



TRIBUNALE CIVILE e PENALE di FORLÌ

Sezione procedure concorsuali

Concordato omologato C.P. R.G. N. 5/2020

Giudice Delegato: Dott.ssa Barbara Vacca

Commissario giudiziale: Avv. Stefano Gamberini

Liquidatore giudiziale: Dott.ssa Ester Castagnoli

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE CON ASTA TELEMATICA A MEZZO DI SOGGETTO SPECIALIZZATO EX ART 107 COMMA 1 L.F.

La sottoscritta, Dott.ssa Ester Castagnoli, dottore commercialista con studio in Cesena, Via Marchesi Romagnoli n. 7, tel. 0547610971, cell. 3356090279, mail castudio@estercastagnoli.it, PEC procedura cp5.2020forli@peconcordati.it, nominata Liquidatore giudiziale del concordato in epigrafe;

- visto il decreto di omologa pubblicato in data 24.12.2021;
- visto 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;
- visto il Supplemento del Piano delle attività di liquidazione CP n. 5/2020 depositato in atti l'11/02/2026, previa approvazione del Comitato dei Creditori e parere favorevole del Commissario giudiziale, con visto agli atti del Signor Giudice Delegato del 12/02/2026;

AVVISA

che a decorrere dal giorno 14/07/2026 (con inizio alle ore 12:00) al giorno 16/07/2026 (con termine alle ore 12:00), avrà luogo in via esclusiva una procedura competitiva di vendita telematica asincrona accessibile dal sito www.garavirtuale.it gestito dalla società Gruppo Edicom Rete di Imprese Contratto di Rete, dei seguenti beni immobili, meglio descritti nella consulenza estimativa in atti,

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA

E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA" 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 della 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, della durata di anni trenta.

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 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, alla Relazione del geom. Palo Bernardini, referente del Comune di Cesenatico per il Settore 4, Sviluppo del territorio – SIT ed alla concessione di acqua termale (**in allegato Docc. 1-2-3-4**).

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 60% 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, unitamente ai relativi allegati.

L’Accordo operativo proposto prevede la cessione del 60 % della superficie territoriale (area di mq. 39.315 che copre la quota minima richiesta di mq. 23.642) per realizzare dotazioni urbane (parcheggi, verde, altre dotazioni) a fronte di un insediamento nell’altro 40% di strutture turistico-ricettive, in particolare: ricettivo alberghiero; ricettivo extra alberghiero; spazi a ristorante; “*Salus per Aquam*”; SPA con piscina termale e piscina per nuoto; Sala congressi; Commerciale di superficie inferiore a 250 mq ad uso esclusivo del complesso

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. B1-B2-B3 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.

PREZZO BASE: Euro 2.835.322,50 pari all'offerta minima prevista nell'asta precedente, valore ribassato del 30% circa rispetto al valore di stima di Euro 3.979.400,00 indicato nel Piano e nella proposta di concordato.

OFFERTA MINIMA: Euro 2.126.491,88 pari al 75% del prezzo base, di cui Euro 1.827.241,88 relativo al terreno edificabile e Euro 299.250,00 per la concessione dell'acqua termale, oltre imposte nella misura di legge.

Cauzione: importo pari al 15% del prezzo offerto.

Rilancio minimo in sede di eventuale gara Euro 60.000,00 (sessantamila/zerozero).

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.

Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, come risultanti in dettaglio dalla sopra richiamata Relazione, ivi inclusa la trascrizione del Decreto di apertura della procedura, potranno essere cancellate, a cura e spese dell'aggiudicatario, in forza di autorizzazione del Giudice Delegato, che sarà richiesta solo dopo

l'avvenuto saldo del prezzo; non saranno cancellate le eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali, fondi patrimoniali, trust), anche ove inopponibili.

