

**TRIBUNALE DI FORLÌ**  
**Concordato Preventivo R.G. n.14/2019**  
**Liquidatore Giudiziale: Dott. Alder Abbondanza**  
**Commissario Giudiziale: Dott. Riccardo Pieri**  
**Giudice Delegato: Dott.ssa Barbara Vacca**

**6° Avviso di vendita immobiliare telematica asincrona  
ai sensi degli artt. 107 – 108 L.F.**

Il Liquidatore Giudiziale del concordato preventivo n. 14/2019 del Tribunale di Forlì, pec: [cp14.2019forli@peconcordati.it](mailto:cp14.2019forli@peconcordati.it), Dott. Alder Abbondanza con studio in Cesena (FC) Viale G.Marconi n°472, tel. 0547300985 mail [alderabbondanza@commercialisticsesena.it](mailto:alderabbondanza@commercialisticsesena.it)

**AVVISA**

che il giorno **Mercoledì 12 febbraio 2025 alle ore 10:00** tramite la piattaforma di “EDICOM FINANCE SRL” ([www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)) si procederà alla apertura delle buste contenenti le offerte e successiva vendita con modalità telematica asincrona, in unico lotto (LOTTO N°2), del seguente bene immobile, meglio descritto nelle perizie di valutazione redatte dal Dott. Ing. Mirko Fanelli (**All.n.1**) e dal Geom. Alberto Farolfi (relazione del 2021 **All.n.2** e integrazione del luglio 2023 **All.n.3**) che sono consultabili previa richiesta al Liquidatore Giudiziale (o collegandosi al sito [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it)).

LOTTO 2

**COMPLESSO DI CAPANNONI - PALAZZINA UFFICI - PIAZZALI - AREE ESTERNE  
SITO IN CESENA (FC), IN VIA CAPANNAGUZZO N. 3681, CENSITI AL CATASTO  
COME SEGUE:**

**- Identificazione catastale “terreni”:**

- *Complesso artigianale (capannoni-uffici-piazzali)*

*Comune di Cesena (FC) Fg. 118:*

*- part. 169, Ente Urbano, mq. 9.363*

- *Terreno e area urbana*

*Comune di Cesena (FC) Fg. 118:*

*- part. 1198, Semin, cl. 2, mq. 2.151, RD 20,85 RA 13,89*

*- part. 1211, Ente Urbano, mq. 280*

**- Identificazione catastale “fabbricati”:**

- *Complesso artigianale (capannoni-uffici-piazzali)*

*Comune di Cesena (FC) Fg. 118:*

*- part. 169, sub. 1, D/7, R. 10.434,20*

- *Terreno e area urbana*

*Comune di Cesena (FC) Fg. 118:*

*- part. 1211, Area Urbana, F/1 mq. 280*

Disponibilità del bene: occupato con contratto di affitto

**PREZZO BASE D’ASTA EURO 255.000,00 (duecentocinquantacinquemila/00)**

**Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto**

**Rilancio minimo: Euro 10.000,00 (diecimila/00)**

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.

**COMUNICA INOLTRE CHE**

La vendita sarà effettuata con **procedura competitiva** nella modalità della vendita telematica asincrona alle seguenti modalità e condizioni.

## 1) DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA

### *Informazioni di sintesi*

Termine presentazione offerte: ore 12:00 del giorno martedì 11 febbraio 2025 .

Apertura delle buste: ore 10:00 del giorno mercoledì 12 febbraio 2025 – successivamente all'apertura delle buste verrà aperta la gara.

Durata della gara: la gara **terminerà alle ore 10:00 del giorno giovedì 13 febbraio 2025**. Qualora vengano effettuate offerte *negli ultimi 15 (quindici minuti) 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.

Offerta minima per partecipare alla gara: **euro 255.000,00 (duecentocinquantacinquemila/00/00)**.

Si invitano gli interessati alla gara a prendere visione del D.M. 32/2015 e del “Manuale utente” pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia (<http://pst.giustizia.it>).

L'offerta “telematica” dovrà avvenire tramite l'utilizzo del software web, realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico disponibile sul portale delle aste pubbliche (“<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>”).

Per la presentazione delle offerte si può accedere al portale del gestore della vendita telematica, raggiungibile al sito “<https://www.garavirtuale.it>”.

