

Dott.ssa Ester Castagnoli
Dottore commercialista - revisore legale
Via Marchesi Romagnoli n. 7
47521 CESENA (FC)
Tel.: 0547/610971 – cellulare 3356090279
e-mail castudio@estercastagnoli.it PEC ester.castagnoli@cgn.legalmail.it

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA DEGLI IMMOBILI AL SERVIZIO DELL'ACCORDO EX ART. 23, COMMA 1, LETTERA C) DEL CCII IN TITOLARITÀ DELLE SOCIETÀ ILARIA SRL, MERCHANT FRUIT - S.R.L., FRUTTASANA S.R.L. E FINCENTRO S.R.L.

La sottoscritta, Dott.ssa Ester Castagnoli, dottore commercialista con studio in Cesena (FC), Via Marchesi Romagnoli n. 7, iscritta all'Ordine dei Dottori commercialisti ed Esperti contabili di Forlì al n. 150 Sez. A e al Registro dei Revisori legali al n. 12023,

visto

- l'ACCORDO ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 23, comma primo, lett. c), CCII, sottoscritto dall'imprenditore, dai creditori e dalla scrivente, già ESPERTO INDIPENDENTE nominato nella **Composizione Negoziata della crisi di cui al Titolo II Capo I artt. 12 – 25 quinquies del CCII nella pratica con identificativo INEG 2026 della società Gobbi Frutta Srl**, con sede in Cesena (FC), in Via Dismano n. 4001 a far data dal 10.07.2024 e precedentemente in Viale della Cooperazione n. 140, C.F., Partita Iva e N° iscrizione nel registro delle imprese 01966540401, REA FO – 230483, capitale sociale sottoscritto, deliberato e versato Euro 500.000,00, in persona del rappresentante legale e Amministratore unico, Signor Gobbi Alvaro, C.F. GBBLVR48R28C573Z;
- che l'accordo perfezionato nel mese di maggio 2024, c.d. "Piano di risanamento senza attestazione", produce gli effetti (i) di cui agli artt. 166, co. 3, lett. d), CCII relativo all'esenzione da revocatoria degli atti, dei pagamenti e delle garanzie posti in essere in esecuzione del piano di cui agli artt. 56 e 284 CCII e (ii) di cui all'art. 324 del medesimo codice, che disciplina le esenzioni dai reati di bancarotta;
- che tale Proposta di Accordo presuppone, tra l'altro, che le società del GRUPPO GOBBI, di cui fanno parte anche la **società "ILARIA SRL"**, codice fiscale e numero d'iscrizione del Registro delle Imprese della Romagna, Forlì-Cesena e Rimini 02274880406, con sede legale in Cesena (FC) fraz. Pievesestina Via Dismano n.4351, con capitale sociale di Euro 1.025.000,00, interamente versato, la **società "MERCHANT FRUIT - S.R.L."**, codice fiscale e numero d'iscrizione del Registro delle Imprese della Romagna, Forlì-Cesena e Rimini 81001380401, partita iva 00363920406, con sede legale in Cesena (FC) fraz. Pievesestina, via Della Cooperazione n.80, con capitale sociale di Euro 91.800,00, interamente versato, la **società "FRUTTASANA S.R.L."**, codice fiscale e numero d'iscrizione del Registro delle

Imprese della Romagna, Forlì-Cesena e Rimini 02220020404, con sede legale in Cesena (FC) fraz. Pievesestina Via Dismano n.4351, con capitale sociale di Euro 10.920,00, interamente versato e la società **FINCENTRO S.R.L.**, codice fiscale e numero d'iscrizione del Registro delle Imprese della Romagna, Forlì-Cesena e Rimini 01417270517, con sede legale in Cesena (FC) fraz. Pievesestina Via Dismano n.4351, con capitale sociale di Euro 91.800,00, interamente versato, in persona del loro legale rappresentante Signor Gobbi Alvaro, si impegnano, nell'arco del Piano e coerentemente con i tempi previsti dallo stesso, a vendere i beni immobili in loro proprietà, nonché a massimizzare il ricavato di tali vendite secondo le procedure previste nel Piano medesimo, al fine di consentire l'integrale soddisfazione delle ragioni dei creditori fornitori e bancari derivanti dall'esposizione debitoria;

- che con la sottoscrizione del suddetto accordo, le società del gruppo Gobbi hanno conferito specifico incarico professionale alla scrivente che, in esecuzione dello stesso, si è impegnata ad assolvere, con la necessaria diligenza professionale richiesta, tutte le attività previste a suo carico dal piano, dalla proposta e dall'accordo, oltre che dagli accordi ulteriori, fra le quali quella di porre in essere le vendite dei beni immobili al servizio del Piano e dell'Accordo;
- che fra tali attività rientra anche quella di Attuatore del VINCOLO DI DESTINAZIONE EX ART. 2645-TER C.C. A BENEFICIO DEI CREDITORI DI IMPRESA COMMERCIALE iscritto in data 08.07.2024 al Rep. 21.215/12.022 avanti al notaio Dott. Marcello Porfiri sui beni immobili in titolarità della società conferente ILARIA SRL, che sono stati indicati nella proposta di accordo onde essere messi a disposizione della procedura stragiudiziale di composizione negoziata della crisi, allo scopo di garantire la soddisfazione della destinazione dei beni in oggetto alla suddetta finalità, con attribuzione dell'amministrazione e della gestione dei beni vincolati ai fini dell'attuazione medesima, in conformità all'Accordo;
- che fra tali attività rientra anche quella di Attuatore del VINCOLO DI DESTINAZIONE EX ART. 2645-TER C.C. A BENEFICIO DEI CREDITORI DI IMPRESA COMMERCIALE iscritto in data 08.07.2024 al Rep. 21.218/12.025 avanti al notaio Dott. Marcello Porfiri sui beni immobili in titolarità della società conferente MERCHANT FRUIT - S.R.L., che sono stati indicati nella proposta di accordo onde essere messi a disposizione della procedura stragiudiziale di composizione negoziata della crisi, allo scopo di garantire la soddisfazione della destinazione dei beni in oggetto alla suddetta finalità, con attribuzione dell'amministrazione e della gestione dei beni vincolati ai fini dell'attuazione

medesima, in conformità all'Accordo;

