



TRIBUNALE CIVILE e PENALE di FORLÌ

*Sezione civile-fallimentare*

Fallimento R.F. n. 46/2021

Giudice Delegato: Dott.ssa Barbara Vacca

Curatore: Dott.ssa Ester Castagnoli

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE CON ASTA TELEMATICA A MEZZO DI SOGGETTO  
SPECIALIZZATO EX ART 107 COMMA 1 L.F.**

La sottoscritta, Dott.ssa Ester Castagnoli, dottore commercialista con studio in Cesena, Via Marchesi Romagnoli n. 7, tel. 0547610971, cell. 3356090279, mail [castudio@estercastagnoli.it](mailto:castudio@estercastagnoli.it), PEC procedura [f46.2021forli@pecfallimenti.it](mailto:f46.2021forli@pecfallimenti.it), nominata curatore del Fallimento in epigrafe;

- visto l'art. 107, comma 1, della l.fall. e l'art. 490 c.p.c.;
- visto il Programma di liquidazione depositato in atti, munito di visto apposto dall'Ill.mo Giudice Delegato, Dott.ssa Barbara Vacca, in data 20 dicembre 2021;
- visto il Supplemento al Programma di liquidazione depositato in atti, munito di visto apposto dall'Ill.mo Giudice Delegato, Dott.ssa Barbara Vacca, in data 18 agosto 2023;

**AVVISA**

che a decorrere dal giorno 16/04/2024 (con inizio alle ore 12:00) al giorno 18/04/2024 (con termine alle ore 12:00), avrà luogo in via esclusiva una procedura competitiva di vendita telematica asincrona accessibile dal sito [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) gestito dalla società Gruppo Edicom Rete di Imprese Contratto di Rete, del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti,

**INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE IN VENDITA  
E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA"**

**LOTTO 1:**

Intera proprietà di un fondo rustico di mq. 106.678 catastali, con sovrastanti due manufatti in condizioni precarie, sito in Comune di Cesena, località Borello, via Stornite, censito al Catasto Terreni del Comune di Cesena, al Foglio 249, Particelle 2, 9, 12, 112, 274, 277, 282, 283, 343, 344, 345, 346, 421, 1022, 1104, 1106, 1136, 1233, 1234, e al Catasto Fabbricati del medesimo Comune, al Foglio 249, Particelle 1233 e 1234 e come di seguito indicato in dettaglio.

**Intera proprietà** di un fondo rustico di mq. 106.678 catastali, con sovrastanti due manufatti in condizioni precarie, sito in Comune di Cesena, località Borello, via Stornite, censito al **Catasto Terreni** del Comune di Cesena,  
al **Foglio 249**,