Per la presentazione dell'offerta è necessario essere muniti della casella di posta elettronica certificata identificativa rilasciata da un gestore indicato dal Ministero di Grazia e Giustizia ai sensi dell'art. 13 comma 4 del suddetto D.M. oppure, in alternativa, occorre munirsi di casella di posta elettronica certificata “tradizionale” (PEC) e del dispositivo di firma digitale con il quale firmare l'offerta.

Successivamente il modulo precompilato digitalmente andrà scaricato ed inviato all'indirizzo di posta elettronica certificata [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) improrogabilmente entro le ore 12:00 del giorno precedente la vendita.

Le offerte andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del D.M. citato.

Di seguito le informazioni di dettaglio, che non sostituiscono o modificano quelle riportate nel decreto sopra citato.

### ***Soggetti ammessi al deposito delle offerte***

Chiunque, tranne il debitore e gli altri soggetti per legge esclusi dalla vendita, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile personalmente o a mezzo di procuratore legale (avvocato) munito di procura, anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c. (offerta per persona da nominare).

Offerte depositate da altri soggetti non muniti di procura saranno dichiarate inammissibili.

### ***Modalità di presentazione delle offerte***

Le offerte di acquisto potranno essere presentate esclusivamente in via telematica collegandosi al portale del gestore della vendita ([www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)), in conformità a quanto stabilito dal D.M. 32/2015, art. 12 e segg. e **depositate entro le ore 12:00 del giorno martedì 11 febbraio 2025**, secondo le indicazioni riportate nel “Manuale utente” pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia (consultabile all'indirizzo “<http://pst.giustizia.it>” sezione documenti, sottosezione “portale delle vendite pubbliche”).

Il file dell'offerta telematica che sarà generato al termine della procedura di compilazione (che non dovrà essere alterato, né aperto, pena l'invalidazione del file e dell'offerta stessa) dovrà essere inviato all'apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia **[offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)**.

L'offerente, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000, dovrà procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito) utilizzando l'apposito servizio “Pagamento di bolli digitali” presente sul Portale dei Servizi Telematici consultabile all'indirizzo “<http://pst.giustizia.it>”, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta.

A tal proposito il Liquidatore Giudiziale qualora riscontri il mancato versamento dell'imposta di bollo digitale, provvederà alla regolarizzazione mediante versamento del tributo e della relativa sanzione in sostituzione dell'offerente.

Il costo della regolarizzazione è posto a carico dell'offerente e sarà detratto dal deposito cauzionale da questi versato.

In alternativa, l'offerente potrà dimostrare il versamento dell'imposta mediante consegna al Liquidatore Giudiziale entro 5 giorni dal termine della gara, di marca da bollo emessa anteriormente al deposito dell'offerta; in questo caso, il Liquidatore Giudiziale provvederà all'acquisizione agli atti di gara della marca da bollo.

Con la presentazione dell'offerta l'offerente dichiara implicitamente di avere letto l'avviso di vendita e le perizie di stima e di essere edotto sui contenuti di tali documenti.

Il Liquidatore Giudiziale provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi al presente avviso.

#### ***Deposito cauzionale***

L'offerente è tenuto al versamento, a titolo di cauzione, di un importo pari almeno al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, che sarà in ogni caso trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto.

L'importo della cauzione, nella misura sopra indicata deve essere versato unicamente mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura acceso presso SOLUTION BANK con IBAN: IT44 K032 7323 9000 0020 0108 950 intestato al concordato preventivo R.G. n. 14/2019”.

Il bonifico con causale **“Concordato preventivo RG n.14/2019 lotto n.2 complesso capannone - uffici”** dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro la giornata lavorativa precedente il termine fissato per presentare la domanda al fine di consentire la verifica del buon fine dell'accredito sul conto della procedura. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrata la presenza dell'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà considerata inammissibile.

In caso di mancata aggiudicazione, le somme versate a titolo di cauzione, al netto degli eventuali oneri bancari e/o bolli, saranno restituite agli offerenti non aggiudicatari a mezzo bonifico bancario entro 15 giorni dal termine della gara sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

#### ***Contenuto dell'offerta***

L'offerta di acquisto è irrevocabile e deve riassuntivamente contenere, anche ad integrazione di quanto previsto dal citato D.M., i seguenti dati, con la precisazione che quanto non previsto dal modello ministeriale dovrà essere riportato in documento separato da allegare, come tutti gli altri, all'offerta telematica.

