

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI FORLÌ
Sezione fallimentare

FALLIMENTO FINCARDUCCI SRL

N. 95/2017 del 30/11/2017

G.D.: Dott.ssa Barbara Vacca

Curatore: Dott. Andrea di Cesare

AVVISO DI VENDITA

Il Dott. Andrea Di Cesare, Curatore del Fallimento n.95/2017 del Tribunale di Forlì, a seguito dell'autorizzazione del Comitato dei Creditori nonché del Visto agli Atti del Giudice Delegato,

AVVISA

che è aperta a tutti gli eventuali interessati, sulla piattaforma www.astebusiness.it, l'asta telematica ASINCRONA (a tempo) n. 2252 **per il subentro dell'aggiudicatario a Fincarducci S.r.l. in Fallimento in qualità di attuatore nell'Accordo di Programma sottoscritto tra il Comune di Cesenatico e la Fincarducci S.r.l. e denominato “*ex Nuit e parte delle colonie di levante*” e nella relativa Convenzione attuativa (Convenzione del 12.1.2011 a ministero del Segretario comunale del Comune di Cesenatico dott.ssa Iris Gavagni Trombetta, prot.n.6669, con la presupposta Convenzione Urbanistica del 4.12.2009 a ministero del Segretario comunale medesimo, prot.n.6419: di seguito cumulativamente la “Convenzione”), con ogni relativo residuo onere ed obbligo convenzionato e di legge, e la conseguente connessa cessione di tutti i beni (immobili e terreni), e relativi oneri e i diritti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, come meglio pur sinteticamente rappresentato *infra* e nella relativa allegata stima e negli allegati alla medesima.**

Per tale cessione, oggetto della presente vendita, è pervenuta manifestazione di interesse vincolante pari ad euro 5.500.000,00.

LOTTO UNICO composto dai seguenti beni ricompresi nell'Accordo di Programma sottoscritto tra il Comune di Cesenatico e la Fincarducci S.r.l. e denominato “*ex Nuit e parte delle colonie di levante*” e sottoposti alla Convenzione per l'attuazione di tale Accordo di Programma: 1) Ex colonia San Vigilio – area di mq 1.963 con sovrastante fabbricato; 2) Ex colonia Gioiosa – area di mq 2.810 con sovrastante fabbricato; 3) Ex colonia CIF – area di mq 3.372 con sovrastante fabbricato; 4) Area ex nuit – mq

12.528; 5) Area viale dei mille – mq 1.056.

Il lotto viene ceduto unitamente a tutte le residue obbligazioni convenzionate come da Accordi e Convenzioni sopra descritti, incluso il completamento e le operazioni relative alla cessione delle opere pubbliche in parte già eseguite, con subentro dell'aggiudicatario acquirente al Fallimento in qualità di attuatore.

PREZZO BASE D'ASTA: Euro 5.500.000,00= (euro cinquemilionicinquecentomila,00); la presente vendita è soggetta ad imposta di registro o IVA, ai termini di legge.

Rilancio minimo in fase di gara: Euro 10.000,00= (diecimila/00).

DATA INIZIO ASTA: 15/10/2021 ore 15:30

TERMINE ASTA: 15/11/2021 ore 15:30 (Salvo applicazione time extension)

Per dettagli e informazioni relativi allo stato di fatto e di diritto degli immobili in vendita e ad eventuali abusi, vincoli e gravami iscritti si rimanda integralmente alla relazione tecnica di stima, declinando ogni responsabilità nei confronti dei soggetti interessati.

La vendita dei beni si svolge sul sito www.astebusiness.it secondo le prescrizioni contenute nel presente *Avviso di vendita*.

Le offerte di acquisto presentate per mezzo della piattaforma si intendono irrevocabili come da art 1329 1° comma c.c.

1. OGGETTO DELLA PROCEDURA COMPETITIVA

1.1. I beni immobili e terreni, ricompresi nella presente cessione, nello stato di fatto in cui si trovano, sono tutti ubicati nel Comune di Cesenatico e di seguito riepilogati:

Ex colonia San Vigilio – mq 1.963

Catasto Terreni, foglio 22, particella 1161 Ente Urbano di mq 1.686 e particella 99 seminativo di classe 3 are 02 e centiare 77, reddito dominicale € 1,43 ed Agrario € 1,22; in corso di variazione catastale per fusione delle due particelle ed aggiornamento mappa catastale a seguito dell'erigendo fabbricato;

Catasto dei Fabbricati, foglio 22, particella 1161 area urbana di 1.686 mq; in corso di variazione catastale a seguito dell'erigendo fabbricato;

Ex colonia Gioiosa – mq 2.810

Catasto Terreni, foglio 22, particella 66 Ente Urbano di mq 2.810;

Catasto dei Fabbricati, foglio 22, particella 66, Zona Censuaria 1, Categoria B\1 di classe 1, consistenza m³ 7.090, Superficie catastale totale mq 2.282, rendita catastale € 6.224,88 Viale Giosué Carducci n. 254, piano T-1-2-3.

