

**Dott.ssa Ester Castagnoli**  
*Dottore commercialista - revisore legale*  
Via Marchesi Romagnoli n. 7  
47521 CESENA (FC)  
Tel.: 0547/610971 – cellulare 3356090279  
e-mail castudio@estercastagnoli.it  
PEC procedura: [cp5.2020forli@pecconcordati.it](mailto:cp5.2020forli@pecconcordati.it)

---

**TRIBUNALE DI FORLÌ**

**C.P. N.5/2020**

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA**

\*\*\*

Il Liquidatore giudiziale, Dott.ssa Ester Castagnoli,

visto

- il decreto di omologa pubblicato in data 24.12.2021;
- il Piano delle attività di liquidazione depositato il 05.02.2022, previa approvazione del Comitato dei Creditori e parere favorevole del Commissario giudiziale, con visto agli atti del Signor Giudice Delegato del 07.02.2022;
- l'autorizzazione del Comitato dei Creditori alla vendita degli immobili come di seguito descritti con parere favorevole del Commissario giudiziale;

RENDE NOTO

ai sensi dell'art. 107 L.FALL., che si procederà alla vendita dei seguenti immobili:

**LOTTO UNICO**

- Terreno sito in località Valverde, denominato Parco Levante, senza fabbricato alcuno, sito in Cesenatico (FC) località Valverde, posto tra il viale dei Mille e via Dante Alighieri e lo svincolo con la Statale Adriatica, distinto attualmente al N.C.T. del Comune di Cesenatico al foglio 31, particelle 411,412,413,414,1307,1360 della superficie complessiva di mq. 65.525,00 c.a., classificato nel nuovo strumento urbanistico (P.U.G.) come zona "Agricoltura Urbana", area trasformabile mediante "Accordo Operativo", strumento previsto dall'art. 38 dalla Legge Regionale 24/2017;
- Concessione dell'acqua minerale ad uso termale, in quanto inscindibile, proveniente dal pozzo "Valverde" mediante opere di captazione e presa per il successivo impiego all'interno del Complesso Termale "Parco Levante" come da Determinazione n. 501 del 05.03.2012 della Provincia di Forlì-Cesena Settore Ambiente e Sicurezza del Territorio – Fascicolo n. 2010/09.04.03/000004.

Si precisa che il Comune di Cesenatico ai sensi della L.R. 24/2017, ha approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 45 del 13/10/2022 il Piano Urbanistico Generale (PUG), entrato in

**Dott.ssa Ester Castagnoli**

*Dottore commercialista - revisore legale*

---

vigore dalla data dell'avvenuto avviso di pubblicazione sul BURERT il 9 novembre 2022.

Il compendio posto in vendita risulta meglio descritto nelle perizie del Geom. Giorgio Nasolini, con studio in Cesenatico (FC), la prima giurata in data 13.11.2020 e in seguito aggiornata con perizia giurata in data 30.09.2021 alle quali si fa integrale rinvio unitamente ai relativi allegati e alla Relazione del geom. Palo Bernardini, referente del Comune di Cesenatico per il Settore 4, Sviluppo del territorio – SIT.

**Prezzo base: pari al valore di perizia complessivamente pari a Euro 3.979.400,00, di cui Euro 3.419.400,00 relativo al terreno edificabile e Euro 560.000,00 per la concessione dell'acqua termale**

**Offerta minima: complessivamente pari a Euro 3.780.430,00 pari al 95% del prezzo base, di cui Euro 3.248.430,00 relativo al terreno edificabile e Euro 532.000,00 per la concessione dell'acqua termale, oltre imposte nella misura di legge.**

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

**Rilancio minimo in sede di eventuale gara Euro 50.000,00 (cinquantamila/zerozero).**

Il terreno a norma dell'art. 38 della L.R. 24/2017 è suscettibile di Accordo Operativo con il Comune di Cesenatico al fine di addivenire ad una trasformazione urbana per l'insediamento di strutture turistico-ricettive-alberghiero-termali e dotazioni pubbliche nella quota minima pari al 50% dell'area territoriale.

A tale fine è stata predisposta e trasmessa al Comune di Cesenatico in data 26 agosto 2024 la **proposta preliminare in merito ad urbanizzazione area "parco levante" sita in località Valverde di Cesenatico, come previsto dall'art. 38 della L.R. 24/2017 propedeutica alla sottoscrizione del futuro Accordo Operativo** da parte dell'Arch. Giovanni Lucchi, con studio in Cesenatico (FC), Via Giordano Bruno n. 7, cellulare 3386579335, email [archgiovannilucchi@gmail.com](mailto:archgiovannilucchi@gmail.com), unitamente ai relativi allegati.