- che fra tali attività rientra anche quella di Attuatore del VINCOLO DI DESTINAZIONE EX ART. 2645-TER C.C. A BENEFICIO DEI CREDITORI DI IMPRESA COMMERCIALE iscritto in data 08.07.2024 al Rep. 21.217/12.024 avanti al notaio Dott. Marcello Porfiri sui beni immobili in titolarità della società conferente FRUTTASANA S.R.L., che sono stati indicati nella proposta di accordo onde essere messi a disposizione della procedura stragiudiziale di composizione negoziata della crisi, allo scopo di garantire la soddisfazione della destinazione dei beni in oggetto alla suddetta finalità, con attribuzione dell'amministrazione e della gestione dei beni vincolati ai fini dell'attuazione medesima, in conformità all'Accordo;
- che fra tali attività rientra anche quella di Attuatore del VINCOLO DI DESTINAZIONE EX ART. 2645-TER C.C. A BENEFICIO DEI CREDITORI DI IMPRESA COMMERCIALE iscritto in data 08.07.2024 al Rep. 21.216/12.023 avanti al notaio Dott. Marcello Porfiri sui beni immobili in titolarità della società conferente FINCENTRO S.R.L., che sono stati indicati nella proposta di accordo onde essere messi a disposizione della procedura stragiudiziale di composizione negoziata della crisi, allo scopo di garantire la soddisfazione della destinazione dei beni in oggetto alla suddetta finalità, con attribuzione dell'amministrazione e della gestione dei beni vincolati ai fini dell'attuazione medesima, in conformità all'Accordo;
- che la società "ILARIA SRL" è titolare di una quota di partecipazione nella società "GOBBI FRUTTA - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA" pari al 94,67% (novantaquattro virgola sessantasette per cento) del capitale sociale;
- che la società "MERCHANT FRUIT - S.R.L." è detenuta per il 50% (cinquanta per cento) del capitale sociale dalla società "ILARIA S.R.L." la quale, a sua volta, è titolare di una quota di partecipazione nella società "GOBBI FRUTTA - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA" pari al 94,67% (novantaquattro virgola sessantasette per cento) del capitale sociale;
- che la società "FRUTTASANA S.R.L." è detenuta per il 95,24% (novantacinque virgola ventiquattro per cento) circa del capitale sociale dalla società "ILARIA S.R.L." la quale, a sua volta, è titolare di una quota di partecipazione nella società "GOBBI FRUTTA - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA" pari al 94,67% (novantaquattro virgola sessantasette per cento) del capitale sociale;
- che la società "FINCENTRO S.R.L." è detenuta per il 50% (cin-quanta per cento) del

capitale sociale dalla società "ILARIA S.R.L." la quale, a sua volta, è titolare di una quota di partecipazione nella società "GOBBI FRUTTA - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA" pari al 94,67% (novantaquattro virgola sessantasette per cento) del capitale sociale e per l'altro 50% dalla società FRUTTASANA S.R.L. a sua volta controllata dalla società ILARIA SRL;

- che i beni oggetto dei sopra richiamati vincoli di destinazione sono a tutti gli effetti segregati dal patrimonio personale delle società Conferenti ILARIA SRL, MERCHANT FRUIT - S.R.L., FRUTTASANA S.R.L. e FINCENTRO S.R.L. e dunque in nessun caso aggredibili dai creditori personali delle medesime;
- che conseguentemente, in conformità al disposto di cui all'art. 2645-ter c.c., le società Conferenti ILARIA SRL, MERCHANT FRUIT - S.R.L., FRUTTASANA S.R.L. e FINCENTRO S.R.L. hanno dato atto che i diritti ed i beni conferiti e i loro frutti possono essere impiegati solo per la realizzazione del fine di destinazione di cui al vincolo e possono costituire oggetto di esecuzione, salvo quanto previsto dall'art. 2915, primo comma, c.c., solo per il soddisfacimento delle ragioni dei creditori della società beneficiaria "GOBBI FRUTTA - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA";
- che pertanto le società "ILARIA SRL", "MERCHANT FRUIT - S.R.L.", "FRUTTASANA S.R.L." e "FINCENTRO S.R.L." come rappresentate dal signor GOBBI ALVARO, hanno conferito speciale mandato irrevocabile anche nell'interesse di terzi, ai sensi dell'art.1723 comma secondo C.C., con rappresentanza a vendere gli immobili che verranno di seguito descritti in favore della Dott.ssa Ester Castagnoli;

RENDE NOTO

che si procederà alla vendita con procedura competitiva dei seguenti immobili in titolarità delle società ILARIA SRL, MERCHANT FRUIT - S.R.L., FRUTTASANA S.R.L. e FINCENTRO S.R.L. che vengono di seguito meglio descritti, identificati e stimati nelle perizie del Geom. Roberto Zanella, professionista terzo indipendente scelto dalla scrivente, con studio in Cesena (FC), Via Giordano Bruno, 160, Mail: geom.zanella@libero.it, Tel./fax 0547/301344, cellulare 3482534753, datate 28/30.06.2023 e 03.07.2023 in atti della procedura e allegate al presente avviso di vendita.

1. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA DELLA SOCIETA' ILARIA SRL E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA"

I cespiti in titolarità della società "ILARIA SRL" che sono stati indicati nella proposta di

accordo ai sensi e per gli effetti dell'articolo 23, comma primo, lett. c), CCII, onde essere messi a disposizione della procedura e oggetto di vendita con procedura competitiva al fine di ricavare il maggior soddisfacimento dei creditori, **sono i seguenti**:

- A. un complesso residenziale (piccolo borgo), posto in Comune di Bagno di Romagna (FC), località Selvapiana, consistente in due abitazioni e un deposito attrezzi ed annesso terreno agricolo di ha 26.6153;
- B. un Palazzo/Villa (ex seminario) e terreno pertinenziale posto in Comune di Cesena (FC), località Carpineta;
- C. un complesso posto in Comune di Cesenatico (FC), località Valverde, composto da un appartamento, un ufficio e due laboratori artigianali
- D. un capannone posto in Comune di Foligno (PG);
- E. un capannone con annesso terreno agricolo posto in Comune di Castel delci (RN);
- F. un capannone artigianale con abitazione e relativa autorimessa posto in Comune di Rimini (RN);
- G. un complesso posto in Comune di Orvieto (TR), composto da due appartamenti e un negozio/deposito;
- H. un terreno agricolo di ha.17.07.10 posto in Comune di Anghiari (AR);
- I. un fabbricato posto in Comune di Palazzuolo sul Senio (FI);

LOTTO A

Complesso residenziale denominato "piccolo borgo" sito in Comune di Bagno di Romagna (FC), località Selvapiana Poggio Vecchio n. 375, composto da quattro fabbricati con destinazione residenziale e depositi attrezzi e materiali agricoli con annesso terreno agricolo, il tutto censito come segue:

Catasto Fabbricati del Comune di Bagno Di Romagna, al foglio 79, mappali numeri:

= 228 sub. 3 graffato con mappale 228 sub.4, P. T-1, Z.C. 3, categoria D/10, RC.Euro 1.876,40;

= 61 sub. 1, P. S1-T, Z.C. 3, categoria A/4, classe 2, vani 11,5, Superficie Catastale Totale mq. 405, RC.Euro 530,38;

= 212 sub. 1, P. T-1, Z.C. 3, categoria A/3, classe 1, vani 5, Superficie Catastale Totale mq., RC.Euro 322,79;

= 212 sub. 2, P. T-1, Z.C. 3, categoria A/3, classe 1, vani 4,5, Superficie Catastale Totale mq., RC.Euro 290,51;

= 215 P. T-1-2, Z.C. 3, categoria C/2, classe 1, mq. 308, Superficie Catastale Totale mq. 408, RC.Euro 843,06;

Catasto Terreni del Comune di Bagno Di Romagna al foglio 81 (ottantuno), particelle:

- 22 di Ha. 00.87.30 RDE 18,03 RAE 2,71;
- 24 di Ha. 02.16.40 RDE 44,70 RAE 6,71;
- 25 AA di Ha. 01.80.00 RDE 46,48 RAE 18,59;
- 25 AB di Ha. 00.67.90 RDE 15,78 RAE 15,78;
- 26 di Ha. 02.33.40 RDE 48,22 RAE 7,23;
- 27 di Ha. 00.48.50 RDE 26,30 RAE 42,58;
- 28 AA di Ha. 00.80.00 RDE 20,66 RAE 8,26;
- 28 AB di Ha. 00.87.10 RDE 6,75 RAE 17,99;
- 29 AA di Ha. 01.00.00 RDE 25,82 RAE 10,33;
- 29 AB di Ha. 00.11.30 RDE 2,63 RAE 2,63;
- 31 AA di Ha. 00.00.34 RDE 0,08 RAE 0,08;
- 31 AB di Ha. 02.09.13 RDE 43,20 RAE 6,48;
- 31 AC di Ha. 00.03.65 RDE 0,19 RAE 0,19;
- 31 AD di Ha. 00.00.08 RDE 0,01 RAE 0,01;
- 57 AA di Ha. 00.50.00 RDE 12,91 RAE 5,16;
- 57 AB di Ha. 00.88.30 RDE 11,40 RAE 20,52;
- 60 AA di Ha. 00.00.88 RDE 0,34 RAE 0,25;
- 60 AB di Ha. 00.00.32 RDE 0,02 RAE 0,02;
- 63 AA di Ha. 00.01.80 RDE 0,98 RAE 1,58;
- 63 AB di Ha. 00.18.60 RDE 4,32 RAE 4,32;
- 64 di Ha. 00.97.20 RDE 27,61 RAE 27,61;
- 65 AA di Ha. 02.50.00 RDE 64,56 RAE 25,82;

Dott.ssa Ester Castagnoli

Dottore commercialista - revisore legale

- 65 AB di Ha. 02.04.95 RDE 47,63 RAE 47,63;
- 87 di Ha. 00.18.90 RDE 0,98 RAE 0,49;
- 88 di Ha. 00.21.20 RDE 4,38 RAE 0,66;
- 89 di Ha. 01.49.80 RDE 42,55 RAE 42,55;
- 90 di Ha. 00.19.70 RDE 4,58 RAE 4,58;
- 98 AA di Ha. 01.30.24 RDE 30,27 RAE 30,27;
- 98 AB di Ha. 00.10.86 RDE 0,56 RAE 0,28;
- 99 di Ha. 01.43.80 RDE 33,42 RAE 33,42;
- 100 di Ha. 00.32.40 RDE 7,53 RAE 7,53;
- 103 di Ha. 00.07.00 RDE 1,63 RAE 1,63;
- 104 di Ha. 00.04.80 RDE 1,12 RAE 1,12;
- 105 di Ha. 01.41.70 RDE 32,93 RAE 32,93;
- 106 di Ha. 00.76.40 RDE 21,70 RAE 21,70;
- 137 di Ha. 00.65.50 RDE 18,61 RAE 18,61;
- 160 di Ha. 00.94.10 RDE 24,30 RAE 9,72;
- 220 di Ha. 00.08.00 RDE 0,21 RAE 0,12;

oltre agli enti urbani costituenti il sedime e l'area scoperta annessa dei fabbricati sopra descritti, censiti Catasto Terreni del Comune di Bagno Di Romagna al foglio 81 (ottantuno), particelle:

- 61 ente urbano di Ha. 00.03.50;
- 212 ente urbano di Ha. 00.02.52;
- 215 ente urbano di Ha. 00.02.34;
- 228 ente urbano di Ha. 00.32.24;

E così per la complessiva superficie di Ha. 30.02.15 (ettari trenta, are zero due, centiare quindici) RDE 693,39, RAE 478,09.

