

**TRIBUNALE DI FORLÌ – CONCORDATO PREVENTIVO n° 39 del 2014**

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**

**MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA art. 107, c. 1, L.F.**

**IN MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA**

**(a prezzo ribassato)**

Il sottoscritto dott. Walter Fantini in qualità di Liquidatore Giudiziale del concordato preventivo in epigrafe, visto l'art. 107 l.f. e l'art. 490 c.p.c., premesso che a seguito di parere favorevole del Commissario Giudiziale Avv. Carolina Cicognani e approvazione del Comitato dei Creditori, è stata autorizzata l'esecuzione della procedura competitiva con le modalità della vendita telematica da svolgersi nella forma asincrona telematica con auto-estensione del termine per mezzo del soggetto specializzato alla vendita, ai sensi dell'art. 107 L.F., I.V.G. Forli srl con sede in Forlì (FC), via A. Vivaldi, n° 11/13 (definito in seguito anche IVG),

**PONE IN VENDITA**

**con asta telematica in data 14 luglio 2022**

in **lotto unico** i seguenti immobili di proprietà del concordato, meglio descritti nelle perizie di stima (del 9/3/2022 per le aree edificabili e del maggio 2015 per gli altri beni) redatte dal Geom. Roberto Zanella disponibili presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Forlì, che si intendono integralmente richiamate e trascritte, compreso le successive precisazioni e integrazioni. Le stesse sono disponibili anche presso lo studio del Liquidatore Giudiziale comprese le successive integrazioni con precisazioni del 11/5/2016, del 30/8/2016, del 04/09/2017 e del 27/4/2018.

**Lotto UNICO**

Il lotto unico comprende i seguenti beni: n° 2 Aree urbane edificabili in via S. Ferruzzi, Cesena; Cantina in via Zamboni G., 280 Cesena; Posto auto in via Zoppi R., 51/61, Cesena; Frustolo di terreno in via Zamboni G., Cesena. Il lotto unico comprende i beni elencati, tra i quali il principale è rappresentato dalle due aree edificabili in via S. Ferruzzi, Cesena. Per tali aree è stata predisposta specifica perizia di stima, aggiornata e depositata in data 9/3/2022, che si è resa necessaria per recepire le recenti modifiche intercorse, come in dettaglio precisato sulla perizia stessa e, in particolare, per tenere conto delle disposizioni del nuovo Piano Urbanistico Generale (PUG) introdotto dal Comune di Cesena con delibera di Consiglio Comunale n. 76 del 23/09/2021, esecutiva dal 26/10/2021.

**Il prezzo minimo posto a base d'asta per il lotto unico è fissato in euro 260.000.**

\*\*\*

**Descrizione dei beni compresi nel Lotto UNICO**

Il lotto unico comprende i beni immobili elencati: n°2 aree urbane edificabili, cantina, posto auto e frustolo di terreno, che di seguito sono descritti singolarmente.

**AREE EDIFICABILI**: due sono le aree urbane edificabili a destinazione produttiva commerciale di complessivi mq. 4.287 site in via Serafino Ferruzzi, località San Mauro del Comune di Cesena, identificate al nuovo Catasto Edilizio Urbano e al Catasto Terreni del Comune di Cesena al foglio 122 con particella 1248 (area urbana di mq. 1.350) e con particella 1251 (area urbana di mq. 2.937). Le opere di urbanizzazione, in adempimento alla convenzione, sono state integralmente già realizzate e cedute al Comune con atto notarile del 31/7/2019. La zona ha caratteristiche residenziale, misto, industriale e commerciale ed è dotata di tutti i servizi di primaria necessità. **La descrizione aggiornata delle aree edificabili è contenuta nella perizia di stima depositata il 9/3/2022 che si intende richiamata integralmente.**

Entrambe le aree, particelle 1248 e 1251, come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) rilasciato dal Comune di Cesena in data 01/02/2022, in base al PRG approvato con Delibera di Giunta Provinciale n. 55283/348 del 29/07/2003 e successive modifiche, risultano “Tessuto Polifunzionale” – Art. 39 Nda con permesso di costruire – art. 27 Nda e prescrizioni n. 132-133. Con l’assunzione del nuovo PUG 2021, Delibera di C.C. n. 76 del 23/09/2021, hanno assunto la destinazione di “tessuti produttivi – commerciali (Art. 5.9.2). Sulle aree urbane valgono i vincoli previsti sia dal PRG 2003 vigente, artt. 39 e 27 sia dal nuovo PUG (Piano Urbanistico Generale) 2021 art. 5.9.2). Si evidenzia che con l’attuale assunzione del PUG 2021 vengono applicate le normative più restrittive previste dagli “Strumenti Urbanistici”, sopra esposti.

Come indicato in perizia, è scaduta la convenzione urbanistica con il Comune di Cesena (redatta dal Notaio A. Porfiri il 28/02/2011 - rep. 217.729/fasc. 50.168 e trascritta a Forlì il 18/03/2011 art. 2939 - e modificata in data 13/11/2014 - rep. 228.301/fasc. 54.944 e trascritta a Forlì il 20/11/2014 art. 11.072) per la realizzazione di OO.UU primaria e secondaria e costituzione di servitù ad uso pubblico accessiva al permesso di costruire per la realizzazione di edifici ad uso produttivo, artigianale e terziario. In adempimento alla convenzione, con atto del Notaio A. Porfiri del 31/07/2019 (rep. 234.874/fasc.58.881) sono state cedute le aree comprensive di tutte le opere di urbanizzazione interamente realizzate destinate in parte a strade e parcheggi e in parte a verde pubblico. In particolare, è stato richiesto al Comune, mediante osservazione al PUG del 23/12/2021, che l’eccedenza di parcheggi pubblici già realizzati e ceduti per una superficie di complessivi mq. 463,37 sia riconosciuta per la realizzazione dei progetti sui lotti ineditati sulle suddette particelle 1248 e 1251.

