



**ASTE PRIVATE PROFESSIONALI S.R.L.,**  
**in sigla "APP" - Auction House**  
**ASTA PRIVATA N. 11702/2025**  
**Tel. 375/8061600, Mail [info@astepriateprofessionali.it](mailto:info@astepriateprofessionali.it)**  
**\*\*\*\*\***

**AVVISO DI VENDITA**  
**DI BENI IMMOBILI**  
**ai sensi e per gli effetti dell'art. 1336 c.c.**  
**IN MODALITA' SINCRONA MISTA (telematica e analogica)**  
**I ESPERIMENTO**

Il sottoscritto Dott. Enrico Poletto, L. R. pro-tempore di Aste Private Professionali S.r.l. in sigla "APP" - Auction House, su incarico ricevuto dal legittimo proprietario,

**AVVISA**

che il giorno 30 maggio 2025, con inizio alle ore 15.00, si svolgerà **in Ancona (AN)**, in Piazza IV novembre n. 1 presso la sede operativa della società GUMPAB S.r.l., la vendita dell'immobile sotto descritto, alle condizioni e modalità di seguito indicate.

**DESCRIZIONE DEL LOTTO POSTO IN VENDITA**

**Lotto Unico** - a **Cervia (RA)** in Viale Minerva n. 6, in palazzina di recentissima ristrutturazione, composta da sole 5 unità, piena proprietà di un:

- appartamento al piano rialzato, esposizione sul lato est, composto da: zona living, ripostiglio-lavanderia, bagno con doccia, camera matrimoniale e cabina armadio, per una superficie di mq. 56;
- posto auto scoperto, sul cortile comune di mq. 13, oltre al giardino esclusivo sul lato est, di mq. 19,45;

il tutto avente la seguente descrizione catastale:

**CATASTO FABBRICATI, COMUNE DI CERVIA, Fg. 43,**

partic. 1888 sub 19, Viale Minerva n. 6, piano T, cat. A/3, cl. 3, Consistenza vani 3,5, Superficie Catastale totale: 59 mq., Totale escluse aree scoperte: 55 mq., R. C. Euro 415,75;

partic. 1888 sub 25, Viale Minerva n. 6, piano T, cat. C/6, cl. 3, consistenza mq. 13, Superficie Catastale totale: 13 mq., R. C. Euro 80,57;

viene compresa nella vendita la quota proporzionale di comproprietà delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del c.c., in particolare dell'area di sedime descritta in C.T. Fg. 43, partic. 1888 di mq. 510 E.U.

**Situazione urbanistica:**

*Il Geom. Sofia Sorbellini con relazione in data 21.8.2024, alla quale si fa espresso rinvio, ha dichiarato la conformità urbanistica tra stato di fatto dell'unità immobiliare e la documentazione urbanistica a essa relativa e l'agibilità dell'unità stessa.*

**Classificazione Energetica: "A3"**

**Disponibilità del bene: Libero**

**Prezzo base: Euro 1,00.**

**Cauzione: almeno pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto con un minimo di Euro 25.000,00.**

**Rilancio minimo di gara: Euro 9.000,00.**

**Si evidenzia la presenza di un prezzo di RISERVA al cui raggiungimento è subordinata l'aggiudicazione.**

\*\*\*\*\*

Per partecipare alla vendita ciascun interessato dovrà depositare un'offerta di acquisto per il lotto, come meglio sopra individuato, che intende acquistare.

**MODALITA' PRESENTAZIONE OFFERTA ANALOGICA**

L'offerta di acquisto dovrà essere presentata in modalità cartacea (la documentazione è scaricabile dal sito [www.asteprivateprofessionali.it](http://www.asteprivateprofessionali.it) alla sezione modulistica), presso la sede del notaio Marcello Porfiri con studio a Cesena in Via Albertini 12.

**Termine e modalità di deposito dell'OFFERTA:**

1) le offerte di acquisto dovranno a pena di esclusione pervenire, entro **le ore 12.00 del giorno feriale precedente l'asta.**

Le offerte potranno essere consegnate a mano ovvero spedite. Il recapito dell'offerta è ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, il plico non giungesse a destinazione nel termine perentorio sopra indicato. L'offerta deve essere depositata in busta chiusa all'esterno della quale saranno indicati, a cura dell'offerente, il nome del **Notaio Dott. Marcello Porfiri e la data e l'ora** fissate per l'esame delle offerte. Sulla busta il ricevente annota: la data e l'ora della ricezione; il nome di chi procede materialmente al deposito, previa sua identificazione. Non potrà essere apposta alcuna altra indicazione. Tutte le buste saranno aperte dal notaio Renato Bucci di Ancona prima dell'inizio della gara.

