

Simone Brandinelli

DOTTORE COMMERCIALISTA - REVISORE LEGALE

TRIBUNALE DI FORLÌ

Sezione Fallimentare

Giudice Delegato: Dott.ssa Barbara Vacca

Fallimento N. 56/18

Curatore: Dott. Simone Brandinelli

Comitato dei Creditori: NON COSTITUITO

Foglio Notizie: NON PAGATO

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Il sottoscritto Curatore del fallimento suindicato, Dott. Simone Brandinelli, con studio a Cesena (FC), via C. Lugaresi n. 8, telefono 0547-608303, mail: s.brandinelli@studiobrandinelli.it, mail certificata s.brandinelli@pec.studiobrandinelli.it

COMUNICA

di porre in vendita, in distinti lotti, i beni immobili nonché l'azienda nel suo complesso, appresso descritti, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; a corpo e non a misura:

LOTTO n°01

Trattasi di lotto unico inscindibile e non frazionabile costituito da:

- Fabbricato commerciale ad uso ristorante con locanda sito in Comune Cesena, via via San Mauro n.1109 censito al Catasto Fabbricati San Mauro n.1109 censito al Catasto Fabbricati di detto Comune:
 - Foglio 122, Particella 29 Sub. 7, Cat. D/8, Rendita Catastale € 12.224,00;
 - Foglio 122, Particella 29 Sub. 8, Cat. D/2, Rendita Catastale € 1.000,00;
 - Foglio 122, Particella 29 Sub. 9, (BCNC) corte comune ai sub. 7 e 8;
 - Edificato su Terreno di sedime e pertinenza distinto al Catasto Terreni del Comune di Cesena Foglio 122, Particella 29, Ente Urbano di mq. 3971.

Simone Brandinelli

DOTTORE COMMERCIALISTA - REVISORE LEGALE

-
- Azienda esercente l'attività di ristorazione e pizzeria costituita da beni mobili, mobili registrati ed avviamento.

PREZZO BASE D'ASTA EURO 895.000,00 (ottocentonovantacinquemila/00) oltre imposte e tasse.

DESCRIZIONE DEL LOTTO

Lasciando ogni più ampio dettaglio alla lettura della perizia di stima redatta dal perito stimatore di seguito di descrivono, sinteticamente, le caratteristiche dell'immobile sopraindicato.

Il complesso immobiliare, costituito da un fabbricato ad uso ristorante pizzeria con servizi e da un fabbricato ad uso locanda è edificato su un appezzamento di terreno indipendente di complessivi mq.3.971 ubicato in Cesena Via San Mauro 1109, incrocio Via Romea, quartiere San Mauro in Valle.

Il fabbricato ad uso ristorante pizzeria si eleva per due piani fuori terra e per un piano interrato, ricavato da un vecchia casa colonica classica romagnola, ampliata in epoca recente mediante la costruzione di un'ampia sala da pranzo attigua con zona pizzeria in struttura lignea; in generale il fabbricato ad uso ristorante-pizzeria al piano terra si presenta in buono stato di manutenzione e di conservazione, salvo piccoli distacchi dell'intonaco e della tinteggiatura in alcune porzioni e qualche mattonella crepata nella zona in prossimità della cucina.

Il fabbricato ad uso locanda è da ricondursi ad un immobile tipologia "casa colonica" posta nelle vicinanze del fabbricato ad uso ristorante pizzeria; anche tale unità immobiliare si presenta in buono stato di manutenzione e di conservazione, salvo delle macchie di umidità con distacchi della tinteggiatura al piano terra.

Sulla scorta delle verifiche espletate dal perito stimatore ed in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico del Comune di Cesena gran parte del fabbricato ad uso ristorante al piano terra e l'intero fabbricato ad uso locanda sono privi del Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità.

Relativamente all'azienda, esercente l'attività di ristorazione e pizzeria, risulta costituita da beni mobili, mobili registrati ed avviamento meglio descritti nelle perizie redatte dai periti estimatori.

Simone Brandinelli

DOTTORE COMMERCIALISTA - REVISORE LEGALE

LOTTO n°02

Quota di 1/3 terreno di sedime e di pertinenza distinto al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 120, Particella 3 Ente Urbano di mq. 2.398 con sovrastante immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bagno di Romagna al Foglio 120 Particella 3.