Con il nuovo PUG 2021, si dovrà fare riferimento ai nuovi indici urbanistici che sono diversi a seconda della tipologia dell’intervento che si andrà a realizzare (produttivo, commerciale o direzionale). **Si rinvia alla perizia di stima aree edificabili depositata il 9/3/2022.**

Entrambe le aree urbane (part. 1248 e 1251) sono prive di costruzioni e risultano libere.

Alle particelle 1248 e 1251 edificabili in vendita, sono attribuite le proporzionali quote di com-

proprietà sulle cabine elettriche gravate da servitù in favore dell'Enel (Cabine distinte al Catasto Fabbricati: fg 122, particella 1235 e 1236). L'aggiudicatario dovrà altresì subentrare nella concessione col Consorzio di bonifica della Romagna n. 8134 del 18 maggio 2009 inerente il canale di bonifica "Laghetto".

Sulle aree urbane, risultano i seguenti gravami, che saranno cancellati al perfezionamento della vendita ex art. 108 L.F. a cura e spese dell'aggiudicatario: oltre al decreto di ammissione del concordato preventivo, ipoteca volontaria in favore della banca Cassa dei Risparmi di Forlì e della Romagna s.p.a. ora Intesa SanPaolo spa.

Risulta altresì trascritta la suddetta convenzione urbanistica stipulata il 28/11/2011 e modificata il 13/11/2014 con il Comune di Cesena precisandosi che, in ottemperanza a quanto stabilito in detta convenzione, con atto a rogito del notaio dott. A. Porfiri (del 31/7/2019 rep. n. 234.874/58.881 registrato a Cesena il 2/8/2019 al n. 6.382 e trascritto a Forlì il 2/8/2019), la società venditrice adempiendo alla convenzione ha ceduto al Comune di Cesena le aree destinate a strade, parcheggi e verde pubblico e relative opere di urbanizzazione.

**Cantina (Condominio C3):** In località San Vittore, Cesena, via Zamboni Guelfo, n° 280, cantina di mq 11,00, pavimentata e con porta in metallo, raggiungibile per mezzo di scale comuni e dell'ascensore. Riferimenti Catastali: CF fg 185, particella 1380, sub 33 (C/2).

Il bene è descritto al 2° Gruppo della perizia del maggio 2015.

La palazzina condominiale C3 di cui fa parte il bene è un fabbricato di recente costruzione con fine lavori 2011 su quattro piani fuori terra (compreso piano sottotetto), oltre al piano seminterato serviti da ascensore e vano scala a doppia rampa; comprende 10 unità abitative con annesse pertinenze quali 9 autorimesse, 9 cantine, 1 vano deposito e spazi ad uso comune; all'esterno dispone di area cortilizia comune.

L'immobile è libero. Il Comune di Cesena ha rilasciato il certificato di conformità edilizia e agibilità in data 19/9/2012 n° 367/CEAT/2012 PGN 63207/72.

Sulla cantina (Condominio C3), risultano i seguenti gravami, che saranno cancellati al perfezionamento della vendita ex art. 108 L.F. a cura e spese dell'aggiudicatario: oltre al decreto di ammissione del concordato preventivo, ipoteca volontaria in favore della banca Cassa di Risparmio di Cesena spa, ora Credit Agricole Italia spa.

Risulta altresì trascritta convenzione stipulata con il Comune di Cesena precisandosi che con atto a rogito del notaio dott. Antonio Porfiri (del 8/11/2011 rep. n. 220.523/51.631 registrato a Cesena il 2/12/2011 al n. 9.902 e trascritto a Forlì il 6/12/2011), la società venditrice adempiendo alla convenzione ha ceduto al Comune di Cesena le aree e le relative opere di urbanizzazione.

**Posto Auto (Condominio C2):** In località San Vittore, Cesena, via Romeo Zoppi; n° 51/61, posto auto scoperto posto all'interno dell'area cortilizia condominiale.

Riferimenti Catastali: CF fg 185, particella 1305, sub 59 (C/6).

I beni sono descritti al 10° Gruppo della perizia del maggio 2015.

Il complesso condominiale di cui fa parte il bene, è composto da due fabbricati rispettivamente di 4 e 5 piani oltre al piano interrato con ampia area cortilizia comune completamente recintata.

Il Comune di Cesena ha rilasciato il certificato di conformità edilizia e agibilità in data 13/3/2012 n° 17/CEAT/2012 PGN 2426/72.

Sul posto auto, risultano i seguenti gravami, che saranno cancellati al perfezionamento della vendita ex art. 108 L.F. a cura e spese dell'aggiudicatario: decreto di ammissione del concordato preventivo.

