

TRIBUNALE DI FORLI'

PROCEDURA DI VENDITA COMPETITIVA

CONCORDATO PREVENTIVO N. 14/2016

GIUDICE DELEGATO: dott.ssa Barbara Vacca

COMMISSARIO GIUDIZIALE: avv. Giovanni Lauricella

COMMISSARIO LIQUIDATORE: dott. Fabio Forconi

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

Gli organi della procedura concorsuale intendono procedere alla vendita del seguente bene, costituente il lotto 13/C, facente parte della massa attiva della società ammessa alla procedura di Concordato preventivo:

LOTTO 13/C del Concordato

N.B.: Il terreno edificabile è individuato come "LOTTO L4" nel piano particolareggiato

Descrizione: Proprietà indivisa pari ai 2/3 di area edificabile in fase di urbanizzazione, priva di fabbricati, di circa catastali mq. 35.993, sito in Comune di Rimini (RN), località Torre Pedrera, lungo la Via Foglino e la Via delle Lame, distinta al **Catasto Terreni** di Rimini, al **Foglio 33**, con i seguenti mappali:

- **Mappale 2394** – Ql. Pascolo – Cl. U – Ha 00.54.35 – Reddito dominicale Euro 5,34 – Reddito Agrario Euro 2,81:

- **Mappale 2396** – Ql. Pascolo – Cl. U – Ha 00.01.06 – Reddito dominicale

	Euro 0,10 – Reddito Agrario Euro 0,05;	
-	Mappale 2397 – Ql. Pascolo – Cl. U – Ha 00.00.30 – Reddito dominicale	
	Euro 0,03 – Reddito Agrario Euro 0,02;	
-	Mappale 2398 – Ql. Pascolo – Cl. U – Ha 00.04.77 – Reddito dominicale	
	Euro 0,47 – Reddito Agrario Euro 0,25;	
-	Mappale 2399 – Ql. Pascolo – Cl. U – Ha 00.03.02 – Reddito dominicale	
	Euro 0,30 – Reddito Agrario Euro 0,16;	
-	Mappale 2400 – Ql. Pascolo – Cl. U – Ha 00.00.76 – Reddito dominicale	
	Euro 0,07 – Reddito Agrario Euro 0,04;	
-	Mappale 2401 – Ql. Pascolo – Cl. U – Ha 00.69.35 – Reddito dominicale	
	Euro 6,82 – Reddito Agrario Euro 3,58;	
-	Mappale 2403 – Ql. Pascolo – Cl. U – Ha 00.13.51 – Reddito dominicale	
	Euro 1,33 – Reddito Agrario Euro 0,70;	
-	Mappale 2405 – Ql. Pascolo – Cl. U – Ha 00.00.39 – Reddito dominicale	
	Euro 0,04 – Reddito Agrario Euro 0,02;	
-	Mappale 2406 – Ql. Pascolo – Cl. U – Ha 00.04.91 – Reddito dominicale	
	Euro 0,48 – Reddito Agrario Euro 0,25;	
-	Mappale 2407 – Ql. Pascolo – Cl. U – Ha 00.00.74 – Reddito dominicale	
	Euro 0,07 – Reddito Agrario Euro 0,04;	
-	Mappale 2409 – Ql. Pascolo – Cl. U – Ha 00.08.76 – Reddito dominicale	
	Euro 0,86 – Reddito Agrario Euro 0,45;	
-	Mappale 2411 – Ql. Pascolo – Cl. U – Ha 00.06.42 – Reddito dominicale	
	Euro 0,63 – Reddito Agrario Euro 0,33;	
-	Mappale 2413 – Ql. Pascolo – Cl. U – Ha 00.09.79 – Reddito dominicale	
	Euro 0,96 – Reddito Agrario Euro 0,51;	