- a) i dati identificativi dell'offerente, con espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso cui pende la procedura;
- c) l'anno ed il numero della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione delle perizie di stima;
- g) l'indicazione del referente della procedura;
- h) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- i) il prezzo offerto e il termine per il relativo versamento del prezzo, non superiore a 60 giorni;
- j) l'importo versato a titolo di cauzione dell'importo minimo del 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base) che sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicazione;
- k) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- l) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla precedente lettera j);
- m) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 del D.M. citato o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

- n) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

Quando l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard IS= 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge.

Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere presentata dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare.

Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di persona giuridica, dovrà essere allegata visura o certificato del registro delle imprese (aggiornato alla data di presentazione dell'offerta) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri.

***Documenti da allegare all'offerta*** (anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, tutti in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi)

- a) attestazione di bonifico comprovante il versamento della cauzione (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta);
- b) documento di identità e codice fiscale dell'offerente e, nel caso di offerta quale persona fisica, del coniuge in comunione legale dei beni; qualora l'offerente sia incapace o minore di età, copia del documento di identità e del codice fiscale anche del soggetto che agisce in suo nome e della relativa autorizzazione; qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c. autenticata da pubblico ufficiale. Dalla dichiarazione dovrà risultare la natura del patrimonio personale del coniuge assegnatario che verrà utilizzato per il pagamento del prezzo;
- c) procura rilasciata dagli altri offerenti (quando l'offerta è formulata da più persone) al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure al soggetto che sottoscrive l'offerta con firma digitale. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata;
- d) procura speciale o copia autenticata della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- e) visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- f) dichiarazione di aver preso completa visione dell'avviso di vendita e delle perizie di stima e di essere edotto sui contenuti di tali documenti;
- g) ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica.

All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, il Liquidatore Giudiziale procederà alla deliberazione sulle offerte stesse con le seguenti modalità:

In caso di offerta unica

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

In caso di pluralità di offerte

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte ammissibili, subito dopo la deliberazione sulle stesse il Liquidatore Giudiziale provvederà ad avviare la gara telematica tra gli offerenti con modalità asincrona di seguito disciplinata, pronunciando l'aggiudicazione a favore del

migliore offerente. In difetto di offerte in aumento si procederà ad aggiudicare l'immobile al migliore offerente, da individuarsi in subordine, secondo:

1. il maggiore prezzo offerto;
2. la maggiore cauzione prestata;
3. il minor tempo indicato per il versamento del prezzo;
4. priorità temporale di deposito dell'offerta.

#### ***Svolgimento della gara telematica asincrona***

Le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte ed esaminate nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita.

Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara; tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

Il Liquidatore Giudiziale, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà immediatamente alla gara sull'offerta più alta, che terminerà alle ore 10:00 del giorno Giovedì 13 febbraio 2025 durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito nell'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 15 minuti della gara, la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 15 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento; la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà aggiudicato dal Liquidatore Giudiziale a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento, il Liquidatore Giudiziale disporrà la vendita a favore del migliore offerente.

Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti o mancanza di offerte, il Liquidatore Giudiziale 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;
- del minor termine previsto per il versamento del prezzo;
- nel caso in cui le offerte siano tutte equiparabili in base ai criteri sopra indicati il bene verrà aggiudicato a chi avrà depositato per primo l'offerta di acquisto, come risultante dal deposito telematico.

In caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia trova applicazione la previsione di cui all'art. 15 del D.M. n. 32/2015.

#### ***Irrevocabilità dell'offerta***

L'offerta presentata è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al maggior offerente per l'ipotesi di mancata adesione alla gara anche qualora questi non si colleghi alla piattaforma del gestore per partecipare alla gara.

#### ***Offerta per persona da nominare***

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al Liquidatore Giudiziale nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa. In caso di mancata dichiarazione il procuratore legale si renderà aggiudicatario in proprio del bene oggetto di vendita.

#### ***Sospensione della vendita***

L'aggiudicazione successiva alla gara dovrà considerarsi provvisoria in quanto il liquidatore giudiziale sospenderà la vendita ove pervenga offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% (diecipercento) del prezzo di aggiudicazione, debitamente cauzionata ai sensi dell'ex articolo 107 comma 4 L.F., entro 10 giorni dall'aggiudicazione provvisoria. Della sospensione il liquidatore giudiziale darà immediata notizia all'aggiudicatario.