**Particella 2**, bosco ceduo di classe 2 di mq. 3.557, Reddito Dominicale €. 2,76, Reddito Agrario €. 0,92;

**Particella 9**, seminativo di classe 5 di mq. 923, Reddito Dominicale €. 3,34, Reddito Agrario €. 4,29;

**Particella 12**, frutteto di classe 3 di mq. 7.447, Reddito Dominicale €. 130,77, Reddito Agrario €. 67,31;

**Particella 112**, bosco ceduo di classe 1 di mq. 986, Reddito Dominicale €. 1,02, Reddito Agrario €. 0,31;

**Particella 274**, relitto stradale di mq. 275;

**Particella 277**, area rurale di mq. 93;

**Particella 282**, relitto stradale di mq. 215;

**Particella 283**, area rurale di mq. 82;

**Particella 343**, frutteto di classe 3 di mq. 6.100, Reddito Dominicale €. 107,11, Reddito Agrario €. 55,13;

**Particella 344**, frutteto di classe 3 di mq. 7.960, Reddito Dominicale €. 139,77, Reddito Agrario €. 71,94;

**Particella 345**, frutteto di classe 3 di mq. 21.260, Reddito Dominicale €. 373,32, Reddito Agrario €. 192,15;

**Particella 346**, bosco ceduo di classe 2 di mq. 5.360, Reddito Dominicale €. 4,15, Reddito Agrario €. 1,38;

**Particella 421 A**, vigneto di classe 2 di mq. 2.000, Reddito Dominicale €. 20,66, Reddito Agrario €. 18,59;

**Particella 421 B**, seminativo di classe 3 di mq. 15.278, Reddito Dominicale €. 98,63, Reddito Agrario €. 78,90;

**Particella 1022 A**, seminativo di classe 5 di mq. 2.500, Reddito Dominicale €. 9,04, Reddito Agrario €. 11,62;

**Particella 1022 B**, bosco ceduo di classe 2 di mq. 7.872, Reddito Dominicale €. 6,10, Reddito Agrario €. 2,03;

**Particella 1104**, bosco ceduo di classe 1 di mq. 23.333, Reddito Dominicale €. 24,10, Reddito Agrario €. 7,23;

**Particella 1106**, bosco ceduo di classe 1 di mq. 503, Reddito Dominicale €. 0,52, Reddito Agrario €. 0,16;

**Particella 1136**, bosco ceduo di classe 1 di mq. 735, Reddito Dominicale €. 0,76, Reddito Agrario €. 0,23;

**Particella 1233 (ex p.1087)**, ente urbano di mq. 113;

**Particella 1234 (ex p.1088)**, ente urbano di mq. 86;

E al Catasto Fabbricati del medesimo Comune, al Foglio 249,

**Particella 1233 (ex p. 1087)**, categoria C/2, di classe 1, consistenza 21 mq. Rendita Catastale €. 53,14;

**Particella 1234 (ex p. 1088)**, categoria C/2, di classe 1, consistenza 73 mq. Rendita Catastale €. 184,74.

**Il suddetto beni immobile risulta meglio descritto nella Relazione di stima della P.A. Fabrizia Canali datata 31.05.2023 depositata in Tribunale e allegata al presente avviso di vendita, cui si fa integrale rinvio per una più compiuta descrizione del bene posto in vendita.**

Trattasi di un appezzamento di terreno di mq. 106.678 catastali sito in Borello di Cesena, raggiungibile dalla via Stornite, nei pressi del parco della miniera di Formignano. Il terreno ha una conformazione piano altimetrica di tipo collinare (in pendenza), una buona esposizione solare ed una buona vista sulla vallata di Borello e Gallo. La zona circostante è costituita da campi agricoli e calanchi, fabbricati residenziali degli anni '60-'70 e da nuovi fabbricati mono- bifamiliari facenti parte di un lottizzazione residenziale sorta nell'ultimo decennio.

Il terreno ricoperto da arbusti e rovi spontanei è in parte occupato dal viale di accesso ai fabbricati limitrofi, edificati sulle particelle 20 e 276 (di proprietà di terzi). Il terreno risulta privo di delimitazioni e recinzioni, ad eccezione del confine con la particella 20 delimitato da una recinzione costituita da un muretto in lastre prefabbricate e sovrastante rete metallica plastificata.

Sul terreno, in prossimità del vialetto di accesso alle abitazioni confinanti, è stata accertata la presenza di due manufatti (condonati) in cattivo stato di manutenzione e di conservazione, mentre un terzo fabbricato che doveva essere presente (come da condono) non era presente in quanto crollato. I manufatti hanno una struttura di tipo precario con alcune parti realizzate in lastre di eternit che dovranno essere rimosse e smaltite da ditte specializzate.

L'ispezione ai fabbricati e soprattutto al terreno, a tratti, è risultata incompleta per i rovi e le piante spontanee sviluppatosi, oltre a aree dilavate e/o franate, nei tratti che a vista risultano in forte pendenza, anche per la recente alluvione (maggio 2023) che ha causato tanti smottamenti sul territorio collinare, oltre alla conformità calanchiva sul versante nord del terreno stesso. Inoltre si precisa che sul terreno

non sono stati eseguiti sondaggi e/o scavi di alcun tipo al fine di verificare la presenza di eventuali materiali e/o rifiuti e/o falde acquifere.

In data 23/05/2023 il Comune di Cesena ha rilasciato il **Certificato di Destinazione Urbanistica**, di cui all'allegato n. 34 alla perizia di stima del 31.05.2023 della P.A. Canali Fabrizia, dal quale secondo il PUG vigente ai sensi della L.R. 24/2017, approvato con Delibera di C.C. n. 2 del 16/02/2023 pubblicato sul BURBERT il 15/03/2023, il terreno in oggetto e distinto al Catasto del Comune di Cesena al Foglio 249 particelle 1022,1104, 1006, 112,1136, 12, 1233, 1234, 274, 277, 282, 283, 343, 344, 345, 346, 421 e 9, risulta avere una destinazione urbanistica di: "***Territorio Rurale di collina (art. 6.2.3) delle norme del Pug***".