Risulta altresì trascritta convenzione stipulata con il Comune di Cesena precisandosi che con atto a rogito del notaio dott. Antonio Porfiri (del 8/11/2011 rep. n. 220.523/51.631 registrato a Cesena il 2/12/2011 al n. 9.902 e trascritto a Forlì il 6/12/2011), la società venditrice adempiendo alla convenzione ha ceduto al Comune di Cesena le aree e le relative opere di urbanizzazione ed è stata costituita la richiesta servitù di passaggio pubblico.

**Terreno:** di mq 30 catastali a forma planimetrica di tipo triangolare allungata e adibito a prato sito in Comune di Cesena, loc. San Vittore, via Zamboni Guelfo, identificato al Catasto Terreni, del Comune di Cesena al foglio 185, particella 1364, (seminativo di classe 2 di mq. 30, Reddito Dominicale € 0,30 e Reddito Agrario € 0,19). Il terreno è descritto al 4° Gruppo della perizia.

Sul terreno, risultano i seguenti gravami, che saranno cancellati al perfezionamento della vendita ex art. 108 L.F. a cura e spese dell'aggiudicatario: oltre al decreto di ammissione del concordato preventivo, ipoteca volontaria in favore della banca Credito Cooperativo Romagnolo (già Banca di Cesena) soc. coop.

\*\*\*

**Prezzo base minimo lotto unico euro 260.000,00** oltre ad Iva, Iva per opzione e a imposta di registro o altri tributi a seconda del bene, del regime fiscale vigente al momento del trasferimento del bene ed in base alle condizioni fiscali soggettive dell'aggiudicatario. **In caso di gara il rilancio minimo per il lotto unico è di € 5.000**

\*\*\*

**I TERMINI DELLA GARA SONO I SEGUENTI:**

**Termine di presentazione offerte: entro il giorno 13/7/2022 ore 12:00**

**INIZIO ESAME OFFERTE: il giorno 14/7/2022 ore 15:00**

**INIZIO gara: il giorno 14/7/2022 al termine del vaglio di ammissibilità**

**TERMINE gara: il giorno 15/7/2022 ore 16:00**

**Autoestensione del termine: Qualora vengano presentate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti della gara, il termine sarà prorogato di ulteriori 10 minuti e così di 10 minuti in 10 minuti qualora vengano effettuate nuove offerte nel periodo di autoestensione. Questo per dar modo a tutti di poter elaborare offerte migliorative.**

Si rimanda, in ogni caso e per tutte le informazioni non contenute nel presente avviso di vendita, alle relazioni di stima agli atti della procedura che devono essere consultate dall'offerente ed alle quali si fa espressamente rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, consultabili sul Portale Nazionale delle Vendite Pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/> e sui siti internet: [www.ivgforli.it](http://www.ivgforli.it), [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com), [www.asteforlicesena.it](http://www.asteforlicesena.it) e [www.asteivg.com](http://www.asteivg.com) nonché sul sito <https://www.asteannunci.it/> e sul sito <https://www.immobiliare.it/> o presso gli uffici di I.V.G. Forlì Srl.

Per qualsiasi informazione si prega di contattare i seguenti recapiti: la società IVG Forlì srl tel. 0543/473480; mail: [ivg.forli@gmail.com](mailto:ivg.forli@gmail.com); pec: [ivg.forli@legalmail.it](mailto:ivg.forli@legalmail.it) o il Liquidatore Giudiziale tel. 0547/632.856; mail: [wfantini@libero.it](mailto:wfantini@libero.it)

E' possibile visionare i beni, senza impegno alcuno, previo appuntamento da concordare.

Si precisa che gli unici soggetti cui fare riferimento nella procedura di vendita sono, ciascuno per quanto di competenza, il Liquidatore Giudiziale e IVG Forlì srl, con esclusione di ogni altro soggetto (segnatamente, agenzie immobiliari, intermediari e simili).

**Gli immobili saranno posti in vendita mediante procedura competitiva ai sensi dell'art.107, 1° comma L.F., attraverso gara telematica asincrona.**

#### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

Le offerte di acquisto, ai fini della partecipazione alla gara, devono essere fatte pervenire dagli offerenti esclusivamente in via telematica tramite la piattaforma [www.asteforlicesena.it](http://www.asteforlicesena.it) e/o [www.asteivg.com](http://www.asteivg.com) entro il seguente termine:

**entro il giorno 13/07/2022 - ore 12:00**

tramite il tasto “FAI UNA OFFERTA” posizionato all' interno della scheda del lotto di interesse nei portali sopra indicati. Per poter formulare l'offerta occorre essere iscritti alla piattaforma [www.asteforlicesena.it](http://www.asteforlicesena.it) , operazione possibile tramite il tasto “registrazione” posto in alto sulla destra del portale o entrando nell'area “come funziona” alla voce “registrazione”.

#### **Registrazione alla piattaforma [www.asteforlicesena.it](http://www.asteforlicesena.it)**

In fase di registrazione l'utente può scegliere User e password, quali credenziali per accede-

re alla propria area riservata. L'iscrizione è seguita dalla ricezione di mail del sistema che si chiede di confermare.

L'utente dovrà inoltre accettare le "condizioni generali di partecipazione alle vendite telematiche", scaricabili dal sito nell'apposita sezione e inviate a mezzo mail all'utente in fase di partecipazione alla gara.

L'utente, effettuata la registrazione, è responsabile dei propri codici di accesso e pin univoco: dati che non potrà cedere o divulgare a terzi. Spetta al soggetto registrato aggiornare tempestivamente qualsiasi variazione anagrafica.