PREZZO BASE: Euro €. 480.000,00 (quattrocentottantamila/00);

Offerta minima: pari al prezzo base;

Cauzione: importo pari al 15% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: Euro 10.000,00

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.

Il valore del Fondo agricolo con piccolo borgo composto da n.° 4 fabbricati di cui n. 2 destinazione residenziale e n.2 a destinazione depositi attrezzi e materiali agricoli con terreno agricolo sito in Comune di Bagno di Romagna, località Selvapiana Poggio Vecchio e del Terreno agricolo viene così individuato nella perizia di stima del Geom. Roberto Zanella (Lotto Unico) del 28.06.2023 (**Allegato A**):

- Valore Fabbricati di Servizio	€. 103.907,18
- Valore Fabbricati Residenziali	€. 164.961,80
- Valore del terreno agricolo	<u>€. 213.371,39</u>
- Valore complessivo	€. 482.240,37

LOTTO B

Fabbricato associabile a Palazzo/Villa (ex seminario) e relativo terreno di pertinenza sito in Comune di Cesena (FC), località Carpineta, via Castello di Carpineta, il tutto censito come segue:

Catasto Fabbricati del Comune di Cesena al foglio 223, mappale numero:

= **98 sub. 1**, P. S1-T, categoria B/1, classe 2, mq. 7459, Superficie Catastale Totale mq. 1787, RC.Euro 5.393,16;

Catasto Terreni del Comune di Cesena sez. A al foglio 223 (duecentoventitre), particelle:

- **98** ente urbano di Ha. 00.71.41;
- **273** di Ha. 00.66.71 RDE 117,14 RAE 60,29;

E così per la complessiva superficie di Ha. 01.38.12 (ettari zero uno, are trentotto, centiare dodici) RDE 117,14, RAE 60,29

PREZZO BASE: Euro €. 480.000,00 (quattrocentottantamila/00);

Offerta minima: pari al prezzo base;

Cauzione: importo pari al 15% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: Euro 10.000,00

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

Il valore dell'immobile sito in Comune di Cesena (FC), in località di Carpineta, in via del castello SNC, viene così individuato nella perizia di stima del Geom. Roberto Zanella (Lotto Unico) del 03.07.2023 (**Allegato B**):

- Valore venale del fabbricato alla data della relazione €. 474.270,50.
- Valore venale del terreno alla data della relazione €. 5.524,80.
- Valore complessivo del lotto alla data della relazione €. 479.795,30.

LOTTO C suddiviso in n. 3 Lotti

Porzioni di fabbricato ad uso promiscuo sito in Comune di Cesenatico (FC), viale Amedeo Modigliani n.ri 1/A, 1/B e 1/C, erigentesi su terreno che del fabbricato costituisce il sedime e l'area scoperta annessa, avente natura pertinenziale, distinto al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 39 con il mappale 503 (ente urbano di mq. 1889), consistenti in un ufficio, e due laboratori artigianali artigianale censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Cesenatico al foglio 39, mappali numeri:

= **503 sub. 5**, P. T-1, Z.C. 1, categoria A/10, classe 3, vani 4,5, Superficie Catastale Totale mq. 132, RC.Euro 2.568,08;

= **503 sub. 10**, P. T-1, Z.C. 1, categoria C/3, classe 5, mq. 143, Superficie Catastale Totale mq. 174, RC.Euro 827,16;

= **503 sub. 11**, P. T-1-2, Z.C. 1, categoria C/3, classe 5, mq. 160, Superficie Catastale Totale mq. 200, RC.Euro 925,49;

= **503 sub. 6**, P. T, bene comune non censibile ai sub. 4-5 (scale e ingresso con corte comune);

= **503 sub. 8**, P. T, bene comune non censibile ai sub. 4-5 (terrazzo piano di copertura comune);

Il valore dei n. 3 Lotti che costituiscono il Lotto C, siti in Comune di Cesenatico (FC), in località Valverde viene così individuato nella perizia di stima del Geom. Roberto Zanella del 30.06.2023 (**Allegato C**):

- **Lotto 2** Ufficio in Cesenatico (FC) in viale Amedeo Modigliani n. 1/A Piano T-1, identificato al Catasto dei Fabbricati dello stesso Comune al Foglio 39, particella 503, sub. 5 (A/10), valore complessivo.....€. 183.994,23

- **Lotto 3** Laboratorio artigianale in Cesenatico (FC) in viale Amedeo Modigliani n. 1/B, piano T-1, identificato al Catasto dei Fabbricati dello stesso Comune al Foglio 39, particella 503, sub. 10 (C/3), valore complessivo.....€. 207.916,80
- **Lotto 4** Laboratorio artigianale, con terrazzo in Cesenatico (FC) in viale Amedeo Modigliani n. 1/C, piano T-1-2, identificato al Catasto dei Fabbricati dello stesso Comune al Foglio 39, particella 503, sub. 11 (C/3), valore complessivo....€. 253.456,61

Le relative offerte ai seguenti prezzi base potranno essere presentate per ciascuno dei lotti come di seguito individuati:

