

TRIBUNALE DI FORLÌ

Procedura di concordato preventivo n. c.p. 17/2016

Giudice delegato: Dott.ssa Barbara Vacca

Liquidatore giudiziale: Antonella Danesi Ragioniera – Commercialista –
con studio in Forlì Via Jacopo Allegretti nr. 17.

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DI CUI ALL'ART. 107 – 108 L.F.

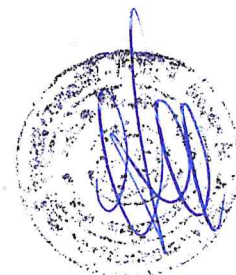
Il Liquidatore Giudiziale sopraindicato,

comunica

- di porre in vendita;
- **In DUE LOTTI**;
- i seguenti beni immobili meglio descritti nella perizia di stima conservata agli atti del Liquidatore Giudiziale:

LOTTO 1 - TERRENI DI 9.198 MQ. Comune di Cesena (FC), località "SAN MAURO" via Carlo Farini.

I terreni appartengono ad una area più ampia che costituisce un comparto di trasformazione residenziale assoggettato a Piano Urbanistico Attuativo. I terreni rientrano all'interno dell'Area di Trasformazione il cui P.U.A. (Piano Urbanistico Attuativo 05/13 AT3-AT5 Aree di cintura a destinazione prevalentemente residenziale e di connessione dei margini urbani San Mauro – via Farini –via Giardino da previsione del PRG Comunale) è stato approvato con Delibera di Giunta Comunale n 471 del 20/12/2011, esecutiva dal 23/01/2012, e convenzionato il 12/12/2013.



Il Comune di Cesena ha adottato un nuovo strumento urbanistico (PUG) che per i terreni in questione, prevede anche nuove destinazioni urbanistiche.

La Legge 11 settembre 2020 n. 120, art 10 comma 4bis prevede che il termine di validità, nonché i termini di inizio e fine lavori previsti dalle convenzioni di lottizzazione di cui all'art. 28 della legge 17.08.1942 n. 1150 e dagli accordi similari comunque denominati dalla legislazione regionale sono prorogati di tre anni; di conseguenza la scadenza del PUA è prorogata al 23.01.2025 come previsto dalla Convenzione e quindi a 10 anni + 3 anni dalla data di esecutività della Delibera di approvazione del piano stesso.

(Per maggiori dettagli si rinvia espressamente alla perizia integrativa dell'Arch. Luigi Aprile depositata in data 2 maggio 2022).

L'Immobile è censito al Catasto Terreni al foglio 107 particella 1063, 1069, 1070, 1074. Quota 1/1 della piena proprietà.

Prezzo base d'asta € 130.000,00 oltre ad accessori di legge.

LOTTO 2 - TERRENI IN CENTRO A CESENA DI 39.484 MQ. Comune di Cesena (FC), via Roversano.

Il Comune di Cesena ha assunto prima e poi adottato il nuovo Piano Urbanistico (PUG) che, in attesa dell'espletamento dell'iter amministrativo e normativo che condurrà all'Approvazione, coesiste con il precedente Piano Regolatore Generale: *“questo significa che gli interventi edilizi che verranno proposti dai privati nel territorio comunale dovranno essere conformi al Piano regolatore vigente e non contrastare con il piano adottato”*.

Allo stesso tempo, bisogna affermare che, per i terreni in oggetto, risultano decadute le precedenti previsioni del PRG 2000; questo è dovuto alla mancata presentazione ed ottenimento del Piano Attuativo/Titolo Edilizio (nello specifico Permesso di Costruire con Prescrizioni) e sottoscrizione della apposita Convenzione.

Da nuovo PUG i terreni sono suddivisi e qualificati nelle seguenti destinazioni urbanistiche:

A) “Territorio Rurale, Zona Agricola di Collina” art. 7.2.3 delle Norme, per una superficie catastale di circa 35.220 mq.;



B) “Città Pubblica, tessuti specializzati terziari pubblici” parte VI art. 6.3 delle norme per una superficie catastale di circa 4.214 mq.;

C) “Tessuti Residenziali: tessuti bassa densità” art. 5.8.3 delle Norme, per una superficie di circa 50 mq.

Il nuovo PUG non stabilisce indici di edificabilità diretti per le singole destinazioni urbanistiche da assoggettare a piani attuativi. L'eventuale trasformabilità, attuazione, edificazione e le relative quantità edilizie sono rimandate e saranno stabilite con gli strumenti e le modalità che il Piano e la normativa prevedono, nel rispetto del principio della Perequazione Urbanistica.

(Per maggiori dettagli si rinvia espressamente alla perizia integrativa dell'Arch. Luigi Aprile depositata in data 2 maggio 2022).