	- Mappale 2414 – Ql. Pascolo – Cl. U – Ha 00.13.78 – Reddito Dominicale	
	Euro 1,35 – Reddito Agrario Euro 0,71	
	- Mappale 2415 – Ql. Pascolo – Cl. U – Ha 01.08.74 – Reddito dominicale	
	Euro 10,69 – Reddito Agrario Euro 5,62;	
	- Mappale 2417 – Ql. Pascolo – Cl. U – Ha 00.13.02 – Reddito dominicale	
	Euro 1,28 – Reddito Agrario Euro 0,67;	
	- Mappale 2418 – Ql. Pascolo – Cl. U – Ha 00.00.89 – Reddito dominicale	
	Euro 0,09 – Reddito Agrario Euro 0,05;	
	- Mappale 2419 – Ql. Pascolo – Cl. U – Ha 00.00.05 – Reddito dominicale	
	Euro 0,01 – Reddito Agrario Euro 0,01;	
	- Mappale 2420 – Ql. Pascolo – Cl. U – Ha 00.06.47 – Reddito dominicale	
	Euro 0,64 – Reddito Agrario Euro 0,33;	
	- Mappale 2421 – Ql. Pascolo – Cl. U – Ha 00.00.30 – Reddito dominicale	
	Euro 0,03 – Reddito Agrario Euro 0,02;	
	- Mappale 2423 – Ql. Pascolo – Cl. U – Ha 00.00.31 – Reddito dominicale	
	Euro 0,03 – Reddito Agrario Euro 0,02;	
	- Mappale 2424 – Ql. Pascolo – Cl. U – Ha 00.09.48 – Reddito dominicale	
	Euro 0,93 – Reddito Agrario Euro 0,49;	
	- Mappale 2426 – Ql. Pascolo – Cl. U – Ha 00.28.76 – Reddito dominicale	
	Euro 2,83 – Reddito Agrario Euro 1,49;	
	Gli immobili in elenco risultano intestati per la quota indivisa di	
	6.566/100.000 alla procedura avente R.G. n. 14/2016 e per 1/3 ad altro	
	soggetto, con l’eccezione del mappale 2414 che risulta intestato per la quota	
	indivisa di 2/3 alla procedura avente R.G. n. 14/2016 e per 1/3 ad altro	
	soggetto.	

	Per una totale capacità edificatoria di mq. 1740 + mq. 522 di servizi.	
	L'area edificabile è ricompresa in un più ampio Piano Particolareggiato	
	oggetto di realizzazione delle relative opere di urbanizzazione, per le quali è	
	stato costituito un Consorzio denominato "Consorzio Torre Pedrera" a cui	
	l'aggiudicatario degli immobili dovrà obbligatoriamente aderire in	
	proporzione ai millesimi delle aree di proprietà, che ammontano	
	complessivamente a 65,66/1.000 , con conseguente onere a sostenere pro-	
	quota i relativi costi di realizzazione; l'aggiudicatario dovrà inoltre	
	partecipare, sempre nella medesima proporzione, anche al sostenimento delle	
	spese generali e specifiche annue di gestione del Consorzio come risultanti dai	
	bilancio regolarmente approvati e depositati al registro imprese, fino al	
	completamento della opere di urbanizzazione ed alla cessione gratuita delle	
	stesse per la quota di propria competenza al Comune di Rimini.	
	Condizione dell'immobile: libero.	
	Prezzo di stima: Euro 715.000,00 (senza opere di urbanizzazione)	
	Prezzo base d'asta: Euro 550.000,00, oltre ad Euro 278.709,00 per opere di	
	urbanizzazione realizzate ed altri oneri di partecipazione al consorzio, per un	
	totale di Euro 828.709,00	
	Offerta minima: 75% del prezzo base d'asta, ovvero Euro 412.500,00, oltre	
	ad Euro 278.709,00 per opere di urbanizzazione realizzate ed altri oneri di	
	partecipazione al consorzio, per un totale di Euro 691.209,00	
	Rilancio minimo: Euro 10.000,00	
	Spiegazione del prezzo base d'asta.	
	Essendo le stime del terreno edificabile effettuate prima dell'inizio delle opere	
	di urbanizzazioni, quindi al netto delle stesse, e considerato che tali opere sono	
	4	