- **LOTTO 2.C PREZZO BASE: Euro €. 180.000,00 (centottantamila/00);**
Offerta minima: pari al prezzo base;
Cauzione: importo pari al 15% del prezzo offerto.
Rilancio minimo di gara: Euro 5.000,00
- **LOTTO 3.C PREZZO BASE: Euro €. 205.000,00 (duecentocinquemila/00);**
Offerta minima: pari al prezzo base;
Cauzione: importo pari al 15% del prezzo offerto.
Rilancio minimo di gara: Euro 5.000,00
- **LOTTO 4.C PREZZO BASE: Euro €. 250.000,00 (duecentocinquantamila/00);**
Offerta minima: pari al prezzo base;
Cauzione: importo pari al 15% del prezzo offerto.
Rilancio minimo di gara: Euro 5.000,00

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

LOTTO D

Opificio industriale sito in Comune di Foligno (PG) via Francesco Bettini n. 1, consistente in un magazzino, cinque celle frigorifere e locale servizi tecnologici, il tutto elevantesi per un piano fuori terra su terreno che ne costituisce sedime e corte pertinenziale, censito come segue:

Catasto Fabbricati del Comune di Foligno al foglio 114, mappale numero:

= **258** P. T, Z.C. 2, categoria D/8, RC.Euro 10.639,01

Dott.ssa Ester Castagnoli

Dottore commercialista - revisore legale

Catasto Terreni del Comune di Foligno, foglio 114 (centoquattordici), particella 258, Ente Urbano di mq. 5150.

PREZZO BASE: Euro €. 840.000,00 (ottocentoquarantamila/00);

Offerta minima: pari al prezzo base;

Cauzione: importo pari al 15% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: Euro 15.000,00

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

Il valore dell'immobile sito nel Comune di Foligno (FPG), Via Francesco Bettini n. 1, è stato individuato nella perizia di stima del Geom. Roberto Zanella (Lotto Unico) del 30.06.2023 (**Allegato D**) in €. 844.395,70.

LOTTO E

Fabbricato da cielo a terra sito in Comune di Casteldelci (RN), località Bigotta di Sopra, consistente in un capannone ai piani terra e primo con annesso terreno pertinenziale, il tutto censito come segue:

Catasto Fabbricati del Comune di Casteldelci al foglio 37, mappale numero:

= **106** P. T-1, categoria D/1, RC.Euro 12.356,00;

Catasto Terreni del Comune di Casteldelci sez. A al foglio 37 (trentasette), particelle:

- **32** di Ha. 00.14.52 RDE 1,27 RAE 1,87;
- **64** di Ha. 01.07.84 RDE 9,47 RAE 13,92;
- **79** di Ha. 00.08.20 RDE 0,72 RAE 1,06;
- **106** ente urbano di Ha. 03.59.68.

E così per la complessiva superficie di Ha. 04.90.24 (ettari zero quattro, are novanta, centiare ventiquattro) RDE 11,46, RAE 16,85.

Il valore dell'immobile sito nel Comune di Comune di Casteldelci (RN), località Bigotta di Sopra, viene così individuato nella perizia di stima del Geom. Roberto Zanella (Lotto Unico) del 30.06.2023 (**Allegato E**):

- | | |
|-------------------------|---------------------|
| - Valore del fabbricato | €. 306.702,94 |
| - Valore del terreno | €. <u>17.156,30</u> |

- Valore complessivo €. 323.859,24

Si precisa che la società ha in corso di perfezionamento l'ottenimento della concessione per l'estrazione delle acque minerali a denominazione "Radiosa" alla quale è stato attribuito un valore di Euro 880.000,00 (ottocentottantamila/00).

Pertanto il prezzo base d'asta viene determinato tenendo conto sia del valore del capannone che del valore della concessione in corso di rilascio.

PREZZO BASE: Euro €. 1.200.000,00 (unmilione duecentomila/00);

Offerta minima: pari al prezzo base;

Cauzione: importo pari al 15% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: Euro 25.000,00

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

LOTTO F

Fabbricato da cielo a terra con corte esclusiva sito in Comune di Rimini (RN) via Portogallo n. 19, consistente in un capannone ad uso artigianale comprensivo di un appartamento al piano primo e garage al piano seminterrato, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Rimini al foglio 64, mappali numeri:

= **935 sub. 2**, P. S1, Z.C. 3, categoria C/6, classe 2, mq. 36, Superficie Catastale Totale mq. 36, RC.Euro 169,19;

= **935 sub. 3**, P. T-1, Z.C. 3, categoria C/2, classe 5, mq. 454, Superficie Catastale Totale mq. 507, RC.Euro 1.266,15;

= **935 sub. 4**, P. S1-1, Z.C. 3, categoria A/3, classe 4, vani 9, Superficie Catastale Totale mq. 189, RC.Euro 571,72;

= **935 sub. 1**, P. T, bene comune non censibile ai sub. 2-3-4 (corte o resede).

L'area di terreno rappresentante il sedime e la corte del suddetto fabbricato è distinta al Catasto Terreni del Comune di Rimini, foglio 64 (sessantaquattro), particella 935, Ente Urbano di mq. 1525.

PREZZO BASE: Euro €. 595.000,00 (cinquecentonovantacinquemila/00);

Offerta minima: pari al prezzo base;

Cauzione: importo pari al 15% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: Euro 12.000,00

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

Il valore del Fabbricato Artigianale con abitazione e relativa autorimessa sito in Comune di Rimini (RN), in via Portogallo n. 19, è stato individuato nella perizia di stima del Geom. Roberto Zanella (Lotto Unico) del 28.06.2023 (**Allegato F**) in €. 595.692,93.

LOTTO G

Fabbricato da cielo a terra con corte esclusiva sito in Comune di Orvieto (TR), via della Segheria n. 46, consistenti in due appartamenti di cui uno al piano terra, l'altro al piano primo, oltre a negozio/deposito al piano terra, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Orvieto al foglio 154, mappali numeri:

= **778 sub. 7**, P. T, categoria A/2, classe 7, vani 5, Superficie Catastale Totale mq. 149, RC.Euro 464,81;

= **778 sub. 8**, P. T-1, categoria A/2, classe 7, vani 5,5, Superficie Catastale Totale mq. 140, RC.Euro 511,29;

= **778 sub. 9**, P. T, categoria C/1, classe 7, mq. 213, Superficie Catastale Totale mq. 246, RC.Euro 3.377,16;

= **778 sub. 1**, P. T, bene comune non censibile ai sub. 7-8-9 (corte o resede).

