

# TRIBUNALE DI FORLÌ – SEZIONE FALLIMENTARE

## Concordato Preventivo n. 5/2021

### AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

### MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA art. 107, c. 1, L.F.

### IN MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

Il sottoscritto Dott. Fabio Titi, Liquidatore Giudiziale del Concordato Preventivo n. 5/2021 omologato in data 26/01/2023, con studio in Forlì (FC), Corso A. Diaz n. 64, a seguito dell'approvazione da parte degli organi della procedura del Piano Concordatario

#### PONE IN VENDITA

il seguente bene, individuato nell'ambito del citato Concordato Preventivo come Lotto n. 3, meglio descritto nella perizia di stima depositata presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Forlì e disponibile anche presso lo studio del Liquidatore Giudiziale e dell'ausiliario IVG.:

**LA VENDITA COMPETITIVA VERRA' SVOLTA CON MODALITA' ASINCRONA TELEMATICA CON AUTOESTENSIONE DEL TERMINE.**

\*\*\*

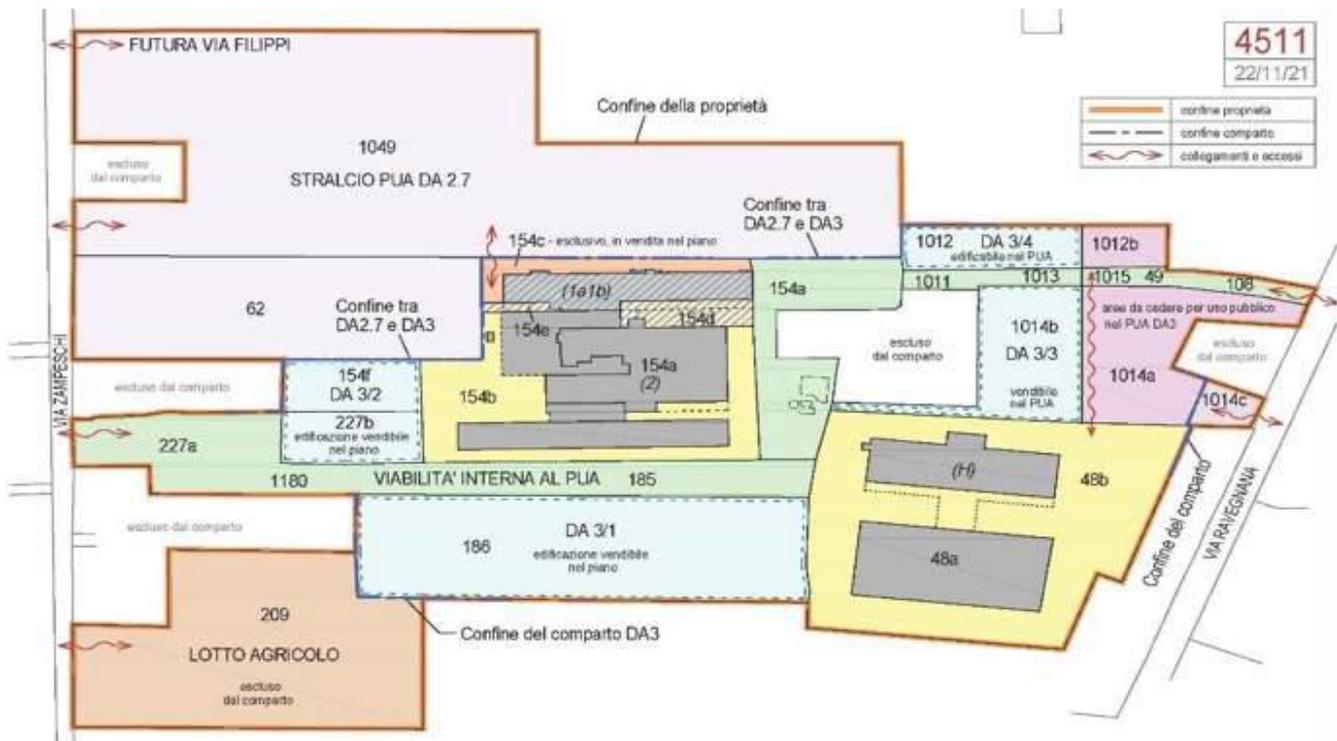
Identificazione dei beni:

### **LOTTO N. 3:**

Nella Perizia allegata il Lotto è identificato con la lettera "A" sottocategoria "**Lotto 1A-1B**".

Pertanto ai fini della descrizione del Lotto 3 si utilizzerà anche il termine Lotto 1A-1B utilizzato nella perizia. I soggetti potenzialmente interessati a fare un'offerta dovranno in ogni caso utilizzare il termine "**Lotto n. 3**".

Descrizione: intera proprietà di immobile industriale facente parte del più ampio complesso industriale agroalimentare sito in Via Ravegnana 397/C a Forlì. Il mappale 154 è articolato su cinque corpi di fabbrica principali in parte collegati tra loro, oltre ad alcuni piccoli fabbricati adibiti a locali tecnici ed un'ampia corte circostante i suddetti fabbricati. Di tale mappale 154 fa parte del **Lotto denominato 1a-1b** la porzione a nord del corpo di fabbrica. Tale porzione è dismessa dall'attuale produzione. L'immobile è qui di seguito catastalmente riepilogato.