PREZZO BASE D'ASTA EURO 658,20 (seicentocinquantotto/20) oltre imposte e tasse

DESCRIZIONE DEL LOTTO

Trattasi di un appezzamento di terreno a destinazione agricola avente accesso dalla Via Crocesanta con sovrastante fabbricato ad uso deposito (abusivo) che alla data del sopralluogo era utilizzato come ricovero di animali (*ndr oche, galline, etc..*) nonché come deposito di materiale di diversa tipologia.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bagno di Romagna, **non sono stati accertati titoli autorizzativi, pertanto il manufatto sovrastante è da ritenersi abusivo e da demolire in quanto non sanabile.**

LOTTO n°03

Quota di 1/4 terreno di complessivi mq. 41.109 catastali, sito in Comune di Bagno di Romagna, località Cà Bianchi, distinto al Catasto Terreni di detto Comune:

- Foglio 99, Particella 220 di mq. 505;
- Foglio 99, Particella 221 di mq. 686;
- Foglio 121, Particella 56 di mq. 4.230;
- Foglio 121, Particella 58 di mq. 14.661;
- Foglio 121, Particella 59 di mq. 420;
- Foglio 121, Particella 60 di mq. 200;
- Foglio 121, Particella 61 di mq. 716;
- Foglio 121, Particella 242 di mq. 5;
- Foglio 121, Particella 244 di mq. 282;
- Foglio 121, Particella 250 di mq. 518;
- Foglio 121, Particella 252 di mq. 490;
- Foglio 121, Particella 253 di mq. 106;

Simone Brandinelli

DOTTORE COMMERCIALISTA - REVISORE LEGALE

-
- Foglio 121, Particella 570 di mq. 18.129;
 - Foglio 121, Particella 571 di mq. 161.

PREZZO BASE D'ASTA EURO 9.204,52 (novemiladuecentoquattro/52) oltre imposte e tasse

DESCRIZIONE DEL LOTTO

Trattasi di un appezzamento di terreno a destinazione agricola di complessivi raggiungibile percorrendo la Strada Provinciale 43 che collega San Piero in Bagno ad Alfero, posto di fronte al Camping Alto Savio.

CONDIZIONI DI VENDITA

I lotti saranno ceduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura pertanto eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Le presenti vendite si devono considerare forzate e quindi non soggette alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potranno essere revocate 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, quelli derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, quelli per rinnovi, volture, accatastamenti di vario genere) 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. Eventuali violazioni alla Legge 28.2.1985 n. 47 dovranno essere sanate secondo le prescrizioni dell'Autorità amministrativa a cura e spese dell'aggiudicatario.

Questi è altresì onerato di ogni eventuale responsabilità ed obbligo previsto dalle vigenti disposizioni in materia amministrativa, di sicurezza sul lavoro, sanitaria, di prevenzione incendi, di tutela dell'atmosfera e delle acque dall'inquinamento.

La proprietà dei beni ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia dell'atto di trasferimento, ed in ogni caso non prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti il trasferimento.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALL'ASTA

1. i sopraindicati lotti saranno posti in vendita distintamente, nelle consistenze indicate nella perizia di stima agli atti, al prezzo base d'asta suindicato (oltre imposte e tasse);
2. Le offerte irrevocabili di acquisto, dovranno essere presentate in busta chiusa entro le ore **12:00 del giorno 09 SETTEMBRE 2020** presso lo studio del Notaio Dott.ssa Maria Chiara Scardovi con Studio in Cesena Via Curiel 15.
3. L'offerta di acquisto dovrà essere presentata in busta sigillata al cui esterno dovrà essere annotata unicamente la dicitura **“Fallimento n. 56/18 offerta di acquisto per il LOTTO N°....”**;
4. L'offerta dovrà contenere:
 - a) cognome, nome (denominazione o ragione sociale in caso di persona giuridica), luogo e data di nascita, codice fiscale, eventuale partita IVA, domicilio (sede legale in caso di persona giuridica), stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà presentarsi direttamente (o tramite legale rappresentante in caso di persona giuridica) il giorno dell'asta. Se l'offerente è coniugato dovrà rendere autodichiarazione in ordine al regime patrimoniale e, se in regime di comunione legale, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori o da chi esercita la patria potestà, previa autorizzazione del giudice tutelare da allegare all'offerta. Se l'offerente è una società od altro ente, dovrà essere allegato idoneo certificato dell'Ufficio deputato alla tenuta del Registro delle Imprese da cui risulti la vigenza della società, il nome ed i dati del legale rappresentante in carica con l'indicazione dei poteri di presentazione dell'offerta di acquisto e dei poteri conferiti in udienza, attribuiti direttamente dall'atto costitutivo o dallo statuto o da delibera dell'organo competente (assemblea o consiglio). In tale ultimo caso dovrà essere allegato copia della delibera contenente delega ed attribuzione dei poteri;
 - b) **l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia.**