COMUNICA

- 1) Che tutti gli interessati a partecipare dovranno procedere alla registrazione gratuita sul sito www.garavirtuale.it accettando espressamente le condizioni generali nonché le condizioni ed i termini prescritti nel presente avviso di vendita;
- 2) Che al momento della registrazione, a ciascun utente viene richiesto di scegliere un nome utente ed una *password* allegando un valido documento di identità, che costituiranno le credenziali con cui potrà accedere al sito e partecipare alle singole aste;
- 3) Che se l'offerente è una persona giuridica dovrà registrarsi come tale nell'apposita sezione indicando i dati societari richiesti;
- 4) Che se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovrà provvedere ad indicare alla procedura prima del trasferimento del bene, i corrispondenti dati del coniuge a cui andrà cointestato il bene; di contro se l'offerente coniugato in regime di comunione intende acquistare al di fuori di tale comunione, dovrà produrre, in seguito all'aggiudicazione e prima della redazione del decreto di trasferimento, idonea dichiarazione di esclusione dei beni dalla comunione, resa ai sensi dell'art. 179 c.c.;
- 5) Che se l'offerente è coniugato in regime di separazione dei beni potrà acquistare un immobile all'asta in comunione, fornendo prima del trasferimento del bene alla procedura, i corrispondenti dati del coniuge a cui andrà cointestato il bene. La rappresentanza potrà essere conferita mediante procura speciale notarile. L'acquisto sarà così soggetto alla disciplina della comunione ordinaria;
- 6) Che il partecipante all'asta regolarmente registrato che intende agire in rappresentanza di terzi dovrà essere obbligatoriamente dotato di procura (anche non notarile), riportante tutti i riferimenti della società nonché del lotto in vendita per il quale intende procedere inviando la stessa prima della registrazione all'indirizzo Pec commissionario.edicom@pec.it;
- 7) Che in caso di procura da parte di persona fisica la stessa dovrà essere corredata da copia fotostatica di Carta d'Identità in corso di validità e di Codice Fiscale sia del delegato che del delegante da allegare inviando la stessa all'indirizzo Pec commissionario.edicom@pec.it prima della registrazione;
- 8) Che in caso di procura da parte di persona giuridica, la stessa dovrà essere corredata da copia fotostatica di Carta d'Identità in corso di validità e di Codice Fiscale sia del delegato che del

- delegante oltre a copia fotostatica di visura camerale in corso di validità della società delegante inviando la stessa all'indirizzo pec commissionario.edicom@pec.it prima della registrazione;
- 9) Che il delegato partecipante all'asta è comunque responsabile in solido con il delegante per qualsivoglia inottemperanza procedurale;
 - 10) Che in ogni caso non saranno accettate partecipazioni con deleghe generiche "per persona da nominare";
 - 11) Che terminata la gara verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio colui che ha presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine gara;
 - 12) Che all'esito della gara telematica il Commissionario comunicherà sulla pec/mail della procedura la relazione finale di gara (contenente, in caso di offerte ricevute, le generalità dell'aggiudicatario provvisorio ed attestante l'avvenuta acquisizione delle somme previste a titolo di cauzione);
 - 13) Che, al fine di garantire la massima partecipazione ed assicurare il miglior realizzo alla procedura, in caso di pluralità di offerte e di rilanci effettuati nei tre minuti antecedenti all'orario di scadenza della gara telematica, sarà disposto il prolungamento della gara fra gli offerenti di ulteriori tre minuti fino all'esaurimento definitivo delle offerte;
 - 14) Che l'offerta perde efficacia quando è superata da successiva offerta per un prezzo maggiore effettuata con le stesse modalità;
 - 15) Che le comunicazioni ai partecipanti alla gara e all'aggiudicatario provvisorio verranno effettuate dal Commissionario a mezzo mail e/o posta certificata;
 - 16) Che per essere ammesso alla vendita, ciascun offerente deve **comprovare l'avvenuto versamento di una cauzione provvisoria** a garanzia dell'offerta **pari al 15% del prezzo offerto**. Il versamento della cauzione tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a **GRUPPO EDICOM SPA IBAN IT90E0326804607052737800862**. **Il bonifico dovrà contenere nella causale Tribunale di Forlì – CP RG n. 5/2020 e la data dell'asta. L'accredito, nel conto indicato, dovrà avvenire entro le ore 12 del giorno antecedente a quello del termine della gara**. In seguito, accedendo all'asta dal sito precedentemente indicato, tramite l'apposita funzione "Fai un'offerta", sarà necessario procedere all'inserimento dei dati richiesti negli appositi campi, riguardanti il bonifico effettuato, entro i termini indicati per l'accredito, pena l'esclusione alla partecipazione alla gara;
 - 17) Che la restituzione della cauzione per gli offerenti non vincitori della gara avviene con le seguenti modalità: 1) se la cauzione è stata costituita a mezzo carta di credito il ripristino della sua piena disponibilità avviene entro 48 ore dalla richiesta o, se non vi è richiesta,

