

**Tribunale di Rimini**  
**Fallimento: RG n.95/2017**

**Giudice Delegato: Dott. Miconi Francesca**  
**Curatore: Dott. Carli Stefano**

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILE TRAMITE PROCEDURA  
TELEMATICACOMPETITIVA SENZA INCANTO  
CON GARA  
ASINCRONA**

Il curatore della Procedura in epigrafe, Dott. Carli Stefano, con studio in Rimini , Via Sigismondo 69 Tel 0541-781131

**premesse che**

- il Tribunale di Rimini con sentenza n.101 13.12.2017 dichiarava il fallimento della società \*\*\*\*\*" e del socio illimitatamente responsabile\*\*\*\*\* nominando il sottoscritto quale curatore della procedura;

in esecuzione del programma di liquidazione è necessario porre in vendita i beni immobili della procedura e, nell'ottica di una migliore e celere soddisfazione dei creditori, la procedura intende procedere ad un'asta competitiva con modalità telematica, avente ad oggetto la vendita dei beni infra meglio individuati.

Quanto sopra premesso, il sottoscritto Curatore

**AVVISA**

che il giorno **20.11.2024 alle ore 9,00** presso lo studio notarile Menale - Pinto sito

in Piazza Ferrari 22/A Rimini telefono 0541- 52111 [mail: rmenale.2@notariato.it](mailto:rmenale.2@notariato.it)  
si procederà alla vendita competitiva telematica con la modalità asincrona tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), dei seguenti beni immobili, ed invita i soggetti interessati a presentare le proprie offerte irrevocabili di acquisto, alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alle aste immobiliari telematiche competitive (in seguito "Regolamento") qui allegato sub 1, e di quelle indicate ai paragrafi successivi.

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

## **1. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA".**

### **LOTTO N. 01)**

#### **1. Identificazione Dei Beni Immobili Oggetto Della Vendita:**

Porzione di immobile residenziale (appartamento) sito in Sant'Agata Feltria (Rimini), Via Fregoso, n.6 (ex Via Nastasini), località Centro Storico.

Composto da unità abitativa al piano primo, inserita in edificio residenziale di vetusta edificazione, internamente suddivisa in locali di conformazione irregolare, adibiti a soggiorno, cucina, due camere, bagno, ripostiglio, disimpegno ed ingresso, aventi un'altezza uniforme di ml.2,70 circa.

All'alloggio si accede dalla rampa scala comune collegata attraverso un portone comune alla viabilità pubblica caratterizzata da una ridottissima ampiezza, idonea alla sola percorribilità pedonale.

Alla data del sopralluogo l'unità abitativa risultava fruibile, in sufficienti condizioni di manutenzione e di conservazione.

Il tutto sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 98,95 e superficie netta di mq.72,79, oltre a quota non definita delle parti comuni. Bene identificato al Catasto Fabbricati:



(Rimini), al **foglio 29 particella 274 subalterno 8**, categoria A/4, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 111 mq., piano T-1, - rendita: E. 111,55.

Coerenze: parti comuni, proprietà corpo immobili p.11e 273 e 275, salvo altri e come di fatto.

L'unità abitativa è inserita nell'immobile edificato su area distinta al Catasto Terreni in Sant'Agata Feltria al Foglio 29, P.IIIa 274, Ente Urbano di catastali 110 mq.

L'edificio risulta essere di edificazione prebellica.

## **2. Stato Di Possesso e proprietà:**

L'immobile risulta nel libero possesso della procedura.

Si precisa che viene messa in vendita l'intera proprietà dell'immobile in quanto il Tribunale di Forlì con ordinanza r.g. 1504/2020 Rep. 2457/2021 del 03.12.2021 ha accertato l'accettazione tacita dell'eredità da parte del fallito per successione dei genitori.

## **3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

### *Gonfortnita urbanistico edilizia*

L'immobile in perizia risulta di origine prebellica. Le ricerche di atti autorizzativi presso l'archivio comunale non hanno riscontrato la presenza di precedenti di riferimento fatto salvo l'Autorizzazione n.206 del 1975 che riporta esclusivamente la rappresentazione di modifiche prospettiche. In assenza di altri atti, sulla base di detta autorizzazione e di quanto rappresentato in scala ridotta nella planimetria catastale del 1978, si riscontrano le seguenti difformità: - l'ampiezza finestre lato sud risulta inferiore a quanto rappresentato in progetto;

- assenza di parete divisoria e porta interna;

- lievi difformità delle misure interne deducibili

graficamente; Regolarizzabili mediante:

L'inferiore ampiezza grafica delle aperture estere rispetto a quanto indicato in progetto pare derivante da una errata rappresentazione del prospetto laddove le aperture della facciata risultano allineate verticalmente della stessa ampiezza.