2) l'offerta dovrà contenere:

➤ il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, indirizzo email e recapito telefonico del soggetto a cui andrà intestato l'immobile (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**) il quale dovrà anche presentarsi il giorno fissato per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge e allegati copia del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo di tali documenti all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo). Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal soggetto autorizzato e dovranno essere allegati copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante, dovrà essere allegata visura del registro delle imprese non anteriore a tre mesi da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; l'offerta può essere presentata personalmente o a mezzo procuratore munito di procura speciale risultante da atto pubblico o da scrittura privata autenticata (purché accompagnata da una fotocopia del documento di identità dell'offerente in corso di validità);

➤ i procuratori possono presentare offerta per persona da nominare; della circostanza va fatta espressa menzione nella domanda di partecipazione ed in caso di aggiudicazione la riserva dovrà essere sciolta mediante comunicazione a mezzo PEC all'indirizzo [app.asteprivate@pec.it](mailto:app.asteprivate@pec.it) entro 72 ore decorrenti dalla chiusura delle operazioni d'asta senza obbligo di preventiva notifica del risultato della gara o di altra formalità allegando altresì copia della procura notarile conferita avente data anteriore a quella dell'asta. La riserva può essere sciolta anche a favore di una società costituenda oppure di una pluralità di persone, fisiche e/o giuridiche, ciascuna delle

quali sia designata come intestataria di una quota pro indiviso del Lotto posto in vendita. Nel caso in cui la riserva sia sciolta a favore di una società costituenda vi è l'obbligo della dichiarazione della ragione sociale e del nominativo di tutti i soci nel termine di 72 ore ed in tal caso la formalizzazione ed il deposito dell'atto costitutivo della società potranno essere differiti di altri 30 giorni allo scopo di consentire l'espletamento dei relativi adempimenti fermo restando però il termine finale previsto per la stipula dell'atto di cessione;

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione, le modalità ed il termine di versamento;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di accettare integralmente ed incondizionatamente le condizioni e quant'altro contenuto nell'avviso di vendita;

3) all'offerta dovrà essere allegata:

- offerta persona fisica: una fotocopia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale;
- offerta persona giuridica: una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale del legale rappresentante nonché visura del Registro delle Imprese non anteriore a tre mesi da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- **assegno circolare non trasferibile intestato a "ASTE PRIVATE PROFESSIONALI S.R.L."**, per un importo almeno pari al 10% del prezzo offerto, con un minimo di Euro 25.000,00 a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di inadempimento.

#### **MODALITA' PRESENTAZIONE OFFERTA TELEMATICA**

Per presentare l'offerta telematica bisogna essere in possesso di **firma digitale**; la stessa andrà formulata, accedendo alla piattaforma di Fallcoaste sul sito [www.venditeprivate.fallcoaste.it](http://www.venditeprivate.fallcoaste.it), cliccando sul pulsante "Fai un'offerta" e seguendo l'iter di compilazione riportato nelle seguenti fasi:

- **Fase 1:** indicazione importo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima come indicata nel presente avviso di vendita, a pena di esclusione;
- **Fase 2:** indicazione di tutti i dati anagrafici dell'offerente, diritto, titolo e quota di partecipazione (in caso di partecipazione in qualità di procuratore/tutore/amministratore di sostegno andrà specificato nome, cognome, codice fiscale del soggetto per la quale si presenta offerta);
- **Fase 3:** caricamento della seguente documentazione:

a) se il soggetto offerente è una persona fisica, copia del documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale;

con le seguenti precisazioni:

- 1) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, allegare anche copia del documento d'identità in corso di validità e copia del codice fiscale del coniuge;
- 2) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, allegare copia del documento d'identità e copia del codice fiscale in corso di validità del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- 3) se l'offerente è cittadino di altro stato non facente parte della Comunità Europea, allegare copia del passaporto o del documento di soggiorno in corso di validità;
- 4) se la partecipazione avviene tramite procuratore, allegare copia della procura

speciale notarile rilasciata dal soggetto offerente e copia del relativo documento d'identità in corso di validità;

b) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, visura del Registro delle Imprese con data non anteriore a tre mesi alla data della vendita da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

c) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;

d) allegare la documentazione attestante il versamento della cauzione effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente indicato alla successiva Fase 4;

➤ **Fase 4:** pagamento della cauzione almeno pari al 10% del prezzo offerto, con un minimo di Euro 25.000,00, mediante bonifico sul c/c intestato a "ASTE PRIVATE PROFESSIONALI S.R.L." avente il seguente IBAN: IT 19 F 02008 12100 000107008638, specificando nella causale "Asta Privata n. "11702/2025", ed indicando gli estremi di pagamento nell'apposito campo.

