

	TRIBUNALE DI FORLÌ	
	PROCEDURA DI VENDITA COMPETITIVA	
	CONCORDATO PREVENTIVO N. 14/2016	
	GIUDICE DELEGATO: dott.ssa Barbara Vacca	
	COMMISSARIO GIUDIZIALE: avv. Giovanni Lauricella	
	COMMISSARIO LIQUIDATORE: dott. Fabio Forconi	

	AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI	

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

	LOTTO 13/C del Concordato Preventivo	
	N.B.: Il terreno edificabile è individuato come “LOTTO L4” nel piano	
	particolareggiato	
	Descrizione: Piena proprietà indivisa pari ai 2/3 di area edificabile in fase di	
	urbanizzazione identificata per l'intero come Lotto 4, priva di fabbricati, sita	
	in Comune di Rimini (RN), località Torre Pedrera, lungo la Via Foglino e la	
	Via delle Lame, distinta al Catasto Terreni di Rimini, al Foglio 33 , con i	
	seguenti mappali:	
	a) Mappale 2414 (Lotto 4) – Ql. Pascolo – Cl. U – Ha 00.13.78 – Reddito	
	Dominicale Euro 1,35 – Reddito Agrario Euro 0,71 per complessivi mq	
	1.378	
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

oltre

	b) ai 6566/100.000 delle seguenti particelle di terreno per complessivi mq	
	34.615 destinate ad opere di urbanizzazione da cedere gratuitamente al	
	Comune di Rimini come da convenzione urbanistica sottoscritta a Rimini	
	in data 16.05.2011 rep. 151.132 presso lo studio del Notaio Franciosi	
	Enrico e registrata a Rimini il 20.05.2021 al n. 6125 serie 1 T.:	
	- Mappale 2394 – Ql. Pascolo – Cl. U – Ha 00.54.35 – Reddito dominicale	
	Euro 5,34 – Reddito Agrario Euro 2,81;	
	- Mappale 2396 – Ql. Pascolo – Cl. U – Ha 00.01.06 – Reddito dominicale	
	Euro 0,10 – Reddito Agrario Euro 0,05;	
	- Mappale 2397 – Ql. Pascolo – Cl. U – Ha 00.00.30 – Reddito dominicale	
	Euro 0,03 – Reddito Agrario Euro 0,02;	
	- Mappale 2398 – Ql. Pascolo – Cl. U – Ha 00.04.77 – Reddito dominicale	
	Euro 0,47 – Reddito Agrario Euro 0,25;	
	- Mappale 2399 – Ql. Pascolo – Cl. U – Ha 00.03.02 – Reddito dominicale	
	Euro 0,30 – Reddito Agrario Euro 0,16;	
	- Mappale 2400 – Ql. Pascolo – Cl. U – Ha 00.00.76 – Reddito dominicale	
	Euro 0,07 – Reddito Agrario Euro 0,04;	
	- Mappale 2401 – Ql. Pascolo – Cl. U – Ha 00.69.35 – Reddito dominicale	
	Euro 6,82 – Reddito Agrario Euro 3,58;	
	- Mappale 2403 – Ql. Pascolo – Cl. U – Ha 00.13.51 – Reddito dominicale	
	Euro 1,33 – Reddito Agrario Euro 0,70;	
	- Mappale 2405 – Ql. Pascolo – Cl. U – Ha 00.00.39 – Reddito dominicale	
	Euro 0,04 – Reddito Agrario Euro 0,02;	
	- Mappale 2406 – Ql. Pascolo – Cl. U – Ha 00.04.91 – Reddito dominicale	