Destinazioni Urbanistiche:

I Terreni risultano identificati al Catasto Terreni al foglio 147 particelle 60, 98, 99, 103, **104**, 105, 107, **246**, 410, 561, 608, 614, 615, **617**, **618**, 619, **2613**, 2615, 2617, 2619, 2621, 2623.

Quota 1/1 della piena proprietà.

Si segnala che sui terreni insistono dei gravami/servitù – derivanti da scrittura privata del 1995, non ancora regolarizzati alla Conservatoria Dei Registri Immobiliari tramite atto pubblico. Più in particolare, trattasi di tubazioni di acquedotto attualmente in gestione dalla Società Romagna Acque Società delle Fonti S.p.a..

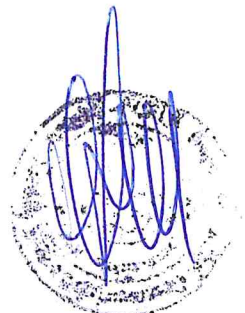
Per maggiori dettagli si rinvia alla perizia integrativa dell'Arch. Luigi Aprile del 2 maggio 2022.

Prezzo base d'asta € 70.000,00 oltre ad accessori di legge.

La vendita avverrà alle seguenti condizioni:

1. Gli immobili saranno posti in vendita in n. 2 **lotti**, ai seguenti prezzi:

- **Lotto n. 1 € 130.000,00** = oltre ad oneri di legge.
- **Lotto n. 2 € 70.000,00** = oltre ad oneri di legge.

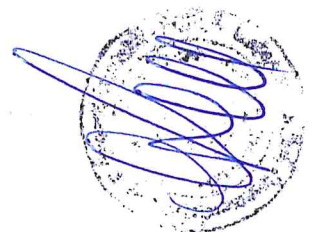


2. La vendita disposta con riferimento allo stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni su indicati, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, così come descritti nelle perizie di stima redatte dai vari periti, che possono essere consultate dagli offerenti presso lo studio del Liquidatore Giudiziale del Concordato, Antonella Danesi.

La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento indennità o riduzione di prezzo.

Si precisa:

- che 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 derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, 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, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.
3. Per quanto attiene ai beni immobili oggetto della presente vendita eventuali necessità di adeguamento alle normative di legge sono a carico dell'aggiudicatario.
 4. E' esclusa ogni e qualsivoglia garanzia per vizi sui beni oggetto della presente vendita e per il buon funzionamento degli stessi.
 5. L'aggiudicatario rinuncia, per la stessa partecipazione alla vendita, a far valere in futuro nei confronti della procedura fallimentare qualsiasi eccezione, pretesa, richiesta, contestazione in ordine all'identità, alla correzione giuridica, alla qualità, consistenza, sussistenza dei beni oggetto della presente vendita.
 6. L'aggiudicatario accetta incondizionatamente i beni assumendosi ogni rischio relativo all'effettivo e regolare funzionamento degli stessi, rinunciando a far valere ogni eventuale diritto alla riduzione del corrispettivo e/o al risarcimento del danno, e/o alla risoluzione della vendita nei confronti della procedura concorsuale nel caso in cui uno o più beni mobili dovessero risultare viziati o carenti di qualità.
 7. La procedura è esonerata da ogni responsabilità per l'esistenza di qualsivoglia diritto di terzi.



Comunica

8. che la **procedura di aggiudicazione avverrà il giorno 15/05/2024 alle ore 16:00** in Forlì Largo De Calboli 14, con l'apertura delle buste **avanti al Liquidatore Giudiziale del Concordato Preventivo n. 17/2016**, presso lo studio del **Notaio Dott. Mario De Simone**, alla presenza degli offerenti. In caso di unica domanda, i beni si intenderanno automaticamente aggiudicati al soggetto indicato nella medesima per il prezzo offerto (comunque non inferiore al prezzo base come sopra determinato); nel caso di più offerenti, si procederà immediatamente ad una gara fra quelli presenti (titolari o legali rappresentanti), sulla base dell'offerta più alta pervenuta, con aumento minimo di:

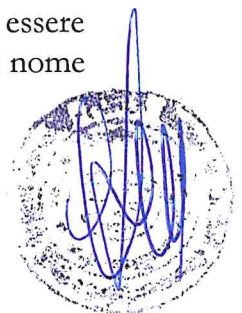
- Lotto n. 1 € 3.000,00 =
- Lotto n. 2 € 3.000,00 =

9. **Che le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del Notaio De Simone di Forlì** sito in Forlì Largo De Calboli nr.14, entro **le ore 12,00 del giorno 14/05/2024.** Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può essere persona diversa dall'offerente), la dicitura "Concordato Preventivo n.17/2016" procedura competitiva del **15/05/2024**, ed il numero di lotto per il quale l'offerta viene presentata; nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta.