La cauzione, a pena di inefficacia dell'offerta, dovrà risultare accreditata sul conto corrente di cui sopra **entro le ore 12.00 del giorno feriale antecedente l'asta** (si prega di verificare preventivamente con la banca le tempistiche di esecuzione e accredito del bonifico ordinato).

➤ **Fase 5:** download del pdf "riepilogo dati offerta", che dovrà essere firmato digitalmente a cura dell'offerente e inserito all'interno del gestionale.

Completate tutte le fasi comparirà un "popup" di conferma dell'avvenuto invio.

L'offerente, una volta concluso l'iter di presentazione dell'offerta, riceverà una mail di conferma da parte di FALLCOASTE.

Riceverà altresì una mail da Aste Private Professionali S.R.L. contenente il "link" per l'autenticazione in modalità di videoconferenza utilizzando la piattaforma web "ZOOM" al quale l'offerente, munito di "webcam" a pena di esclusione dalla gara, dovrà collegarsi il giorno e l'ora dell'asta, affinché il Notaio banditore verifichi da remoto l'identità del soggetto partecipante.

Per maggiori informazioni relative alla registrazione e/o compilazione dell'offerta telematica è possibile contattare l'assistenza di Zucchetti Software Giuridico al n. telefonico 0444.346211, mail: [aste@fallco.it](mailto:aste@fallco.it).

Si precisa che eventuali danni dovuti a malfunzionamenti dei sistemi informatici non saranno in nessun caso imputabili ad Aste Private Professionali S.R.L..

La struttura non assume nessuna responsabilità per perdita di documenti e dati, danneggiamento di file e documenti. E' esclusiva responsabilità dell'offerente telematico utilizzare apparecchiature informatiche e programmi idonei.

#### **MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA GARA**

L'offerta presentata, sia in modalità analogica che telematica, è irrevocabile.

L'offerente che ha presentato offerta analogica è tenuto a presentarsi il giorno e l'ora sopra indicati anche per partecipare all'eventuale gara; l'offerente telematico dovrà accedere al sito [www.venditeprivate.fallcoaste.it](http://www.venditeprivate.fallcoaste.it) autenticandosi con le credenziali rilasciate al momento della registrazione e dovrà altresì collegarsi al "link" di videoconferenza al fine di consentire la verifica dell'identità del soggetto partecipante.

L'offerente che ha presentato offerta analogica potrà farsi rappresentare nella gara da un procuratore munito di procura speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, ovvero dal rappresentante legale e/o organico (amministratore di società) nei casi previsti dalla legge e documentando i propri poteri.

In caso di mancata presenza sia dell'offerente telematico che di quello analogico e se

l'offerta dichiarata ammissibile è l'unica, il bene potrà comunque essere aggiudicato all'offerente non presente se è stato indicato un prezzo pari o superiore a quello di RISERVA; in caso di presenza di altre offerte si darà luogo ad una gara sulla base della migliore offerta, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente.

**Tra un'offerta e la successiva potrà trascorrere un tempo massimo di 60 secondi.**

Le buste saranno aperte all'ora fissata alla presenza fisica degli offerenti; le operazioni saranno curate dal notaio Renato Bucci di Ancona che redigerà verbale.

In caso di un'unica offerta, almeno pari o superiore al prezzo di RISERVA, si procederà all'aggiudicazione.

Qualora siano state presentate due o più offerte di acquisto, si procederà in ogni caso a una gara fra gli offerenti partendo dall'offerta più alta e con aggiudicazione dell'immobile al miglior offerente solo qualora venga raggiunto il prezzo di RISERVA o superiore.

In caso di pluralità di offerte, qualora gli offerenti non intendano partecipare alla gara, l'offerta migliore verrà individuata seguendo i seguenti criteri:

- il prezzo più alto determina in ogni caso la prevalenza dell'offerta; a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagni la cauzione di maggior importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo; a parità di tutte le precedenti condizioni, sarà preferita la prima offerta pervenuta.

