



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI FORLÌ
Sezione civile-fallimentare

Istanza n. 16

ORDINANZA DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

Il Giudice delegato

Vista l'istanza avanzata dal Curatore per la vendita dei beni di pertinenza del fallimento;
visti gli artt. 104-ter e 107, l.f.;

richiamati gli artt. 569 e ss. c.p.c.

ritenuto che, al fine di non pregiudicare il sollecito svolgimento della procedura e gli interessi della massa dei creditori, la vendita debba effettuarsi in via non telematica

ORDINA

Procedersi alla vendita senza incanto dei seguenti beni immobili al prezzo base di seguito indicato, tutti meglio descritti in seno alle perizie valutative in atti (che devono intendersi qui per intero richiamate e trascritte e ai cui si fa integrale rinvio), inclusi i dati catastali e i confini:

Lotto 1): unità immobiliare, monolocale, ad uso abitativo, sita in Comune di Cesenatico, in Viale Matteucci n. 27/c. L'unità immobiliare è posta all'interno di una palazzina che si sviluppa su due piani fuori terra ed è accessibile al piano terra da una corte comune che si affaccia su Viale Matteucci.

Censito al catasto Fabbricati del Comune di Cesenatico:

Foglio 7, Particella 636, Subalterno 3, Categoria A/3, superficie catastale 38 mq, rendita 123,95 euro.

Stato occupazionale: occupato dal fallito.

Il perito ha rilevato difformità edilizie non sanabili, riscontrate in diverse differenze tra lo stato attuale dell'unità immobiliare e quanto risultante dalla documentazione depositata



presso il Comune e per il bene, già censito al Catasto Fabbricati e Terreni del Comune di Cesenatico, per cui non è possibile attestare la conformità catastale dell'unità immobiliare e si dovrà quindi aggiornare l'accatastamento al fine di richiedere l'Agibilità.

Prezzo base d'asta € 80.000,00 - rilancio minimo € 1.500,00.

Lotto 2): diritto di proprietà di un dodicesimo su terreno agricolo sito in Comune di Cesenatico, frazione Villalta, all'interno della Via Carlona.

Censito al Catasto terreni del Comune di Cesenatico alla partita 1:

- **Foglio 26, Particella 1207**, Subalterno -, Categoria D/1, Rendita Euro 332,00 di mq. 4.769 (ente urbano).

Sul terreno è installato un impianto fotovoltaico censito al catasto fabbricati del Comune di Cesenatico al foglio 26, particella n. 1207, costruito dal conduttore del contratto di locazione ultranovennale sotto citato che prevede, al termine del contratto, l'obbligo del conduttore di riportare il terreno alla stato iniziale, lo smaltimento dell'impianto e lo smontaggio della recinzione.

Stato occupazionale: occupato con titolo (contatto di locazione ultranovennale per venti anni dal 28/09/2010).

Il perito ha riscontrato delle difformità catastali: l'impianto fotovoltaico è accatastato al N.C.E.U. e rappresentato nelle corrispondenti planimetrie catastali, ma non appare graficamente raffigurato nelle mappe catastali.

Prezzo base d'asta € 2.666,00 - rilancio minimo € 200,00.

Lotto 3): diritto di proprietà di un dodicesimo su terreno agricolo sito in Comune di Cesenatico, frazione Villalta, all'interno della Via Carlona.

Censito al Catasto terreni del Comune di Cesenatico alla partita 1:

- **Foglio 26, Particella 1208**, Subalterno -, Categoria D/1, Rendita Euro 308,00 di mq. 4.350 (ente urbano).

Sul terreno è installato un impianto fotovoltaico censito al catasto fabbricati del Comune di Cesenatico al foglio 26, particella n. 1208, costruito dal conduttore del contratto di locazione ultranovennale sotto citato che prevede, al termine del contratto, l'obbligo del conduttore di



riportare il terreno alla stato iniziale, lo smaltimento dell'impianto e lo smontaggio della recinzione.

Stato occupazionale: occupato con titolo (contatto di locazione ultranovennale per venti anni dal 28/09/2010).

Il perito ha riscontrato delle difformità catastali: l'impianto fotovoltaico è accatastato al N.C.E.U. e rappresentato nelle corrispondenti planimetrie catastali, ma non appare graficamente raffigurato nelle mappe catastali.

Prezzo base d'asta € 2.666,00 - rilancio minimo € 200,00.