ID	DE STINAZIONE	FOGLIO	MAPP.	SUB.	SUPERFICIE LORDA (mq)	QUOTA	COEFF.	SUPERFICIE EQUIVALENTE (mq)	TOTALE (mq)	
A/1	Uffici, servizi igienici, spogliatoi, ufficio veterinario, locale mensa (P.T. e P.P.)	70	154	1a1b	324,00	100%	1,00	324,00	2.426,99	
	Locali produzione in disuso (P.T.)				1.070,00	100%	1,00	1.070,00		
	Celle frigo in disuso (P.T.)				550,00	100%	1,00	550,00		
	Locali di deposito (P.P.)				515,00	100%	0,30	154,50		
A/5	Centrale termica e cella (P.P.)	70	154	d	135,00	100%	0,30	40,50	2.426,99	
	Pensilina			d	575,00	29%	0,20	33,35		
	Locali pompe e locali tecnici (P.T.)			1a1b	150,00	100%	0,30	45,00		
	Corte (P.T.)			c	1.200,00	100%	0,10	120,00		
	Corte (P.T.)			d	204,00	29%	0,10	5,92		
A/12	Strada (P.T.)	70	1011	-	103,00	15%	0,10	1,55	2.426,99	
	Strada (P.T.)			1013	a	243,00	15%	0,10		3,65
	Strada (P.T.)			1015	-	266,00	15%	0,10		3,99
A/12	Strada (P.T.)	96	48	a	343,00	15%	0,10	5,15	2.426,99	
	Strada (P.T.)			108	-	157,00	15%	0,10		2,36
<b>TOTALE SUPERFICIE</b>									<b>2.426,99</b>	

Trattasi di immobile facente parte del più ampio complesso industriale adibito alla lavorazione ed al confezionamento di carni e di prodotti ittici. Detto complesso industriale generale – di cui fa parte appunto il Lotto 1A - 1B oggetto del presente avviso di vendita e ne costituisce quindi un sottoinsieme - è sviluppato all'interno di un'ampia area privata che si estende per una superficie catastale di mq 65.158,00, di cui mq 24.463,00 di terreno scoperto circostante il complesso aziendale e di mq 1.852,00 di terreni adibiti a strada per l'accesso aziendale dalla pubblica via (Via Ravegnana). I fabbricati si sviluppano su due mappali: la parte principale e più ampia è posta sul mapp. 154 del foglio 70, mentre la restante parte, di superficie minore è posta sul mapp. 48 del foglio 96. Dal punto

di vista costruttivo il nucleo principale del complesso è costituito da 3 corpi di fabbrica uniti tra loro da tettoie metalliche; i predetti corpi di fabbrica sono costituiti da strutture di tipo industriale di tipologia prefabbricata in c.a.v., realizzate mediante pilastri, travi di banchina, tegoli di copertura e pannelli di tamponamento in c.a.v; i manti di copertura sono realizzati con pannelli in cemento-amianto, coibentati da lana di vetro. Le pavimentazioni interne sono in c.l.s. e quarzo, di tipo industriale, in gran parte finite a resina antipolvere. Il presente nucleo centrale è risalente agli anni 70 del secolo scorso.

Partendo dal lato nord-est del complesso, **troviamo quindi il primo corpo di fabbrica rappresentato appunto dal Lotto 1A-1B oggetto del presente avviso di vendita**, ed è formato da una porzione logistica e da una porzione produttiva. La prima parte è posta su due piani dove il piano terra è composto da ingresso, locale pesa, ufficio veterinario, servizi igienici, spogliatoi, docce, mentre il primo piano è composto da uffici e locali mensa, non più utilizzati, per una superficie lorda complessiva tra piano terra e primo di mq 324,00. La rimanente porzione del fabbricato, attualmente non utilizzata, risultava adibita alla lavorazione delle carni con locali anti-cella, celle frigorifere, locali di congelamento, centrale termica e centrale frigorifera, un reparto lavorazione composto da un locale di ingresso e ispezione, un locale spennatura/spellatura, locale dissanguamento, locale eviscerazione, locale raffreddamento, confezionamento e imballaggio per una superficie lorda di mq 1.620,00 circa al piano terra, mentre al primo piano sono presenti locali di deposito per una superficie lorda di mq 650,00 circa. In aderenza al lato sud-ovest del presente manufatto è presente una pensilina di profondità di circa ml 5,00 per tutto lo sviluppo del manufatto di superficie lorda pari a mq 575,00. Sono, inoltre, presenti alcuni locali realizzati in aderenza alle pareti esterne, realizzati con pannelli tipo sandwich, utilizzati come deposito imballaggi, servizi igienici, spogliatoio e locale pompe acque reflue, per una superficie complessiva di mq 150,00 circa.

#### Note importanti

Alla data di redazione della perizia di stima allegata al presente Avviso di Vendita il mapp. 154 del foglio 70 è urbanisticamente classificato in Sottozona DA.3 - Funzioni produttive di servizio nel settore agroalimentare - attività di riqualificazione - art.118 delle norme di POC - previsione insediativa del POC decaduto per validità quinquennale il 15/06/2021. Tale previsione insediativa è stata oggetto di domanda di approvazione di Piano Urbanistico Attuativo denegata con provvedimento PG 0002545/2022 del 12/01/2022. Si invitano i potenziali offerenti interessati a contattare il Liquidatore Giudiziale per ogni approfondimento su questo aspetto.

Lo stato di manutenzione generale non consente il ripristino produttivo senza opera di manutenzione e riqualificazione che saranno a carico dell'aggiudicatario. Il cespite 1a1b conserva inoltre una notevole compenetrazione con il complesso generale (si veda planimetria riportata in precedenza), sia per i piazzali di accesso che per i sottoservizi che per la continuità delle strutture. La eventuale cessione comporta la creazione di diverso livello condominiali per la gestione delle parti comuni e interagenti.

Come si può evincere dalla Tabella sopra riportata la vendita viene fatta in base ai sub cosituenti al 100% il Lotto 1A-1B unitamente ad una percentuale di altri mappali inerenti pensilina, corti e strade facenti parte dell'unico e più

generale complesso industriale che evidentemente dovrà essere oggetto di specifico frazionamento con spese a carico dell'aggiudicatario.