L'iscrizione alla piattaforma di una società o soggetto persona giuridica va eseguita dal rappresentante legale quale persona fisica. Al momento della eventuale presentazione dell'offerta sarà possibile indicare, in qualità di soggetto offerente, il nome della società.

In fase di registrazione andranno inseriti i dati dell'offerente:

1. Nome e Cognome
2. Codice Fiscale
3. Numero del documento di riconoscimento (carta di identità o passaporto)
4. Data e luogo di nascita e nazionalità
5. Contatti: email o PEC, numero di telefono fisso o cellulare. **L'indicazione di un recapito telefonico e di una casella email sono tassativamente obbligatorie.** Il contatto email indicato sarà quello in cui l'offerente dichiara di voler ricevere tutte le comunicazioni inerenti la partecipazione alla vendita, sollevando IVG e gli organi della procedura da ogni eventuale responsabilità in merito alla mancata ricezione di comunicazioni inerenti la gara.
6. Residenza: Regione, Provincia, Comune, Via e numero civico, CAP
7. Eventuale domicilio se diverso dalla residenza
8. Informazione dell'account: username, password, email

#### **Predisposizione ed invio dell'offerta**

Ai fini della partecipazione alla gara, gli interessati che abbiano intenzione di presentare l'offerta, una volta effettuata l'iscrizione alla piattaforma, devono cliccare il pulsante "**FAI UNA OFFERTA**", presente all'interno della scheda del lotto nel portale [www.asteforlicesena.it](http://www.asteforlicesena.it) e/o [www.asteivg.com](http://www.asteivg.com).

La compilazione dell'offerta si compone delle seguenti fasi:

**Fase 1: indicazione importo offerto:** va inserito l'importo offerto per il lotto in vendita che NON potrà essere inferiore all'importo dell'OFFERTA MINIMA indicato per il lotto su cui si vuole partecipare. Offerte con importi inferiori a quello dell'offerta minima non saranno considerate valide.

**Fase 2: indicazione dati anagrafici del presentatore dell'offerta:** questa fase serve per in-

serire i dati del presentatore dell'offerta di colui che cioè materialmente inserisce l'offerta nella piattaforma. Salvo i casi indicati al successivo punto 6 della Fase 4 il Presentatore deve coincidere con l'Offerente (cioè con colui che si intesterà l'immobile in caso di aggiudicazione). I dati della scheda sono già precompilati con quelli inseriti in sede di registrazione alla piattaforma. In caso di più offerenti devono essere inseriti anche i dati degli altri offerenti. E' possibile presentare anche un'offerta per conto di un terzo soggetto, flaggando ovvero spuntando la casella "NO" alla domanda "*il presentatore è uno degli offerenti*".

**Fase 3: indicazione dati anagrafici dell'offerente/i** (normalmente tale figura coincide con il presentatore): l'Offerente è il soggetto a cui andrà intestato l'immobile in caso di aggiudicazione; i dati della scheda sono già precompilati, il sistema riproduce in automatico quelli inseriti per il presentatore quando le due figure coincidono (si veda punto 6 della Fase 4 per i casi in cui le due figure possono non coincidere). Nella sezione "partecipazione" devono essere inseriti il diritto per il quale si vuole partecipare alla gara, la quota (che sarà sempre 100% in caso di unico partecipante, mentre dovrà essere ripartita tra i vari partecipanti quando questi siano più di uno), il titolo con cui il Presentatore partecipa alla gara. In caso di più offerenti i dati vanno indicati per ciascun offerente. Da ultimo va indicata la modalità con cui si desidera ricevere la fattura elettronica. Nel caso il soggetto offerente sia un privato andrà flaggata ovvero spuntata la casella posta in calce al riquadro.

**Fase 4: caricamento della documentazione richiesta dal venditore:** in questa sezione devono essere prodotti:

1. Copia di un documento di identità in corso di validità di ciascun **Offerente**;
2. Copia di un documento di identità in corso di validità del **Presentatore**, nel caso in cui costui sia persona diversa dall'Offerente/i;
3. Copia del versamento della cauzione: scansione della distinta del bonifico o scansione dell'assegno circolare;
4. Copia del modello di "**offerta irrevocabile di acquisto**", debitamente compilato, e con indicazione del termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri fiscali e accessori per l'assolvimento delle formalità di trasferimento della proprietà che non potrà comunque essere superiore a 60 giorni dall'aggiudicazione; in mancanza di indicazioni il termine si intenderà di 60 giorni dall'aggiudicazione.

Il modello predisposto da IVG (reperibile sul sito [www.asteforlicesena.it](http://www.asteforlicesena.it) o previa richiesta alla casella [ivg.forli@gmail.com](mailto:ivg.forli@gmail.com)) include anche la dichiarazione dello stato civile, della presa visione della perizia, dei recapiti e dell'eventuale richiesta dei benefici fiscali previsti per l'acquisto della prima casa. Si ricorda che se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale, andranno indicati anche le generalità ed il codice fiscale del coniuge (per escludere dalla comunione legale l'immobile aggiudicato, il coniuge

deve allegare all'offerta la dichiarazione - in forma autenticata (da Notaio, segretario Comunale, ecc.) - di cui all'art.179 c.c.) nonché allegati anche copia dei documenti di identità e del codice fiscale del coniuge; **al modello va applicata una marca da bollo da 16 euro prima di procedere alla scansione** e l'originale andrà inviato a mezzo raccomandata, anche a mano, obbligatoriamente all'IVG Forlì srl e dovrà pervenire entro e non oltre il termine di presentazione delle offerte (si veda Fase 6 invio documenti a IVG).