	Euro 0,48 – Reddito Agrario Euro 0,25;	
-	Mappale 2407 – Ql. Pascolo – Cl. U – Ha 00.00.74 – Reddito dominicale	
	Euro 0,07 – Reddito Agrario Euro 0,04;	
-	Mappale 2409 – Ql. Pascolo – Cl. U – Ha 00.08.76 – Reddito dominicale	
	Euro 0,86 – Reddito Agrario Euro 0,45;	
-	Mappale 2411 – Ql. Pascolo – Cl. U – Ha 00.06.42 – Reddito dominicale	
	Euro 0,63 – Reddito Agrario Euro 0,33;	
-	Mappale 2413 – Ql. Pascolo – Cl. U – Ha 00.09.79 – Reddito dominicale	
	Euro 0,96 – Reddito Agrario Euro 0,51;	
-	Mappale 2415 – Ql. Pascolo – Cl. U – Ha 01.08.74 – Reddito dominicale	
	Euro 10,69 – Reddito Agrario Euro 5,62;	
-	Mappale 2417 – Ql. Pascolo – Cl. U – Ha 00.13.02 – Reddito dominicale	
	Euro 1,28 – Reddito Agrario Euro 0,67;	
-	Mappale 2418 – Ql. Pascolo – Cl. U – Ha 00.00.89 – Reddito dominicale	
	Euro 0,09 – Reddito Agrario Euro 0,05;	
-	Mappale 2419 – Ql. Pascolo – Cl. U – Ha 00.00.05 – Reddito dominicale	
	Euro 0,01 – Reddito Agrario Euro 0,01;	
-	Mappale 2420 – Ql. Pascolo – Cl. U – Ha 00.06.47 – Reddito dominicale	
	Euro 0,64 – Reddito Agrario Euro 0,33;	
-	Mappale 2421 – Ql. Pascolo – Cl. U – Ha 00.00.30 – Reddito dominicale	
	Euro 0,03 – Reddito Agrario Euro 0,02;	
-	Mappale 2423 – Ql. Pascolo – Cl. U – Ha 00.00.31 – Reddito dominicale	
	Euro 0,03 – Reddito Agrario Euro 0,02;	
-	Mappale 2424 – Ql. Pascolo – Cl. U – Ha 00.09.48 – Reddito dominicale	
	Euro 0,93 – Reddito Agrario Euro 0,49;	
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009		

- **Mappale 2426** – Ql. Pascolo – Cl. U – Ha 00.28.76 – Reddito dominicale

Euro 2,83 – Reddito Agrario Euro 1,49.

La restante quota di 1/ 3 del mappale 2414 punto a) risulta intestata ad un altro

soggetto mentre i 93.434/100.000 delle particelle di cui al punto b) destinate

ad opere di urbanizzazione sono di proprietà degli altri soggetti lottizzanti che

hanno aderito alla convenzione e dovranno essere cedute da tutti i proprietari

e con unico atto al Comune di Rimini per i 100.000/100.000 dopo il

completamento ed il collaudo delle opere di urbanizzazione.

Per il lotto L4, particella 2414, il Piano Particolareggiato prevede una

capacità edificatoria di Mq. 2.610 di Sup. Utile del Prg vigente al

momento della sua approvazione. La quota relativa ai 2/3 di proprietà

corrisponde a mq. 1740 di Sup. Utile di Prg.

L'area edificabile è ricompresa in un più ampio Piano Particolareggiato

oggetto di realizzazione delle relative opere di urbanizzazione, per le quali è

stato costituito un Consorzio denominato "Consorzio Torre Pedrera" a cui

l'aggiudicatario degli immobili dovrà obbligatoriamente aderire in

proporzione ai millesimi delle aree di proprietà, che ammontano

complessivamente a **65,66/1.000**, con conseguente onere a sostenere pro-

quota i relativi costi di realizzazione; l'aggiudicatario dovrà inoltre

partecipare, sempre nella medesima proporzione, anche al sostenimento delle

spese generali e specifiche annue di gestione del Consorzio come risultanti dai

bilancio regolarmente approvati e depositati al registro imprese, fino al

completamento della opere di urbanizzazione ed alla cessione gratuita delle

stesse per la quota di propria competenza al Comune di Rimini.

Condizione dell'immobile: libero.