L'area di terreno rappresentante il sedime e la corte del suddetto fabbricato è distinta al Catasto Terreni del Comune di Orvieto, foglio 154 (centocinquantaquattro), particella 778, Ente Urbano di mq. 2453.

Il valore dei n. 3 Lotti che costituiscono il Lotto G, siti in Comune di Orvieto (TR), via della Segheria n. 46, viene così individuato nella perizia di stima del Geom. Roberto Zanella del 30.06.2023 (**Allegato G**):

- **Lotto 1** Appartamento sito a Orvieto (TR), in via della Segheria n. 46, piano terra, censito al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al Foglio 154, Particella 778, sub. 7, cat. A/2.....€. 132.031,59
- **Lotto 2** Appartamento sito a Orvieto (TR), in via della Segheria n. 46, piano terra e piano primo, censito al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al Foglio 154, Particella 778, sub. 8, cat. A/2.....€. 111.234,25
- **Lotto 3** Negozio/deposito sito a Orvieto (TR), in via della Segheria n. 46 piano terra,

censito al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al Foglio 154, Particella 778, sub. 9, cat. C/1.....€. 135.201,71

Le relative offerte ai seguenti prezzi base potranno essere presentate per ciascuno dei lotti come di seguito individuati:

- **LOTTO 1.G PREZZO BASE: Euro €. 130.000,00 centotrentamila/00);**
Offerta minima: pari al prezzo base;
Cauzione: importo pari al 15% del prezzo offerto.
Rilancio minimo di gara: Euro 5.000,00
- **LOTTO 2.G PREZZO BASE: Euro €. 110.000,00 (centodiecimila/00);**
Offerta minima: pari al prezzo base;
Cauzione: importo pari al 15% del prezzo offerto.
Rilancio minimo di gara: Euro 5.000,00
- **LOTTO 3.G PREZZO BASE: Euro €. 135.000,00 (centotrentacinquemila/00);**
Offerta minima: pari al prezzo base;
Cauzione: importo pari al 15% del prezzo offerto.
Rilancio minimo di gara: Euro 5.000,00

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

LOTTO H

Area di terreno sito in comune di Anghiari (AR), distinto al Catasto Terreni del Comune di Anghiari al foglio 5 (cinque), particelle:

- **1** di Ha. 00.45.80 RDE 5,91 RAE 3,55;
- **2** di Ha. 00.45.10 RDE 5,82 RAE 3,49;
- **3** di Ha. 01.93.30 RDE 24,96 RAE 14,97;
- **35** di Ha. 01.43.20 RDE 18,49 RAE 11,09;
- **36** di Ha. 02.48.20 RDE 19,23 RAE 14,10;
- **38** di Ha. 01.51.70 RDE 6,27 RAE 4,70;
- **69** di Ha. 00.67.20 RDE 8,68 RAE 5,21;

Dott.ssa Ester Castagnoli

Dottore commercialista - revisore legale

- **71** di Ha. 01.11.80 RDE 14,43 RAE 8,66;
- **72** di Ha. 00.00.20 RDE 0,03 RAE 0,02;
- **73** di Ha. 07.00.60 RDE 54,27 RAE 39,80;

E così per la complessiva superficie di Ha. 17.07.10 (ettari diciassette, are zero sette, centiare dieci) RDE 158,09, RAE 105,59.

PREZZO BASE: Euro €. 150.000,00 (centocinquantamila/00);

Offerta minima: pari al prezzo base;

Cauzione: importo pari al 15% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: Euro 3.000,00

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.

Il valore del Terreno agricolo sito in Comune di Anghiari, località Ponte alla Piera, diviso in due corpi staccati con andamento plano-altimetrico di tipo collinare/montano, impiantato per la maggiore parte della superficie in castagneto da frutto e restante parte in bosco misto, è stato così individuato nella perizia di stima del Geom. Roberto Zanella (Lotto Unico) del 28.06.2023 (**Allegato H**):

- Castagneto da Frutto Ha. 15.55.40 * €/Ha 5.500,00= €. 85.547,00
- Bosco Ceduo Ha. 01.51.70 * €/Ha 4.000,00= €. 6.068,00
- Valore complessivo €. 91.615,00

LOTTO I

Porzione di fabbricato urbano sito in Comune di Palazzuolo Sul Senio (FI), via Roma n. 14, erigentesi su terreno che del fabbricato costituisce il sedime e l'area scoperta annessa, avente natura pertinenziale, distinto al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 40 con il mappale 155 (ente urbano di mq. 460), consistente in locale commerciale ai piani terra e seminterrato, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Palazzuolo Sul Senio, al foglio 40, mappale numero:

= **155 sub. 500**, P. S1-T, categoria C/1, classe 5, mq. 31, Superficie Catastale Totale mq. 42, RC.Euro 526,73.

PREZZO BASE: Euro €. 50.000,00 (cinquantamila/00);

Offerta minima: pari al prezzo base;

Cauzione: importo pari al 15% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: Euro 1.000,00

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

La scrivente precisa che, vista la tipologia dell'immobile di modeste proporzioni, il relativo valore è stato determinato a corpo con riferimento ad altri immobili simili della zona.

2. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA DELLA SOCIETA' MERCHANT FRUIT - S.R.L. E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA"

LOTTO UNICO

Fabbricato artigianale con uffici e corte esclusiva sito in Comune di Cesena (FC), via Della Cooperazione n. 80, il tutto censito come segue:

Catasto Fabbricati del Comune di Cesena, al foglio 58, mappali numeri:

= **89** sub. 8, P. S1-T-1-2, categoria D/7, RC.Euro 326.888,00;

= **1409** P. T, categoria F/1, area urbana di mq. 410;

= **1411** P. T, bene comune non censibile;

oltre agli enti urbani costituenti il sedime e l'area scoperta annessa del fabbricato sopra descritto, censiti Catasto Terreni del Comune di Cesena al foglio 67 (sessantasette), particelle:

- **89** ente urbano di Ha. 01.13.92;

- **1409** ente urbano di Ha. 00.04.10;

- **1411** ente urbano di Ha. 00.01.85.

E così per la complessiva superficie di Ha. 01.19.87 (ettari zero uno, are diciannove, centiare ottantasette

PREZZO BASE: Euro €. 3.500.000,00 (tremilionicinquecento/00);

Offerta minima: pari al prezzo base;

Cauzione: importo pari al 15% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: Euro 50.000,00

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.

Il valore dell'immobile sito in Comune di Cesena (FC), viale della Cooperazione n. 80, è stato individuato in dettaglio nella perizia di stima del Geom. Roberto Zanella (Lotto Unico) del 03.07.2023 (**Allegato Relazione Merchant Fruit Srl con riferimento al solo Lotto 2 in quanto il Lotto 1 è già stato venduto**).

Si precisa che l'immobile è attualmente locato con scadenza del relativo contratto al 31.12.2026. Per maggiori dettagli i potenziali interessati potranno rivolgersi alla scrivente.

3. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA DELLA SOCIETA' FRUTTASANA S.R.L. E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA" LOTTO UNICO

Terreno sito in Comune di San Mauro Pascoli (FC), via Bellaria, censito come segue:

Catasto Terreni del Comune di San Mauro Pascoli al foglio 10 (dieci), particella:

- **22** di Ha. 05.68.52 RDE 418,58 RAE 308,30.

E così per la complessiva superficie di Ha. 05.68.52 (ettari zero cinque, are sessantotto, centiare cinquantadue) RDE 418,58, RAE 308,30.

PREZZO BASE: Euro €. 310.000,00 (trecentodiecimila/00);

Offerta minima: pari al prezzo base;

Cauzione: importo pari al 15% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: Euro 6.000,00

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

Il valore del terreno sito in Comune di San Mauro Pascoli (FC), via Bellaria, è stato individuato in dettaglio nella perizia di stima del Geom. Roberto Zanella (Lotto Unico) del 28.06.2023 in Euro 309.672,84 (**Allegato Relazione FRUTTASANA S.R.L. Lotto unico**).

4. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA DELLA SOCIETA' FINCENTRO S.R.L. E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA" LOTTO UNICO

LOTTO UNICO

Il lotto comprende i beni del Comune di Argenta che risultano in capo alla società Fincentro s.r.l. e alla società G&S. s.r.l., più precisamente:

- **Beni in capo alla Fincentro s.r.l.:**

Complesso artigianale/commerciale sito in Comune di Argenta (FE), via Nazionale Nord n. 86/A, composto da un capannone sviluppatosi ai piani terra e primo, oltre a corti esclusive e terreni adiacenti e cabina ENEL, il tutto censito come segue:

Catasto Fabbricati del Comune di Argenta, al foglio 67, mappali numeri:

= **248 sub. 1**, P. T-1, categoria D/8, RC.Euro 5.547,00;

= **364 sub. 2**, P. T, categoria D/1, RC.Euro 180,00;

Catasto Terreni del Comune di Argenta al foglio 67 (sessantasette), particelle:

- **17** di Ha. 00.04.20 RDE 4,33 RAE 2,17;

- **172** di Ha. 00.38.75 RDE 67,87 RAE 38,02;

oltre agli enti urbani costituenti il sedime e l'area scoperta annessa dei fabbricati sopra descritti, censiti Catasto Terreni del Comune di Argenta al foglio 67 (sessantasette), particelle:

- **248** ente urbano di Ha. 00.21.00;

- **364** ente urbano di Ha. 00.00.10;

E così per la complessiva superficie di Ha. 00.64.05 (ettari zero zero, are sessantaquattro, centiare zero cinque) RDE 72,20, RAE 40,19.

- **Beni in capo alla G & S srl (P.Iva 02508720402):**

Fabbricato con destinazione residenziale, attualmente non agibile, sito in Comune di Argenta (FE), in via Nazionale Nord 84 - 86, il tutto censito come segue:

Catasto Fabbricati del Comune di Argenta al Foglio 67, mappali numeri:

- **13 sub. 3** Cat. A/5, classe 2, vani 3,0, rendita €. 108,46;

- **13 sub. 4** Cat. A/5, classe 2, vani 3,5, rendita €. 126,53;

- **13 sub. 5**, BCNC ai sub. 3 e 4, corte comune alle unità.

Con terreno di sedime e di pertinenza distinto al Catasto Terreni dello stesso Comune al Foglio 67, Particella 13 (Fabbricato Promiscuo) di mq. 220,00

Frustolo di terreno sul quale insiste un cabinotto della società Hera, distinto al Catasto

Terreni dello stesso Comune al Foglio 67, Particella 346, qualità seminativo di classe 2°, di mq. 55,00 R.D. €. 0,48, R.A. €. 0,27;

PREZZO BASE: Euro €. 450.000,00 (quattrocentocinquantamila/00), di cui:

- Beni in capo alla Fincentro s.r.l.: Euro 416.250,00;
- Beni in capo alla G & S s.r.l.: Euro 33.750,00;

Offerta minima: pari al prezzo base;

Cauzione: importo pari al 15% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: Euro 10.000,00

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

Il valore dei beni siti in sito in Comune di Argenta (FE), è stato individuato in dettaglio nella perizia di stima del Geom. Roberto Zanella (Lotto Unico) del 28.06.2023 in Euro 461.718,75 (Allegato Relazione FINCENTRO S.R.L. Lotto unico Argenta - beni in parte in capo alla G & S s.r.l.).