**La Giunta Comunale del Comune di Cesenatico con la Delibera N. 299 del 27.11.2024**, avente ad oggetto la "VALUTAZIONE PREVENTIVA DI ACCORDO PRELIMINARE, AI SENSI DELL'ART. 38 BIS DEL REGOLAMENTO EDILIZIO, AVENTE AD OGGETTO LA RIQUALIFICAZIONE DI UN AREA POSTA IN CESENATICO, LOCALITÀ VALVERDE, VIALE DEI MILLE ANGOLO VIA DANTE", visto l'art. 38 bis del R.E Valutazione preventiva di accordi preliminari, **ha deliberato di esprimere parere favorevole relativamente alla Proposta di Accordo Preliminare presentata** dalla società "PARCO LEVANTE SRL", con sede in Cesena in via Gennaro Biguzzi n° 20, codice fiscale 03560920401, in data 27.08.2024, con prot. n. 40641, attraverso il suo tecnico Arch. Giovanni Lucchi, come successivamente integrata, riguardante

il terreno di proprietà della Società Parco Levante SRL sito in Cesenatico (FC) località Valverde, confinante con Viale dei Mille, via Dante Alighieri, lo svincolo con la Statale Adriatica SS 16, ed il Parco Pubblico di Levante, censito al N.C.T. del Comune di Cesenatico al foglio 31, particelle 411, 412, 413, 414, 1307, 1360, della superficie complessiva di mq. 65525 catastali, integrata con prot. n. 58116 del 17/11/2024 e n. 58651 del 21/11/2024.

Si allegano al presente avviso di vendita e ne costituiscono parte integrante la **Delibera del Giunta comunale ed il progetto descritto nella Relazione tecnica dell'Architetto di cui ai Docc. A e B, unitamente alle tre tavole n. 1-2-3 ed alla Documentazione fotografica Doc. C.**

In definitiva a seguito della Delibera adottata è fattibile l'accordo con il Comune di Cesenatico di cui alla proposta progettuale preliminare o di massima secondo il dettato della L.R. 24/2017, che ha quali caratteri fondamentali la consistenza delle aree pubbliche, delle aree private, delle quantità edificatorie, delle funzioni e delle dotazioni territoriali.

**La Proposta di Accordo Preliminare** accolta favorevolmente dall'Ente è altresì disponibile in visione per opportuni chiarimenti presso il sopracitato studio rivolgendosi direttamente al professionista Arch. Giovanni Lucchi ai recapiti sopra indicati.

Per partecipare alla gara gli interessati dovranno:

1. Depositare, **entro le ore 12 (dodici) del giorno giovedì 27 marzo 2025**, presso lo studio del Liquidatore giudiziale Dott.ssa Ester Castagnoli, Via Marchesi Romagnoli n. 7, offerta irrevocabile d'acquisto in bollo (il soggetto che presenterà l'offerta sarà colui a cui andrà intestato l'immobile) in busta chiusa, con indicazione esterna "**Offerta per concordato preventivo n. 5/2020 Lotto unico**", contenente i seguenti elementi:
  - a. cognome, nome, dati anagrafici e codice fiscale della persona fisica che presenta l'offerta e se coniugato, indicazione del regime di separazione o comunione di beni; per le società si dovrà indicare l'esatta denominazione o ragione sociale, sede legale, codice fiscale, partita IVA, dati del rappresentante legale munito dei necessari poteri, con allegata visura camerale aggiornata;
  - b. fotocopia del documento di identità, in corso di validità dell'offerente o della persona legittimata ad agire;
  - c. espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima e di conoscere lo stato dei beni;
  - d. indicazione di offerta irrevocabile di acquisto dell'immobile per un **prezzo non inferiore al prezzo base d'asta relativo al lotto unico per il quale si intende presentare l'offerta** oltre ad imposte di legge da determinarsi;
  - e. indicazione della procedura per cui si presenta l'offerta;
  - f. dichiarazione di assunzione di ogni onere e/o spesa di trasferimento, comprese

quelle fiscali e notarili;

