

**TRIBUNALE DI FORLÌ**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**

\*\*\*\*\*

**Fallimento N° 64/2018**

\*\*\*\*\*

**AVVISO DI VENDITA COMPETITIVA**

**Giudice Delegato: Dott.ssa Barbara Vacca**

**Curatore: Dott. Giovanni Lazzarini**

Il sottoscritto Dott. Giovanni Lazzarini, con studio in Forlì, P.tta Orsi Mangelli, 1, curatore del fallimento sopra indicato,

- visto l'art. 107 della legge fallimentare;
- visto il programma di liquidazione e il supplemento del programma di liquidazione redatti ai sensi dell'art. 104-ter della legge fallimentare, comunicati al Giudice Delegato, che ne ha autorizzato l'esecuzione;
- considerato che il Comitato dei Creditori non è stato nominato;

**PONE IN VENDITA**

I seguenti beni, meglio descritti nelle perizie di stima depositate presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Forlì (perizie che devono intendersi qui per intero richiamate e trascritte):

**BENI**

<i>Descrizione</i>	<i>Luogo</i>	<i>Prezzo base</i>
<b>Lotto 2 – TERRENO EDIFICABILE</b> sito nel Comune di Cesenatico, compreso al foglio n.1, così distinto alle rispettive particelle, di complessivi mq. 15.274:  n. 10 sup. ha 1.45.38 n. 1110 sup. are 5.86 n. 1111 sup. are 1.50	Via dei Pini, Viale Stoccolma, via Mosca – località Zadina – Comune di Cesenatico (FC)	640.000,00

Le particelle sopra elencate sono a destinazione ricettiva.

Si precisa che la procedura fallimentare era proprietaria anche dei terreni contraddistinti dalle particelle nn. 25, 26, 453, 1047, 1051, 1053, 1056, 1057, 1112 che con atto ai rogiti Del Dott. Marco Gori, Notaio in Cesenatico, in data 26.01.2024 sono stati retrocessi al Comune di Cesenatico, in quanto costituenti completamento agli standard urbanistici.

In riferimento al Lotto si precisa quanto segue:

Con delibera di Consiglio Comunale n. 10 del 30.3.2021, il Comune di Cesenatico ha approvato lo schema di accordo fra Fall. Immobiliare Rubino srl, Comune di Cesenatico, BCC Ravennate Forlivese e Imolese, avente ad oggetto la modifica dell'originaria convenzione del 17.1.2008 rep. N. 6315 fra Comune di Cesenatico e Soc. Immobiliare Rubino srl per l'attuazione del Piano Particolareggiato n. 1 – Zadina nonché regolamentazione dei rapporti economici.

L'accordo è, poi, stato stipulato in data 28.5.2021.

Dal punto di vista urbanistico, il nuovo accordo comporta la divisione in tre stralci del comparto oggetto dell'originaria convenzione del 2008.

L'accordo disciplina i rapporti economici fra le parti.

L'accordo è stato recepito all'interno del PUG, adottato dal Comune di Cesenatico con deliberazione del Consiglio Comunale del Comune di Cesenatico n.31 del 19/07/2021, pubblicata all'Albo Pretorio del predetto Comune dal 2 agosto 2021 al 17 agosto 2021.

Il richiamo all'accordo è inserito nella "Norme" del PUG adottato al N1 art. 6.8 al punto 2 denominato "*Tabella di sintesi della situazione all'adozione del PUG*" laddove relativamente all'area individuata come PP/1 viene richiamata la D.C.C. n. 10 del 30.3.2021 portante approvazione dell'Accordo di Programma e nuovo schema di convenzione.

All'Elaborato ST5 sono inoltre individuati i tre stralci contenuti nella predetta convenzione.

La citata documentazione relativa al PUG è consultabile nel sito Ufficiale del Comune di Cesenatico.

Il termine per la sottoscrizione delle convenzioni previsto dall'art. 8 dell'Accordo rep. 7501/2021 è fissato al 31.12.2023. In forza delle proroghe di cui al D.L. 198/2022 e alla L.14/2023, tale termine è rideterminato al 31.12.2025.

Ad oggi l'area è individuata nella Città da ripianificare "aree interessate da previsioni di PRG" ed è perimetrata con color magenta nella tavola St5 di PUG (Piano Urbanistico Attuativo), in tali aree l'art. 6.1 delle norme di PUG, individua specifiche modalità di intervento e attuazione.