La proprietà immobiliare è nella disponibilità della Società fallita e la vendita del bene è soggetta a IVA.  
**PREZZO BASE: Euro €. 45.000,00**

**Offerta minima: Euro 33.750,00 pari al 75% del prezzo base;**

**Cauzione: importo pari al 15% del prezzo offerto.**

**Rilancio minimo di gara: Euro 1.200,00**

**Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.**

**Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, come risultanti in dettaglio dalla sopra richiamata Relazione, ivi inclusa la trascrizione della sentenza di fallimento, potranno essere cancellate, a cura e spese dell'aggiudicatario, in forza di autorizzazione del Giudice Delegato, che sarà richiesta solo dopo l'avvenuto saldo del prezzo; non saranno cancellate le eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali, fondi patrimoniali, trust), anche ove inopponibili.**

#### COMUNICA

- 1) Che tutti gli interessati a partecipare dovranno procedere alla registrazione gratuita sul sito [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) accettando espressamente le condizioni generali nonché le condizioni ed i termini prescritti nel presente avviso di vendita;
- 2) Che al momento della registrazione, a ciascun utente viene richiesto di scegliere un nome utente ed una *password* allegando un valido documento di identità, che costituiranno le credenziali con cui potrà accedere al sito e partecipare alle singole aste;
- 3) Che se l'offerente è una persona giuridica dovrà registrarsi come tale nell'apposita sezione indicando i dati societari richiesti;
- 4) Che se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovrà provvedere ad indicare alla procedura prima del trasferimento del bene, i corrispondenti dati del coniuge a cui andrà cointestato il bene; di contro se l'offerente coniugato in regime di comunione intende acquistare al di fuori di tale comunione, dovrà produrre, in seguito all'aggiudicazione

e prima della redazione del decreto di trasferimento, idonea dichiarazione di esclusione dei beni dalla comunione, resa ai sensi dell'art. 179 c.c.;

- 5) Che se l'offerente è coniugato in regime di separazione dei beni potrà acquistare un immobile all'asta in comunione, fornendo prima del trasferimento del bene alla procedura, i corrispondenti dati del coniuge a cui andrà cointestato il bene. La rappresentanza potrà essere conferita mediante procura speciale notarile. L'acquisto sarà così soggetto alla disciplina della comunione ordinaria;
- 6) Che il partecipante all'asta regolarmente registrato che intende agire in rappresentanza di terzi dovrà essere obbligatoriamente dotato di procura (anche non notarile), riportante tutti i riferimenti della società nonché del lotto in vendita per il quale intende procedere inviando la stessa prima della registrazione all'indirizzo Pec [commissionario.edicom@pec.it](mailto:commissionario.edicom@pec.it);
- 7) Che in caso di procura da parte di persona fisica la stessa dovrà essere corredata da copia fotostatica di Carta d'Identità in corso di validità e di Codice Fiscale sia del delegato che del delegante da allegare inviando la stessa all'indirizzo Pec [commissionario.edicom@pec.it](mailto:commissionario.edicom@pec.it) prima della registrazione;
- 8) Che in caso di procura da parte di persona giuridica, la stessa dovrà essere corredata da copia fotostatica di Carta d'Identità in corso di validità e di Codice Fiscale sia del delegato che del delegante oltre a copia fotostatica di visura camerale in corso di validità della società delegante inviando la stessa all'indirizzo pec [commissionario.edicom@pec.it](mailto:commissionario.edicom@pec.it) prima della registrazione;
- 9) Che il delegato partecipante all'asta è comunque responsabile in solido con il delegante per qualsivoglia inottemperanza procedurale;
- 10) Che in ogni caso non saranno accettate partecipazioni con deleghe generiche "per persona da nominare";
- 11) Che terminata la gara verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio colui che ha presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine gara;
- 12) Che all'esito della gara telematica il Commissionario comunicherà sulla pec/mail della procedura la relazione finale di gara (contenente, in caso di offerte ricevute, le generalità dell'aggiudicatario provvisorio ed attestante l'avvenuta acquisizione delle somme previste a titolo di cauzione);
- 13) Che, al fine di garantire la massima partecipazione ed assicurare il miglior realizzo alla procedura, in caso di pluralità di offerte e di rilanci effettuati nei tre minuti antecedenti all'orario di scadenza della gara telematica, sarà disposto il prolungamento della gara fra gli offerenti di ulteriori tre minuti fino all'esaurimento definitivo delle offerte;