All'esito delle procedure sopra descritte il Giudice Delegato verrà informato mediante il deposito della relativa documentazione ex-art. 107 c. 5 L.F. a cura del Liquidatore Giudiziale; il Giudice Delegato potrà sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi atti ad impedire il perfezionamento della vendita stessa, quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato ex art. 108 L.F.

## **2) STATO DEI BENI VENDUTI**

L'Immobile verrà posto in vendita così come descritto nelle perizie di valutazione redatte dal Dott. Ing. Mirko Fanelli in data 10 febbraio 2020 e dal Geom. Alberto Farolfi in data 13 gennaio 2021 e successivo aggiornamento del 27 luglio 2023 relativa alle modifiche introdotte dal PUG approvato dal Comune di Cesena in data 16.2.2023, depositate nel fascicolo telematico della procedura (che potranno essere consultate richiedendone copia al Liquidatore Giudiziale o collegandosi al sito [www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it) o al sito [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it) nonché agli altri siti analoghi indicati nel portale vendite pubbliche), **nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano al momento della vendita**, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

**Si evidenzia e richiama quanto riportato e precisato nella relazione integrativa del Geom. Alberto Farolfi del 27 luglio 2023 in merito all'attuale destinazione urbanistica dell'area:**

*“A seguito Deliberazione n. 2 del 16.02.23 del Consiglio Comunale di Cesena e dell'entrata in vigore dello stesso PUG dal 15.03.23. (data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna dell'Avviso di approvazione), il cespite oggetto di accertamento risulta ora classificato alla sottozona “Territorio Rurale di Pianura” (art.6.2.2 Norme di PUG), ovvero in ambito agricolo. Verificato però che l'attività attualmente operante nell'immobile in questione sarebbe invece riconducibile agli usi produttivi (vedi Tabella art.4.9c.2 “c11 attività di raccolta, trattamento e recupero materiali”), e che questa categoria d'uso non è ammessa fra quelli compresa negli ambiti agricoli, tale circostanza riporta all'applicazione delle norme PUG indicate all'art.6.6.6 c.3 delle norme Disciplina di Piano che così testualmente recita:*

*“3. Per le attività connesse all'autotrasporto delle merci e logistica (c7) e attività di rottamazione (c11), regolarmente autorizzate e insediate alla data di assunzione del PUG (23.9.2021, n.d.r.), sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione conservativa. Alla cessazione dell'attività non è ammesso il riavvio della stessa in capo ad un'altra ditta; gli edifici potranno essere convertiti agli usi ammessi dalla tabella di cui all'art. 6.4.2. comma 1”.”*

A fronte dell'entrata in vigore del PUG del Comune di Cesena dal 15 marzo 2023 e dell'incidenza negativa sull'immobile, la procedura ha proposto in data 15.5.2023 contro il Comune di Cesena un Ricorso giurisdizionale per azione di annullamento di provvedimenti illegittimi e per contestuale azione di condanna ex artt.29 e 30 D.Lgs. 2.7.2010 n.104 - C.P.A., Ricorso poi depositato presso il T.A.R. dell'Emilia Romagna ed iscritto al n° 384/2023 di R.G. per chiedere l'annullamento della Norma del PUG pregiudizievole; l'aggiudicatario valuterà se subentrare in tale contenzioso attualmente pendente in attesa della decisione del Tribunale Amministrativo e quindi coltivare il giudizio stesso; in difetto di subentro il contenzioso verrà abbandonato dalla procedura e le disposizioni di PUG diverranno definitive per l'aggiudicatario

L'immobile risulta attualmente occupato per effetto di contratto di locazione di immobile urbano adibito ad uso diverso da quello di abitazione, sottoscritto in data 29 gennaio 2019, avente durata per 6 annualità a decorrere dal 01.03.2019 ed avente prima scadenza contrattuale al 28 febbraio 2025, nonché successiva modifica relativa alle modalità di applicazione del canone di locazione sottoscritta in data 10 dicembre 2020 (**All.n.4**).

La vendita verrà effettuata a corpo e non a misura. Eventuali differenze non daranno luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita deve considerarsi come forzata (art. 2919 c.c.) e come previsto dall'art. 2922 c.c. non ha luogo la garanzia per vizi.