	pro-tempore iniziate e si trovano attualmente in avanzato corso di	
	realizzazione, una quota parte di tali oneri di urbanizzazione, e delle spese	
	generali e specifiche funzionali pari ad Euro 278.709 (oltre ad IVA) è già	
	stata anticipata dal Consorzio Torre Pedrera; pertanto l'aggiudicatario, che	
	acquisirà un terreno in avanzato stato di urbanizzazione, dovrà corrispondere	
	anche tale somma prima della formalizzazione dell'atto di trasferimento	
	dell'area.	
	L'importo di cui sopra ovvero il maggior importo maturato all'atto del	
	trasferimento a favore dell'aggiudicatario a seguito dell'avanzamento della	
	realizzazione delle opere di urbanizzazione, che sarà comunicato dal	
	Liquidatori e mezzo pec, è quindi da considerarsi aggiuntivo rispetto al prezzo	
	di aggiudicazione del solo terreno non urbanizzato.	
	Alla data attuale i lavori di urbanizzazione sono arrivati al SAL n 14 extra del	
	31.05.2024 e dalle stime effettuate la quota di competenza delle opere di	
	urbanizzazione residue, in base ai millesimi di proprietà, è stimata in euro	
	20.000,00 oltre ad IVA, fatte salve revisioni in corso d'opera.	
	A tale cifra vanno aggiunte, sempre in base ai millesimi di proprietà, le quote	
	di spese generali e specifiche che il consorzio dovrà sostenere fino al	
	completamento delle urbanizzazioni ed alla successiva chiusura del consorzio.	
	L'importo aggiornato delle spese di urbanizzazione residue che tenuto conto	
	dell'avanzamento dei lavori risulterà al momento del rogito sarà comunicato	
	dal Liquidatore all'aggiudicatario a mezzo pec .	
	Per dettagli ed informazioni relativi allo stato di fatto e di diritto degli	
	immobili in vendita e ad eventuali abusi, vincoli e gravami iscritti si rimanda	
	alla perizia di stima, declinando ogni responsabilità di mancata informazione	
		5

da parte dei soggetti interessati.

CONDIZIONI DI VENDITA

1) Gli immobili vengono ceduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, a corpo e non a misura, secondo le modalità previste nel programma di liquidazione (art. 104-ter L.F.) redatto dal Liquidatore del concordato ed approvato dai rispettivi Comitati dei Creditori.

2) La presente vendita si deve considerare come forzata e quindi non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, inconoscibili e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della Legge 28 Febbraio 1985 n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dal trasferimento della proprietà.

3) Gli interessati potranno presentare la propria offerta irrevocabile

	d'acquisto, in bollo, in busta chiusa recante, all'esterno, la dicitura	
	“OFFERTA LOTTO 13/C CONCORDATO PREVENTIVO 14/2016 –	
	TRIBUNALE DI FORLI’”, secondo le seguenti modalità:	
	a) nell'offerta andrà specificato il cognome, nome, luogo e data di	
	nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del	
	soggetto offerente; se l'offerente è coniugato i dati del coniuge e del	
	regime di separazione o comunione dei beni e, per escludere il bene	
	aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il	
	partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art 179 del codice civile	
	allegandola all'offerta; se l'offerente è una società andrà indicato il codice	
	fiscale della società ed il numero di partita IVA, con allegata una visura	
	camerale aggiornata; l'offerente dovrà anche presentarsi personalmente	
	il giorno fissato per l'apertura delle buste contenenti le offerte. Se	
	l'offerente agisce quale legale rappresentante di soggetto giuridico,	
	dovrà allegare all'offerta certificato del Registro delle Imprese da cui	
	risultino i poteri, ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i	
	poteri. All'offerta andrà allegata una fotocopia del documento di	
	identità e del codice fiscale dell'offerente.	
	b) Il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore a quello indicato per il	
	LOTTO 13/C, oltre ad IVA e imposte di legge;	
	c) L'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima	
	e di conoscere lo stato dei beni;	
	d) L'espressa dichiarazione di aderire formalmente al “Consorzio Torre	
	Pedrerà” (approvandone il relativo statuto/regolamento) o comunque	
	accettare il futuro addebito, in proporzione ai millesimi delle aree di	
		7