- g. **assegno circolare non trasferibile intestato a "Concordato n. 5/2020 Tribunale di Forlì" pari al 10% del prezzo offerto, che verrà trattenuto a titolo di cauzione;**
2. **il giorno venerdì 28 marzo 2025 alle ore 10,00, presso lo studio del Liquidatore giudiziale Dott.ssa Ester Castagnoli, Via Marchesi Romagnoli n. 7, alla presenza del Liquidatore giudiziale e degli offerenti o di loro mandatari muniti di procura speciale (per i legali rappresentanti di società è necessario il certificato di vigenza cariche sociali) si procederà all'apertura delle buste e, nel caso di più offerenti, verrà indetta una gara per l'aggiudicazione dell'immobile sulla base dell'offerta più alta pervenuta e con un **rilancio minimo indicato in precedenza con riferimento al Lotto Unico;****
4. coloro che non si aggiudicheranno l'immobile avranno immediatamente in restituzione la cauzione versata;
5. **il pagamento del residuo prezzo dovrà avvenire entro 120 (centoventi) giorni** dalla data di aggiudicazione, con l'avvertenza che in caso di inadempienza, la cauzione sarà trattenuta a titolo di penale con contestuale annullamento dell'aggiudicazione. La stipula dell'atto di vendita avverrà con l'integrale pagamento del prezzo presso lo studio del Notaio prescelto dall'aggiudicatario definitivo;
6. l'offerta è irrevocabile e vincola solo l'offerente. L'aggiudicazione all'esito dell'apertura delle buste e/o della successiva 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% (dieci percento) del prezzo di aggiudicazione debitamente cauzionata ai sensi dell'art. 107 comma 4 della l.fall. entro 10 (dieci) giorni dall'aggiudicazione provvisoria;**
7. **alla scadenza del suddetto termine, il Liquidatore provvederà al deposito ed agli adempimenti di cui all'art. 107, comma 5, l.fall.;**
8. resta in ogni caso e comunque salva la facoltà del Giudice Delegato di sospendere la vendita, ex art. 108, c.1, l.fall. entro 10 giorni dal predetto deposito, qualora ricorrano gravi e giustificati motivi ovvero impedire il perfezionamento della vendita stessa quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.
9. **la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, che l'offerente dichiara di ben conoscere con la sottoscrizione dell'offerta d'acquisto, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;** la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La presente vendita è da considerarsi

forzata e pertanto non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta per qualsiasi motivo con considerati, anche se occulti, inconoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene. Trovano applicazione gli artt. 2919 e seguenti del Codice civile;

10. le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ivi inclusa la trascrizione del decreto di apertura e di omologa del Concordato, dei seguenti gravami:

**ISCRIZIONI CONTRO:**

- **Iscrizione in data 25/02/2003** art. 699.

Atto notarile pubblico in data 04/02/2003 rep. 176164/31926 Notaio Antonio Porfiri – IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO – per il montante complessivo di €. 2.400.000,00 (Capitale Euro 1.200.000,00), durata 12 anni. A favore: CASSA DI RISPARMIO DI CESENA S.P.A. sede Cesena – Domicilio ipotecario eletto SEDE LEGALE CESENA. Contro: GESTURIST CESENATICO S.P.A. sede Cesenatico; grava su terreno in Cesenatico distinto al foglio n. 31 particelle: n. 1307 di mq. 3.801,00; n. 411 di mq. 34.408,00; n. 412 di mq. 11.290,00; n. 413 di mq. 2.440,00; n. 414 di mq. 6.083,00. La presente ipoteca dovrà avere parità di grado a quella da iscriversi a favore della Banca Popolare dell'Emilia Romagna-S.C.R.L. che si presenta contestualmente alla presente nota

Annotazioni a margine art. 2088 in data 02/10/2015 –PARIFICAZIONE DI GRADO EX ART. 2843 C.C.- Atto notarile pubblico in data 29/09/2015 rep. 27568/17924 Notaio Maltoni Marco, la Cassa di Risparmio di Cesena Spa ha concesso la parificazione di grado con l'ipoteca iscritta in data 30/09/2015 art. 2345; art. 2133 in data 06/10/2015 –MODIFICA DEL TASSO DI INTERESSE DI MUTUO FONDIARIO- atto notarile pubblico in data 29/09/2015 rep. 27569/17925.

- **Iscrizione in data 25/02/2003** art. 700.