Nello specifico lo scenario di vendita circa la consistenza del lotto 1A1B da alienare, è compreso il 15% dei lotti 108, 49, 1015, 1011, 1013, 154a, il 29% dei lotti 154d, 154e, nonché la proprietà esclusiva della porzione 154c.

Il frazionamento dovrà inoltre tenere nel debito conto anche la suddivisione e l'utilizzo delle cabine elettriche e dell'impianto di depurazione. Dovrà essere opportunamente valutata anche la distribuzione e l'eventuale suddivisione degli impianti fognari, ad oggi comuni a tutto il complesso, predisponendo le necessarie pratiche edilizie da sottoporre agli uffici tecnici comunali di competenza. Il tutto con spese che saranno sempre a carico dell'aggiudicatario.

**PREZZO BASE LOTTO: € 521.000,00 (euro cinquecentoventunomila/00)** oltre ad eventuale Iva e imposte di registro, ipotecaria e catastale a seconda del regime fiscale vigente al momento del trasferimento del bene ed in base alle condizioni fiscali soggettive dell'aggiudicatario.

Nessuna iscrizione ipotecaria attiva è stata accertata a nome del soggetto fallito

**OFFERTA MINIMA: € 521.000,00 (euro cinquecentoventunomila/00)**

**Rilancio minimo: € 1.000,00 (Euro mille/00) in caso di gara.**

**Si rammenta che per rendere autonomo e indipendente l'immobile oggetto del presente avviso di vendita, al prezzo di aggiudicazione si aggiungeranno le spese a carico dell'aggiudicatario descritte in narrativa.**

\*\*\*

Ipotecche e gravami:

Sulle unità immobiliari in oggetto risultano gravare le seguenti ipoteche e gravami:

Ipoteca giudiziale iscritta a Forlì il 10/02/2021 part. 380 gen. 2206, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Milano in data 06/01/2021 rep. 22112; capitale € 1.876.536,23 iscritta per € 1.000.000,00, a favore di Unicredit S.p.A. ed a carico della società in concordato.

Decreto di ammissione al concordato preventivo trascritto a Forlì il 23/06/2022 part 8402 gen. 12043, Tribunale di Forlì in data 09/03/2022 rep. 5; a favore della Concordato n.5/2021 "Gramellini F.Ili S.p.A." Massa dei Creditori della Gramellini F.Ili S.p.A. ed a carico della Gramellini F.Ili S.p.A.

Sono inoltre presenti le seguenti convenzioni e servitù:

Convenzione di lottizzazione trascritta a Forlì il 13/02/1997 part. 1662 gen. 2135, atto del notaio Carlo Alberto Paesani in data 31/01/1997 rep. 39672; a favore del Comune di Forlì a carico della Società in concordato

La presente convenzione grava sugli immobili censiti al N.C.T. del Comune di Forlì, foglio 70, mapp. 49, 212, 1014 e 1015.

Tali gravami saranno cancellati al perfezionamento della vendita ex art 108 L.F. a cura e spese dell'aggiudicatario.

\*\*\*

## MODALITA' E FORMALITA' DELLA VENDITA

### LA VENDITA COMPETITIVA VERRA' SVOLTA CON MODALITA' ASINCRONA TELEMATICA CON AUTOESTENSIONE DEL TERMINE.

PER TUTTI I LOTTI I TERMINI DELLA GARA SONO I SEGUENTI:

**Termine di presentazione offerte: entro il giorno 17 dicembre 2024 ore 12.00**

**INIZIO ESAME OFFERTE : il giorno 18 dicembre 2024 ore 15.00**

**INIZIO gara: il giorno 18 dicembre 2024 al termine del vaglio di ammissibilità delle offerte**

**TERMINE gara: il giorno 19 dicembre 2024 ore 15.00**

**Autoestensione del termine: Qualora vengano presentate offerte negli ultimi 10 minuti della gara, il termine sarà prorogato di ulteriori 10 minuti e così di 10 minuti in 10 minuti qualora vengano effettuate nuove offerte nel periodo di autoestensione. Questo per dar modo a tutti di poter elaborare offerte migliorative.**

Si rimanda, in ogni caso e per tutte le informazioni non contenute nel presente avviso di vendita, alle relazioni di stima agli atti della procedura che devono essere consultate dall'offerente ed alla quali si fa espressamente rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, consultabili sul Portale Nazionale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) e sui siti internet: [www.ivgforli.it](http://www.ivgforli.it), [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com), [www.asteforlicesena.it](http://www.asteforlicesena.it) e [www.asteivg.com](http://www.asteivg.com) o presso gli uffici di I.V.G. di Forlì Srl.

Per qualsiasi informazione si prega di contattare la società IVG ai seguenti recapiti: telefono: 0543/473480 - mail: [ivg.forli@gmail.com](mailto:ivg.forli@gmail.com) - pec: [ivg.forli@legalmail.it](mailto:ivg.forli@legalmail.it) o il Liquidatore Giudiziale dott. Fabio Titi: 0543/567198 - mail: [drfabio.titi@gmail.com](mailto:drfabio.titi@gmail.com) - pec: [fabio.titi@pecsicura.it](mailto:fabio.titi@pecsicura.it)

E'possibile visionare i beni, senza impegno alcuno, previo appuntamento con IVG, da contattare ai recapiti sopra indicati ed entro e non oltre 10 giorni prima della scadenza del deposito dell'offerta.

