



Notaio Luigi Ortolani
Viale Ceccarini n. 171
47814 – Riccione
Tel. 0541/606303
mail lortolani@notariato.it

AVVISO DI VENDITA COMPETITIVA

Il sottoscritto notaio Luigi ORTOLANI, incaricato da **“SOCIETA’ ITALIANA SERVIZI S.P.A.”** in breve **“S.I.S. S.P.A.”** con sede in Cattolica Piazza Della Repubblica n. 12/A, iscritta nel Registro delle Imprese della Romagna con codice fiscale n. 82006370405 e Partita Iva n. 01289310409, di provvedere alle operazioni di vendita competitiva di un immobile di proprietà sociale,

rende noto

che **“SOCIETA’ ITALIANA SERVIZI S.P.A.”** in breve **“S.I.S. S.P.A.”** intende alienare in **asta pubblica**, con vendita senza incanto, la piena proprietà del seguente bene immobile:

unità immobiliare a destinazione **uffici direzionali**, composta da cinque locali, due servizi igienici e terrazzo, facente parte del complesso immobiliare condominiale denominato **“Ala Sud”**, sito in **Cattolica, Piazza della Repubblica n. 12/A**, posta al piano primo, distinta al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio **4** (quattro) col mappale **2863** (duemilaottocentosessantatre) cat. **A/10**, classe 2, vani 10, superficie catastale totale mq. 282, R.C. Euro 2.324,06;

unitamente alla quota di comproprietà indivisa ai sensi e nelle ragioni di legge e di cui al vigente regolamento condominiale sulle parti comuni del fabbricato.

In confine con: sub. 40, sub. 192, beni comuni, salvi altri.

Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima redatta dall’Ing. Marco Manfroni di Rimini in data 16 aprile 2025, che viene resa pubblica unitamente al presente avviso di vendita.

L’immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come risultante dalla suindicata perizia, e al riguardo si precisa:

-che l’immobile di cui fa parte l’unità immobiliare in oggetto è stato edificato in esecuzione a Concessione edilizia n. 92/202 del 30 luglio 1992;

-che sono state rilasciate dal Comune di Cattolica la Concessione Edilizia in Variante n. 95/177 del 28 marzo 1996, n. 98/034C del 16 febbraio 1998, n. 98/200C del 18 settembre 1998, n. 99/146C del 6 agosto 1999 e n. 00/110C del 20 luglio 2000;

-che per la porzione dell'immobile è stato rilasciato il certificato di conformità edilizia-agibilità n. 1/00 Prot. n. 178/00 del 18 agosto 2000.

L'Elaborato Peritale, al quale si rimanda, certifica la conformità urbanistico/edilizia dell'immobile, ed evidenzia che lo stato di fatto è conforme alle planimetrie catastali depositate.

Per quanto riguarda gli impianti e lo stato di manutenzione e conservazione degli immobili oggetto del presente avviso si rinvia alla descrizione contenuta nella relazione del perito estimatore.

Risulta acquisito l'**Attestato di Certificazione Energetica (A.P.E.)** di cui al D.Lgs. 19.8.2005 n. 192 e sue modifiche ed integrazioni n. 01925-677687-2025 rilasciato il 25 marzo 2025 valido sino al 25 marzo 2035 che classifica l'immobile nella classe energetica "G".

La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza che non è disponibile la documentazione relativa alla conformità degli impianti presenti nell'immobile oggetto del suddetto avviso (che pertanto potrebbero non risultare conformi alle norme di sicurezza), con conseguente accettazione ed espressa assunzione di responsabilità esclusiva da parte del partecipante per ogni spesa o danno derivante dall'eventuale non conformità degli impianti ai sensi e per gli effetti di cui alla normativa vigente se ed in quanto applicabile.

L'immobile non risulta gravato da formalità pregiudizievoli, è nella disponibilità di "SOCIETA' ITALIANA SERVIZI S.P.A.", sarà libero, al momento del trasferimento da persone e cose, eventuali oneri o vincoli di qualsiasi natura.

Per quanto sopra il sottoscritto notaio Luigi Ortolani

FISSA

per il giorno **27 novembre 2025 (duemilaventicinque) ore 11:00** presso il proprio studio notarile in **Riccione Viale Ceccarini n. 171**, l'esperimento di vendita in lotto unico del suindicato compendio, al **prezzo base di euro 610.000 (seicentodiecimila)** come determinato dalla citata perizia di stima, prevedendosi che in caso di pluralità di offerte e conseguente gara, le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad euro 10.000 (diecimila).

DETERMINA

le seguenti

CONDIZIONI DI VENDITA

Art.1 - Ogni interessato dovrà depositare offerta irrevocabile di acquisto presso lo studio dello scrivente notaio, entro le ore 13:00 del giorno precedente le operazioni di vendita, in busta chiusa, all'esterno della quale sono annotati a cura del ricevente (notaio incaricato o suo collaboratore ad hoc) il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito della busta, la data fissata per l'esame delle offerte, nonché la data e l'ora di presentazione dell'offerta.

Le offerte possono essere presentate personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura notarile speciale o generale che dovrà essere allegata all'offerta.

All'interno della predetta busta **dovranno essere inseriti:**

a) dichiarazione di offerta irrevocabile d'acquisto (*il facsimile si trova pubblicato unitamente al presente avviso*) che dovrà riportare:

le complete generalità dell'offerente, l'indicazione del codice fiscale, della professione e, nell'ipotesi di persona coniugata o unita civilmente, il regime patrimoniale prescelto.

In caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotta la documentazione (certificato o visura camerale, estratto di verbale di assemblea) dalla quale risulti la costituzione della società e i poteri conferiti all'offerente.