	proprietà, che ammontano complessivamente a 65,66/1000, con	
	conseguente onere a sostenere pro-quota i relativi costi di	
	realizzazione delle opere di urbanizzazione, nonché sempre nella	
	medesima proporzione, anche al sostenimento delle spese generali e	
	specifiche annue di gestione del Consorzio come risultanti dai bilancio	
	regolarmente approvati e depositati al registro imprese, fino al	
	completamento della opere di urbanizzazione ed alla cessione gratuita	
	delle stesse per la quota di propria competenza al Comune di Rimini;	
	e) L'espressa dichiarazione di corrispondere la quota di propria	
	competenza in base ai millesimi delle spese di urbanizzazione e delle	
	spese generali e specifiche già anticipate dal Consorzio Torre Pedrera,	
	attualmente pari ad Euro 278.709,00 oltre ad IVA , ovvero la maggior	
	somma pro-tempore maturata a seguito dell'avanzamento delle opere	
	fino al rogito, da corrisondersi, a mezzo assegno circolare, prima del	
	relativo atto di trasferimento del bene;	
	f) Il formale impegno, da parte dell'aggiudicatario, che verrà riportato	
	nell'atto di trasferimento degli immobili, di cedere al Consorzio Torre	
	Pedrera, su richiesta del consiglio di amministrazione dello stesso, le	
	aree su cui dovranno essere realizzate le opere previste dalla	
	convenzione con il Comune o di dare procura irrevocabile di vendita	
	al Consorzio, affinché una volta realizzate e collaudate tutte le opere	
	di urbanizzazione, questi possa cederle gratuitamente e direttamente	
	all'Ente Pubblico assieme alle rispettive aree;	
	g) Il formale impegno, da parte dell'aggiudicatario, che verrà riportato	
	nell'atto di trasferimento degli immobili, di garantire, in proporzione	

	ai millesimi delle aree di sua proprietà, ammontanti a 65,66/1.000,	
	l'esatto puntuale adempimento di tutte le obbligazioni previste a carico	
	dei lottizzanti della convenzione urbanistica sottoscritta a Rimini in	
	data 16.05.2011 rep. 151.132 presso lo studio del Notaio Franciosi	
	Enrico e registrata a Rimini il 20.05.20211 al n. 6125 serie 1 T.	
	h) L'offerta dovrà essere accompagnata da assegno circolare non	
	trasferibile intestato a "TECNO ITALIA Srl in Concordato	
	preventivo", ovvero da contabile del bonifico effettuato sul conto	
	corrente bancario intestato alla Procedura avente IBAN	
	IT43N0200813120000104365942 <u>pari ad almeno il 10% del prezzo</u>	
	<u>offerto</u> a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di rifiuto	
	dell'acquisto, salvo il maggior danno; il bonifico con causale	
	" <i>Concordato preventivo R.G. N. 14/2016 – versamento cauzione ed</i>	
	<i>indicazione del lotto</i> " dovrà essere comunque effettuato in modo tale	
	che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente	
	quello di apertura delle buste; qualora il giorno fissato per l'apertura	
	delle buste non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto	
	corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta,	
	l'offerta sarà considerata inammissibile.	
	i) All'offerta deve essere altresì acclusa copia del presente regolamento,	
	firmato per presa visione e accettazione delle condizioni della vendita	
	ivi indicate senza riserva alcuna.	
	j) L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si	
	richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.	
	Saranno considerate valide le sole offerte che rispettino tutti i suddetti	
		9

	partecipante potrà indicare ovvero, in mancanza di diverse indicazioni, a	
	quello di provenienza della cauzione.	
	Nel caso in cui sia stata presentata unica offerta ovvero nel caso in cui,	
	essendo state presentate più offerte nessuno intenda partecipare alla gara,	
	l'unico offerente ovvero l'offerente che ha presentato l'offerta più elevata	
	risulterà aggiudicatario.	
	Nel caso in cui siano state presentate più offerte per lo stesso importo e	
	nessuno intenda partecipare alla gara, l'aggiudicazione avverrà sulla scorta	
	degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):	
	- maggior importo del prezzo offerto;	
	- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;	
	- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il	
	versamento del prezzo;	
	- a parità altresì di termine del versamento del prezzo, priorità temporale	
	nel deposito dell'offerta.	
	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% (dieci per cento) del prezzo di aggiudicazione, debitamente	
	cauzionata, ai sensi dell'art. 107 comma 4 L.F., entro 10 giorni	
	dall'aggiudicazione provvisoria. Della sospensione il Liquidatore	
	Giudiziale darà immediata notizia all'aggiudicatario. In tale caso si	
	procederà a nuova gara, invitando gli interessati a competere sulla nuova	
	offerta in aumento, con il medesimo rilancio minimo previsto in avviso di	
	vendita. Ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla relativa gara,	
		11