Si precisa che gli unici soggetti cui fare riferimento nella procedura di vendita sono, ciascuno per quanto di competenza, il Liquidatore Giudiziale e IVG Forlì srl, con esclusione di ogni altro soggetto (segnatamente, agenzie immobiliari, intermediari e simili).

**Gli immobili saranno posti in vendita mediante procedura competitiva ai sensi dell'art.107 1° comma L.F., attraverso gara telematica asincrona.**

## MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte di acquisto, anche ai fini della partecipazione alla gara, devono essere fatte pervenire dagli offerenti esclusivamente in via telematica tramite la piattaforma [www.asteforlicesena.it](http://www.asteforlicesena.it) e/o [www.asteivg.com](http://www.asteivg.com) entro il seguente termine:

**17 dicembre 2024 ore: 12:00**

tramite il tasto "FAI UNA OFFERTA" posizionato all' interno della scheda del lotto di interesse nei portali sopra indicati. Per poter formula l'offerta occorre essere iscritti alla piattaforma [www.asteforlicesena.it](http://www.asteforlicesena.it) , operazione possibile tramite il tasto "registrazione" posto in alto sulla destra del portale o entrando nell'area "come funziona" alla voce "registrazione".

## **Registrazione alla piattaforma [www.asteforlicesena.it](http://www.asteforlicesena.it)**

In fase di registrazione l'utente può scegliere User e password, quali credenziali per accedere alla propria area riservata. L'iscrizione è seguita dalla ricezione di mail del sistema che si chiede di confermare.

L'utente dovrà inoltre accettare le "condizioni generali di partecipazione alle vendite telematiche", scaricabili dal sito nell'apposita sezione e inviate a mezzo mail all'utente in fase di partecipazione alla gara.

L'utente, effettuata la registrazione, è responsabile dei propri codici di accesso e pin univoco: dati che non potrà cedere o divulgare a terzi. Spetta al soggetto registrato aggiornare tempestivamente qualsiasi variazione anagrafica.

L'iscrizione alla piattaforma di una società o soggetto persona giuridica va eseguita dal rappresentante legale quale persona fisica. Al momento della eventuale presentazione dell'offerta sarà possibile indicare, in qualità di soggetto offerente, il nome della società

In fase di registrazione andranno inseriti i dati dell'offerente (i campi evidenziati in giallo sono obbligatori):

1. Nome e Cognome
2. Codice Fiscale
3. Numero del documento di riconoscimento (carta di identità o passaporto)
4. Data e luogo di nascita e nazionalità
5. Contatti: email o PEC, numero di telefono fisso o cellulare. **L'indicazione di un recapito telefonico e di una casella email sono tassativamente obbligatorie.** Il contatto email indicato sarà quello in cui l'offerente dichiara di voler ricevere tutte le comunicazioni inerenti la partecipazione alla vendita, sollevando IVG da ogni eventuale responsabilità in merito alla mancata ricezione di comunicazioni inerenti la gara.
6. Residenza: regione, provincia, Comune, Via e n.ro civico, CAP
7. Eventuale domicilio se diverso dalla residenza
8. Informazione dell'account: username, password, email

## **Predisposizione ed invio dell'offerta**

Ai fini della partecipazione alla gara, gli interessati che abbiano intenzione di presentare l'offerta, una volta effettuata l'iscrizione alla piattaforma, devono cliccare il pulsante **"FAI UNA OFFERTA"**, presente all'interno della scheda del bene nel portale [www.asteforlicesena.it](http://www.asteforlicesena.it) e/o [www.asteivg.com](http://www.asteivg.com).

La compilazione dell'offerta si compone delle seguenti fasi:

**Fase 1:** indicazione importo offerto: va inserito l'importo offerto per il bene in vendita che NON potrà essere inferiore all'importo dell'OFFERTA MINIMA indicato per il lotto su cui si vuole partecipare. Offerte con importi inferiori a quello dell'offerta minima non saranno considerate valide.

**Fase 2:** indicazione dati anagrafici del presentatore dell'offerta: questa fase serve per inserire i dati del presentatore dell'offerta di colui che cioè materialmente inserisce l'offerta nella piattaforma. Salvo i casi indicati al successivo punto 5 della Fase 4 il Presentatore deve coincidere con l'Offerente (cioè con colui che si intesterà l'immobile in caso di

aggiudicazione). I dati della scheda sono già precompilati con quelli inseriti in sede di registrazione alla piattaforma. In caso di più offerenti devono essere inseriti anche i dati degli altri offerenti. E' possibile presentare anche un'offerta per conto di un terzo soggetto, fleggando la casella "NO" alla domanda "il presentatore è uno degli offerenti".

**Fase 3: indicazione dati anagrafici dell'offerente/i (normalmente tale figura coincide con il presentatore):** l' Offerente è il soggetto a cui andrà intestato l'immobile in caso di aggiudicazione; i dati della scheda sono già precompilati, il sistema riproduce in automatico quelli inseriti per il presentatore quando le due figure coincidono (si veda punto 5 della Fase 4 per i casi in cui le due figure possono non coincidere). Nella sezione "partecipazione" devono essere inseriti il diritto per il quale si vuole partecipare alla gara, la quota (che sarà sempre 100% in caso di unico partecipante mentre dovrà essere ripartita tra i vari partecipanti quando questi siano più di uno), il titolo con cui il Presentatore partecipa alla gara. In caso di più offerenti i dati vanno indicati per ciascun offerente. Da ultimo va indicata la modalità con cui si desidera ricevere la fattura elettronica. Nel caso il soggetto offerente sia un privato andrà fleggata la casella posta in calce al riquadro.