5. In caso di impresa in forma individuale o societaria:

- copia di Visura Camerale aggiornata (non oltre 30 giorni) da cui, in caso di società, si evincano i poteri attribuiti al legale rappresentante; ove la società non fosse italiana deve essere allegata eventuale traduzione debitamente legalizzata del certificato camerale;

- copia di statuto (copia aggiornata in corso) e delle eventuali delibere del Consiglio di Amministrazione o Assemblee dei Soci necessarie per la partecipazione all'asta (delega e attribuzioni di poteri);

- copia del modello di "offerta irrevocabile di acquisto per le persone giuridiche" debitamente compilato, unitamente agli allegati, e con indicazione del termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri fiscali e accessori per l'assolvimento delle formalità di trasferimento della proprietà che non potrà comunque essere superiore a 60 giorni dall'aggiudicazione; in mancanza di indicazioni il termine si intenderà di 60 giorni dall'aggiudicazione.

Il modello predisposto da IVG (reperibile sul sito [www.asteforlicesena.it](http://www.asteforlicesena.it) o previa richiesta alla casella [ivg.forli@gmail.com](mailto:ivg.forli@gmail.com)); al modello va applicata una marca da bollo da 16 euro prima di procedere alla scansione e l'originale andrà inviato a mezzo raccomandata, anche a mano, obbligatoriamente all'IVG Forlì srl e dovrà pervenire entro e non oltre il termine di presentazione delle offerte (si veda Fase 6 invio documenti a IVG).

6. In caso di Presentatore diverso dall'Offerente:

- se l'offerta è presentata da procuratore legale, deve essere allegata copia della speciale procura notarile;

- se l'offerta è formulata da più persone, deve essere allegata copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta;

- se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore, un interdetto, un inabilitato o un amministratore di sostegno deve essere allegata la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;

- non è ammessa l'offerta per persona da nominare.

**Fase 5: - pagamento della cauzione:** l'offerta dovrà contenere cauzione per **un importo**



**non inferiore al 10% del prezzo offerto**, e dovrà essere costituita mediante:

- bonifico bancario o postale sul seguente conto corrente: IT69J0327323900000200107846 intestato a “Sviluppo Aree srl in Concordato Preventivo 39/2014”, indicando come causale “versamento cauzione concordato preventivo n. 39/2014 lotto unico”

In questa sezione vanno inseriti i dati relativi al bonifico bancario effettuato quale cauzione, il titolare del conto, numero di CRO identificativo della transazione, data del versamento, importo, IBAN da utilizzare per la restituzione delle cauzioni ai non aggiudicatari e il termine di pagamento del saldo prezzo e oneri di trasferimento della proprietà in caso di aggiudicazione, che non potrà comunque essere superiore a 60 giorni dall’aggiudicazione.

- assegno circolare intestato a “*Concordato Preventivo 39/2014*” che dovrà essere fatto pervenire in originale all’IVG unitamente al modello di “offerta irrevocabile di acquisto” da inviarsi a mezzo raccomandata, anche a mano, obbligatoriamente all’IVG Forlì srl e dovrà pervenire entro e non oltre il termine di presentazione delle offerte (si veda Fase 6 invio documenti a IVG).

Con riferimento alla cauzione versata tramite bonifico bancario si sottolinea che:

- il bonifico andrà effettuato in tempo utile affinché l’accredito della somma sia visibile sul conto corrente sopra indicato il giorno dell’esame delle offerte. Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente sopra indicato è causa di **nullità dell’offerta**.
- in caso di mancata aggiudicazione, l’importo versato a titolo di cauzione verrà restituito all’offerente non aggiudicatario nel termine di 7 giorni lavorativi, che inizieranno a decorrere dal momento dell’aggiudicazione, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario e/o postale che è stato indicato da ciascun offerente come proprio, in sede di compilazione dell’offerta telematica.

Con riferimento alla cauzione versata tramite assegno circolare si sottolinea che:

- in caso di mancata aggiudicazione, l’assegno depositato a titolo di cauzione verrà restituito all’offerente non aggiudicatario nel termine di 7 giorni lavorativi, che inizieranno a decorrere dal momento dell’aggiudicazione, previo accordo con l’IVG.

**Le offerte pervenute in maniera non conforme alle prescrizioni sopra specificate saranno ritenute nulle.** Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato. **Una volta completata e trasmessa l’offerta digitale non sarà più possibile modificarla o cancellarla o modificare e/o integrare i relativi allegati, che saranno acquisiti definitivamente dal Portale e conservate dal Portale stesso in modo segreto.**

**Fase 6:** invio documenti a IVG: per inviare la documentazione cartacea richiesta all’IVG

Forlì srl via Antonio Vivaldi n. 11/13 Forlì (FC), l'offerente deve procedere come segue: l'originale del modello "Offerta irrevocabile d'acquisto" debitamente compilato e sottoscritto con applicato il bollo da € 16,00, l'eventuale assegno circolare ed gli altri eventuali allegati, dovranno essere inseriti in busta chiusa che dovrà riportare esclusivamente la dicitura "Concordato Preventivo n. 39/2014 Tribunale di Forlì; Liquidatore Giudiziale dott. Walter Fantini; Asta del 14/07/2022". La suddetta busta potrà essere: (1) consegnata a mano all'IVG Forli srl che ne rilascerà ricevuta intestata al portatore con data, ora di consegna e n° di lotto; (2) oppure spedita mediante raccomandata a.r.; in tal caso la suddetta busta chiusa di cui sopra dovrà essere inserita all'interno di una seconda busta di invio, ove saranno indicati il destinatario IVG Forli srl e il relativo indirizzo di spedizione. È onere dell'Offerente assicurarsi che le buste contenenti la documentazione originale cartacea richiesta per le offerte telematiche presentate vengano recapitate entro il termine tassativo di presentazione offerte indicato nell'avviso di vendita.