Atto notarile pubblico in data 04/02/2003 rep. 176165/31927 Notaio Antonio Porfiri – IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO – per il montante complessivo di Euro 2.160.000,00 (Capitale Euro 1.200.000,00), durata 12 anni. A favore: BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA – S.C.R.L. sede Modena. Domicilio ipotecario eletto SEDE LEGALE MODENA. Contro: GESTURIST CESENATICO S.P.A. sede Cesenatico; grava su terreno in Cesenatico distinto al foglio n. 31 particella: 1307 di mq. 3.801,00; n. 411 di mq. 34.408,00; n. 412 di mq. 11.290,00; n.

413 di mq. 2.440,00; n. 414 di mq. 6.083,00. La presente ipoteca dovrà avere parità di grado a quella da iscriversi a favore della Cassa di Risparmio di Cesena S.p.a. che si presenta contestualmente alla presente nota.

Annotazioni a margine: - comunicazione n. 1497 in data 03/08/2012 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 04/02/2006. Cancellazione totale eseguita in data 04/09/2012; - rettifica presentata in data 30/09/2015 art. 2345

- **Iscrizione in data 30 settembre 2015** art. 2345.

Atto notarile pubblico in data 29/09/2015 rep. 27568/17924 Notaio Maltoni Marco di Forlì – IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE QA GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO – per il montante complessivo di Euro 2.160.000,00 (Capitale Euro 1.200.000,00), durata 12 anni. A favore: BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOC. COOP. Sede di Modena. Contro: PARCO LEVANTE SRL sede Cesena; grava su terreni in Cesenatico distinti al foglio n. 31 particelle: n. 411 di mq. 34.408,00; n. 412 di mq. 11.290,00; n. 413 di mq. 2.440,00; n. 414 di mq. 6.083,00; n. 1307 di mq. 3.801,00. Si precisa che a margine dell'ipoteca iscritta in data 25/02/2003 art. 700 risulta Comunicazione di estinzione totale dell'obbligazione con cancellazione totale eseguita in data 04/09/2012 per Comunicazione erroneamente inviata in quanto debito non estinto, la Cassa di Risparmio di Cesena S.p.a. interviene in atto al fine di consentire che sia nuovamente iscritta ipoteca a favore della Banca Popolare dell'Emilia Romagna S.C.R.L. in pari grado di quella iscritta in data 25/02/2003 art. 699.

Annotazioni a margine: - art. 2087 in data 02/10/2015 –PARIFICAZIONE DI GRADO EX ART. 2843 C.C.- Atto notarile pubblico Notaio Maltoni Marco di Forlì in data 29/09/2015 rep. 27568/17924, la Cassa di Risparmio di Cesena Spa ha concesso la parificazione di grado con l'ipoteca iscritta a suo favore in data 25/02/2003 art. 699; - art. 2089 in data 02/10/2015 –MODIFICA DEL TASSO DI INTERESSE MUTUO FONDIARIO- atto notarile pubblico Notaio Marco Maltoni di Forlì in data 29/09/2015 rep. 27568/17924.

- **Iscrizione in data 05/10/2015** art. 2386.

Atto notarile pubblico in data 29/09/2015 rep. 27570/17926 Notaio Maltoni Marco di Forlì –IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO- per il montante complessivo di Euro 1.280.000,00 (Capitale Euro 640.000,00), durata 15 anni. A favore: CREDITO DI ROMAGNA S.P.A. sede Forlì. Domicilio ipotecario eletto FORLÌ VIA RAVEGNANA ANGOLO VIA TRAIANO IMPERATORE. Contro: PARCO LEVANTE SRL sede Cesena. Grava su terreni in Cesenatico distinti al foglio n. 31,

particelle: n. 411 di mq. 34.408,00; n. 412 di mq. 11.290,00; n. 413 di mq. 2.440,00; n. 414 di mq. 6.083,00; n. 1307 di mq. 3.801,00; n. 1360 di mq. 7.503,00.

- **Iscrizione in data 05/10/2015** art. 2387.

Atto notarile pubblico in data 29/09/2015 rep. 27571/17927 Notaio Maltoni Marco di Forlì –IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO- per il montante complessivo di Euro 1.875.000,00 (Capitale Euro 1.250.000,00), durata 13 anni. A favore: CASSA DI RISPARMIO DI CESENA S.P.A. sede Cesena. Domicilio ipotecario eletto CESENA, PIAZZA L. SCIASCIA 141. Contro: PARCO LEVANTE SRL sede Cesena. Grava su terreni in Cesenatico distinti al foglio n. 31, particelle: n. 411 di mq. 34.408,00; n.412 di mq. 11.290,00; n. 413 di mq. 2.440,00; n. 414 di mq. 6.083,00; n. 1307 di mq. 3.801,00; n. 1360 di mq. 7.503,00.