**Fase 4: caricamento della documentazione richiesta dal venditore:** in questa sezione devono essere prodotti:

1. Copia di un documento di identità e codice fiscale in corso di validità di ciascun **offerente**;
2. Copia di un documento di identità e codice fiscale in corso di validità del **Presentatore**, nel caso in cui costui sia persona diversa dall'offerente/i;
3. Copia del versamento della cauzione;
4. Copia del modello di "offerta irrevocabile di acquisto" debitamente compilato, e con indicazione del termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri fiscali e accessori per l'assolvimento delle formalità di trasferimento della proprietà che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione; in mancanza di indicazioni il termine si intenderà di 120 giorni dall'aggiudicazione.

Il modello predisposto da IVG (reperibile sul sito [www.asteforlicesena.it](http://www.asteforlicesena.it) o previa richiesta alla casella [ivg.forli@gmail.com](mailto:ivg.forli@gmail.com)) include anche la dichiarazione dello stato civile, della presa visione della perizia, dei recapiti e dell'eventuale richiesta dei benefici fiscali previsti per l'acquisto della prima casa. Si ricorda che se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale, andranno indicati anche le generalità ed il codice fiscale del coniuge (per escludere dalla comunione legale l'immobile aggiudicato, il coniuge deve allegare all'offerta la dichiarazione - in forma autenticata (da Notaio, segretario Comunale, ecc.) - di cui all'art.179 c.c.) nonché allegati al modello anche copia dei documenti di identità e del codice fiscale del coniuge; al modello va applicata **una marca da bollo da 16 euro prima di procedere alla scansione** e l'originale andrà inviato a mezzo raccomandata, anche a mano, obbligatoriamente all'IVG Forlì Srl e dovrà pervenire entro e non oltre il termine di presentazione delle offerte (si veda Fase 6 invio documenti IVG).

5. In caso di impresa in forma individuale o societaria:
  - copia di Visura Camerale aggiornata (da non più di 30 giorni) da cui, in caso di società, si evincano i poteri attribuiti al legale rappresentante; ove la società non fosse italiana deve essere allegata eventuale traduzione debitamente legalizzata del certificato camerale;
  - copia di atto costitutivo e statuto (copia aggiornata in corso) e delle eventuali delibere del Consiglio di Amministrazione o Assemblee dei Soci necessarie per la partecipazione all'asta (delega e attribuzioni di poteri);
  - copia del modello di "offerta irrevocabile di acquisto per le persone giuridiche" debitamente compilato, unitamente agli allegati, e con indicazione del termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri fiscali e accessori per l'assolvimento delle formalità di trasferimento della proprietà che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione; in mancanza di indicazioni il termine si intenderà di 120 giorni dall'aggiudicazione.

Il modello predisposto da IVG (reperibile sul sito [www.asteforlicesena.it](http://www.asteforlicesena.it) o previa richiesta alla casella [ivg.forli@gmail.com](mailto:ivg.forli@gmail.com)); al modello va applicata **una marca da bollo da 16 euro prima di procedere alla scansione** e l'originale andrà inviato a mezzo raccomandata, anche a mano, obbligatoriamente all'IVG Forlì Srl e dovrà pervenire entro e non oltre il termine di presentazione delle offerte (si veda Fase 6 invio documenti IVG);

6. In caso di Presentatore diverso dall'offerente:

- qualora l'offerta sia presentata a mezzo di procuratore legale, deve essere allegata copia della speciale procura notarile; la stessa può essere fatta anche per persona da nominare ex art. 579, ultimo comma, c.p.c. Il procuratore legale che è rimasto aggiudicatario per persona da nominare deve dichiarare nei tre giorni successivi il nome della persona per la quale ha presentato l'offerta depositando il mandato (art. 583 c.p.c.) al Liquidatore Giudiziale.

- se l'offerta è presentata da più persone, deve essere allegata copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta;

- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore, un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno dovrà essere allegata la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare.

**Fase 5: - pagamento della cauzione:** La cauzione dovrà contenere **un importo pari al 5% del prezzo offerto**, e dovrà essere versata mediante:

- bonifico bancario o postale sul seguente conto corrente: **IT 68 H 08542 13200 000000729780** intestato Concordato Preventivo Gramellini F.lli SpA, indicando come causale "versamento cauzione concordato preventivo 5/2021 lotto n. 3" In questa sezione vanno inseriti i dati relativi al bonifico bancario effettuato quale cauzione, il titolare del conto, numero di CRO, data del versamento, importo, IBAN da utilizzare per la restituzione delle cauzioni ai non aggiudicatari e il termine di pagamento del saldo prezzo e oneri di trasferimento della proprietà in caso di aggiudicazione, che non potrà comunque essere superiore a 120 dall'aggiudicazione.

Con riferimento alla cauzione versata tramite bonifico bancario si sottolinea che:

- il bonifico andrà effettuato in tempo utile affinché l'accredito della somma sia visibile sul conto corrente sopra indicato il giorno dell'esame delle offerte. Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente sopra indicato è causa di **nullità dell'offerta**.
- in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione verrà restituito all'offerente non aggiudicatario nel termine di 7 giorni lavorativi, che inizieranno a decorrere dal momento dell'aggiudicazione, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario e/o postale che è stato indicato da ciascun offerente come proprio, in sede di compilazione dell'offerta telematica.