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA COMPETITIVA

Per partecipare alla gara gli interessati dovranno:

1. Depositare, **entro le ore 12 (dodici) del giorno mercoledì 18 settembre 2024**, presso lo studio dell'Attuatore Dott.ssa Ester Castagnoli, Via Marchesi Romagnoli n. 7, offerta irrevocabile d'acquisto in bollo (il soggetto che presenterà l'offerta sarà colui a cui andrà intestato l'immobile) in busta chiusa, con indicazione esterna "**Offerta di vendita immobili della società "xxxx"** (titolare del diritto di proprietà ovvero Ilaria srl, Merchant Fruir Srl, Fruttasana Srl, Fincentro Srl) **Lotto n. ... oppure Lotto Unico Lettera n. ...**", contenente i seguenti elementi:
 - a. cognome, nome, dati anagrafici e codice fiscale della persona fisica che presenta l'offerta e se coniugato, indicazione del regime di separazione o comunione di beni; per le società si dovrà indicare l'esatta denominazione o ragione sociale, sede legale, codice fiscale, partita IVA, dati del rappresentante legale munito dei necessari poteri, risultanti da verbale di delibera, con allegata visura camerale aggiornata;
 - b. fotocopia del documento di identità, in corso di validità dell'offerente o della

- persona legittimata ad agire;
- c. espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima e di conoscere lo stato dei beni;
 - d. indicazione di offerta irrevocabile di acquisto dell'immobile per un **prezzo non inferiore al prezzo base d'asta relativo al lotto per il quale si intende presentare l'offerta** oltre ad imposte di legge da determinarsi;
 - e. indicazione della società in capo alla quale sono gli immobili per cui si presenta l'offerta;
 - f. dichiarazione di assunzione di ogni onere e/o spesa di trasferimento, comprese quelle fiscali e notarili;
 - g. **assegno circolare non trasferibile intestato alla società titolare del diritto di proprietà sugli immobili come sopra individuati pari al 15% del prezzo offerto, che verrà trattenuto a titolo di cauzione.** Si precisa che per la cauzione riferita ai beni in Argenta in proprietà delle due Società Fincentro Srl e G&S Srl dovranno essere emessi due assegni intestati ognuno intestato alla rispettiva società di titolarità nella medesima percentuale del 15% calcolata su ciascun prezzo offerto;
2. **il giorno giovedì 19 settembre 2024 alle ore 10,00, presso lo studio della Dott.ssa Ester Castagnoli, Via Marchesi Romagnoli n. 7**, alla presenza della stessa e degli offerenti o di loro mandatari muniti di procura speciale (per i legali rappresentanti di società è necessario il certificato di vigenza cariche sociali) si procederà all'apertura delle buste e, nel caso di più offerenti, verrà indetta una gara per l'aggiudicazione dell'immobile sulla base dell'offerta più alta pervenuta e con un **rilancio minimo indicato in precedenza con riferimento ad ogni Lotto**;
 4. coloro che non si aggiudicheranno l'immobile avranno immediatamente in restituzione la cauzione versata;
 5. **il pagamento del residuo prezzo oltre ad accessori di legge dovrà avvenire entro e non oltre 60 (sessanta) giorni dalla data di aggiudicazione (19.09.2024)**, con l'avvertenza che in caso di inadempienza, la cauzione sarà trattenuta a titolo di penale con contestuale annullamento dell'aggiudicazione. La stipula dell'atto di vendita avverrà con l'integrale pagamento del prezzo presso lo studio del Notaio prescelto dall'aggiudicatario definitivo;
 6. l'offerta è irrevocabile e vincola solo l'offerente. L'aggiudicazione all'esito dell'apertura delle buste e/o della successiva gara dovrà considerarsi provvisoria in quanto la dott.ssa Ester Castagnoli 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 cauzionato (15%) entro 10 (dieci) giorni dall'aggiudicazione provvisoria;

7. **alla scadenza del termine**, di cui alle offerte migliorative eventualmente pervenute, la Dott.ssa Castagnoli provvederà alla comunicazione mediante pec dell'aggiudicazione definitiva e anche in questo caso il saldo prezzo dovrà avvenire entro e non oltre 60 (sessanta) giorni dalla data di aggiudicazione (19.09.2024);
8. **la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, che l'offerente dichiara di ben conoscere con la sottoscrizione dell'offerta d'acquisto, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;** la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
9. **le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, potranno essere cancellate, a cura e spese dell'aggiudicatario**, dopo la vendita dell'immobile ed all'esito del versamento del saldo prezzo;
10. le spese per la redazione della Relazione di regolarità urbanistica-edilizia e conformità catastale e del certificato di prestazione energetica dell'immobile (APE), ove previsto, viene posta integralmente a carico di parte acquirente;
11. la proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di stipula dell'atto di vendita e, in ogni caso, non prima del versamento dell'intero prezzo;
12. per quanto non espressamente specificato si fa riferimento alle perizie di stima, agli atti;
13. per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Copia del presente avviso di vendita sarà pubblicata e visionabile sui siti autorizzati dal D.M. 31/10/2006 www.asteannunci.it ; www.asteavvisi.it ; www.canaleaste.it ; www.rivistaastegiudiziarie.it, oltre che sui principali siti commerciali: www.casa.it e www.idealista.it .

Per ulteriori informazioni si prega di rivolgersi alla sottoscritta dott.ssa Ester Castagnoli, con studio in Cesena, Via Marchesi Romagnoli n.7, telefono 0547/610971, cellulare 3356090279, mail castudio@estercastagnoli.it.

Cesena, li 31 luglio 2024

Dott.ssa Ester Castagnoli