La dichiarazione di offerta suddetta, alla quale andranno allegati l'eventuale procura, la copia fotostatica del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente, dovrà inoltre contenere, a pena di inefficacia, l'indicazione del prezzo che non potrà essere inferiore al prezzo base.

In caso di dichiarazione presentata da più soggetti tutti dovranno essere presenti all'incanto e nella offerta dovrà essere indicato quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento; dovrà essere inoltre manifestata, nel caso, la eventuale richiesta di intestazione dell'immobile in quote non paritarie, e/o in diritti diversi (es. nuda proprietà-usufrutto ecc.). Si precisa che non saranno ammesse offerte per persona da nominare, salva la facoltà dell'aggiudicatario di successiva intestazione a società di nuova costituzione di cui il medesimo aggiudicatario sia socio di maggioranza del capitale, ovvero a società di leasing. In detta ipotesi la relativa designazione dovrà essere comunicata a "S.I.S Spa" entro i 10 giorni antecedenti alla scadenza del termine per il pagamento del saldo prezzo.

b) assegno circolare non trasferibile emesso da banca italiana o Poste Italiane Spa intestato a **"SOCIETA' ITALIANA SERVIZI S.P.A."** di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, da imputarsi a titolo di cauzione.

Art. 2 - Le buste verranno aperte nel giorno e orario fissati per l'esperimento delle operazioni di vendita, alla presenza degli offerenti, e nel caso risultino più offerte valide, si procederà

immediatamente alla gara fra gli offerenti al prezzo base pari alla maggiore offerta e con rilanci minimi in aumento non inferiore ad euro 10.000 (diecimila/00).

Art. 3 - L'offerta non è efficace se:

- a) il prezzo offerto è inferiore al prezzo base d'asta fissato nell'avviso di vendita;
- b) presentata oltre il termine stabilito;
- c) l'offerente presta cauzione in misura inferiore al 10% del prezzo da lui proposto.

Art. 4 - Il professionista incaricato provvede alla deliberazione sull'offerta precisandosi che:

- in caso di unica offerta pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita la stessa sarà senz'altro accolta;
- se vi sono più offerte, il professionista incaricato invita in ogni caso gli offerenti a una gara sull'offerta più alta;
- in caso di gara il rilancio minimo non potrà essere inferiore all'importo indicato nell'avviso di vendita e il tempo massimo di attesa tra le offerte non potrà superare **1 (uno)** minuto;
- in caso di più offerte di pari importo ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara il professionista incaricato provvede ad aggiudicare l'immobile a colui che per primo ha presentato l'offerta.

Art.5 - L'aggiudicatario dovrà:

- versare il saldo prezzo, per il quale non è consentito il pagamento rateale, entro un termine massimo di **60 (sessanta) giorni** dalla data di aggiudicazione, mediante assegno circolare non trasferibile emesso da una banca italiana o da Poste Italiane Spa, intestato a “**SOCIETA' ITALIANA SERVIZI S.P.A.**” da depositare presso lo studio del notaio Luigi Ortolani di Riccione nei giorni ed orari di ufficio, e che sarà trattenuto dal Notaio sino alla stipula del rogito di acquisto; con avvertimento che il mancato adempimento dell'obbligazione relativa al saldo del prezzo di aggiudicazione comporterà la decadenza dall'aggiudicazione stessa, nonché la perdita della cauzione versata al momento della presentazione dell'offerta che verrà trattenuta da “**SOCIETA' ITALIANA SERVIZI S.P.A.**” a titolo di penale.

Art. 6 - Contestualmente al saldo prezzo, e comunque entro lo stesso termine previsto di 60 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare, con le stesse modalità sopra indicate, una somma a titolo di fondo spese che verrà previamente determinata dal professionista incaricato (imposte e tasse di registro e/o IVA a seconda del regime fiscale applicabile alla compravendita, oltre a imposte di trascrizione, voltura, onorari notarili e onorari di asta).

Art. 7 - Entro 15 giorni dal versamento del saldo prezzo verrà stipulato per atto pubblico notarile dal notaio Luigi ORTOLANI l'atto di compravendita dei beni aggiudicati il cui costo, per imposte, tasse ed onorari (d'asta e di rogito) del notaio rogante saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario acquirente.

Art. 8 - Contestualmente al rogito il compratore sarà immesso nel possesso del bene compravenduto.

Art. 9 - "SOCIETA' ITALIANA SERVIZI S.P.A." presterà ogni consenso e dichiarazione necessari alla stipula di un valido atto pubblico di trasferimento.

"SOCIETA' ITALIANA SERVIZI S.P.A." si riserva in ogni momento della procedura e fino alla stipula del rogito notarile di vendita, la facoltà di sospendere e/o non dare corso agli atti della procedura d'asta o all'aggiudicazione, senza che gli offerenti o l'aggiudicatario possano avanzare alcuna pretesa nei suoi confronti, ferma restando, in caso di annullamento della procedura d'asta o dell'aggiudicazione, l'obbligo alla restituzione in favore degli offerenti o dell'aggiudicatario delle cauzioni versate senza interessi.

Art. 10 - La pubblicità in funzione della vendita sarà effettuata mediante pubblicazione di un avviso su quotidiani locali e nel sito internet della società venditrice www.sisonline.it nel quale saranno disponibili il presente avviso di vendita, la perizia di stima, le planimetrie, lo stato di fatto e la documentazione fotografica.

Gli interessati potranno richiedere la visita dell'immobile e/o maggiori informazioni contattando la "SOCIETA' ITALIANA SERVIZI S.P.A" - S.I.S. S.P.A al seguente indirizzo mail: info@sisonline.it o al n. telefonico 331/6600948

Riccione 15 ottobre 2025

Il professionista incaricato

Notaio Luigi Ortolani