Simone Brandinelli

DOTTORE COMMERCIALISTA - REVISORE LEGALE

L'offerta non sarà considerata altresì efficace se perviene oltre il termine sopra indicato e se non è accompagnata da cauzione con le modalità e nella misura sotto indicate;

c) **espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima e, dunque, essere a conoscenza delle irregolarità e vizi che contraddistinguono i lotti;**

d) copia di un valido documento di identità dell'offerente o legale rappresentante;

f) **assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura, a titolo di cauzione, pari ad Euro 100.000,00 per il Lotto n°1 ed al 10% del prezzo offerto per i Lotti 2 e 3.**

La cauzione sarà restituita agli offerenti non aggiudicatari alla chiusura del verbale della vendita.

5. Il giorno **10 SETTEMBRE 2020 alle ore 12:00** presso lo studio del Notaio Maria Chiara Scardovi con Studio in Cesena Via Curiel 15, si procederà all'apertura delle buste; nel caso di più offerenti verrà indetta una gara tra quelli presenti sulla base dell'offerta più alta pervenuta, con aumento minimo di:
- **€. 10.000,00 (diecimila/00) LOTTO N°01;**
 - **€. 200,00 (duecento/00) LOTTO N°02;**
 - **€ 1.000,00 (cinquecento/00) LOTTO N°03;**

6. L'aggiudicatario dovrà versare il residuo prezzo entro il termine di **120 (centoventi) giorni** dall'aggiudicazione.

7. In caso di inadempienza, verrà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario, con conseguente confisca della cauzione, che verrà così definitivamente incamerata all'attivo fallimentare.

Avvenuto il pagamento del prezzo, autorizzata la cancellazione dei gravami pendenti da parte del tribunale di Forlì ex art.108 2° co. L.F., l'atto di vendita verrà stipulato nelle ordinarie forme privatistiche, previa comunicazione di esito di procedura di vendita ex art.107 L.F. *Si avverte che sino a tale momento, la vendita potrà essere sospesa ex art. 108 L.F., ove pervenga offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa (per un importo non inferiore al dieci per cento del prezzo di aggiudicazione) ed ove il Giudice Delegato ravvisi gravi e giustificati motivi che impediscano la vendita , ovvero quando il prezzo*

Simone Brandinelli

DOTTORE COMMERCIALISTA - REVISORE LEGALE

offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato. Le spese di volturazione e/o rinnovazione di concessione edilizie, di accatastamento, di sanatorie, di registrazione, trascrizione, voltura, relative al trasferimento della proprietà, la cancellazione delle formalità pregiudizievoli (iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti e sequestri conservativi ecc.) nonché di ogni altra imposta e tassa accessorie alla vendita sono a carico dell'acquirente.

COMUNICA QUANTO ALLA PUBBLICITÀ

- che la "procedura competitiva" scelta per la presente vendita consiste nella pubblicità commerciale da effettuarsi sui siti web www.tribunale.forli.giustizia.it, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it nonché mediante la pubblicazione sul quotidiano locale IL RESTO DEL CARLINO, da compiersi almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte (art. 490 c.p.c.).
- che le notifiche del presente verranno eseguite al fallito, ed ai creditori ammessi al passivo con diritto di prelazione nonché a tutti i creditori ipotecari iscritti.

Copia della perizia di stima verrà trasmessa dal Curatore a richiesta degli interessati.
Per ulteriori informazioni rivolgersi al Curatore, Via. C. Lugaresi 8, 47521 Cesena (FC),
Tel 0547/608303 - mail certificata f56.2018forli@pecfallimenti.it

Cesena, 22.01.2020

Il Curatore
Dott. Simone Brandinelli