Lotto 4): diritto di proprietà di un dodicesimo su terreno agricolo sito in Comune di Cesenatico, frazione Villalta, all'interno della Via Carlona.

Censito al Catasto terreni del Comune di Cesenatico alla partita 1:

- **Foglio 26, Particella 1209**, Subalterno -, Categoria D/1, Rendita Euro 186,00 di mq. 2.330 (ente urbano);
- **Foglio 26, Particella 1210**, Subalterno -, Categoria D/1, Rendita Euro 186,00 di mq. 2.326 (ente urbano);

Sul terreno è installato un impianto fotovoltaico censito al catasto fabbricati del Comune di Cesenatico al foglio 26, particella n. 1209 e 1210, costruito dal conduttore del contratto di locazione ultranovennale sotto citato che prevede, al termine del contratto, l'obbligo del conduttore di riportare il terreno alla stato iniziale, lo smaltimento dell'impianto e lo smontaggio della recinzione.

Stato occupazionale: occupato con titolo (contatto di locazione ultranovennale per venti anni dal 28/09/2010).

Il perito ha riscontrato delle difformità catastali: l'impianto fotovoltaico è accatastato al N.C.E.U. e rappresentato nelle corrispondenti planimetrie catastali, ma non appare graficamente raffigurato nelle mappe catastali.

Prezzo base d'asta € 2.400,00 - rilancio minimo € 200,00.

Lotto 5): diritto di proprietà di un dodicesimo su terreno agricolo sito in Comune di Cesenatico, frazione Villalta, all'interno della Via Carlona.



Censito al Catasto terreni del Comune di Cesenatico alla partita 1:

- **Foglio 26, Particella 1211**, Subalterno -, Categoria D/1, Rendita Euro 366,00 di mq. 4.822 (ente urbano);

Sul terreno è installato un impianto fotovoltaico censito al catasto fabbricati del Comune di Cesenatico al foglio 26, particella n. 1211, costruito dal conduttore del contratto di locazione ultranovennale sotto citato che prevede, al termine del contratto, l'obbligo del conduttore di riportare il terreno allo stato iniziale, lo smaltimento dell'impianto e lo smontaggio della recinzione.

Stato occupazionale: occupato con titolo (contratto di locazione ultranovennale per venti anni dal 28/09/2010).

Il perito ha riscontrato delle difformità catastali: l'impianto fotovoltaico è accatastato al N.C.E.U. e rappresentato nelle corrispondenti planimetrie catastali, ma non appare graficamente raffigurato nelle mappe catastali.

Prezzo base d'asta € 2.666,00 - rilancio minimo € 200,00.

Lotto 6): diritto di proprietà di un dodicesimo su fondo rustico con sovrastanti fabbricati rurali sito in Comune di Cesenatico, frazione Villalta, all'interno della Via Carlona n. 82.

Il fabbricato rurale, non accatastato, è costituito da due blocchi distinti:

- a) il manufatto principale (fabbricato A) si sviluppa su due piani fuori terra ed è costituito da due appartamenti di cui uno al piano terra ed uno al piano primo e da un blocco di locali di servizio su un unico piano;
- b) il secondo manufatto (fabbricato B), si sviluppa su un piano fuori terra ed è suddiviso in vari locali a destinazione agricola.

Censiti al Catasto terreni-enti urbani e promiscui del Comune di Cesenatico al:

- **Foglio 26, Particella 706**, Qualità ente urbano, superficie mq. 852 su cui insiste il fabbricato rurale;
- **Foglio 26, Particella 1198**, Qualità seminativo arboreo, classe 3, superficie mq. 3619, deduzione AB; CB3, reddito dominicale 17,66 euro; reddito agrario 15,89 euro.

Stato occupazionale: la particella 1198 è oggetto di affitto di fondo rustico in data 01/07/2011, con durata fino al 30/06/2019; la particella 706 è libera.



Il perito ha riscontrato che il fabbricato rurale risulta regolarmente rappresentato nell'estratto di mappa ma non censito presso il Catasto Fabbricati del Comune di Cesenatico e, con riferimento allo stato dei luoghi, non è possibile attestare la conformità catastale del fabbricato stante alcune difformità rilevate.

Prezzo base d'asta € 12.683,00 - rilancio minimo € 500,00.

