

EDILSPADA SOCIETA' COOPERATIVA

IN LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA

D.M. N. 616/2015 Ministero delle Imprese e del Made in Italy (ex MISE)

C.F. E P.IVA 01662140407

VIA MINGHETTI N.60 – CESENA (FC)

**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI
AD OFFERTE MIGLIORATIVE**

Il sottoscritto Commissario Liquidatore dott. Matteo Biondi, con studio in Cesena (FC) alla via Riccardo Brusi n.151, avendo ricevuto autorizzazione dal Ministero delle Imprese e del Made in Italy (Dipartimento per i servizi interni, finanziari, territoriali e di vigilanza Direzione Generale servizi di Vigilanza Divisione IV – Liquidazione Coatta amministrativa degli enti cooperativi), giusta Aut. mimit.AOO_STV.Registro Ufficiale.U.0052934 del 09.03.2026, visto l'art. 107 e ss. LF

AVVISA

l'opportunità di procedere al tentativo di vendita del lotto immobiliare come di seguito identificato, di proprietà della Procedura concorsuale.

PREMESSO CHE

- in data 8/8/2025 la Procedura ha ricevuto proposta di acquisto cauzionata del lotto come di seguito identificato, al prezzo di euro 50.000,00, di proprietà della Procedura concorsuale, oltre spese, oneri imposte sia in riferimento alla vendita del bene, sia derivanti dal ricorso pendente presso il Tribunale Amministrativo Regionale di Bologna avente ad oggetto il lotto in esame:
- Terreno agricolo sito in Sant'Egidio di Cesena, via Giordano Bruno angolo via Cerchia di S. Egidio, censito al C.T. del Comune di Cesena al **Foglio 97:**
 - **Particella 1139**, seminativo di cl. 1 di mq. 5.312, R.D. €. 62,05, R.A. €. 37,04;
 - **Particella 1141**, seminativo di cl. 1 di mq. 282, R. D. €. 3,29, R. A. €. 1,97;
 - **Particella 1146**, seminativo di cl. 1 di mq. 946, R. D. €. 11,05, R. A. €. 6,60;
 - **Particella 1147**, seminativo di cl. 1 di mq. 86, R. D. €. 1,00, R. A. €. 0,60;

- - **Particella 1159**, frutteto di cl. 2 di mq. 67, R. D. € 1,80, R. A. € 0,73;
 - - **Particella 1161**, frutteto di cl. 2 di mq. 297, R. D. € 7,97, R. A. € 3,22;
 - - **Particella 1396**, frutteto di cl. 2 di mq. 3.026, R. D. € 81,22, R. A. € 32,82;
 - - **Particella 1399**, frutteto di cl. 2 di mq. 427, R.D. € 11,46 e R.A. € 4,63;
 - - **Particella 1401**, seminativo di cl. 1 di mq. 104, R.D. € 1,21 e R.A. € 0,73;
 - - **Particella 1403**, seminativo di cl. 1 di mq. 787, R.D. € 9,19 e R.A. € 5,49;
 - - **Particella 1412**, frutteto di cl. 2 di mq. 94, R.D. € 2,58 e R.A. € 1,02 (con diritto di passaggio in favore di terzi);
 - - **Particella 1413**, frutteto di cl. 2 di mq. 110, R.D. € 3,02 e R.A. € 1,19;
 - - **Particella 1414**, frutteto di cl. 2 di mq. 5, R.D. € 0,14 e R.A. € 0,05;
 - - **Particella 1415**, frutteto di cl. 2 di mq. 33, R.D. € 0,90 e R.A. € 0,36;
 - - **Particella 1416**, frutteto di cl. 2 di mq. 18, R.D. € 0,49 e R.A. € 0,20 (con diritto di passaggio in favore di terzi);
 - - **Particella 1417**, frutteto di cl. 2 di mq. 16, R.D. € 0,44 e R.A. € 0,17;
 - - **Particella 1418**, seminativo di cl. 1 di mq. 3, R.D. € 0,04 e R.A. € 0,02 (con diritto di passaggio in favore di terzi);
 - - **Particella 1419**, seminativo di cl. 1 di mq. 2, R.D. € 0,02 e R.A. € 0,01;
 - - **Particella 1420**, seminativo di cl. 1 di mq. 36, R.D. € 0,43 e R.A. € 0,25 (con diritto di passaggio in favore di terzi);
 - - **Particella 1421**, seminativo di cl. 1 di mq. 32, R.D. € 0,38 e R.A. € 0,22;
- il tutto avente una superficie catastale complessiva pari a indicativi mq. 11.683.
- L'offerta pervenuta contempla anche il pagamento da parte dell'offerente degli oneri tutti e spese derivanti dal ricorso pendente presso il Tribunale Amministrativo Regionale di Bologna in riferimento al lotto in oggetto;
 - la Procedura intende avviare un esperimento di vendita ad offerte migliorative rispetto alla predetta offerta, ponendo come prezzo base d'asta l'offerta irrevocabile d'acquisto pervenuta, le cui modalità di svolgimento sono regolate dal presente Avviso di vendita;