L'assenza della parete interna non risulta regolarizzabile in quanto tale difformità comporta l'incremento della superficie della camera priva di adeguato rapporto di illuminazione naturale.

Le restanti difformità sono regolarizzabili mediante Comunicazione di Inizio Lavori asseverata (CIL) in sanatoria per interventi di attività libera (art.7, c.4, LR 15/2013) realizzati in assenza di comunicazione con sanzionamento ai sensi dell'art.16bis della L.R.23/2004.

Costi di regolarizzazione:

Per le opere di ripristino della parete interna si stimano dei costi pari a €500,00. Per pratiche burocratiche di regolarizzazione (sanzioni, diritti, ecc.) e relative spese tecniche relativamente alla sanatoria si stima un costo di €3.000,00.

per il costo complessivo stimato pari a €3.500,00 circa;

**NB.:** Importi e procedure sopra indicati sono il risultato di colloqui ed informazioni reperite presso l'ufficio tecnico comunale, pertanto da ritenersi comunque indicativi.

La possibilità di regolarizzare le opere difformi e le relative modalità burocratiche ed operative, tenuto anche conto della zona di vincolo del Centro Storico e categorie di tutela degli edifici, andranno concordate con gli uffici pubblici preposti in relazione alle normative vigenti alla data effettiva della regolarizzazione. Rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso i pubblici uffici e/d tecnici professionisti di fiducia.

#### Conformità catastale:

##### *Non conforme*

Da confronto con la planimetria catastale reperibile si riscontrano le seguenti difformità:

- assenza di parete divisoria e porta interna;
- lievi difformità dimensioni interne dei vani.

Preso atto che l'assenza della parete interna non è regolarizzabile ed occorre provvedere al suo ripristino, le restanti difformità non sono rilevanti ai fini catastali in quanto non incidono sui parametri reddituali (vedi Circ. Agenzia del Territorio n.2/2010, art.3).

Gli importi indicati nell'ambito dei giudizi di conformità edilizia e di conformità catastale sono da intendersi di stima sommaria, con valore previsionale. Detti importi dovranno essere verificati dall'aggiudicatario preventivamente all'acquisto e/o all'atto dell'eventuale regolarizzazione con tecnici e ditte di fiducia.

#### **4.Pratiche Edilizie:**

Trattasi di unità immobiliare inserita in fabbricato storico di edificazione prebellica per il quale non risultano reperibili presso l'archivio comunale atti autorizzativi circa l'edificazione originaria e/o modifiche sostanziali, fatta eccezione per:

NULLA OSTA Autorizzazione n.206 del 30/05/1975 (Pratica n.198) inerente intervento di modifiche ai prospetti e rifacimento de XXXXXXXXXX

Non risulta reperibile il certificato di abitabilità, agibilità o di conformità edilizia.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima allegata.

Prezzo base € 34.500,00

Cauzione: Non inferiore al 10% del prezzo offerto

Offerta minima non inferiore ad € 25.875,00

Rilancio minimo: € 1.500,00

Rilancio massimo: Libero

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Per tutti gli immobili in vendita l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>a</sup> comma, del **D.P.R.** 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art.

40, 6<sup>a</sup> comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Si rimanda alle perizie di stima ed alle verifiche preventive presso gli uffici preposti da effettuarsi a cura e spese dell'aggiudicatario prima dell'asta.

## **2. CONDIZIONI E TERMINI DI PARTECIPAZIONE ALLA PROCEDURA COMPETITIVA DI VENDITA.**

Le offerte saranno soggette alle condizioni, termini e modalità indicati nel Regolamento, oltre che alle seguenti specifiche condizioni.

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge

- dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

Le offerte di acquisto dovranno essere formulate tramite il sistema telematico , con le modalità indicate nel presente avviso e nel regolamento allegato, entro le ore 12,00 del giorno **18.11.2024**.

### **a. Condizioni di ammissibilità formale.**

Le offerte devono contenere, a pena di inammissibilità, tutti i dati e le informazioni richieste nel presente avviso e nel Regolamento: il lotto a cui l'offerta si riferisce tra quelli indicati nel precedente paragrafo 1); l'importo offerto, non inferiore al minimo stabilito per tale lotto.