	Prezzo di stima: Euro 715.000,00 (senza opere di urbanizzazione)	
	Prezzo base d'asta: Euro 240.000,00 (duecentoquarantamila), oltre ad	
	Euro 294.829,00 (duecentonovantaquattromilaottocentoventinove) per	
	opere di urbanizzazione realizzate ed altri oneri di partecipazione al consorzio,	
	per un totale di Euro 534.829,00	
	(cinquecentotrentaquattromilaottocentoventinove) oltre ad Iva.	
	Offerta minima: 75% del prezzo base d'asta, ovvero Euro 180.000,00	
	(centottantamila) oltre ad Euro 294.829,00 per opere di urbanizzazione	
	realizzate ed altri oneri di partecipazione al consorzio, per un totale di Euro	
	474.829,00 (quattrocentosettantaquattromilaottocecentoventinove) oltre	
	Iva.	
	Rilancio minimo: Euro 25.000,00	
	Spiegazione del prezzo base d'asta.	
	Essendo le stime del terreno edificabile effettuate prima dell'inizio delle opere	
	di urbanizzazioni, quindi al netto delle stesse, e considerato che tali opere sono	
	pro-tempore iniziate e si trovano attualmente in avanzato corso di	
	realizzazione, una quota parte di tali oneri di urbanizzazione, e delle spese	
	generali e specifiche funzionali pari ad Euro 294.829,00 (oltre ad IVA) è già	
	stata anticipata dal Consorzio Torre Pedrera; pertanto l'aggiudicatario, che	
	acquisirà un terreno in avanzato stato di urbanizzazione, dovrà corrispondere	
	anche tale somma prima della formalizzazione dell'atto di trasferimento	
	dell'area.	
	L'importo di cui sopra ovvero il maggior importo maturato all'atto del	
	trasferimento a favore dell'aggiudicatario a seguito dell'avanzamento della	
	realizzazione delle opere di urbanizzazione, che sarà comunicato dal	
	5 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

Liquidatori e mezzo pec, è quindi da considerarsi aggiuntivo rispetto al prezzo di aggiudicazione del solo terreno non urbanizzato.

Al 30.06.2025 i lavori di urbanizzazione sono arrivati al SAL n 26 extra e dalle stime effettuate la quota di competenza delle opere di urbanizzazione residue, in base ai millesimi di proprietà, è stimata in euro 20.000,00 oltre ad IVA, fatte salve revisioni in corso d'opera.

A tale cifra vanno aggiunte, sempre in base ai millesimi di proprietà, le quote di spese generali e specifiche che il consorzio dovrà sostenere fino al completamento delle urbanizzazioni ed alla successiva chiusura del consorzio.

L'importo aggiornato delle spese di urbanizzazione residue che tenuto conto dell'avanzamento dei lavori risulterà al momento del rogito sarà comunicato dal Liquidatore all'aggiudicatario a mezzo pec.

Per dettagli ed informazioni relativi allo stato di fatto e di diritto degli immobili in vendita e ad eventuali abusi, vincoli e gravami iscritti si rimanda alla perizia di stima, declinando ogni responsabilità di mancata informazione da parte dei soggetti interessati.

CONDIZIONI DI VENDITA

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

2) La presente vendita si deve considerare come forzata e quindi non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà

	essere revocata per alcun motivo; conseguentemente, l'esistenza di	
	eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri	
	di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero	
	derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi	ASTE GIUDIZIARIE®
	vigenti) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti,	
	inconoscibili e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar	
	luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di	
	ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.	
	Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-	
	edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina	
	dell'art. 40 della Legge 28 Febbraio 1985 n. 47 come integrato e	ASTE GIUDIZIARIE®
	modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti	
	domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dal	
	trasferimento della proprietà.	
	3) Gli interessati potranno presentare la propria offerta irrevocabile	
	d'acquisto, in bollo, in busta chiusa recante, all'esterno, la dicitura	
	"OFFERTA LOTTO 13/C CONCORDATO PREVENTIVO 14/2016 –	
	TRIBUNALE DI FORLI'", secondo le seguenti modalità:	
	a) nell'offerta andrà specificato il cognome, nome, luogo e data di	ASTE GIUDIZIARIE®
	nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del	
	soggetto offerente; se l'offerente è coniugato i dati del coniuge e del	
	regime di separazione o comunione dei beni e, per escludere il bene	
	aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il	
	partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art 179 del codice civile	
	allegandola all'offerta; se l'offerente è una società andrà indicato il codice	
	7 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	ASTE GIUDIZIARIE®