**Le offerte pervenute in maniera non conforme alle prescrizioni sopra specificate saranno ritenute nulle.**

Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

**Una volta completata e trasmessa l'offerta digitale non sarà più possibile modificarla o cancellarla o modificare e/o integrare i relativi allegati, che saranno acquisiti definitivamente dal Portale e conservate dal Portale stesso in modo segreto.**

**Fase 6:** invio documenti a IVG: per inviare la documentazione cartacea richiesta all'IVG Forlì Srl via Antonio Vivaldi n. 11/13 Forlì (FC), l'offerente deve procedere come segue: l'originale del modello "Offerta irrevocabile d'acquisto"

debitamente compilato e sottoscritto con applicato il bollo da € 16.00, l'eventuale assegno circolare ed altri eventuali allegati, dovranno essere inseriti in busta chiusa che dovrà riportare esclusivamente la dicitura "Concordato Preventivo n. 5/2021 Tribunale di Forlì; Liquidatore Giudiziale dott. Fabio Titi Asta del 19/07/2023". La suddetta busta potrà essere: (1) consegnata a mano all'IVG Forlì Srl che ne rilascerà ricevuta intestata al portatore con data, ora di consegna e n. di lotto; (2) oppure spedita mediante raccomandata a.r.; in tal caso la suddetta busta chiusa di cui sopra dovrà essere inserita all'interno di una seconda busta di invio, ove saranno indicati il destinatario IVG Forlì Srl e il relativo indirizzo di spedizione. E' onere dell'offerente assicurarsi che le buste contenenti la documentazione originale cartacea richiesta per le offerte telematiche presentate vengano recapitate entro il termine tassativo di presentazione offerte indicato nell'avviso di vendita.

#### IN OGNI CASO:

- a) **l'offerta d'acquisto è irrevocabile**, salvo quanto previsto dall'art 571 c.p.c.;
- b) **l'offerta d'acquisto sarà inefficace** se perverrà oltre le ore 12:00 del giorno fissato come termine per la presentazione delle offerte o se sarà inferiore al valore dell'offerta minima sopra indicato o se l'offerente non presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente regolamento di vendita, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

#### VALIDAZIONE DELLE OFFERTE

IVG unitamente al Liquidatore Giudiziale, nel giorno indicato come "INIZIO ESAME OFFERTE", provvederanno al controllo e alla validazione delle stesse. Le offerte valide daranno luogo all'abilitazione dell'utente alla partecipazione alla gara che si svolgerà dal giorno indicato per ciascun lotto come inizio gara e terminerà il giorno e alle ore indicate in ciascun lotto come termine gara, salvo i successivi eventuali periodi di autoestensione come sopra specificati. Gli offerenti abilitati alla partecipazione alla gara riceveranno una comunicazione via email in tal senso. La gara non verrà avviata in caso di mancanza di offerte o di unica offerta valida.

In caso di una unica offerta valida di importo uguale o superiore al prezzo base si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente, salvo quanto previsto dall'art. 107 4° comma e art. 108 1° comma L.F, dandone immediata comunicazione all'aggiudicatario all'indirizzo email da lui indicato in sede di registrazione nella piattaforma [www.asteforlicesena.it](http://www.asteforlicesena.it)

In caso di pluralità di offerte valide sarà avviata la gara telematica tra gli offerenti che vi intendono partecipare, secondo le modalità riportate nel paragrafo "sintesi delle modalità di partecipazione".

#### SINTESI DELLE MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

Per partecipare alla gara telematica sarà sufficiente che i soggetti abilitati, ossia la cui offerta sia stata ritenuta valida, si colleghino alla piattaforma [www.asteforlicesena.it](http://www.asteforlicesena.it) e/o [www.asteivg.com](http://www.asteivg.com) (sezione vendite) effettuando la login tramite la loro username e password. Una volta autenticato l'offerente potrà effettuare i rilanci per il lotto su cui ha presentato l'offerta. Al termine della gara o del periodo di autoestensione, risulterà aggiudicatario colui che avrà effettuato l'offerta più alta. L'aggiudicazione avverrà salvo quanto previsto dall'art.107 4° comma e art. 108 1° comma L.F.

Nel corso della gara la piattaforma invierà un messaggio email ogni volta che l'offerta di un utente sia stata superata dall'offerta di un altro offerente.

Gli organi della procedura si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento. Quindi, nel caso in cui, per qualsiasi

motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti.

In caso di pluralità di offerte valide di pari importo, senza che nessuno degli offerenti partecipi alla gara effettuando rilanci, si procederà all'aggiudicazione del lotto in favore di colui che ha indicato il minor termine per effettuare il saldo prezzo e, in caso di parità anche di termine per effettuare il saldo prezzo, si aggiudicherà il bene colui che ha presentato per primo l'offerta così come indicato dai log di sistema della piattaforma. Si precisa che anche nel caso di mancata connessione telematica da parte dell'unico offerente o maggior offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta.

L'invio da parte dei soggetti interessati dell'offerta irrevocabile di acquisto implica la lettura della relazione peritale e dei relativi allegati e costituisce accettazione espressa integrale e incondizionata da parte degli stessi di quanto incluso nel presente avviso di vendita.

#### **ASSISTENZA**

Per ricevere ordinaria assistenza l'utente potrà contattare il Gestore della piattaforma telematica all'indirizzo [aste@fallco.it](mailto:aste@fallco.it) oppure al numero 0444346211 o I.V.G. Forlì Srl all'indirizzo [ivg.forli@gmail.com](mailto:ivg.forli@gmail.com) oppure al numero 0543/473480 oppure recarsi presso gli uffici di I.V.G. Forlì Srl in Forlì (FC), via A. Vivaldi 11/13, dal lunedì al venerdì negli orari 09:00 – 12:00 / 15:00 – 18:00 (escluso mercoledì pomeriggio) esclusivamente previo appuntamento.