Si segnala quanto segue:

- a) i lotti 2, 3, 4, 5 avranno anche diritti di comproprietà su cabina elettrica e cabina contatori (**particelle 1206 sub 1 e 2**), interessate da servitù di elettrodotto e di passaggio;
- b) i lotti 2, 3, 4, 5 e 6 avranno anche diritti di comproprietà su porzioni della strada privata di accesso, da identificarsi a seconda dell'ubicazione dell'immobile (**particelle 305, 323, 1203**) e gravate da servitù di elettrodotto.

DISPONE

- Che gli interessati all'acquisto debbano depositare **entro le ore 12,00 del giorno antecedente l'udienza sotto fissata per l'apertura delle buste**, presso la Cancelleria dell'ufficio fallimentare di questo Tribunale, un'offerta di acquisto in bollo in busta chiusa;
- Che l'offerta debba essere accompagnata dal deposito di **cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto**, da effettuarsi a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati a "*curatela fallimento n. 80/2017 Tribunale di Forlì*" che dovranno essere inseriti nella busta medesima;
- Che l'offerta, irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3° c.p.c. debba indicare:
 - se l'offerente è persona fisica: il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale (ed eventualmente la partita IVA se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione), la residenza e, se diverso, il domicilio, lo stato civile, indirizzo mail valido oppure recapito telefonico;
 - se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;



- se l'offerente è una società: la denominazione, la sede legale, il codice fiscale, la partita IVA, le generalità del legale rappresentante, l'indirizzo di posta elettronica certificata;
 - l'indicazione del bene per il quale l'offerta è proposta, contenente anche il corrispondente numero identificativo del lotto;
 - l'indicazione del prezzo offerto (che non potrà essere inferiore, a pena dell'inefficacia, di un quarto rispetto al prezzo base d'asta), e del lotto per il quale viene presentata; non è consentito pagamento rateale;
 - l'indicazione del termine di pagamento del prezzo che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni a decorrere dalla data di aggiudicazione;
- Che all'offerta debbano essere allegati, sempre in busta chiusa e senza segni di riconoscimento all'esterno, oltre agli assegni circolari costituenti la cauzione, come in precedenza indicato, i seguenti documenti:
 - Se l'offerente è persona fisica: fotocopia di documento di identità (e dell'eventuale coniuge in regime di comunione legale dei beni);
 - Se l'offerente è una società: visura camerale aggiornata, copia del documento di identità di chi ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e parteciperà alla gara e, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risulti o i relativi poteri;
 - Nell'ipotesi in cui la cauzione sia versata a mezzo bonifico, dovrà essere allegata copia della contabile di bonifico;
 - Nell'ipotesi in cui l'offerta sia trasmessa a mezzo p.e.c. (fallimentare.tribunale.forli@giustiziacert.it), tutti i superiori documenti dovranno essere allegati in formato .pdf (scansione per immagine);
 - Che il Cancelliere ricevente l'offerta provveda ai sensi dell'art. 571 u.c. c.p.c. annotando all'esterno della busta chiusa: il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito; il nome del Giudice delegato; la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte; la data ed ora del deposito;
 - Che le offerte non siano efficaci nei casi espressamente previsti dall'art. 571 comma 2° c.p.c.;



- Che le buste contenenti le offerte presentate siano aperte **all'udienza fissata per il giorno 27/9/2018 ore 13,00** ai sensi degli artt. 571 e seg. c.p.c., nell'ufficio del Giudice Delegato al fallimento, presso il Tribunale di Forlì, piazza Beccaria n. 1, Il piano, stanza n. 46;
- Che, nel caso di presentazione di un'**unica offerta** conformemente alle previsioni di cui all'art. 572 c.p.c. si procederà all'aggiudicazione con le seguenti modalità:
 - Qualora l'offerta sia pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa sarà senz'altro accolta;
 - Qualora il prezzo offerto sia inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, il giudice potrà far luogo alla vendita solo ove non ritenga che vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita;
- Che, nel caso di più offerenti, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., si procederà alla **gara** tra gli stessi, con base di partenza l'offerta più alta ed aumento minimo come di seguito indicato. Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori al 2% del prezzo indicato;
- Che, se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Giudice Delegato procederà all'aggiudicazione in favore della migliore offerta e per la individuazione della stessa, si terrà conto gradatamente dell'entità del prezzo offerto, dell'ammontare della cauzione prestata, delle forme, modi e dei tempi di pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa; nel caso in cui le offerte siano tutte equiparabili il bene verrà aggiudicato a chi avrà depositato per primo l'offerta di acquisto (a tal fine, farà fede la data con l'orario di deposito apposta sulla busta dalla Cancelleria);
- Che si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al maggior offerente anche se non comparso;
- Che il prezzo sia versato entro 120 giorni dall'aggiudicazione, se l'offerta non contiene l'indicazione di un minor termine, al Curatore a mezzo assegno circolare intestato alla procedura fallimentare ovvero a mezzo bonifico sul rapporto bancario della procedura fallimentare secondo le indicazioni che verranno fornite dal Curatore;