- 14) Che l'offerta perde efficacia quando è superata da successiva offerta per un prezzo maggiore effettuata con le stesse modalità;
- 15) Che le comunicazioni ai partecipanti alla gara e all'aggiudicatario provvisorio verranno effettuate dal Commissionario a mezzo mail e/o posta certificata;
- 16) Che per essere ammesso alla vendita, ciascun offerente deve **comprovare l'avvenuto versamento di una cauzione provvisoria** a garanzia dell'offerta **pari al 15% del prezzo offerto**. Il versamento della cauzione tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a **EDICOM SERVIZI SRL IBAN IT90E0326804607052737800862**. **Il bonifico dovrà contenere nella causale Tribunale di Forlì - R.F. 46/2021, il n. del Lotto per il quale si intende partecipare e la data dell'asta. L'accredito, nel conto indicato, dovrà avvenire entro le ore 12 del giorno antecedente a quello del termine della gara.** In seguito, accedendo all'asta dal sito precedentemente indicato, tramite l'apposita funzione "Fai un'offerta", sarà necessario procedere all'inserimento dei dati richiesti negli appositi campi, riguardanti il bonifico effettuato, entro i termini indicati per l'accredito, pena l'esclusione alla partecipazione alla gara;
- 17) Che la restituzione della cauzione per gli offerenti non vincitori della gara avviene con le seguenti modalità: 1) se la cauzione è stata costituita a mezzo carta di credito il ripristino della sua piena disponibilità avviene entro 48 ore dalla richiesta o, se non vi è richiesta, automaticamente al termine della gara; 2) se la cauzione è stata versata a mezzo bonifico bancario, il Commissionario procederà alla sua restituzione con ordine di bonifico entro 48 ore dalla richiesta o se non vi è richiesta dell'interessato, dal termine della gara. Per tutte le ulteriori richieste, in merito alla gestione delle cauzioni, l'offerente non aggiudicatario potrà contattare il soggetto specializzato all'indirizzo mail: [info@doauction.com](mailto:info@doauction.com) specificando gli estremi dei pagamenti effettuati;
- 18) Che le somme incamerate dal Commissionario, versate dal soggetto dichiarato aggiudicatario provvisorio a titolo di cauzione e, se disposto dalla Procedura, del saldo prezzo, verranno trasferite con ordine di bonifico sul conto acceso presso Solution Bank S.p.a. già Credito di Romagna - filiale di Cesena - Viale Bovio n. 234, IBAN IT33A0327323900000200108913;
- 19) Che il Commissionario, porrà a carico dell'acquirente, i propri compensi, sul prezzo di aggiudicazione pari a: **1 % oltre iva per l'attività svolta;**
- 20) **Che il pagamento del saldo di aggiudicazione** dovrà essere effettuato dal vincitore a termine della gara e comunque **entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione sul conto corrente della procedura IBAN IT33A0327323900000200108913, specificando nella causale "Saldo**

prezzo Lotto n. ...". Il bene immobile oggetto di aggiudicazione sarà trasferito all'aggiudicatario mediante atto pubblico a rogito di un notaio con studio in Cesena individuato dall'aggiudicatario nei giorni successivi all'aggiudicazione provvisoria con contestuale versamento del saldo prezzo.

- 21) Che la vendita potrà dirsi perfezionata solo quando anche i **compensi del Commissionario** - come sopra descritti, saranno integralmente corrisposti. Il termine per il pagamento delle commissioni, oltre IVA di legge, dovrà essere versato direttamente a mezzo bonifico bancario intestato a **EDICOM SERVIZI SRL IBAN: IT16D0326804607052737800861** entro e non oltre il termine di giorni 15 (quindici) decorrenti dalla data di aggiudicazione provvisoria, accedendo al menù "profilo" sezione: "aggiudicazioni" selezionando Banca Sella, avendo cura di registrare l'avvenuto pagamento.
- 22) Che in caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini sopra indicati, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e la procedura procederà a incamerare la cauzione a titolo di penale, salvo la possibilità al diritto al risarcimento del maggior danno. In tal caso, la procedura potrà indire un nuovo esperimento ovvero decidere di dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la miglior seconda offerta. I compensi spettanti a Edicom Servizi per l'attività svolta, dovranno ad ogni modo essere versati dall'aggiudicatario dichiarato decaduto;
- 23) Che qualora il sottoscritto di concerto con l'Autorità Giudiziaria dovesse ritenere, per qualunque ragione, di non dover più perfezionare la vendita in favore dell'aggiudicatario provvisorio risultante all'esito della gara telematica, il Commissionario, previa comunicazione scritta da parte del sottoscritto Curatore, provvederà a restituire la cauzione versata all'aggiudicatario provvisorio con le modalità sopra indicate;
- 24) Che le eventuali offerte migliorative per un importo non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione a norma dell'art. 107 L.F comma 4° dovranno pervenire all'indirizzo PEC della procedura, entro il termine di 10 giorni dall'aggiudicazione provvisoria, la quale si riserva di valutare nell'esclusivo interesse della procedura la facoltà di sospendere la vendita;
- 25) Che il bene potrà essere visionato, previa richiesta da effettuarsi a mezzo del Portale delle Vendite Pubbliche, o contattando il Commissionario ai recapiti sotto indicati;
- 26) Che il Commissionario fornirà ogni utile informazione anche telefonica o tramite e-mail/pec agli interessati sulle modalità di vendita, sulle caratteristiche e sulla consistenza dei beni posti in asta;