	fiscale della società ed il numero di partita IVA, con allegata una visura camerale aggiornata; l'offerente dovrà anche presentarsi personalmente	
	il giorno fissato per l'apertura delle buste contenenti le offerte. Se	
	l'offerente agisce quale legale rappresentante di soggetto giuridico,	
	dovrà allegare all'offerta certificato del Registro delle Imprese da cui	
	risultino i poteri, ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i	
	poteri. All'offerta andrà allegata una fotocopia del documento di	
	identità e del codice fiscale dell'offerente.	
	b) Il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore a quello indicato per il	
	LOTTO 13/C, oltre ad IVA e imposte di legge;	
	c) L'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima	
	e di conoscere lo stato dei beni;	
	d) L'espressa dichiarazione di aderire formalmente al "Consorzio Torre	
	Pedrera" (approvandone il relativo statuto/regolamento) o comunque	
	accettare il futuro addebito, in proporzione ai millesimi delle aree di	
	proprietà, che ammontano complessivamente a 65,66/1000, con	
	conseguente onere a sostenere pro-quota i relativi costi di	
	realizzazione delle opere di urbanizzazione, nonché sempre nella	
	medesima proporzione, anche al sostenimento delle spese generali e	
	specifiche annue di gestione del Consorzio come risultanti dai bilancio	
	regolarmente approvati e depositati al registro imprese, fino al	
	completamento della opere di urbanizzazione ed alla cessione gratuita	
	delle stesse per la quota di propria competenza al Comune di Rimini;	
	e) L'espressa dichiarazione di corrispondere la quota di propria	
	competenza in base ai millesimi delle spese di urbanizzazione e delle	

	<u>offerto</u> a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di rifiuto	
	dell'acquisto, salvo il maggior danno; il bonifico con causale	
	<i>“Concordato preventivo R.G. N. 14/2016 – versamento cauzione ed</i>	
	<i>indicazione del lotto”</i> dovrà essere comunque effettuato in modo tale	
	che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente	
	quello di apertura delle buste; qualora il giorno fissato per l'apertura	
	delle buste non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto	
	corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta,	
	l'offerta sarà considerata inammissibile.	
	i) All'offerta deve essere altresì acclusa copia del presente regolamento,	
	firmato per presa visione e accettazione delle condizioni della vendita	
	ivi indicate senza riserva alcuna.	
	j) L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si	
	richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.	
	Saranno considerate valide le sole offerte che rispettino tutti i suddetti	
	requisiti – da a) a j) indicati nel punto 3 del presente regolamento.	
	Le offerte di acquisto dovranno materialmente pervenire presso lo Studio	
	del Liquidatore dott. Fabio Forconi in Ravenna – Via Gioacchino Rasponi	
	n. 8, improrogabilmente <u>entro le ore 12.00 del 26 Settembre 2025</u> anche	
	a mezzo posta. Nel caso di presentazione dell'offerta a mani del	
	Liquidatore faranno esclusivamente fede la data e l'ora apposti sul retro	
	della busta dal Liquidatore e/o dal personale di Studio.	
	Il successivo <u>giorno 29 Settembre 2025, alle ore 12.00</u> presso lo studio	
	del liquidatore dott. Fabio Forconi, in Ravenna, Via Gioacchino Rasponi	
	n. 8, il Liquidatore, in presenza degli offerenti, ed invitati il Commissario	

	Giudiziale ed i membri del Comitato dei Creditori costituito, oltre ai	
	creditori che vogliano intervenire, procederà all'apertura delle buste	
	pervenute entro il termine di cui al precedente punto, redigendo apposito	
	verbale.	
	Nel caso siano intervenute più offerte valide, il Liquidatore inviterà i	
	presenti a partecipare ad una gara a partire dal prezzo offerto più elevato e	
	con rilanci minimi di Euro 25.000,00.	
	Risulterà aggiudicatario colui che, decorsi sessanta secondi dall'ultimo	
	rilancio, avrà offerto l'importo più elevato. Ai non aggiudicatari verrà	
	immediatamente restituito l'importo depositato versato a titolo di cauzione	
	qualora questa sia stata prestata mediante assegno circolare; se la cauzione	
	risulterà versata mediante bonifico bancario, il Liquidatore provvederà	
	alla restituzione della stessa mediante bonifico da effettuarsi entro 30	
	giorni e comunque nei tempi tecnici necessari per ottenere le relative	
	autorizzazioni dagli organi della Procedura, all'IBAN che ogni	
	partecipante potrà indicare ovvero, in mancanza di diverse indicazioni, a	
	quello di provenienza della cauzione.	
	Nel caso in cui sia stata presentata unica offerta ovvero nel caso in cui,	
	essendo state presentate più offerte nessuno intenda partecipare alla gara,	
	l'unico offerente ovvero l'offerente che ha presentato l'offerta più elevata	
	risulterà aggiudicatario.	
	Nel caso in cui siano state presentate più offerte per lo stesso importo e	
	nessuno intenda partecipare alla gara, l'aggiudicazione avverrà sulla scorta	
	degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):	
	- maggior importo del prezzo offerto;	
	11 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

Giudiziale ed i membri del Comitato dei Creditori costituito, oltre ai creditori che vogliano intervenire, procederà all'apertura delle buste pervenute entro il termine di cui al precedente punto, redigendo apposito verbale.

