

## TRIBUNALE DI FORLÌ

FALLIMENTO CASEIFICIO DI SOGLIANO SRL n. 12/2022 Reg. Fall.

Giudice Delegato DOTT.SSA BARBARA VACCA

### AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

La sottoscritta Dott.ssa Sara Tentoni con studio in Cesena (FC), Via Leopoldo Lucchi n. 135, telefono 0547/28278, fax 0547/1792089, mail [s.tentoni@rgstudioassociato.it](mailto:s.tentoni@rgstudioassociato.it), Pec procedura [f12.2022forli@pecfallimenti.it](mailto:f12.2022forli@pecfallimenti.it), in qualità di Curatore,

### AVVISA

Che il giorno **24/10/2024 alle ore 10.00** procederà alla VENDITA SENZA INCANTO in LOTTO UNICO del seguente bene immobile al prezzo base di seguito indicato, meglio descritto in seno alla perizia valutativa in atti e a tutti gli allegati (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta e alla quale si fa integrale rinvio), inclusi i dati catastali e i confini:

#### **LOTTO UNICO: porzione immobiliare con destinazione artigianale**

Intera proprietà di porzione immobiliare con destinazione artigianale facente parte di un fabbricato di più ampie dimensioni, sito in Comune di Sogliano al Rubicone via Roberto Tani, Località Vignola, censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 28 con la Particella 230 subalterno 1, oltre i proporzionali diritti sulle parti comuni condominiali ai sensi dell'art.1117 del C.C. fra cui l'area di sedime e di pertinenza comune distinta al Catasto Terreni del Comune di Sogliano al Rubicone al Foglio 28, Part. 230 E.U. di mq. 922. Le porzioni dispongono di accesso all'area attraverso le Particelle 230 232.

L'immobile non dispone di un accesso proprio, è attualmente libero e in ottimo stato manutentivo. Vi si accede dalla proprietà adiacente (Part. 232) o da un montacarichi (Part. 230 sub. 2), al quale vi si accede dall'interno di altre proprietà (non esistono servitù trascritte). All'immobile è assegnata una piccola porzione di area esclusiva non collegata di-

rettamente con l'interno del fabbricato alla quale vi si accede solo esternamente.

**Il lotto verrà posto in vendita al prezzo base di euro 26.500,00 (euro ventiseimilacinquecento/00) oltre alle imposte di Legge.**

Per descrizioni, dettagli sugli elaborati grafici, planimetrie, così come per i gravami, si rinvia alla perizia tecnica ed estimativa agli atti redatta dal tecnico (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta).

### **CONDIZIONI DI VENDITA**

Il bene immobile sopra indicato viene posto in vendita in un LOTTO UNICO nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente il bene si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accensioni, 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.

La presente vendita si deve considerare forzata e quindi non 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, quelli derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, quelli per rinnovi, volture, accatastamenti di vario genere) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, irriconoscibili e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Il bene posto in vendita potrà essere visionato dagli interessati previo accordo con il sottoscritto Curatore.

La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia dell'atto di trasferimento, ed in ogni caso non prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti il trasferimento.

### **MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALL'ASTA**

1. **Le offerte irrevocabili d'acquisto dovranno pervenire, in busta chiusa, entro le ore 12,00 del giorno mercoledì 23.10.2024** (giorno non festivo, antecedente la data fissata per il loro esame e per la gara fra gli offerenti) **presso lo studio del Notaio, Dott. Marcello Porfiri in Cesena (FC), Via Albertini n. 12.** Sulla busta dovrà essere indicata esclusivamente la seguente dicitura: *“Fallimento n. 12/22 - Tribunale di Forlì offerta per acquisto Lotto Unico”*.

2. L'offerta d'acquisto, in bollo da euro 16,00, dovrà contenere:

a) cognome, nome (denominazione o ragione sociale in caso di persona giuridica), luogo e data di nascita, codice fiscale, eventuale partita IVA, domicilio (sede legale in caso di persona giuridica), stato civile, recapito telefonico del soggetto a cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile ad un soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà presentarsi direttamente (o tramite legale rappresentante in caso di persona giuridica o tramite rappresentante nominato con procura notarile) il giorno dell'asta.

Se l'offerente è coniugato dovrà rendere un'autodichiarazione in ordine al regime patrimoniale e, se in regime di comunione legale, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge.

Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori o da chi esercita la patria potestà, previa autorizzazione del giudice tutelare da allegare all'offerta.

Se l'offerente è una società od altro ente, dovrà essere allegato idoneo certificato dell'Ufficio deputato alla tenuta del registro delle Imprese da cui risulti la vigenza della Società, il nome e i dati del legale rappresentante in carica con l'indicazione dei poteri di presentazione dell'offerta di acquisto e dei poteri conferiti in udienza, attribuiti direttamente dall'atto costitutivo o dallo statuto o da delibera dell'organo competente (assemblea o consiglio). In tale ultimo caso dovrà essere allegata copia della delibera contenente delega ed attribuzione dei poteri;

- b) i dati identificativi del bene e del lotto per il quale l'offerta è proposta;
- c) l'indicazione del prezzo offerto **che non potrà essere inferiore al prezzo minimo** indicato nell'avviso di vendita in relazione al lotto per il quale l'offerta è proposta, a pena di inefficacia. L'offerta non sarà considerata altresì efficace se perviene oltre il termine sopra indicato e se non è accompagnata da cauzione con le modalità e nella misura sottoindicate;
- d) l'indicazione della data della vendita e della procedura a cui la stessa si riferisce, le indicazioni concernenti il tempo e il modo di pagamento ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta, nonché l'espressa dichiarazione di aver letto la relazione di stima e di conoscere lo stato degli immobili/mobili;
- e) dichiarazione di residenza o elezione del domicilio dell'offerente nel Comune di Forlì, ove ha sede il Tribunale; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria;
- f) copia di un valido documento di identità dell'offerente o legale rappresentante;
- g) **assegno circolare non trasferibile**, intestato a "*Fallimento n. 12/22 - Tribunale di Forlì*", **per un importo non inferiore al 15% del prezzo offerto**, a titolo di cauzione che sarà trattenuta in caso di acquisto o successivo rifiuto o decadenza dal versamento del prezzo.

La cauzione sarà restituita agli offerenti non aggiudicatari alla chiusura del verbale di aggiudicazione svoltasi avanti al Notaio;

3. **Il giorno giovedì 24.10.2024 alle ore 10.00 in Cesena (FC) Via Albertini n. 12 presso lo studio del Notaio, Dott. Marcello Porfiri**, incaricato della stipula dei successivi atti di vendita, si procederà con l'apertura delle buste depositate ritualmente e, nel caso di più offerenti sarà indetta una **gara** sulla base dell'offerta più alta pervenuta fissando, per eventuali rilanci, un importo minimo di €. 500,00 (cinquecento/00) per i Lotti di valore pari o inferiore ad €. 50.000,00; €. 1.000,00 (mille/00) per i Lotti di valore pari o inferiore ad €. 100.000,00; €. 2.000,00 (duemila/00) per i Lotti di valore pari o inferiore ad €. 200.000,00; €. 5.000,00 (cinquemila/00) per i Lotti di valore superiore ad €. 200.000,00;

Ove non vi fosse adesione alla gara, si procederà all'aggiudicazione in favore della migliore offerta e, per la individuazione della stessa, si terrà conto gradatamente dell'entità del prezzo offerto, dell'ammontare della cauzione prestata, delle forme, modi e dei tempi di pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa; nel caso in cui le offerte siano tutte equiparabili il bene verrà aggiudicato a chi avrà depositato per primo l'offerta d'acquisto (a tal fine farà fede la data con l'orario di deposito apposta sulla busta);

Nel caso di un solo offerente, il bene s'intende automaticamente aggiudicato al soggetto indicato nella medesima offerta, purché non inferiore al prezzo base d'asta.

Il Curatore stipulerà l'atto di vendita, nelle ordinarie forme privatistiche, con il concorrente che **avrà presentato l'offerta più alta**; sino a tale momento il Curatore potrà sospendere la vendita ove pervenga offerta irrevocabile di acquisto migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento del prezzo di aggiudicazione e il Giudice Delegato potrà sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi, e

impedire il perfezionamento della vendita stessa quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

L'aggiudicatario dovrà corrispondere **il prezzo di acquisto, dedotta la cauzione già versata, entro 120 giorni dall'aggiudicazione**, pena la definitiva perdita della cauzione.