#### **PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI FISCALI NELLA VENDITA**

La vendita degli immobili sarà soggetta ad eventuale IVA come indicato e imposte di registro, catastale e ipotecaria a seconda del regime fiscale vigente al momento del trasferimento del bene e in base alle condizioni fiscali soggettive dell'aggiudicatario. Se l'aggiudicatario intenderà beneficiare, sussistendone i presupposti, di particolari agevolazioni anche fiscali dovrà dichiararlo all'atto di presentazione dell'offerta. Il Liquidatore Giudiziale provvederà a comuciare all'aggiudicatario l'importo delle spese e degli oneri fiscali al più presto e in ogni caso entro 15 giorni dall'aggiudicazione.

L'aggiudicatario dovrà corrispondere il prezzo di aggiudicazione e l'importo delle spese e degli oneri fiscali e accessori per l'assolvimento delle formalità di trasferimento della proprietà, dedotta la cauzione già versata, in una unica soluzione almeno 2 giorni prima di quello fissato per il rogito notarile e comunque entro il termine per il saldo prezzo indicato nell'offerta.

Nel caso di pagamento mediante bonifico lo stesso andrà effettuato in tempo utile affinché l'accredito della somma sia visibile sul conto corrente della procedura entro il giorno di scadenza dei termini di pagamento.

In caso di mancato versamento nel termine, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e la cauzione sarà trattenuta a titolo di penale con contestuale annullamento dell'aggiudicazione; in tal caso, il Liquidatore Giudiziale incamerata la cauzione potrà assegnare il bene al soggetto, qualora ancora disponibile, che abbia presentato la seconda offerta di acquisto più elevata, previo versamento rispettivamente entro 10 giorni della cauzione pari al 5% del prezzo (che sarà trattenuta a titolo di penale in caso di inadempimento) e pagamento del saldo entro 90 giorni dalla adesione comunicata al Liquidatore Giudiziale.

Nel caso in cui l'aggiudicatario sia dichiarato decaduto, con conseguente incameramento della cauzione a titolo di penale e, in caso di successiva vendita del bene ad un prezzo inferiore, lo stesso aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza, non incassata dalla procedura, a titolo di risarcimento del maggior danno.

Nel caso in cui l'aggiudicatario intenda procedere all'acquisto mediante ricorso a mutuo con atto stipulato contestualmente all'atto di vendita dell'immobile aggiudicato, sarà consentito all'aggiudicatario corrispondere il saldo prezzo di cessione e accessori mediante assegni circolari non trasferibili rilasciati dall'istituto mutuante intestati alla procedura "Concordato Preventivo n. 5/2021 Gramellini F.lli SpA Tribunale di Forlì", in ogni caso entro i termini di pagamento offerti.

L'atto di trasferimento della proprietà sarà perfezionato successivamente all'adempimento di ogni obbligo posto a carico dell'aggiudicatario e, in particolare, dall'integrale pagamento del prezzo, dell'importo dovuto per imposte e di ogni altro onere e spesa per il trasferimento della proprietà. Tutte le spese inerenti la vendita e il trasferimento di proprietà, fiscali e non, comprese le competenze notarili, di registrazione, trascrizione, volture, certificato di destinazione urbanistica, ed accessorie (elenco indicativo e non esaustivo), sono a carico dell'aggiudicatario.

La stipula del contratto di compravendita con l'aggiudicatario adempiente, potrà effettuarsi su indicazioni del Liquidatore Giudiziale non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione con beneficio del termine a favore della procedura, davanti al Notaio incaricato, che verrà designato dal Liquidatore Giudiziale, almeno 15 giorni prima del giorno fissato per il rogito.

La cessione avverrà dalla data di stipulazione del rogito.

La cancellazione delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (iscrizioni ipotecarie, e trascrizioni di pignoramenti esistenti al momento della vendita), avverrà a cura e spese dell'aggiudicatario su istanza ex art 108 L.F., in forza di autorizzazione del Giudice Delegato, solo dopo l'integrale pagamento del prezzo di aggiudicazione e perfezionamento di ogni altro adempimento posto a carico dell'aggiudicatario. Non saranno cancellate le eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali, fondi patrimoniali, trust) anche ove inopponibili.

Sarà posto altresì a carico dell'aggiudicatario il compenso dell'Ausiliario alla vendita IVG, soggetto ad IVA di legge, da pagarsi con assegno circolare intestato a "I.V.G. Forlì Srl" o con bonifico bancario entro dieci giorni dall'aggiudicazione alle seguenti tariffe:

Il compenso verrà così calcolato in percentuale per scaglioni sul valore di aggiudicazione del lotto immobiliare:

Compenso unitario:

- fino a euro 25.000,00: 3%;
- da euro 25.000,01 e fino a euro 100.000,00: 1%;
- da euro 100.000,01 e fino a euro 200.000,00: 0,8%;
- da euro 200.000,01 e fino a euro 300.000,00: 0,7%;
- da euro 300.000,01 e fino a euro 500.000,00: 0,5%;
- da euro 500.000,01 e oltre: 0,3%.

È comunque dovuto un compenso unitario non inferiore a € 1.000,00.

Sarà dovuto inoltre un rimborso spese forfettario del 10% e non inferiore a € 120,00 sul compenso unitario (come sopra calcolato).

Tutte le tariffe sopra scritte sono escluse di Iva

**Il mancato pagamento del compenso all'IVG costituisce inadempimento per l'aggiudicatario.**

Ogni definitiva determinazione in ordine alla cessione degli immobili è in ogni caso di competenza degli organi della procedura. Sarà onere del Liquidatore Giudiziale informare tempestivamente gli organi della procedura sull'esito della

procedura competitiva e, in caso di aggiudicazione, informare per tempo anche l'Aggiudicatario sulla decisione degli organi della procedura, prima di fissare l'appuntamento per il rogito notarile.