- Che la cauzione sia impiegata per il pagamento degli oneri fiscali e per le altre spese di vendita a carico dell'aggiudicatario; qualora la cauzione non sia sufficiente le residue somme dovute per oneri fiscali e spese dovranno essere versate in uno con il pagamento del prezzo di vendita;
- Che, il Giudice Delegato si riserva di provvedere qualora non siano proposte offerte di acquisto nel termine stabilito, ovvero nel caso in cui esse risultino inefficaci ex art. 571 c.p.c.:

PRECISA

- in merito alla consistenza, regolarità urbanistica e conformità:

Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamato nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dal medesimo stimatore. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, fermo il disposto di cui all'art. 2922 c.c., con tutte le eventuali 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). Agli effetti del D.M. 22/01/2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura fallimentare dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, manifestando di voler assumere direttamente tale incombenza, qualora fosse richiesto;

- in merito all'assenza di garanzia per vizi:

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, onere di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelle urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo,



essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione dei beni ed essendo già stata applicata una riduzione del valore;

- in merito alla cancellazione dei gravami:

L'immobile sarà liberato, ai sensi dell'art. 108 l. fall., da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti esistenti al momento della vendita; non saranno cancellate le eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali, fondi patrimoniali, trust), anche ove inopponibili.

Le spese di registrazione, trascrizione, voltura, cancellazione di tutte le trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli e l'eventuale I.V.A. sono a carico dell'aggiudicatario come pure le spese per l'acquisizione del certificato energetico previsto dal d.lgs. 192/2005 come modificato dal d.lgs. 311/2006;

- in merito agli oneri a carico dell'aggiudicatario:

Tutti gli oneri, i diritti, i tributi e le spese derivanti a qualsiasi titolo dalla vendita saranno poste a carico dell'aggiudicatario, il quale dovrà altresì provvedere alla sanatoria delle eventuali violazioni della l. n. 47/1985 secondo le prescrizioni impartite all'uopo dall'Autorità Amministrativa.

La presente vendita è soggetta ad imposta di registro (o I.V.A.) 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 alla 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); ove ne ricorra l'ipotesi dovrà essere consegnata al Curatore anche la dichiarazione del coniuge non offerente al fine dell'esclusione del bene dalla comunione legale; l'aggiudicatario sarà tenuto in solido, ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., alle eventuali spese condominiali arretrate relative all'anno solare in corso al momento dell'emissione del decreto di trasferimento ed a quelle relative all'anno precedente;

- in merito al trasferimento della proprietà:

La proprietà, il possesso ed il godimento del cespite ed in genere ogni diritto attivo e passivo derivante dall'acquisto saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario a far data dal decreto di



trasferimento, che verrà emesso a seguito del saldo integrale del prezzo di aggiudicazione e dei predetti oneri conseguenti alla vendita, nell'entità che verrà comunicata a cura del Curatore. Gli immobili verranno consegnati all'acquirente liberi di persone e/o cose, fatti salvi quelli in precedenza specificati che risultano occupati in forza di titoli opponibili alla procedura;

- in merito alla pubblicità ed informazioni:

La pubblicità inerente la vendita verrà eseguita a cura del Curatore almeno 45 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte, tramite pubblicazione per estratto del presente avviso secondo i requisiti informativi previsti dalla legge; maggiori informazioni e chiarimenti potranno essere chiesti al medesimo Curatore, presso il cui studio sarà possibile estrarre/visionare la perizia di stima ed i relativi allegati nella versione ostensibile ai terzi.

Il Curatore provvederà ad effettuare la pubblicità di legge, compresa la pubblicazione obbligatoria sul PVP, a notificare la presente ordinanza ai creditori con diritto di prelazione risultanti dai pubblici registri ex art. 107, co. 3, l.fall. e a compiere tutti gli adempimenti pubblicitari previsti dalla circolare di questo Tribunale

Forlì, 11 maggio 2018.

Il Giudice

Dr. ssa Barbara Vacca