#### IN OGNI CASO:

- a) **L'offerta d'acquisto è irrevocabile**, salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c.;
- b) **L'offerta d'acquisto sarà inefficace** se perverrà oltre le ore 12:00 del giorno fissato come termine per la presentazione delle offerte o se sarà inferiore al valore dell'offerta minima sopra indicato o se l'offerente non presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

#### VALIDAZIONE DELLE OFFERTE

IVG unitamente al Liquidatore Giudiziale e al Commissario Giudiziale, nel giorno indicato come "INIZIO ESAME OFFERTE", provvederanno al controllo e alla validazione delle stesse. Le offerte valide daranno luogo all'abilitazione dell'utente alla partecipazione alla gara che si svolgerà dal giorno indicato come inizio gara e terminerà il giorno e alle ore indicate come termine gara, salvo i successivi eventuali periodi di auto-estensione come sopra specificati. Gli offerenti abilitati alla partecipazione alla gara riceveranno una comunicazione via email in tal senso.

La gara non verrà avviata in caso di mancanza di offerte o di unica offerta valida.

In caso di una unica offerta valida di importo uguale o superiore al prezzo base si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente, salvo quanto previsto dall'art. 107 4° comma e art. 108 1° comma L.F, dandone immediata comunicazione all'aggiudicatario all'indirizzo email da lui indicato in sede di registrazione nella piattaforma [www.asteforlicesena.it](http://www.asteforlicesena.it).

In caso di pluralità di offerte valide sarà avviata la gara telematica tra gli offerenti che vi intendono partecipare, secondo le modalità riportate nel paragrafo "sintesi delle modalità di partecipazione".

### SINTESI DELLE MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

Per partecipare alla gara telematica sarà sufficiente che i soggetti abilitati, ossia la cui offerta sia stata ritenuta valida, si colleghino alla piattaforma [www.asteforlicesena.it](http://www.asteforlicesena.it) e/o [www.asteivg.com](http://www.asteivg.com) (sezione vendite) effettuando l'accesso ovvero la login tramite la loro username e password. Una volta autenticato l'offerente potrà effettuare i rilanci per il lotto su cui ha presentato l'offerta. Nel corso della gara la piattaforma invierà un messaggio email ogni volta che l'offerta di un utente sia stata superata dall'offerta di un altro offerente.

Al termine della gara o del periodo di auto-estensione, risulterà aggiudicatario colui che avrà effettuato l'offerta più alta. L'aggiudicazione avverrà salvo quanto previsto dall'art.107, 4° comma L.F. (*il Liquidatore Giudiziale potrà sospendere la vendita ove pervenga offerta irrevocabile di acquisto migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento del prezzo di aggiudicazione*) e art. 108 1° comma L.F. (*il Giudice Delegato potrà sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi, ovvero, entro 10 giorni dal deposito ex art. 107 l.f. degli esiti delle procedure di vendita, impedire il perfezionamento della vendita stessa quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato*).

Gli organi della procedura si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento. Quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti.

In caso di pluralità di offerte valide di pari importo, senza che nessuno degli offerenti partecipi alla gara effettuando rilanci, si procederà all'aggiudicazione del lotto in favore di colui che ha indicato il minor termine per effettuare il saldo prezzo e, in caso di parità anche di termine per effettuare il saldo prezzo, si aggiudicherà il bene colui che ha presentato per primo l'offerta così come indicato dai log di sistema della piattaforma. Si precisa che anche nel caso di mancata connessione telematica da parte dell'unico offerente o maggior offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta.

L'invio da parte dei soggetti interessati dell'offerta irrevocabile di acquisto implica la lettura della/e relazione/i peritale/i e dei relativi allegati e costituisce accettazione espressa integrale e incondizionata da parte degli stessi di quanto incluso nel presente avviso di vendita.

### ASSISTENZA

Per ricevere ordinaria assistenza l'utente potrà contattare il Gestore della piattaforma telematica all'indirizzo [aste@fallco.it](mailto:aste@fallco.it) oppure al numero 0444346211 o I.V.G. Forlì Srl all'indirizzo [ivg.forli@gmail.com](mailto:ivg.forli@gmail.com) oppure al numero 0543/473480 oppure recarsi presso gli uffici di I.V.G. Forlì Srl in Forlì (FC), via A. Vivaldi 11/13, dal lunedì al venerdì negli orari

09:00 – 12:00 / 15:00 – 18:00 (escluso mercoledì pomeriggio) esclusivamente previo appuntamento.