Nella comunicazione il dichiarante deve specificare se agisce in proprio oppure per altra società del proprio Gruppo, ma non sono consentite manifestazioni di interesse di intermediari o presentate per terzi (diversi da appartenenti al Gruppo di imprese).

Qualora un'offerta fosse presentata da più soggetti riuniti in associazione temporanea di imprese (ATI), essa deve contenere a pena di inammissibilità, dichiarazione di responsabilità e garanzia solidale della mandataria per le obbligazioni assunte da tutti i mandanti.

**b. Versamento anticipato della cauzione.**

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a: Fallimento : RG. 95/2017 e recante codice IBAN

IT521 08995 24213 000000084191 specificando nella causale del bonifico RGF N. 95/2017 lotto n.1 , cauzione. Tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c..

Il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che la somma risulti effettivamente accreditata sul conto corrente della procedura il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

Si invitano i partecipanti all'asta a verificare preventivamente con il proprio istituto bancario le tempistiche necessarie per ottenere l'effettivo accredito della cauzione sul conto della procedura entro i termini sopra richiesti e ad effettuare quindi il bonifico con un congruo anticipo.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione al netto delle relative spese bancarie.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). Le offerte verranno aperte dal Curatore solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali e con il codice di partecipazione.

Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

La gara inizierà il giorno **20/11/2024 alle ore 9,00** dopo la validazione delle offerte e terminerà il giorno **21/11/2024 alle ore 12:00.**

I partecipanti all'asta dovranno collegarsi al portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) a partire dall'orario fissato all'inizio del presente avviso di vendita come indicato nel Regolamento qui allegato sub 1.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 (quindici) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Entro il giorno successivo alla scadenza della gara, comprensiva degli eventuali prolungamenti, il Curatore procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale (con esclusione del sabato e dei giorni festivi).

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

maggior importo del prezzo offerto;



- a parità di prezzo offerto in base alla priorità temporale nel deposito della prima offerta.

c. Visite.

Per la visione dei beni gli interessati dovranno contattare preventivamente il Curatore, Dott. Carli Stefano, nei giorni di Lunedì — Mercoledì — Giovedì al numero 0541-781131 dalle ore 15 alle ore 18.

La visita dell'immobile potrà essere richiesta direttamente anche tramite l'apposito link **RICHIEDI PRENOTAZIONE VISITA** presente sulla scheda di ciascun bene in pubblicità sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

d. **Termini di pagamento del prezzo di aggiudicazione.**

Il termine per procedere al versamento del saldo prezzo, delle spese e dei diritti d'asta, pari ad **euro 240,00 oltre iva 22%** per singolo lotto, è di 120 giorni dall'aggiudicazione.

Il versamento del saldo dovrà avvenire sul conto corrente della procedura intestato a:  
**Fallimento : RG. 95/2017 e recante codice IBAN :**

**IT52I 08995 24213 000000084191**

specificando nella causale del bonifico **Trib. di Rimini Fallimento RGF N. 95/2017 Lotto 1 saldo** o mediante assegni bancari circolari non trasferibili intestati a "**Trib. di Rimini Fallimento RGF N. 95/2017 Lotto n.1**".

Il versamento dei diritti d'asta, dovrà avvenire prima del rogito sul conto corrente intestato ad Aste Giudiziarie Inlinea Spa recante codice **IBAN: IT 15 T 01030 13900 000063311635**, specificando nella causale del bonifico "**Trib. Rimini RGF N. 95/2017 Lotto n. 1 diritti d'asta**".

Qualora il pagamento del prezzo avvenisse mediante mutuo ipotecario entro il termine stabilito per il versamento del saldo prezzo, la parte aggiudicataria dovrà rivolgere apposita richiesta al Curatore.

Il curatore potrà richiedere un anticipo in conto spese all'aggiudicatario che dovrà essere

versato prima dell'atto di trasferimento del bene a mezzo bonifico bancario sul conto corrente della procedura intestato a:

**Fallimento : RG. 95/2017 e recante codice IBAN**

**IT521 08995 24213 000000084191**

secondo le prescrizioni che verranno comunicate all'aggiudicatario da parte del curatore e fatto salvo il conguaglio finale.

Il residuo prezzo ed il conguaglio delle spese devono essere versati nel termine fissato e comunque entro la data dell'atto pubblico di vendita.

In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo, dei diritti d'asta e delle spese, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e sarà confiscata la cauzione, fatto espressamente salvo ogni maggior danno anche ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1382 ss. c.c.