Entro la data di validità dell'Accordo, che coincide con la data ultima per la stipula delle convenzioni di cui all'art.8 dell'Accordo medesimo, l'attuazione potrà avvenire secondo quanto stabilito dalla convenzione stessa.

Se il termine del 31.12.2025 venisse disatteso, gli interventi potranno essere attuati seguendo le regole definite dal relativo tessuto di PUG, nello specifico, l'area in oggetto ricade in Tessuto Q4 – Tessuti turistico residenziali di cui all'art. 5.5.2 delle norme di PUG.

Si allegano al presente avviso, per farne parte integrante, gli artt. da 2 a 6 compresi dell'accordo stipulato in data 28.05.2021 disciplinanti le modalità di realizzazione delle future opere di urbanizzazione a carico degli acquirenti.

Il sottoscritto Dott. Giovanni Lazzarini, con studio in Forlì, P.tta Orsi Mangelli, 1, Curatore del fallimento sopra indicato, pertanto

### **DISPONE**

procedersi alla **VENDITA SENZA INCANTO** dei beni sopra descritti, alle seguenti, specifiche e tassative condizioni:

- **Prezzi base e rilanci minimi.**

<i>Numero Lotto</i>	<i>Prezzo Base</i>	<i>Rilanci</i>
<b>LOTTO 2.</b>	<b>€ 640.000,00</b>	<b>2%</b>

**- Offerte di acquisto.**

Le offerte di acquisto, da redigersi in bollo (€ 16,00), devono contenere:

- ✓ l'indicazione delle generalità complete dell'offerente (cognome e nome, luogo e data di nascita, residenza e codice fiscale dell'offerente, eventuale partita IVA se rilevante, nonché copia di valido documento di identità);
- ✓ in caso di offerta presentata in nome e per conto di una società, dovranno essere prodotti certificato di iscrizione al registro delle imprese, in corso di validità, dal quale risultino la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, nonché eventuale altra documentazione necessaria al fine di comprovare la legittimazione ed i poteri dell'offerente;
- ✓ in caso di offerta presentata in nome e per conto di un minore, nella busta contenente l'offerta dovrà essere inserita anche la preventiva autorizzazione del Giudice tutelare;
- ✓ l'indicazione del prezzo offerto. Non è consentito il pagamento rateale e il saldo dovrà essere versato entro 120 giorni dall'aggiudicazione;
- ✓ **assegno circolare NON TRASFERIBILE**, intestato a “**FALLIMENTO n. 64/2018**”, ovvero copia di ricevuta del bonifico effettuato in favore del fallimento, per un importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, a titolo di cauzione;
- ✓ l'espressa dichiarazione di aver preso visione delle perizie di stima e di ben conoscerle;
- ✓ l'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine qui di seguito stabilito o se l'offerente non presta cauzione nella misura e con le modalità sopra indicate;
- ✓ ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

**- Deposito dell'offerta.**

L'offerta deve essere depositata in busta chiusa e dovrà presentare all'esterno esclusivamente la dicitura "**Fallimento n. 64/2018 - Offerta irrevocabile di acquisto**". Sulla busta verranno annotati, a cura dell'incaricato alla ricezione, il nome, previa

identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, la data e l'ora del deposito della busta. Nessuna altra indicazione dovrà essere apposta sulla busta.

Il deposito deve essere effettuato presso lo studio del Notaio dott.ssa Cristina Scozzoli, sito in Forlì, Via Mentana n. 4, entro le ore 12:00 dell'ultimo giorno non festivo antecedente la vendita (ove tale giorno cadesse in giorno festivo o di sabato, le offerte andranno depositate il giorno precedente).

**- Esame delle offerte, gara ed aggiudicazione.**

Il giorno **21/05/2024 ad ore 09,00**, in Forlì, Via Mentana n. 4, presso lo studio del Notaio dott.ssa Cristina Scozzoli, incaricato della stipula del successivo atto di vendita, si procederà all'apertura delle buste depositate ritualmente e, nel caso di più offerenti per i singoli Lotti, sarà indetta una **gara** sulla base dell'offerta più alta pervenuta, con aumento minimo pari al 2% del prezzo base.

Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Notaio Designato 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, delle forme, modi e dei tempi di pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa; nel caso in cui le offerte siano tutte equiparabili il bene verrà aggiudicato a chi avrà depositato per primo l'offerta di acquisto (a tal fine, farà fede la data con l'orario di deposito apposta sulla busta dal ricevente l'offerta);

Nel caso di presentazione di un'unica offerta si procederà all'aggiudicazione con le seguenti modalità:

- qualora l'offerta sia pari o superiore al prezzo base, la stessa sarà senz'altro accolta;
- qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base in misura non superiore al 15%, il curatore potrà far luogo alla vendita solo ove non ritenga che vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al maggior offerente anche se non comparso.

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento dell'intero prezzo di aggiudicazione, nel termine perentorio e non prorogabile di **120 giorni** dall'apertura delle buste, pena la definitiva perdita della cauzione.

La cauzione sarà impiegata per il pagamento degli oneri fiscali e per le altre spese di vendita a carico dell'aggiudicatario; qualora la cauzione non sia sufficiente le residue somme dovute per oneri fiscali e spese dovranno essere versate in uno con il pagamento del prezzo di vendita.

**- Trasferimento della proprietà.**

La proprietà, il possesso ed il godimento dei singoli immobili ed in genere ogni diritto attivo e passivo derivante dall'acquisto saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario a far data, una volta effettuato il saldo prezzo, dalla stipula dell'atto notarile di trasferimento, che avverrà nelle ordinarie forme privatistiche, ai rogiti del Notaio Cristina Scozzoli di Forlì.

Il Giudice Delegato può sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi e impedire il perfezionamento delle vendite quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

**- Inadempimento dell'aggiudicatario**

Nel caso di mancato pagamento nei termini per fatto o colpa 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. In tal caso, la Procedura potrà, a suo insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento, ovvero dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella formulata dall'aggiudicatario decaduto, previa manifestazione di interesse e versamento della cauzione entro i quindici giorni successivi alla comunicazione dell'avvenuta decadenza del primo aggiudicatario.

Il risarcimento del maggior danno si potrà applicare anche per quanto attiene le commissioni d'asta.

**- Consistenza, regolarità urbanistica, conformità.**

I beni vengono posti in vendita nella consistenza indicata nelle perizie redatte dagli stimatori (che devono intendersi qui per intero richiamate e trascritte);

quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili, si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti,

avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, quinto comma, del D.P.R. 6/6/2001, n. 380 e di cui all'art. 40, sesto comma, della legge 28/2/1985 n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni).

Il bene viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, fermo il disposto di cui all'art. 2922 c.c., con tutte le eventuali 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).

**- Assenza di garanzia per vizi.**

La vendita deve intendersi come forzata e quindi 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 ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, 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 in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

**- Oneri a carico dell'aggiudicatario.**

Tutte le spese inerenti la vendita, fiscali e non, sono a carico dell'aggiudicatario, il quale dovrà altresì provvedere alla sanatoria delle eventuali violazioni della legge n. 47/1985 e/o del D.P.R. n. 380/2001, secondo le prescrizioni impartite all'uopo dall'Autorità Amministrativa.

La cancellazione di iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, sequestri conservativi ed altre formalità pregiudizievoli restano a carico dell'aggiudicatario.

La vendita degli immobili sarà soggetta ad IVA o ad imposta di registro in base sia al regime fiscale vigente al momento del trasferimento del bene, sia alle condizioni fiscali soggettive delle parti.

**- Pubblicità.**

La pubblicità inerente la vendita verrà eseguita a cura del Curatore, con notifica del presente avviso a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque muniti di privilegio.

La pubblicità dovrà essere inserita in appositi siti internet almeno 30 gg. prima della data della vendita, secondo i requisiti previsti dalla legge e da standard del Tribunale di Forlì.

Per ulteriori informazioni, così come per visionare l'immobile, è possibile rivolgersi al Curatore del Fallimento, **Dott. Giovanni Lazzarini**, con studio in Forlì (FC), P.tta Orsi Mangelli, 1, tel. 0543/34716, fax: 0543 31253, e-mail [glazzarini@studio-lazzarini.com](mailto:glazzarini@studio-lazzarini.com)

*Forlì, lì 26 marzo '24*

Il curatore  
*(Dott. Giovanni Lazzarini)*