Nel caso siano intervenute più offerte valide, il Liquidatore inviterà i presenti a partecipare ad una gara a partire dal prezzo offerto più elevato e con rilanci minimi di Euro 25.000,00.

Risulterà aggiudicatario colui che, decorsi sessanta secondi dall'ultimo rilancio, avrà offerto l'importo più elevato. Ai non aggiudicatari verrà immediatamente restituito l'importo depositato versato a titolo di cauzione qualora questa sia stata prestata mediante assegno circolare; se la cauzione risulterà versata mediante bonifico bancario, il Liquidatore provvederà alla restituzione della stessa mediante bonifico da effettuarsi entro 30 giorni e comunque nei tempi tecnici necessari per ottenere le relative autorizzazioni dagli organi della Procedura, all'IBAN che ogni partecipante potrà indicare ovvero, in mancanza di diverse indicazioni, a quello di provenienza della cauzione.

Nel caso in cui sia stata presentata unica offerta ovvero nel caso in cui, essendo state presentate più offerte nessuno intenda partecipare alla gara, l'unico offerente ovvero l'offerente che ha presentato l'offerta più elevata risulterà aggiudicatario.

Nel caso in cui siano state presentate più offerte per lo stesso importo e nessuno intenda partecipare alla gara, l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;

- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;

- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il

versamento del prezzo;

- a parità altresì di termine del versamento del prezzo, priorità temporale

nel deposito dell'offerta.

L'aggiudicazione successiva alla gara dovrà considerarsi provvisoria in

quanto il Liquidatore Giudiziale sospenderà la vendita ove pervenga

offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al

10% (dieci per cento) del prezzo di aggiudicazione, debitamente

cauzionata, ai sensi dell'art. 107 comma 4 L.F., entro 10 giorni

dall'aggiudicazione provvisoria. Della sospensione il Liquidatore

Giudiziale darà immediata notizia all'aggiudicatario. In tale caso si

procederà a nuova gara, invitando gli interessati a competere sulla nuova

offerta in aumento, con il medesimo rilancio minimo previsto in avviso di

vendita. Ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla relativa gara,

il bene verrà aggiudicato a favore del soggetto che ha depositato l'offerta

migliorativa contenente l'importo sopra indicato.

Il Giudice Delegato, ai sensi dell'art. 108 L.F. potrà sospendere le

operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi, e

impedire il perfezionamento della vendita stessa quando il prezzo offerto

risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni

di mercato.

4) Il trasferimento del lotto unico a favore dell'aggiudicatario avverrà

mediante rogito notarile con spese a carico dell'acquirente.

L'aggiudicatario dovrà versare il residuo prezzo (detratto l'importo già

- | | |
|---|---|
| 6) | Tutte le spese inerenti alla vendita, fiscali e non, s'intendono poste a carico dell'acquirente; la cancellazione di iscrizioni ipotecarie, trascrizione di pignoramenti, sequestri conservativi ed altre formalità pregiudizievoli avverranno a cura e spese dell'aggiudicatario su istanza ex art. 108 l.f. |
| 7) | In caso di inadempimento dell'aggiudicatario nel termine sopra indicato, si applicherà l'art. 587 c.p.c. e quindi si avrà la decadenza dell'aggiudicatario e la conseguente perdita della cauzione a titolo di multa, mentre i Liquidatori Giudiziali fisseranno una nuova vendita. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ex art. 587 c.p.c.. |
| 8) | La stipula dell'atto di vendita avverrà successivamente all'integrale pagamento del prezzo, presso il Notaio scelto di comune accordo con Studio nel circondario del Tribunale di Ravenna, con ogni spesa e imposta inerente alla vendita (eccettuate quelle per Legge a carico de venditore) a carico dell'aggiudicatario. |
| 9) La partecipazione alla vendita implica: | |
| a. | La lettura integrale delle relazioni peritali e dei relativi allegati; |
| b. | L'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso; |
| c. | La dispensa per gli organi della Procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica. |
| 10) | Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge. |