L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità e/o difformità della cosa venduta – ivi compresi ad esempio quelli urbanistici e/o edilizi e/o catastali, ovvero derivanti da eventuale necessità di adeguamento degli immobili e/o impianti per qualsiasi motivo non considerati anche se occulti e comunque non evidenziati negli atti messi a disposizione della procedura esecutiva - non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

Eventuali necessità di adeguamento alle normative di legge saranno poste a carico dell'aggiudicatario. Gli immobili saranno trasferiti, previa aggiudicazione e regolare versamento del prezzo, liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni pregiudizievoli (limitatamente alla trascrizione del decreto di omologa, ai pignoramenti ed alle iscrizioni ipotecarie) che saranno cancellate a cura e a spese dell'Aggiudicatario ai sensi dell'art. 108 L.F.

Eventuali altre trascrizioni non saranno cancellate

### **3) VERSAMENTO DEL PREZZO E TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETA'**

L'aggiudicatario dovrà depositare il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione) mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura intestato al "Concordato preventivo R.G. n°14/2019" al seguente IT44 K032 7323 9000 0020 0108 950, o tramite assegno circolare non trasferibile intestato "Concordato preventivo R.G. n°14/2019 Tribunale Forlì", nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'eventuale ammontare dell'I.V.A., imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il Liquidatore Giudiziale dichiarerà la decadenza dell'aggiudicazione e la perdita della cauzione, provvedendo contestualmente a darne comunicazione all'aggiudicatario all'indirizzo PEC utilizzato per la presentazione dell'offerta.

L'importo della cauzione potrà essere detratto dal prezzo di acquisto ma in questo caso l'aggiudicatario sarà onerato di sostenere tutti i relativi costi al trasferimento della proprietà del bene. Ove non detratto dal versamento del prezzo la cauzione sarà restituita al momento del trasferimento della proprietà e previo pagamento delle spese dell'atto di compravendita.

Nel caso in cui l'aggiudicatario acquisti l'immobile facendo ricorso ad un mutuo bancario sarà consentito procedere alla sua contestuale stipula assieme al contratto di compravendita ed il prezzo potrà essere versato a mezzo di assegni circolari intestati alla procedura in sede di sottoscrizione dell'atto di compravendita.

Il Liquidatore Giudiziale stipulerà l'atto di vendita nelle ordinarie forme privatistiche con l'aggiudicatario definitivo del bene.

La stipula dell'atto di vendita avverrà successivamente all'integrale pagamento del prezzo, presso il notaio che verrà indicato dalla procedura, per quanto compatibile con la normativa vigente, con studio nel circondario del Tribunale di Forlì con ogni spesa e imposta inerente la vendita, (eccettuate quelle per Legge a carico del venditore) a carico dell'aggiudicatario.

Ove non indicato si pregano fin d'ora i concorrenti ad acquisire preventivamente debite informazioni circa il trattamento fiscale della compravendita.

Il prezzo base indicato nel presente avviso, così come le offerte formulate in sede di gara, devono sempre intendersi al netto della eventuale I.V.A. dovuta.

Il trasferimento di proprietà avverrà esclusivamente in favore dell'aggiudicatario.

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 - e dalla documentazione ad essa allegata - in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente il Liquidatore Giudiziale dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza (in caso di vendita di beni dotati di impianti).

Nel caso di mancato pagamento nei termini per colpa o dolo dell'aggiudicatario, quest'ultimo si intenderà decaduto dall'aggiudicazione e la procedura avrà diritto di incamerare la cauzione, a titolo di penale, salvo il diritto al risarcimento del maggior danno.

#### **4) REGOLARITA' URBANISTICA ED ALTRE DISPOSIZIONI**

Per quanto riguarda la situazione urbanistica degli immobili in vendita, si avverte l'aggiudicatario che per le difformità ed irregolarità, se presenti, si sostiene la possibilità, ove ne ricorrono i presupposti, di avvalersi dell'art. 46 comma 5 del DPR 380/2001 trattandosi di alienazione, a seguito di aggiudicazione con la presente asta, che conserva natura coattiva.

L'onere per la regolarizzazione delle difformità edilizie e/o catastali, ove sanabili, o per la riduzione in pristino, è a cura e spese dell'aggiudicatario.