- **Iscrizione in data 05/10/2015** art. 2388.

Atto notarile pubblico in data 29/09/2015 rep. 27572/17928 Notaio Maltoni Marco di Forlì –IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE A GARANZIA IPOTECARIA- per il montante complessivo di Euro 664.600,00 (Capitale Euro 1.203.950,00), durata 1 anno 1 giorno. A favore: GESTURIST CESENATICO SOCIETA' PER AZIONI sede Cesenatico. Domicilio ipotecario eletto CESENATICO, VIA MAZZINI N. 182. Contro: PARCO LEVANTE SRL sede Cesena; grava su terreni in Cesenatico distinti al foglio n. 31 particelle: n. 411 di mq. 34.408,00; n. 412 di mq. 11.290,00; n. 413 di mq. 2.440,00; n. 414 di mq. 6.083,00; n. 1307 di mq. 3.801,00; n. 1360 di mq. 7.503,00.

**N.B.: Le iscrizioni art. 2386 – art. 2387 – art. 2388 del 2015 sono di pari grado.**

**TRASCRIZIONI CONTRO:**

- **Trascrizione in data 05/09/2014** art. 8438

Atto amministrativo in data 05/03/2012 rep. 501 Provincia Forlì-Cesena –ATTO AMMINISTRATIVO CONCESSIONE MINERARIA- A favore: PROVINCIA DI FORLÌ CESENA sede Forlì. Contro PARCO LEVANTE S.R.L. sede Cesena Concessione di acqua minerale ad uso termale denominata “Valverde”

- **Trascrizione in data 22/05/2015** art. 5101. Atto amministrativo in data 22/12/2014 rep. 3890/2014 Provincia di Forlì Cesena – ATTO AMMINISTRATIVO MODIFICA CONCESSIONE MINERARIA- in riferimento alla trascrizione in data 05/09/2014 art. 8438. A favore: PROVINCIA DI FORLÌ CESENA sede Forlì; contro: PARCO LEVANTE S.R.L. sede Cesena. Modifica della Concessione di acqua minerale ad uso termale denominata “Valverde”

- **Trascrizione in data 14/11/2019** art. 13044

Atto Giudiziario in data 27/09/2019 rep. 2778/2019 Ufficiale Giudiziario Tribunale di

Forlì sede Forlì – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI- A favore: BPER BANCA S.P.A. sede Modena; contro: PARCO LEVANTE S.R.L. sede Cesena; grava su terreni in Cesenatico distinti al foglio n. 31 particelle: n. 411 di mq. 34.408,00; n. 412 di mq. 11.290,00; n. 413 di mq. 2.440,00; n. 414 di mq. 6.083,00; n. 1307 di mq. 3.801,00

- **Nota di Trascrizione del 16.09.2021 R.G. n. 17839 - R.P. n. 12482 del Decreto di ammissione alla procedura di concordato** del Tribunale di Forlì datato 19.11.2020.

**I suddetti gravami potranno essere cancellati, a cura e spese dell'aggiudicatario**, in forza di autorizzazione del Giudice Delegato, che sarà richiesta solo dopo l'avvenuto saldo del prezzo. *(Le eventuali violazioni della Legge 28/2/1985 n. 47 e successive modifiche, dovranno essere sanate secondo le prescrizioni dell'Autorità amministrativa a cura e spese dell'aggiudicatario. L'onere per la regolarizzazione delle difformità edilizie e/o catastali, ove sanabili, o per la riduzione in pristino, è a cura dell'aggiudicatario);*

11. la proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di stipula dell'atto di vendita e, in ogni caso, non prima del versamento dell'intero prezzo;
12. per quanto non espressamente specificato si fa riferimento alla perizia giurata di stima, agli atti;
13. per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Per ulteriori informazioni si prega di rivolgersi al Liquidatore giudiziale, dott.ssa Ester Castagnoli, con studio in Cesena, Via Marchesi Romagnoli n.7, telefono 0547/610971, cellulare 3356090279, mail [castudio@estercastagnoli.it](mailto:castudio@estercastagnoli.it).

Cesena, li 15 gennaio 2025.

Il Liquidatore giudiziale  
Dott.ssa Ester Castagnoli