I beni/diritti saranno trasferiti alle condizioni di cui infra, fermo restando che il Curatore non rilascia alcuna garanzia in ordine all'effettiva esistenza e/o consistenza e/o qualità e/o trasferibilità del complesso di beni e di tutti i beni e/o rapporti e/o diritti e/o contratti che lo costituiscono e che verranno quindi trasferiti "visto piaciuto, rimossa ogni eccezione, nello stato di fatto e di diritto in cui si troveranno al momento della consegna del complesso di beni all'acquirente definitivo.

Tutte le spese, imposte e tasse, onorari notarili inerenti al trasferimento dei beni , alla cancellazione delle iscrizioni/trascrizioni ed alle attività complementari alla vendita incluso la redazione del verbale di aggiudicazione, oltre ai diritti spettanti alla società Aste Giudiziarie in Linea spa resteranno a carico dell'aggiudicatario con la sola esclusione della metà del compenso dovuto al notaio per l'atto pubblico di vendita e delle spese di trascrizione /volturazione dell'immobile che resteranno a carico della procedura .

Tutte le spese ed onorari a carico dell'aggiudicatario dovranno essere versati al momento del rogito allo studio notarile Menale — Pinto con le modalità che verranno indicate da quest'ultima.

Gli oneri condominiali dell'anno in corso e di quello precedente se dovuti resteranno a carico dell'aggiudicatario fino alla data del rogito notarile e dovranno essere saldati entro tale data previa consegna al Curatore dei documenti che attestino l'avvenuto pagamento.



La procedura sarà inoltre dispensata dal produrre sia la certificazione di conformità degli impianti alle norme di sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica a cui dovrà provvedere, se mancanti, a proprie spese l'aggiudicatario.

Il giudice delegato, su istanza del fallito, del comitato dei creditori o di altri interessati, previo parere dello stesso comitato dei creditori, può sospendere, con decreto motivato, le operazioni di vendita, qualora ricorrano gravi e giustificati motivi ovvero, su istanza presentata dagli stessi soggetti entro dieci giorni dal deposito di cui al quarto comma dell'articolo 107, impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

Per i beni immobili e gli altri beni iscritti in pubblici registri, una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, il giudice delegato ordina, con decreto, la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo, con la sola eccezione dei "Gravami non cancellabili" eventualmente indicati nella perizia e nell'avviso.

#### **e. Trasferimento di proprietà.**

Gli immobili verranno trasferiti con atto pubblico notarile da effettuarsi entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione dell'immobile presso lo studio Notarile Menale — Pinto sito in Piazza Ferrari 22/A Rimini telefono 0541- 521111 [mail: rmenale.2@notariato.it](mailto:rmenale.2@notariato.it)

Il medesimo studio provvederà inoltre , a spese dell' aggiudicatario, alla cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo, con la sola eccezione dei "Gravami non cancellabili" eventualmente indicati nella perizia e nell'avviso.

#### **PUBBLICITÀ**

Il presente avviso , omissis il nominativo del soggetto fallito e di eventuali terzi, sarà pubblicato assieme al regolamento di partecipazione all'asta , alla perizia ed agli ulteriori allegati:

sul portale delle vendite pubbliche: <https://pvp.giustizia.it/pvp/>;

sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it); [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) [www.reteaste.tv](http://www.reteaste.tv);

[www.tribunale.rimini.giustizia.it](http://www.tribunale.rimini.giustizia.it);

- tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Kijiji - Ebay Annunci.

## VARIE

I termini indicati nel presente annuncio a carico degli interessati e degli offerenti devono ritenersi perentori.

Il Curatore, si riserva di sospendere la procedura di vendita su espressa autorizzazione degli organi della procedura.

Per ulteriori informazioni gli interessati potranno contattare il **Curatore Dott. Carli Stefano**, con studio in Rimini Via Sigismondo 69; tel. 0541-781131, e-mail [dottcarlistefano@gmail.com](mailto:dottcarlistefano@gmail.com); PEC: [drclistefano@legalmail.it](mailto:drclistefano@legalmail.it).

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31
- telefono: 0586/20141
- [email: assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it)

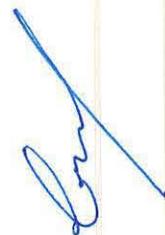
I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

La partecipazione alla vendita implica:

la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;

l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso;

Rimini li 29/08/2024



**Il Curatore**

**Dott. Carli Stefano**

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Carli Stefano', is written over the printed name. The signature is fluid and cursive, with the first name 'Carli' being more prominent.