automaticamente al termine della gara; 2) se la cauzione è stata versata a mezzo bonifico bancario, il Commissionario procederà alla sua restituzione con ordine di bonifico entro 48 ore dalla richiesta o se non vi è richiesta dell'interessato, dal termine della gara. Per tutte le ulteriori richieste, in merito alla gestione delle cauzioni, l'offerente non aggiudicatario potrà contattare il soggetto specializzato all'indirizzo mail: info@doauction.com specificando gli estremi dei pagamenti effettuati;

- 18) Che le somme incamerate dal Commissionario, versate dal soggetto dichiarato aggiudicatario provvisorio a titolo di cauzione e, se disposto dalla Procedura, del saldo prezzo, verranno trasferite con ordine di bonifico sul conto acceso presso la BANCA COOP. VALSABBINA Filiale di Bologna n. 30, Via Giorgio Ercolani n. 3/f, IBAN IT88P0511602400000000004936;
- 19) Che il Commissionario, porrà a carico dell'acquirente, i propri compensi, sul prezzo di aggiudicazione pari a: **1 % oltre iva per l'attività svolta;**
- 20) **Che il pagamento del saldo di aggiudicazione** dovrà essere effettuato dal vincitore a termine della gara e comunque **entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione sul conto corrente della procedura IT88P0511602400000000004936, specificando nella causale "Saldo prezzo Lotto unico"**. Il bene immobile oggetto di aggiudicazione sarà trasferito all'aggiudicatario mediante atto pubblico a rogito di un notaio con studio in Cesena individuato dall'aggiudicatario nei giorni successivi all'aggiudicazione provvisoria con contestuale versamento del saldo prezzo.
- 21) Che la vendita potrà dirsi perfezionata solo quando anche i **compensi del Commissionario** - come sopra descritti, saranno integralmente corrisposti. Il termine per il pagamento delle commissioni, oltre IVA di legge, dovrà essere versato direttamente a mezzo bonifico bancario intestato a **GRUPPO EDICOM SPA IBAN: IT16D0326804607052737800861 entro e non oltre il termine di giorni 15 (quindici)** decorrenti dalla data di aggiudicazione provvisoria, accedendo al menù "profilo" sezione: "aggiudicazioni" selezionando Banca Sella, avendo cura di registrare l'avvenuto pagamento.
- 22) Che in caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini sopra indicati, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e la procedura procederà a incamerare la cauzione a titolo di penale, salvo la possibilità al diritto al risarcimento del maggior danno. In tal caso, la procedura potrà indire un nuovo esperimento ovvero decidere di dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la miglior seconda offerta. I compensi spettanti a Edicom Servizi

per l'attività svolta, dovranno ad ogni modo essere versati dall'aggiudicatario dichiarato decaduto;