E' parimenti a carico dell'aggiudicatario ogni eventuale responsabilità e 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.

Per quanto riguarda la conformità alle norme edilizie ed urbanistiche del lotto, alla presenza di difformità sanabili o non sanabili, si fa riferimento alle perizie citate che si intendono qui integralmente richiamate.

L'eventuale smaltimento di rifiuti presenti nei locali e/o nelle aree poste in vendita è a totale carico dell'acquirente, avendo di ciò già tenuto conto in sede di fissazione del prezzo base di vendita.

**NOTA BENE: si invitano vivamente i concorrenti ad attenta ed approfondita lettura delle perizie e degli allegati tecnici ad esse allegati.**

#### **5) CANCELLAZIONE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI**

Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche e pignoramenti, ivi inclusa la trascrizione del decreto di omologa) potranno essere cancellate, a cura e spese dell'aggiudicatario, in forza di autorizzazione che verrà richiesta al Giudice Delegato solo dopo l'avvenuto saldo del prezzo ed il trasferimento della proprietà; non saranno cancellate le eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali, fondi patrimoniali, trust) anche ove inopponibili.

#### **6) GARANZIE**

La presente vendita deve intendersi come vendita forzata e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

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, ovvero derivanti da eventuale necessità di adeguamento degli immobili e/o impianti e/o macchinari e/o attrezzature, 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 negli atti messi a disposizione dalla procedura concorsuale, ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni ed essendo già stata applicata una riduzione del valore.

#### **7) COMUNICAZIONE AI CREDITORI IPOTECARI**

Verrà data notizia, mediante notificazione da parte del Liquidatore Giudiziale a mezzo di posta elettronica certificata a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque muniti di privilegio, dell'ordinanza di vendita prima del completamento delle operazioni di vendita.

#### **8) PUBBLICITA'**

Nella procedura di vendita verrà garantita idonea **pubblicità** da effettuarsi attraverso pubblicazione



dell'estratto di vendita sul portale delle vendite pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché sulle piattaforme Edicom Finance Srl, Aste Giudiziarie in linea Spa e Asta Legale.net Spa.

\* \* \* \* \*

#### DISPOSIZIONI FINALI

Grava su ciascun partecipante all'asta l'onere di prendere preventiva ed accurata visione degli immobili in vendita così come indicati negli atti messi a disposizione dal liquidatore nonché di procedere ad attenta lettura del presente bando, delle perizie, **ed in particolare dell'integrazione del 27 luglio 2023**, nonché di tutti gli allegati tecnici.

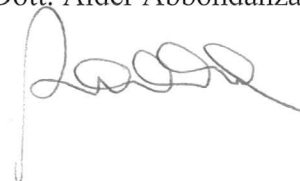
Si precisa che la vendita degli immobili è da intendersi effettuata alla condizione "visto e piaciuto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova"; l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati, successivamente all'aggiudicazione.

Il Liquidatore si riserva la facoltà di recedere in qualsiasi momento dalla presente procedura competitiva qualunque sia il suo stato di avanzamento, e di sospendere, interrompere o modificare i termini e le condizioni della procedura competitiva stessa, senza che perciò gli offerenti possano avanzare nei loro confronti una pretesa titolo di risarcimento o di indennizzo né ad altro alcun titolo.

Per maggiori informazioni, così come per visionare i beni immobili oggetto del presente avviso di vendita, rivolgersi al Liquidatore Giudiziale Dott. Alder Abbondanza con studio in Cesena, Viale Marconi n. 472, tel 0547300985, email: [alderabbondanza@commercialisticsesena.it](mailto:alderabbondanza@commercialisticsesena.it), oppure a mezzo PEC all'indirizzo della procedura: [cp14.2019forli@pecconcordati.it](mailto:cp14.2019forli@pecconcordati.it)

Cesena, 7 dicembre 2024

Il Liquidatore Giudiziale  
Dott. Alder Abbondanza



Allegati:

- 1) Relazione di stima immobile Ing. Mirko Fanelli - febbraio 2020;
- 2) Relazione di stima immobile Geom. Farolfi - gennaio 2021;
- 3) Relazione di stima integrativa immobile Geom. Farolfi - luglio 2023;
- 4) Contratti di locazione del 29 gennaio 2019 e integrazione del 10 dicembre 2020.