- 27) Che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive;
- 28) Che il bene è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore e pubblicata sul sito [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it);
- 29) Che la vendita è a corpo e non a misura e che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- 30) Che la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità ai sensi dell'art. 2922 c.c.;
- 31) Che l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri urbanistici, ecologici e ambientali, eventuali adeguamenti alle normative vigenti in ambito di prevenzione e sicurezza - anche se occulti o non evidenziati nelle relazioni peritali - non potranno dar luogo ad alcuna indennità, risarcimento, riduzione del prezzo, i cui oneri e spese saranno a carico dell'aggiudicatario;
- 32) Che relativamente ad ogni condizione di vendita non espressamente indicata nella presente ordinanza si rinvia al regolamento e alle condizioni generali indicate sul portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it);
- 33) Che le eventuali spese notarili, le spese di registrazione, di trascrizione, di voltura, l'eventuale IVA, le altre imposte, gli altri oneri e diritti e le spese per il perfezionamento dell'atto di trasferimento della proprietà sono a carico dell'aggiudicatario, come pure le spese per l'eventuale acquisizione del certificato energetico previsto dal d.lgs. 192/2005 come modificato dal d.lgs. 311/2006 e successive integrazioni e modificazioni.
- 34) Che le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ivi inclusa la trascrizione della sentenza di Fallimento, potranno essere cancellate, a cura dell'acquirente, in forza di autorizzazione che verrà richiesta al Giudice Delegato solo dopo l'avvenuto saldo del prezzo; non saranno cancellate le eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali, fondi patrimoniali, trust), anche ove inopponibili.
- 35) Che la presente vendita è soggetta ad imposta di registro o iva secondo le aliquote di legge; in caso di richiesta di tassazione agevolata, l'aggiudicatario è tenuto a consegnare al Curatore, contestualmente al saldo prezzo, le relative dichiarazioni ai fini fiscali in originale, unitamente a copia del documento di identità; dovrà in ogni caso essere consegnata al Curatore l'eventuale dichiarazione resa a norma del d.p.r. 445/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica);



- 36) Che l'aggiudicatario definitivo sarà tenuto in solido, ai sensi dell'art. 63 disp.att. c.c., al pagamento delle eventuali spese condominiali arretrate relative all'anno solare in corso al momento del trasferimento della proprietà, oltre al pagamento di quelle relative all'anno precedente;
- 37) Che gli organi della procedura si riservano, senza obbligo di motivazione, di sospendere od interrompere l'asta telematica in accordo con l'Autorità Giudiziaria;
- 38) Che copia del presente avviso sarà pubblicato all'interno del Portale delle Vendite Pubbliche <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> a norma dell'art. 490 I comma c.p.c;
- 39) Che copia del presente avviso di vendita sarà pubblicata e visionabile sui siti autorizzati dal D.M. 31/10/2006 [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it); [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it); [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it); [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it), oltre che sui principali siti commerciali: [www.casa.it](http://www.casa.it) e [www.idealista.it](http://www.idealista.it);
- 40) Che apposite campagne pubblicitarie saranno eseguite attraverso canali commerciali individuate dal Commissionario oltre che apposite campagne Facebook.

Per avere maggiori informazioni sulle modalità di partecipazione alla gara telematica è possibile contattare il Commissionario Edcom attraverso: la *Chat online* disponibile sul portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) o attraverso l'apposito Help Desk telefonico attivo dal lunedì al martedì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:30 alle ore 18:30 venerdì dalle 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:30 alle 17:00 raggiungibile al numero di telefono 041-8622235.

Cesena, 6 febbraio 2024

Il Curatore

Dott.ssa Ester Castagnoli