### **CONDIZIONI DI VENDITA**

La vendita suddetta verrà effettuata alle seguenti condizioni:

1. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive e vincoli consortili, a corpo e non a misura, alla condizione "visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trova"; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La presente vendita deve considerarsi come forzata e quindi non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità ex art 2922 c.c. , conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici e/o edilizi e/o catastali o derivanti dalla necessità di adeguamento di impianti e/o macchinari alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia e/o negli atti messi a disposizione dalla procedura, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni ed essendo già stata applicata una riduzione del valore, né alla risoluzione della vendita.
2. Per quanto attiene ai beni immobili oggetto della presente vendita eventuali necessità di adeguamento alle normative di legge sono a carico dell'aggiudicatario.
3. L'aggiudicatario rinuncia, con la partecipazione alla vendita, a far valere in futuro nei confronti della procedura qualsiasi eccezione, pretesa, richiesta, contestazione in ordine all'identità, alla condizione giuridica, alla qualità, consistenza, sussistenza dei beni oggetto della presente vendita.
4. L'aggiudicatario accetta incondizionatamente i beni, rinunciando a far valere ogni eventuale diritto alla riduzione del corrispettivo e/o al risarcimento del danno, e/o alla risoluzione della vendita nei confronti della procedura di concordato preventivo, nel caso in cui uno o più beni dovessero risultare viziati o carenti di qualità.
5. La procedura è esonerata da ogni responsabilità per l'esistenza di qualsivoglia diritto di terzi.
6. Eventuali violazioni della legge n. 47/1985 e successive modifiche e integrazioni dovranno essere sanate secondo le prescrizioni dell'Autorità amministrativa a cura e spese dell'aggiudicatario.
7. L'onere per la regolarizzazione delle difformità edilizie e/o catastali, ove sanabili, o per la riduzione in ripristino, è a cura e spese dell'aggiudicatario. E' parimenti a carico dell'aggiudicatario ogni eventuale responsabilità ed obbligo previsto dalle vigenti disposizioni in materia amministrativa, di sicurezza sul lavoro, sanitaria, di prevenzione incendi, di tutela dell'atmosfera, delle acque e del territorio dall'inquinamento.
8. L'aggiudicatario ai sensi e per gli effetti del DM 22/01/2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i dichiaratosi edotto sul contenuto dell'ordinanza di vendita e sulla descrizione desumibile dalla perizia in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente il Liquidatore Giudiziale dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza, sia l'attestato di certificazione energetica previsto dal d.lgs. 192/2005 come modificato dal d. lgs. 311/2006 e s.m.i assumendo direttamente tali incombenze a propria cura e spese.

### **VARIE**

Il trattamento dei dati inviati dai soggetti interessati si svolgerà in conformità alle disposizioni del D.Lgs 30/06/2003 n. 196

nonché del GDPR 2016/679 e successive modifiche e nel pieno rispetto e tutela della riservatezza dei soggetti che abbiano manifestato il proprio interesse. Il trattamento dei dati ha la finalità di consentire l'accertamento dell'idoneità dei soggetti a partecipare.

Il presente avviso di vendita è regolato dalla Legge italiana. Per ogni controversia che dovesse sorgere in relazione all'interpretazione ed esecuzione dello stesso, o che sia comunque ad esso attinente, sarà competente in via esclusiva il Foro di Forlì.

L'invio da parte dei soggetti interessati dell'offerta irrevocabile di acquisto costituisce espressa e incondizionata accettazione da parte degli stessi di quanto previsto e riportato nel presente regolamento di procedura competitiva di vendita.

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

\*\*\*

Come disposto dall'art. 107 LF., prima del completamento delle operazioni di vendita, sarà notificato avviso a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque muniti di privilegio sui beni stessi.

Per la presente vendita sono state scelte varie forme di pubblicità da effettuarsi per estratto e una volta mediante pubblicazione sul quotidiano "Il Resto del Carlino" di informazione locale, nonché pubblicazione su siti web dedicati ad aste e vendite giudiziarie e su più portali nazionali anche iscritti all'elenco ministeriale D.M. 31/10/2006 ([www.ivgforli.it](http://www.ivgforli.it), [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com), [www.asteforlicescna.it](http://www.asteforlicescna.it), [www.asteanunciforli.it](http://www.asteanunciforli.it), [www.asteivg.com](http://www.asteivg.com), \_\_\_\_\_) più altri se previsto).

Oltre a tali media, l'avviso di vendita integrale o per estratto eventualmente con allegati (foto, mappe, etc.) potrà essere pubblicizzato anche tramite altri siti internet, social networks, altre riviste specializzate o supporti dedicati alle vendite immobiliari con l'intento di ampliare ulteriormente la diffusione delle informazioni e la partecipazione degli interessati.

Ai sensi dell'art. 107 co. 1 L.F. si effettua la pubblicità prevista dall'art. 490 co. 1 c.p.c. almeno 30 giorni prima dell'inizio della procedura competitiva mediante pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche (P.V.P.).

\*\*\*

**Gli immobili posti in vendita potranno essere visionati dagli interessati previo accordo.**

**Per ulteriori informazioni è possibile rivolgersi:**

- a IVG Forlì srl tel. 0543/473480 email: [ivg.forli@gmail.com](mailto:ivg.forli@gmail.com); pec: [ivg.forli@legalmail.it](mailto:ivg.forli@legalmail.it)

- al Liquidatore Giudiziale Dott. Fabio Titi, con studio in Forlì (FC), C.so G. Mazzini n. 22, telefono 0543-567198 email: [drfabio.titi@gmail.com](mailto:drfabio.titi@gmail.com); pec: [fabio.titi@pecsicura.it](mailto:fabio.titi@pecsicura.it)

Forlì, li 15/10/2024

Con osservanza

Il Liquidatore Giudiziale

Dott. Fabio Titi  
