

**TRIBUNALE DI FORLI'**

**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 dei seguenti beni, costituenti i seguenti lotti, facenti parte della società ammessa alla procedura di Concordato preventivo:

\*\*\*\*\*

**LOTTO 2/B** (parte del blocco 2 in perizia)

**Descrizione:** Intera proprietà di posto auto coperto al primo piano sottostrada di un condominio denominato "GALILEO" sito in Ravenna, Viale Newton n. 30 – distinto al **Catasto Fabbricati** di Ravenna, sezione RA, al **Foglio 126** del comune di Ravenna con i seguenti mappali e subalterni:

- **Particella 465, sub. 71**, categoria catastale C/6, Classe 2, mq. 32, Superficie Catastale mq. 32, Rendita Catastale Euro 107,42;

Il tutto oltre a proporzionali parti comuni condominiali per legge e per destinazioni facenti parte del Condominio Galileo, edificato su lotto di terreno distinto al catasto Terreni foglio 126, particella 465.

**Condizione dell'immobile:** libero.

Prezzo di stima: 22.000,00

**Prezzo base d'asta: 10.000,00**

	<b>Offerta minima: 75% del prezzo base d'asta</b>	
	<b>Rilancio minimo: Euro 500,00</b>	
	*****	
	<b>LOTTO 3/B</b> (parte del blocco 2 in perizia)	
	<b>Descrizione:</b> Intera proprietà di posto auto coperto al primo piano sottostrada	
	di un condominio denominato “ <b>GALILEO</b> ” sito in Ravenna, Viale Newton	
	n. 30 – distinto al <u>Catasto Fabbricati</u> di Ravenna, sezione RA, al <b>Foglio 126</b>	
	del comune di Ravenna con i seguenti mappali e subalterni:	
	- <b>Particella 465, sub. 72</b> , categoria catastale C/6, Classe 2, mq. 35,	
	Superficie Catastale mq. 35, Rendita Catastale Euro 117,49;	
	Il tutto oltre a proporzionali parti comuni condominiali per legge e per	
	destinazioni facenti parte del Condominio Galileo, edificato su lotto di terreno	
	distinto al catasto Terreni foglio 126, particella 465.	
	<b>Condizione dell'immobile:</b> libero.	
	Prezzo di stima: 26.000,00	
	<b>Prezzo base d'asta: 11.500,00</b>	
	<b>Offerta minima: 75% del prezzo base d'asta</b>	
	<b>Rilancio minimo: Euro 500,00</b>	
	*****	
	<b>LOTTO 9/A</b> (parte del blocco N. 1 in perizia)	
	<b>Descrizione:</b> Intera proprietà di una cantina al primo piano sottostrada di un	
	condominio denominato “ <b>CRISTALLO</b> ” sito in Ravenna, Viale Newton n.	
	14/26 – distinto al <u>Catasto Fabbricati</u> di Ravenna, sezione RA, al <b>Foglio 126</b>	
	del comune di Ravenna con i seguenti mappali e subalterni:	
	- <b>Particella 341, sub. 95</b> , categoria catastale C/2, Classe 2, mq. 4,	
	2	

	Superficie Catastale mq. 5, Rendita Catastale Euro 11,36;	
	Il tutto oltre a proporzionali parti comuni condominiali per legge e per	
	destinazioni facenti parte del Condominio Cristallo, edificato su lotto di	
	terreno distinto al catasto Terreni foglio 126, particella 341.	
	<i>Condizione dell'immobile:</i> libero.	
	Prezzo di stima: 2.800,00	
	<b>Prezzo base d'asta: 1.500,00</b>	
	<b>Offerta minima: 75% del prezzo base d'asta</b>	
	<b>Rilancio minimo: Euro 200,00</b>	
	*****	
	<b>LOTTO 11/A</b> (parte del blocco N. 1 in perizia)	
	<b>Descrizione:</b> Intera proprietà di una cantina al primo piano sottostrada di un	
	condominio denominato "CRISTALLO" sito in Ravenna, Viale Newton n.	
	14/26 – distinto al <u>Catasto Fabbricati</u> di Ravenna, sezione RA, al <b>Foglio 126</b>	
	del comune di Ravenna con i seguenti mappali e subalterni:	
	- <b>Particella 341, sub. 99</b> , categoria catastale C/2, Classe 2, mq. 4,	
	Superficie Catastale mq. 4, Rendita Catastale Euro 11,36;	
	Il tutto oltre a proporzionali parti comuni condominiali per legge e per	
	destinazioni facenti parte del Condominio Cristallo, edificato su lotto di	
	terreno distinto al catasto Terreni foglio 126, particella 341.	
	<i>Condizione dell'immobile:</i> libero.	
	Prezzo di stima: 2.200,00	
	<b>Prezzo base d'asta: 1.200,00</b>	
	<b>Offerta minima: 75% del prezzo base d'asta</b>	
	<b>Rilancio minimo: Euro 200,00</b>	
		3