**In ogni caso se il prezzo offerto o raggiunto all'esito della gara non sarà almeno pari o superiore AL PREZZO DI RISERVA non vi sarà l'aggiudicazione ed il venditore si riserva la facoltà di accettarlo nei successivi 7 giorni con comunicazione a mezzo PEC o Raccomandata A/R.**

Durante lo svolgimento dell'asta il raggiungimento del prezzo di Riserva, come precedentemente determinato, sarà comunicato agli offerenti.

In caso di mancata accettazione dell'offerta di acquisto inferiore al prezzo di riserva nessun risarcimento del danno o indennizzo potrà essere richiesto.

La cauzione sarà restituita ai partecipanti non aggiudicatari (tranne quella della seconda offerta più alta - vedi paragrafo successivo) mediante restituzione dell'assegno circolare agli offerenti in presenza ed emissione di bonifico bancario per gli offerenti telematici.

### **TRASFERIMENTO DEL BENE**

**Il saldo del prezzo, dedotta la cauzione, oltre all'intera I.V.A. se dovuta, dovrà essere versato, contestualmente alla stipula dell'atto di cessione, entro 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione.**

Il pagamento del saldo prezzo dovrà avvenire a mezzo assegni circolari ovvero bonifico bancario che risulti, al momento della sottoscrizione dell'atto di trasferimento, già accreditato sul c/c del venditore ovvero sul c/c dedicato ai sensi dell'art. 1, comma 63, Legge 147/2013 del Notaio Marcello Porfiri di Cesena.

Decorso il termine 60 giorni senza che sia intercorso, per fatto non imputabile al venditore, l'atto di cessione, l'aggiudicatario si intenderà automaticamente decaduto. In ogni caso di decadenza la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta a titolo di penale per l'inadempimento.

Nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore rispetto al termine indicato nel presente avviso, detto termine dovrà essere rispettato

dall'aggiudicatario a pena di decadenza.

L'atto di cessione dovrà essere stipulato esclusivamente a ministero del **Notaio Marcello Porfiri di Cesena**.

Sul sito [www.asteprivateprofessionali.it](http://www.asteprivateprofessionali.it), alla sezione modulistica, è consultabile la griglia prestabilita di tariffe praticate dai Notai per la quantificazione del costo dell'atto di trasferimento immobiliare (oltre accessori come per legge).

**Sono a esclusivo carico dell'aggiudicatario gli onorari notarili e gli oneri fiscali (oltre agli accessori di legge) inerenti alla vendita; gli stessi dovranno essere versati contestualmente all'atto di cessione a mezzo assegno circolare intestato al Notaio rogante.**

### CONDIZIONI DI VENDITA

Si precisa che la vendita avviene in ogni caso nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano come descritto nella **relazione tecnica in data 21.8.2024 a firma del Geom. Sofia Sorbellini** alla quale si fa espresso rinvio, **attestante la regolarità urbanistica e catastale**, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; 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.

Gli immobili vengono trasferiti liberi da formalità pregiudizievoli ed oneri condominiali arretrati.

La partecipazione all'asta implica l'accettazione integrale ed incondizionata di tutto quanto è statuito nel presente avviso di vendita.

Gli immobili verranno consegnati agli aggiudicatari, salvo diverso accordo, solo dopo la stipula dell'atto di compravendita.

Aste Private Professionali S.r.l. in sigla "APP" - Auction House non si assume nessuna responsabilità in caso di mancato perfezionamento del contratto definitivo di compravendita.

Non viene prestata garanzia specifica in ordine alla conformità degli impianti posti a servizio del bene compravenduto alla vigente normativa in materia di sicurezza.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge e le condizioni generali dell'asta privata pubblicate sul sito [www.asteprivateprofessionali.it](http://www.asteprivateprofessionali.it).

Le ulteriori informazioni e l'esame della perizia e della documentazione a supporto potranno essere rispettivamente assunte ed effettuate presso ASTE PRIVATE PROFESSIONALI S.R.L., telefono 375/8061600, indirizzo mail [info@asteprivateprofessionali.it](mailto:info@asteprivateprofessionali.it) o sui siti web [www.asteprivateprofessionali.it](http://www.asteprivateprofessionali.it), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), [www.idealista.it](http://www.idealista.it).

È possibile richiedere la visita agli immobili posti in vendita compilando l'apposito Form presente all'interno del sito [www.asteprivateprofessionali.it](http://www.asteprivateprofessionali.it).

3/04/2025

dott. Enrico Poletto

APP S.r.l. - Auction House