- Il soggetto che ha presentato l'offerta che costituisce la base d'asta sarà ritenuto aggiudicatario provvisorio, ed in caso di mancata presentazione di offerte migliorative nel corso dell'esperimento, ne diverrà aggiudicatario definitivo.

Tutto ciò premesso e considerato, la Procedura avvierà la gara di vendita fissata per il giorno 12 maggio 2026, alle ore 9,30 innanzi al Notaio Cristina Scozzoli, con studio in Forlì via Mentana n.4, dei seguenti beni immobili in unico lotto così come di seguito puntualmente identificato:

LOTTO UNICO: Terreno agricolo sito in Sant'Egidio di Cesena, via Giordano Bruno angolo via Cerchia di S. Egidio, censito al C.T. del Comune di Cesena al **Foglio 97**:

- - **Particella 1139**, seminativo di cl. 1 di mq. 5.312, R.D. €. 62,05, R.A. €. 37,04;
- - **Particella 1141**, seminativo di cl. 1 di mq. 282, R. D. €. 3,29, R. A. €. 1,97;
- - **Particella 1146**, seminativo di cl. 1 di mq. 946, R. D. €. 11,05, R. A. €. 6,60;
- - **Particella 1147**, seminativo di cl. 1 di mq. 86, R. D. €. 1,00, R. A. €. 0,60;
- - **Particella 1159**, frutteto di cl. 2 di mq. 67, R. D. €. 1,80, R. A. €. 0,73;
- - **Particella 1161**, frutteto di cl. 2 di mq. 297, R. D. €. 7,97, R. A. €. 3,22;
- - **Particella 1396**, frutteto di cl. 2 di mq. 3.026, R. D. €. 81,22, R. A. €. 32,82;
- - **Particella 1399**, frutteto di cl. 2 di mq. 427, R.D. € 11,46 e R.A. € 4,63;
- - **Particella 1401**, seminativo di cl. 1 di mq. 104, R.D. € 1,21 e R.A. € 0,73;
- - **Particella 1403**, seminativo di cl. 1 di mq. 787, R.D. € 9,19 e R.A. € 5,49;
- - **Particella 1412**, frutteto di cl. 2 di mq. 94, R.D. € 2,58 e R.A. € 1,02 (con diritto di passaggio in favore di terzi);
- - **Particella 1413**, frutteto di cl. 2 di mq. 110, R.D. € 3,02 e R.A. € 1,19;
- - **Particella 1414**, frutteto di cl. 2 di mq. 5, R.D. € 0,14 e R.A. € 0,05;
- - **Particella 1415**, frutteto di cl. 2 di mq. 33, R.D. € 0,90 e R.A. € 0,36;
- - **Particella 1416**, frutteto di cl. 2 di mq. 18, R.D. € 0,49 e R.A. € 0,20 (con diritto di passaggio in favore di terzi);
- - **Particella 1417**, frutteto di cl. 2 di mq. 16, R.D. € 0,44 e R.A. € 0,17;
- - **Particella 1418**, seminativo di cl. 1 di mq. 3, R.D. € 0,04 e R.A. € 0,02 (con diritto di passaggio in

favore di terzi);

- - **Particella 1419**, seminativo di cl. 1 di mq. 2, R.D. € 0,02 e R.A. € 0,01;
- - **Particella 1420**, seminativo di cl. 1 di mq.36, R.D. € 0,43 e R.A. € 0,25 (con diritto di passaggio in favore di terzi);
- - **Particella 1421**, seminativo di cl. 1 di mq. 32, R.D. € 0,38 e R.A. € 0,22;

il tutto avente una superficie catastale complessiva pari a indicativi mq. 11.683.