\*\*\*\*\*

**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 sottoscritto Liquidatore del concordato ed approvato dal Comitato 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 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 modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purchè 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 CONCORDATO PREVENTIVO 14/2016 – TRIBUNALE	
	DI FORLI” e con l’indicazione del lotto, secondo le seguenti modalità:	
	a) nell’offerta andrà specificato il cognome, nome, luogo e data di	
	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	
	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 i	
	singoli lotti, oltre imposte di legge;	
	c) L’espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima	
	e di conoscere lo stato dei beni;	
	d) L’offerta dovrà essere accompagnata da assegno circolare non	
	trasferibile intestato a “TECNO ITALIA Srl in Concordato	
	preventivo”, ovvero da contabile del bonifico effettuato sul conto	
	corrente bancario intestato alla Procedura avente IBAN	
		5

	IT43N0200813120000104365942 <u>pari ad almeno il 10% del prezzo</u>	
	<u>offerto</u> a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di rifiuto	
	dell'acquisto, salvo il maggior danno; il bonifico con causale	
	“Concordato preventivo R.G. N. 14/2016 – versamento cauzione ed	
	indicazione del lotto” 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.	
	e) All'offerta deve essere altresì acclusa copia del presente regolamento,	
	firmato per presa visione e accettazione delle condizioni della vendita.	
	f) 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 f) 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 <b><u>entro le ore 12.00 del 12 LUGLIO 2024</u></b> 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 <b><u>giorno 15 LUGLIO 2024, alle ore 12.00</u></b> 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 vorranno 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	
	- Lotto n. 2/B: Euro 500,00 (sub. 71);	
	- Lotto n. 3/B: Euro 500,00 (sub.72);	
	- Lotto 9/A Euro 200,00 (sub. 95);	
	- Lotto 11/A Euro 200,00 (sub. 99).	
	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 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	
		7

	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 a favore dell'aggiudicatario avverrà mediante	
	8	

	rogito notarile con spese a carico dell'acquirente. L'aggiudicatario dovrà	
	versare il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di	
	cauzione) a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato alla	
	procedura o a mezzo bonifico sul conto corrente intestato alla procedura,	
	nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120	
	(centoventi) giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a	
	sospensione feriale) e in ogni caso entro il momento della stipula del	
	contratto di compravendita; La vendita è soggetta alle imposte di registro,	
	ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali	
	saranno a carico dell'aggiudicatario.	
	5) Le iscrizioni ipotecarie e la trascrizione del decreto di ammissione alla	
	procedura concordataria, qualora trascritto, <b>potranno essere cancellati, a</b>	
	<b>cura e spese dell'aggiudicatario</b> , in forza di autorizzazione del Giudice	
	Delegato, che potrà essere richiesta solo dopo l'avvenuto saldo del prezzo.	
	Qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del	
	permesso di costruire in sanatoria (cfr. anche art. 40/6 capo IV della legge	
	28 febbraio 1985 n. 47), l'aggiudicatario dovrà presentare domanda di	
	permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla vendita. E' parimenti a	
	carico dell'aggiudicatario ogni eventuale responsabilità ed obbligo	
	previsto dalle vigenti disposizioni in materia amministrativa, di sicurezza	
	sul lavoro, sanitaria, di prevenzione incendi, di tutela dell'atmosfera, delle	
	acque e del territorio dall'inquinamento. L'onere per la regolarizzazione	
	delle difformità edilizie e/o catastali, ove sanabili, o per la riduzione in	
	pristino, è a carico dell'aggiudicatario.	
	6) Tutte le spese inerenti alla vendita, fiscali e non, s'intendono poste a carico	
		9

	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 <i>ex art.</i> 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 il Liquidatore	
	Giudiziale fisserà 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 <i>ex art.</i> 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 Forlì o di Ravenna, con ogni spesa e imposta	
	inerente la vendita (eccettuate quelle per Legge a carico de venditore) a carico	
	dell'aggiudicatario.	
	<b>9) La partecipazione alla vendita implica:</b>	
	<b>a. La lettura integrale delle relazioni peritali e dei relativi</b>	
	<b>allegati;</b>	
	<b>b. L'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel</b>	
	<b>presente avviso;</b>	
	<b>c. La dispensa per gli organi della Procedura dal rilascio della</b>	
	<b>certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla</b>	
	<b>sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.</b>	
	10) Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.	
	*****	
	10	