	il bene verrà aggiudicato a favore del soggetto che ha depositato l'offerta	
	migliorativa contenente l'importo sopra indicato.	
	Il Giudice Delegato, ai sensi dell'art. 108 L.F. potrà sospendere le	
	operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi, e	
	impedire il perfezionamento della vendita stessa quando il prezzo offerto	
	risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni	
	di mercato.	
	4) Il trasferimento del lotto unico a favore dell'aggiudicatario avverrà	
	mediante rogito notarile con spese a carico dell'acquirente.	
	L'aggiudicatario dovrà versare il residuo prezzo (detratto l'importo già	
	versato a titolo di cauzione) ed aumentato della somma di Euro 163.963,00	
	relativo agli oneri di urbanizzazione già anticipati o del maggiore importo	
	che verrà comunicato dal Liquidatore a mezzo pec, a mezzo assegno	
	circolare non trasferibile intestato alla procedura o a mezzo bonifico sul	
	conto corrente intestato alla procedura, nel termine indicato nell'offerta o,	
	in mancanza, nel termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione	
	(termine non soggetto a sospensione feriale) e in ogni caso entro il	
	momento della stipula del contratto di compravendita; La vendita è	
	soggetta ad IVA e alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella	
	misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico	
	dell'aggiudicatario.	
	5) Le iscrizioni ipotecarie e la trascrizione del decreto di omologa, 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. Qualora l'immobile si trovi nelle condizioni	
12		

	previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria (cfr. anche art.	
	40/6 capo IV della legge 28 febbraio 1985 n. 47), l'aggiudicatario dovrà	
	presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla	
	vendita. È 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.	
	L'onere per la regolarizzazione delle difformità edilizie e/o catastali,	
	ove sanabili, o per la riduzione in pristino, è a carico	
	dell'aggiudicatario.	
	6) Tutte le spese inerenti alla vendita, fiscali e non, s'intendono poste a carico	
	dell'acquirente; la cancellazione di iscrizioni ipotecarie, trascrizione di	
	pignoramenti, sequestri conservativi ed altre formalità pregiudizievoli	
	avverranno a cura e spese dell'aggiudicatario su istanza <i>ex art. 108 l.f.</i>	
	7) In caso di inadempimento dell'aggiudicatario nel termine sopra indicato, si	
	applicherà l'art. 587 c.p.c. e quindi si avrà la decadenza dell'aggiudicatario e	
	la conseguente perdita della cauzione a titolo di multa, mentre i Liquidatori	
	Giudiziali fisseranno una nuova vendita. Se il prezzo al fine ricavato dalla	
	vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello	
	dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà	
	tenuto al pagamento della differenza <i>ex art. 587 c.p.c.</i>	
	8) La stipula dell'atto di vendita avverrà successivamente all'integrale	
	pagamento del prezzo, presso il Notaio scelto di comune accordo con Studio	
	nel circondario del Tribunale di Ravenna, con ogni spesa e imposta inerente	
	alla vendita (eccettuate quelle per Legge a carico de venditore) a carico	
		13

	dell'aggiudicatario.	
	9) La partecipazione alla vendita implica:	
	a. La lettura integrale delle relazioni peritali e dei relativi allegati;	
	b. L'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso;	
	c. La dispensa per gli organi della Procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.	
	10) Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.	

	La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c..	
	Il presente avviso di vendita verrà consegnato ad Edicom Finance Srl., Astalegale Spa e Astegiudiziarie Inlinea Spa, e pubblicato secondo le condizioni previste dal Tribunale di Forlì, nonché sul portale delle vendite pubbliche (P.V.P.).	
	Il presente avviso di vendita non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c..	
	Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del D.lgs. n. 196/03.	
	Per ulteriori informazioni e per visitare gli immobili posti in vendita rivolgersi al Liquidatore Giudiziale, Dott. Fabio Forconi, con studio in Ravenna, Via Gioacchino Rasponi n. 13, telefono 0544/213916, port. 340 9618888.	
	Ravenna, 25 Luglio 2024	
	Il Liquidatore del Concordato R.G. 14/2016	
	14	