Tutta la documentazione (bando, perizia, planimetrie, etc.) inerente la presente vendita senza incanto, e in caso di gara nella vendita senza incanto, potrà essere visionata sul sito internet www.astegiudiziarie.it.

CONDIZIONI DI VENDITA

I beni sopra descritti saranno posti in vendita in unico lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni, azioni e servitù attive. La vendita deve intendersi a corpo e non a misura, e quindi le eventuali differenze di consistenza non potranno in ogni caso dare luogo a risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita non è soggetta alle norme concernenti le garanzie da vizi o mancanza di qualità, da intendersi anche rispetto alla L. n. 47/85 e al D.P.R. n.380/01, a vincoli, servitù, licenze, permessi e autorizzazioni di qualsivoglia genere, nonché alle disposizioni in materia di sicurezza dei luoghi e degli impianti.

Di conseguenza, anche l'eventualità di vizi, di mancanza di qualità o di difformità delle cose vendute, nonché la sopravvenienza di oneri di qualsivoglia genere per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non conoscibili, o comunque non evidenziati nella perizia in atti, non potranno dare luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, nè la vendita potrà essere risolta per alcun motivo.

Il presente avviso non costituisce offerta al pubblico ex art.1336 c.c., né sollecitazione del pubblico risparmio ai sensi delle leggi vigenti. Il presente avviso non costituisce per gli organi della procedura obbligo di alienazione nei confronti di eventuali offerenti fino al momento della definitiva aggiudicazione e, per questi ultimi, non dà alcun diritto a qualsivoglia prestazione o rimborso, compreso il pagamento di mediazione e consulenza.

La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza integrale ed accettazione dello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano attualmente e di tutto quanto riportato nelle perizie estimative e negli altri documenti allegati che formano parte integrante del presente avviso, sia per la descrizione dei beni che per l'individuazione delle caratteristiche degli stessi, e costituiscono accettazione delle condizioni di vendita.

MODALITA' DI VENDITA

Gli interessati all'acquisto dovranno depositare presso lo studio del notaio Cristina Scozzoli, in Forlì via Mentana n.4, entro le ore 12.00 del giorno 11 maggio 2026, un'offerta di acquisto in bollo da Euro 16,00 in busta chiusa e sigillata. Sulla busta verranno annotati a cura dell'incaricato alla ricezione il nome previa identificazione a mezzo di valido documento d'identità di chi materialmente provvede al deposito, la data e l'ora del deposito della busta.

L'offerta dovrà contenere:

- cognome, nome (ragione sociale o denominazione se persona giuridica), luogo e data di nascita, codice fiscale, indicazione eventuale del regime di comunione o separazione dei beni, eventuale partita iva, domicilio (sede legale nel caso di persona giuridica) e recapito telefonico del soggetto che acquista che dovrà presentarsi direttamente (tramite legale rappresentante in caso di persona giuridica) all'udienza fissata per la vendita o facendosi rappresentare da un terzo purché munito di apposita procura rilasciata mediante atto pubblico. In ogni caso dovrà essere allegata copia fotostatica del documento di identità e del codice fiscale. Se l'offerente è una società o 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 l'attribuzione di poteri;
- l'indicazione del prezzo offerto, che dovrà essere superiore al prezzo base indicato nel bando di vendita, e del termine di versamento dello stesso;
- l'espressa dichiarazione dell'offerente di aver preso visione delle perizie di stima e degli altri eventuali allegati nonché dell'avviso di vendita, dichiarando altresì di accettarne senza riserve il contenuto.
- l'espressa dichiarazione dell'offerente di essere a conoscenza e consapevole che le particelle 1412, 1416, 1418, 1412 sono soggette a diritto di passaggio di terzi
- l'espressa dichiarazione dell'offerente di essere a conoscenza e consapevole che è pendente ricorso al T.A.R. dell'Emilia Romagna n. R.G. 396/2023 e che le spese e oneri del ricorso saranno a proprio carico.

Sull'esterno della busta dovranno essere indicati gli estremi della procedura e la data dell'asta.