### **PAGAMENTO DEL PREZZO E ONERI DI VENDITA**

La vendita degli immobili sarà soggetta ad IVA come indicato e imposte di registro, catastale e ipotecaria a seconda del regime fiscale vigente al momento del trasferimento del bene e in base alle condizioni fiscali soggettive dell'aggiudicatario. Se l'aggiudicatario intenderà beneficiare, sussistendone i presupposti, di particolari agevolazioni anche fiscali dovrà dichiararlo all'atto di presentazione dell'offerta. Il Liquidatore Giudiziale provvederà a comunicare all'aggiudicatario l'importo delle spese e degli oneri fiscali al più presto e in ogni caso entro 30 giorni dall'aggiudicazione.

L'aggiudicatario dovrà corrispondere il prezzo di acquisto, dedotta la cauzione già versata, entro 60 giorni dalla aggiudicazione o entro il minor termine indicato in offerta. Nello stesso termine dovrà essere versato l'importo dovuto per oneri fiscali e accessori per l'assolvimento delle formalità di trasferimento della proprietà.

Nel caso di pagamento mediante bonifico lo stesso andrà effettuato in tempo utile affinché l'accredito della somma sia visibile sul conto corrente della procedura entro il giorno di scadenza dei termini di pagamento. Nel caso di pagamento con assegni circolari, gli stessi dovranno essere consegnati al Liquidatore Giudiziale almeno 5 giorni lavorativi prima della scadenza dei termini di pagamento.

In caso di inadempimento di qualsiasi obbligo posto a carico dell'aggiudicatario, ivi compresi il pagamento del prezzo di acquisto e degli oneri accessori e fiscali entro i termini, la cauzione ed ogni altra somma eventualmente versata saranno trattenute a titolo di penale con contestuale annullamento dell'aggiudicazione; in tal caso, il Liquidatore Giudiziale, incamerata la cauzione ed ogni altra somma versata, potrà assegnare il bene al soggetto, qualora ancora disponibile, che abbia presentato la seconda offerta di acquisto più elevata, previo versamento rispettivamente entro 10 giorni della cauzione pari al 10% del prezzo (che sarà trattenuta a titolo di penale in caso di inadempimento) e pagamento del saldo entro 60 giorni dalla adesione comunicata dal Liquidatore Giudiziale.

Nel caso in cui l'aggiudicatario sia dichiarato decaduto, con conseguente incameramento a titolo di penale della cauzione ed ogni altra somma versata, in caso di successiva vendita del bene ad un prezzo inferiore, lo stesso aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza, non incassata dalla procedura, a titolo di risarcimento del maggior

danno anche ai sensi dell'art. 587 cpc.

Nel caso in cui l'aggiudicatario intenda procedere all'acquisto mediante ricorso a mutuo con atto stipulato contestualmente all'atto di vendita dell'immobile aggiudicato, sarà consentito all'aggiudicatario corrispondere il saldo prezzo di cessione e accessori mediante assegni circolari non trasferibili rilasciati dall'istituto mutuante intestati alla procedura "Concordato n 39/2014 Tribunale di Forlì", in ogni caso entro i termini di pagamento offerti.

L'atto di trasferimento della proprietà sarà perfezionato successivamente all'adempimento di ogni obbligo posto a carico dell'aggiudicatario e, in particolare, dell'integrale pagamento del prezzo, dell'importo dovuto per imposte e di ogni altro onere e spesa per il trasferimento della proprietà. Tutte le spese inerenti la vendita e il trasferimento di proprietà, fiscali e non, comprese le competenze notarili, di registrazione, trascrizione, vulture, certificato di destinazione urbanistica, ed accessorie (elenco indicativo e non esaustivo), sono a carico dell'aggiudicatario.

La stipula del contratto di compravendita con l'aggiudicatario adempiente, potrà effettuarsi su indicazioni del Liquidatore Giudiziale non oltre 60 giorni dall'aggiudicazione, con beneficio del termine a favore della procedura, davanti al Notaio incaricato, che verrà designato dal Liquidatore Giudiziale, almeno 15 giorni prima del giorno fissato per il rogito.

La cessione avverrà dalla data di stipulazione del rogito.

La cancellazione delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (iscrizioni ipotecarie, e trascrizioni di pignoramenti esistenti al momento della vendita), avverrà a cura e spese dell'aggiudicatario su istanza ex art. 108 L.F., in forza di autorizzazione del Giudice Delegato, solo dopo l'integrale pagamento del prezzo di aggiudicazione e perfezionato ogni altro adempimento posto a carico dell'aggiudicatario. Non saranno cancellate le eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali, fondi patrimoniali, trust) anche ove inopponibili.

Sarà posto altresì a carico dell'aggiudicatario il compenso dell'Ausiliario alla vendita IVG, soggetto ad Iva di legge, da pagarsi con assegno circolare intestato a I.V.G. Forlì srl o con bonifico bancario entro dieci giorni dall'aggiudicazione per l'ammontare di euro 330,00 oltre ad Iva per ogni lotto aggiudicato. Il mancato pagamento del compenso all'IVG costituisce inadempimento per l'aggiudicatario.

Ogni definitiva determinazione in ordine alla cessione degli immobili è, in ogni caso, di

competenza degli organi della procedura. Sarà onere del Liquidatore Giudiziale informare tempestivamente gli organi della procedura sull'esito della procedura competitiva e, in caso di aggiudicazione, informare per tempo anche l'Aggiudicatario sulla decisione degli organi della procedura, prima di fissare l'appuntamento per il rogito notarile.