10. L'offerta dovrà contenere:

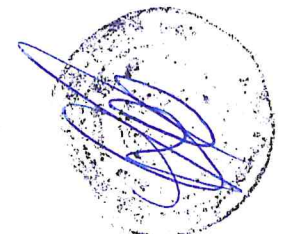
- a) Il cognome, il nome, (denominazione o ragione sociale in caso di persona giuridica), il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, eventuale partita IVA, il domicilio (sede legale in caso di persona giuridica), lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andranno intestati i beni immobili (non sarà possibile intestare i beni immobili a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà presentarsi direttamente (o tramite legale rappresentante in caso di persona giuridica) all'udienza fissata per la vendita, eventualmente facendosi rappresentare da un terzo purchè munito di apposita procura rilasciata mediante atto pubblico. Se l'offerente è coniugato dovrà rendere autocertificazione in ordine al regime patrimoniale e, se dovesse trattarsi di regime di comunione legale dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge.

Se l'offerente è minorene, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori o da chi ne esercita la patria potestà, previa autorizzazione del giudice tutelare da allegare all'offerta. Se l'offerente è una società od altro ente, dovrà essere allegata visura camerale aggiornata da cui risulti la vigenza della società, il nome



ed i dati del legale rappresentante in carica e la puntuale indicazione dei relativi poteri, attribuiti direttamente dall'atto costitutivo o dallo statuto, ovvero da apposita ed idonea delibera dell'organo competente (assemblea o consiglio). In tale ultimo caso dovrà essere allegata anche la copia della relativa delibera contenente la delega e la attribuzione dei poteri;

- b) l'identificazione del lotto per il quale l'offerta è proposta;
 - c) **l'identificazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore al prezzo BASE indicato nell'avviso di vendita in relazione al lotto per il quale l'offerta è proposta, a pena di inefficacia;**
 - d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima e di conoscere lo stato dei beni immobili.
11. All'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente o della persona legittimata ad agire, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "Concordato Preventivo n.17/2016" **a titolo di cauzione, pari al 10% del prezzo offerto.**
- La cauzione sarà restituita agli offerenti non aggiudicatari alla chiusura del verbale di aggiudicazione svoltasi avanti al Liquidatore Giudiziale presso lo studio del Notaio Dott. Mario De Simone in Forlì Largo De Calboli nr. 14.
- Entro il termine di giorni centoventi dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà provvedere al saldo del prezzo con tutte le spese inerenti e conseguenti l'aggiudicazione stessa, dedotta la cauzione come sopra già versata, nell'importo che sarà comunicato al Liquidatore Giudiziale, mediante assegno circolare da consegnare a quest'ultimo. In caso di inadempienza, verrà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario, con conseguente confisca della cauzione, che verrà così definitivamente incamerata all'attivo della Procedura concordataria.
12. Avvenuto l'integrale pagamento del prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti il trasferimento, previa comunicazione di esito di procedura di vendita ex art. 107 L.F., i beni verranno trasferiti.
13. Il Liquidatore Giudiziale stipulerà l'atto di vendita, con il concorrente **che avrà presentato l'offerta più alta;** sino a tale momento il Liquidatore potrà sospendere la vendita ove pervenga allo stesso una offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo **non inferiore al dieci per cento del prezzo di aggiudicazione - accompagnata da un assegno circolare non trasferibile intestato a "Concordato Preventivo n.17/2016" a titolo di cauzione, pari al 10% del prezzo offerto.**



14. Il Giudice Delegato 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.
15. Tutte le spese inerenti alla vendita, fiscali e non, si 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 del Liquidatore Giudiziale ex art. 108 l.f.
16. **Publicità delle vendite - Informazioni ed esame della perizia di stima e relativi allegati** - La pubblicità inerente la vendita, sia legale che commerciale, verrà predisposta a cura del Liquidatore Giudiziale attenendosi alle prescrizioni dell'art. 490 c.p.c. (compresa la pubblicazione obbligatoria sul portale del Ministero della giustizia "Portale delle Vendite Pubbliche" - sito: portalevenditepubbliche.giustizia.it): a) per ciascuna vendita, almeno 30 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, l'avviso di vendita, l'ordinanza di vendita delegata e la perizia dovranno essere pubblicati - per una sola volta - sui portali nazionali: www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it e www.canaleaste.it, nonché sul sito internet istituzionale del tribunale: www.tribunale.forli.giustizia.it; un estratto dell'avviso di vendita dovrà essere pubblicato sul quotidiano "Il Resto del Carlino", sul quindicinale "La Rivista delle Aste Giudiziarie" Edizione Nazionale e sul relativo free press specializzato Rivista Aste Giudiziarie.

Per ulteriori informazioni, è possibile rivolgersi al Liquidatore giudiziale del Concordato Preventivi n.17/2016, Antonella Danesi con studio in Forlì, Via J. Allegretti n.17 – tel. 0543-31778, fax 0543-32717, e-mail studiodanesi@service-studio.191.it

Forlì, 27/03/2024

Il Liquidatore Giudiziale

Antonella Danesi