L'offerta dovrà essere accompagnata dal deposito di una **cauzione infruttifera pari al 10% del prezzo offerto**, a mezzo di assegno/i circolare/i non trasferibile/i emesso/i da banca operante su piazza italiana intestato/i a "EDILSPADA SOCIETA' COOPERATIVA IN LIQUIDAZIONE COATTA

AMMINISTRATIVA”. Il deposito verrà imputato in conto prezzo in caso di aggiudicazione; in caso di mancata aggiudicazione, il deposito sarà immediatamente restituito dopo l’adunanza.

Con le medesime modalità dovrà inoltre essere allegato un ulteriore assegno circolare quale **acconto spese e diritti di gara pari al 5% del prezzo offerto**. In caso di mancata aggiudicazione, anch’esso sarà immediatamente restituito dopo l’adunanza.

Il **prezzo base** è pari a **€ 50.000,00**, determinato quale valore complessivo dei beni oggetto di vendita, come sopra descritti.

L’offerta sarà irrevocabile ai sensi dell’art. 571, co. 3, c.p.c. Non saranno considerate valide le offerte subordinate in tutto o in parte a condizioni di qualsiasi genere.

All’adunanza di aggiudicazione fissata alle ore 9.30 del giorno 12 maggio 2026, presso lo studio del notaio Cristina Scozzoli, in Forlì via Mentana n.4, alla presenza del Notaio, si provvederà all’apertura delle buste e all’esame delle offerte alla presenza degli offerenti.

In caso di mancata presentazione di offerte migliorative rispetto all’offerta di acquisto indicata in premessa e debitamente integrata secondo le prescrizioni del presente Avviso di vendita, quest’ultima risulterà aggiudicataria definitiva, così come previsto nell’Autorizzazione Ministeriale sopra citata.

In caso di presentazione anche di una sola offerta migliorativa, si procederà a gara contestuale tra gli offerenti presenti, da tenersi contestualmente innanzi al Notaio Cristina Scozzoli tra coloro che le avranno depositate, avente come base di partenza l’offerta più alta, e aumento minimo del 10% del prezzo a base di gara. Sarà dichiarato aggiudicatario definitivo l’ultimo offerente a cui non sarà seguita, nei tre minuti successivi, un’ulteriore offerta valida.

Entro 120 giorni dalla adunanza di aggiudicazione avverrà la stipula dell’atto di compravendita innanzi al Notaio Cristina Scozzoli, con cui l’aggiudicatario acquisterà la proprietà dell’immobile. L’aggiudicatario sarà tenuto, contestualmente alla stipula dell’atto di trasferimento, a versare al commissario liquidatore il saldo del prezzo, detratta la cauzione già corrisposta a mezzo di assegni circolari non trasferibili emessi da banca operante su piazza italiana intestati a “EDILSPADA SOCIETA’ COOPERATIVA IN LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA”.

Alla stipula l’aggiudicatario dovrà altresì provvedere al pagamento integrale di diritti, IVA se dovuta, oneri e spese anche di natura fiscale inerenti e conseguenti all’aggiudicazione e alla vendita.

In caso di inadempimento dell’aggiudicatario per mancato pagamento del saldo prezzo o delle spese nel termine sopra indicato, si applicherà l’art.587 c.p.c. la procedura tratterà le cauzioni e darà corso a una nuova

vendita, con responsabilità dell'aggiudicatario decaduto per l'eventuale differenza tra i prezzi delle due vendite.

L'aggiudicatario, in seguito alla vendita definitiva, subentrerà negli obblighi e nei diritti previsti dalla Legge e dal presente avviso per quanto concerne l'immobile oggetto di compravendita.

Le iscrizioni ipotecarie e le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni saranno cancellate, a cura e spese dell'aggiudicatario, successivamente alla vendita ai sensi dell'art. 5 L. n. 400 del 1975.

Per quanto non disposto, si applicano, in quanto compatibili, le norme relative alla vendita senza incanto di cui agli artt. 570 e ss. C.P.C., con esclusione dell'art. 572 c.p.c. Gli oneri fiscali e tutte le altre spese conseguenti e connesse all'aggiudicazione e al trasferimento sono a carico dell'aggiudicatario.

Ulteriori informazioni supplementari e/o chiarimenti sul contenuto del presente avviso potranno essere richieste al sottoscritto Commissario liquidatore.

Bando, perizia e allegati sono disponibili sul sito internet www.astegiudiziarie.it

Cesena, li 10.03.2026

IL COMMISSARIO LIQUIDATORE

(dott. Matteo Biondi)