### **CONDIZIONI DI VENDITA**

La vendita suddetta verrà effettuata alle seguenti condizioni:

1. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano gli immobili, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive e vincoli consortili, a corpo e non a misura, alla condizione "visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trova"; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La presente vendita deve considerarsi come forzata e quindi non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità ex art. 2922 c.c., conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici e/o edilizi e/o catastali o derivanti dalla necessità di adeguamento di impianti e/o macchinari 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 e/o negli atti messi a disposizione dalla procedura, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene ed essendo già stata applicata una riduzione del valore, né alla risoluzione della vendita.

Si invitano gli interessati a verificare prima dell'acquisto e a propria cura e spese, anche tramite professionisti: licenze, autorizzazioni, regolarità urbanistica, servitù, convenzioni urbanistiche ed edilizie.

2. Per quanto attiene ai beni immobili oggetto della presente vendita eventuali necessità di adeguamento alle normative di legge sono a carico dell'aggiudicatario.

3. L'aggiudicatario rinuncia, con la partecipazione alla vendita, a far valere in futuro nei confronti della procedura di concordato preventivo qualsiasi eccezione, pretesa, richiesta, contestazione in ordine all'identità, alla condizione giuridica, alla qualità, consistenza, sussistenza dei beni oggetto della presente vendita.

4. L'aggiudicatario accetta incondizionatamente i beni, 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 di concordato preventivo, nel caso in cui uno o più beni dovessero risultare viziati o carenti di qualità.

5. La procedura di concordato preventivo è esonerata da ogni responsabilità per l'esistenza di qualsivoglia diritto di terzi.

6. Eventuali violazioni della legge n. 47/1985 e successive modifiche e integrazioni 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 e spese dell'aggiudicatario. E' 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.

8. L'aggiudicatario ai sensi e per gli effetti del DM 22/01/2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i. dichiaratosi edotto sul contenuto dell'ordinanza di vendita e sulla descrizione desumibile dalla perizia in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente il Liquidatore Giudiziale dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza, sia l'attestato di certificazione energetica previsto dal d.lgs. 192/2005 come modificato dal d. lgs. 311/2006 e s.m.i. assumendo direttamente tali incombenze a propria cura e spese.

#### **VARIE**

Il trattamento dei dati inviati dai soggetti interessati si svolgerà in conformità alle disposizioni del D. Lgs 30/06/2003 n. 196 nonché del GDPR 2016/679 e successive modifiche e nel pieno rispetto e tutela della riservatezza dei soggetti che abbiano manifestato il proprio interesse. Il trattamento dei dati ha la finalità di consentire l'accertamento dell'idoneità dei soggetti a partecipare.

Il presente avviso di vendita è regolato dalla Legge italiana. Per ogni controversia che dovesse sorgere in relazione all'interpretazione ed esecuzione dello stesso, o che sia comunque ad esso attinente, sarà competente in via esclusiva il Foro di Forlì.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

\*\*\*

Come disposto dall'art. 107 L.F., prima del completamento delle operazioni di vendita, sarà notificato avviso a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque muniti di privilegio sui beni stessi. Per la presente vendita sono state scelte varie forme di pubblicità da effettuarsi per estratto e una volta mediante pubblicazione su quotidiano "Resto del Carlino" di informazione locale, nonché pubblicazione su siti web dedicati ad aste e vendite giudiziarie e su più portali nazionali anche iscritti all'elenco ministeriale D.M. 31/10/2006 (tra i quali: [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it); [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it); [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it); [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it); [www.ivgforli.it](http://www.ivgforli.it), [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com), [www.asteforlicesena.it](http://www.asteforlicesena.it), [www.asteannunciforli.it](http://www.asteannunciforli.it), [www.asteivg.com](http://www.asteivg.com)) nonché pubblicazione su Rivista delle Aste Giudiziarie.

Oltre a tali media, l'avviso di vendita integrale o per estratto eventualmente con allegati (foto, mappe, etc.) potrà essere pubblicizzato anche tramite altri siti internet, social networks, altre riviste specializzate o supporti dedicati alle vendite immobiliari con l'intento di ampliare

ulteriormente la diffusione delle informazioni e la partecipazione degli interessati.

Ai sensi dell'art. 107 co. 1° L.F. si effettua la pubblicità prevista dall'art. 490 co. 1° c.p.c. almeno 30 giorni prima dell'inizio della procedura competitiva mediante pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche (P.V.P.).

\*\*\*

**Gli immobili posti in vendita potranno essere visionati dagli interessati previo accordo.**

**Per ulteriori informazioni è possibile rivolgersi:**

**- a IVG Forlì srl tel. 0543/473480 email: [ivg.forli@gmail.com](mailto:ivg.forli@gmail.com); pec: [ivg.forli@legalmail.it](mailto:ivg.forli@legalmail.it)**

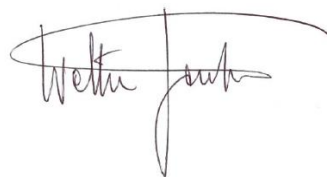
**- al Liquidatore Giudiziale Dott. Walter Fantini, con studio in Cesena (FC), Via Cervese, 373/B, telefono 0547/632.856 email: [wfantini@libero.it](mailto:wfantini@libero.it)**

Cesena, lì 06 aprile 2022

Con osservanza

Il Liquidatore Giudiziale

Dott. Walter Fantini

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Walter Fantini', with a large, sweeping flourish above the name.