La vendita è soggetta ad imposta sul valore aggiunto e/o ad imposta di registro secondo le aliquote vigenti al momento di trasferimento del bene; in caso di richiesta di tassazione agevolata, l'aggiudicatario è tenuto a consegnare al Curatore, contestualmente al saldo prezzo, le relative dichiarazioni ai fini fiscali in originale, unitamente alla copia del documento di identità; dovrà in ogni caso essere consegnata al Curatore l'eventuale dichiarazione resa a norma del d.p.r. 445/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica); ove ne ricorra l'ipotesi dovrà essere consegnata al Curatore anche la dichiarazione del coniuge non offerente al fine dell'esclusione del bene dalla comunione legale; l'aggiudicatario sarà tenuto in solido, ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., alle eventuali spese condominiali arretrate relative all'anno solare in corso al momento dell'emissione del decreto di trasferimento ed a quelle relative all'anno precedente.

L'atto di vendita verrà stipulato nelle ordinarie forme privatistiche, per mezzo del Notaio Dott. Marcello Porfiri con studio in Cesena (FC) Via Albertini n. 12. In seguito alla vendita verrà autorizzata la cancellazione dei gravami pendenti, il cui costo sarà a carico dell'acquirente, come infra precisato.

Tutte le spese inerenti la vendita, quali quelle di registrazione, trascrizione, voltura, l'eventuale IVA e notarili (compreso il verbale di aggiudicazione e la relazione notarile ipocatastale) ovvero fiscali e non, s'intendono poste a carico dell'acquirente, come pure le spese per la cancellazione di tutte le trascrizioni, iscrizioni, sequestri conservativi e altre formalità pregiudizievoli e le spese per l'acquisizione del certificato energetico previsto dal Dlgs 192/05 come modificato dal D.Lgs. 311/06, del Certificato di Destinazione Urba-

nistica, nonché per ogni altra imposta, tassa ed oneri accessori alla vendita. Le spese condominiali come pure le imposte relative agli immobili sono a carico dell'aggiudicatario dalla data dell'aggiudicazione.

Si precisa che la presente vendita si deve considerare come forzata e quindi non 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, 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 del bene. Eventuali violazioni alla Legge 28.02.1985 n. 47 dovranno essere sanate secondo le prescrizioni dell'Autorità amministrativa a cura e spese dell'aggiudicatario. Parimenti l'aggiudicatario è altresì onerato di ogni eventuale responsabilità ed obbligo previsto dalle vigenti disposizioni in materia amministrativa, di sicurezza sul lavoro, sanitaria, di prevenzione incendi, di tutela dell'atmosfera e delle acque dall'inquinamento.

L'aggiudicatario ai sensi e per gli effetti del D.M. 22/01/2008 n. 37 e del D. Lgs. 192/05 e s.m.i. dichiarandosi edotto sul contenuto dell'avviso di vendita e sulla descrizione desumibile dalla perizia in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente il Curatore dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza, sia l'attestato di certificazione energetica, assumendo direttamente tali incombenze.

#### **QUANTO ALLA PUBBLICITÀ COMUNICA**

- che per la presente vendita è stata scelta una pubblicità commerciale da effettuarsi tramite l'operatore Edicom Finance Srl sui siti web: [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it), oltre alla pubblicazione obbligatoria sul

portale delle vendite pubbliche e sulle vendite telematiche PVP presso il Ministero della Giustizia da compiersi almeno 30 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

- che tramite pec verrà inviato l'avviso di vendita a ciascuno dei creditori ammessi al passivo con diritto di prelazione ed ai creditori ipotecari.

Il bene posto in vendita potrà essere visionato dagli interessati previo accordo con il sottoscritto Curatore.

Per ulteriori informazioni è possibile contattare il Curatore Dott.ssa Sara Tentoni con Studio in Cesena (FC) Via Leopoldo Lucchi n. 135, Tel. 0547/28278, Fax 0547/1792089, e-mail: [s.tentoni@rgstudioassociato.it](mailto:s.tentoni@rgstudioassociato.it), presso il cui studio sarà possibile estrarre/visionare la perizia di stima e i relativi allegati nella versione ostensibile ai terzi.

Cesena, 17 luglio 2024

Il Curatore

Dott.ssa Sara Tentoni