- 23) Che qualora il sottoscritto di concerto con l'Autorità Giudiziaria dovesse ritenere, per qualunque ragione, di non dover più perfezionare la vendita in favore dell'aggiudicatario provvisorio risultante all'esito della gara telematica, il Commissionario, previa comunicazione scritta da parte del sottoscritto Liquidatore giudiziale, provvederà a restituire la cauzione versata all'aggiudicatario provvisorio con le modalità sopra indicate;
- 24) Che le eventuali offerte migliorative per un importo non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione a norma dell'art. 107 L.F comma 4° dovranno pervenire all'indirizzo PEC della procedura, entro il termine di 10 giorni dall'aggiudicazione provvisoria, la quale si riserva di valutare nell'esclusivo interesse della procedura la facoltà di sospendere la vendita;
- 25) Che il bene potrà essere visionato, previa richiesta da effettuarsi a mezzo del Portale delle Vendite Pubbliche, o contattando il Commissionario ai recapiti sotto indicati;
- 26) Che il Commissionario fornirà ogni utile informazione anche telefonica o tramite e-mail/pec agli interessati sulle modalità di vendita, sulle caratteristiche e sulla consistenza dei beni posti in asta;
- 27) Che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive;
- 28) Che il bene è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore e pubblicata sul sito www.garavirtuale.it;
- 29) Che la vendita è a corpo e non a misura e che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- 30) Che la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità ai sensi dell'art. 2922 c.c.;
- 31) Che l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri urbanistici, ecologici e ambientali, eventuali adeguamenti alle normative vigenti in ambito di prevenzione e sicurezza - anche se occulti o non evidenziati nelle relazioni peritali - non potranno dar luogo ad alcuna indennità, risarcimento, riduzione del prezzo, i cui oneri e spese saranno a carico dell'aggiudicatario;
- 32) Che relativamente ad ogni condizione di vendita non espressamente indicata nella presente ordinanza si rinvia al regolamento e alle condizioni generali indicate sul portale www.garavirtuale.it;

- 33) Che le eventuali spese notarili, le spese di registrazione, di trascrizione, di voltura, l'eventuale IVA, le altre imposte, gli altri oneri e diritti e le spese per il perfezionamento dell'atto di trasferimento della proprietà sono a carico dell'aggiudicatario, come pure le spese per l'eventuale acquisizione del certificato energetico previsto dal d.lgs. 192/2005 come modificato dal d.lgs. 311/2006 e successive integrazioni e modificazioni.
- 34) Che le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ivi inclusa la trascrizione della Decreto di apertura della procedura, potranno essere cancellate, a cura dell'acquirente, in forza di autorizzazione che verrà richiesta al Giudice Delegato solo dopo l'avvenuto saldo del prezzo; non saranno cancellate le eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali, fondi patrimoniali, trust), anche ove inopponibili.
- 35) Che la presente vendita è soggetta ad imposta di registro o iva secondo le aliquote di legge; in caso di richiesta di tassazione agevolata, l'aggiudicatario è tenuto a consegnare al Liquidatore giudiziale, contestualmente al saldo prezzo, le relative dichiarazioni ai fini fiscali in originale, unitamente a copia del documento di identità; dovrà in ogni caso essere consegnata al Liquidatore giudiziale l'eventuale dichiarazione resa a norma del d.p.r. 445/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica);
- 36) Che l'aggiudicatario definitivo sarà tenuto in solido, ai sensi dell'art. 63 disp.att. c.c., al pagamento delle eventuali spese condominiali arretrate relative all'anno solare in corso al momento del trasferimento della proprietà, oltre al pagamento di quelle relative all'anno precedente;
- 37) Che gli organi della procedura si riservano, senza obbligo di motivazione, di sospendere od interrompere l'asta telematica in accordo con l'Autorità Giudiziaria;
- 38) Che copia del presente avviso sarà pubblicato all'interno del Portale delle Vendite Pubbliche <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> a norma dell'art. 490, I comma, c.p.c;
- 39) Che copia del presente avviso di vendita sarà pubblicata e visionabile sui siti autorizzati dal D.M. 31/10/2006 www.asteannunci.it; www.asteavvisi.it; www.canaleaste.it; www.rivistaastegiudiziarie.it, oltre che sui principali siti commerciali: www.casa.it e www.idealista.it;
- 40) Che apposite campagne pubblicitarie saranno eseguite attraverso canali commerciali individuate dal Commissionario oltre che apposite campagne Facebook.

Per avere maggiori informazioni sulle modalità di partecipazione alla gara telematica è possibile contattare il Commissionario Edcom attraverso: la *Chat online* disponibile sul portale www.garavirtuale.it o attraverso l'apposito Help Desk telefonico attivo dal lunedì al martedì dalle ore

9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:30 alle ore 18:30 venerdì dalle 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:30 alle 17:00
raggiungibile al numero di telefono 041-8622235.

Cesena, 14 maggio 2026

Il Liquidatore giudiziale

Dott.ssa Ester Castagnoli