Ex colonia CIF – mq 3.372

Catasto Terreni, foglio 31, particella 15 Ente Urbano di mq 3.153 e particella 216 Ente Urbano di mq 219;

Catasto dei Fabbricati, foglio 31, particella 15 graffata o unita alla particella 1002, Zona Censuaria 1, Categoria B\1 di classe 2, consistenza m³ 5.592, Superficie catastale totale mq 1.313, rendita catastale € 6.064,86 Viale Giosué Carducci n. 254, piano T-1.

Area ex nuit – mq 12.528

Catasto Terreni foglio 15, particella 2471 Ente Urbano di mq 7.066 e particella 2472 Ente Urbano di mq 5.462;

Catasto dei Fabbricati, foglio 15, particella 2471 area urbana di superficie mq 7.066 e particella 2472 area urbana di superficie mq 5.462.

Area viale dei mille – mq 1.056

Catasto Terreni, foglio 9, particella 88 Ente Urbano di mq 1.056 in corso di variazione per avvenuta totale demolizione dei fabbricati esistenti;

Catasto dei Fabbricati, foglio 9, particella 88, Zona Censuaria 1, Categoria D\3, rendita catastale € 661,06 Viale dei Mille piano T, in corso di variazione per avvenuta totale demolizione dei fabbricati esistenti.

- 1.2. La presente cessione, oltre ai beni riepilogati al punto 1.1, include tutti i diritti, gli obblighi e gli oneri, nonché a far fronte a sanzioni per qualsivoglia ragione eventualmente irrogande, previsti nell'**Accordo di Programma** sottoscritto tra il Comune di Cesenatico e la Fincarducci S.r.l. e denominato “**ex Nuit e parte delle colonie di levante**” ed in Convenzione o comunque da essi originati, e ad accettare la **Convenzione** per l'attuazione di tale Accordo di Programma, e ad accollarsi integralmente ed assumere le previsioni obbligatorie di tali atti –ivi ricompreso il versamento degli oneri, anche compensativi, da versare al Comune ed il completamento delle opere da eseguire, incluso il completamento e le operazioni relative alla cessione delle opere pubbliche già in parte eseguite dalla Fincarducci S.r.l.– nei quali l'aggiudicatario subentrerà, in qualità di attuatore, sottoponendosi ad essi subentrando in sostituzione della Fincarducci S.r.l.
- 1.3. Col subentro dell'aggiudicatario alla Fincarducci S.r.l. nella qualità di attuatore dell'Accordo di programma, e dei relativi Piano Attuativo e Convenzione ed altresì nella qualità di proprietario dei cespiti privati oggetto di convenzionamento, l'aggiudicatario potrà subentrare alla Fincarducci S.r.l. ed al Fallimento nei giudizi, amministrativi, civili, e/o tributari, da questi radicati e/o radicandi a tutela del patrimonio fallimentare acquisito. Nel caso sia interessato al subentro, dovrà dichiararlo e sottoscriverlo entro 60 giorni dalla stipula dell'atto notarile di compravendita; in assenza, il Fallimento Fincarducci S.r.l. potrà rinunciare ai giudizi senza che questo comporti alcun pregiudizio a suo carico. In caso di subentro, e di costituzione in detti giudizi, sarà formalizzato che l'aggiudicatario si faccia carico delle relative spese legali tutte relative a fasi processuali diverse da quelle già concluse ed a carico del Fallimento, nonché della relativa integrale condanna alle spese delle altre parti in caso di soccombenza.
- 1.4. Ferma la descrizione sintetica che precede, la cessione avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutti gli annessi e connessi, le eventuali pertinenze, adiacenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, pesi e vincoli, ed obbligazioni *propter rem*, ivi incluso ogni diritto, obbligo, obbligazione ed onere derivante dalla Pianificazione Attuativa (Piano Particolareggiato PP/12) in corso già sopra citata e dai relativi Accordi di Programma e relativa Convenzione, per la durata di questa, nella quale l'aggiudicatario subentrerà al Fallimento formando oggetto principale della cessione.
- 1.5. La cessione è a corpo e non a misura.
- 1.6. L'aggiudicatario si impegna a ricostituire le fideiussioni previste in Convenzione prontamente ed in accordo con l'Amministrazione comunale alla quale, se del caso, provvederà a formalizzare offerta reale.

2. CAUZIONE

- 2.1 L'importo della cauzione da corrispondere è pari ad euro 100.000,00 e dovrà essere versato con BONIFICO BANCARIO sul conto corrente intestato alla procedura fallimentare IBAN IT84X0103024403000000624827 - Causale: "Fallimento 95/2017, versamento cauzione – Asta n. 2252".
- 2.2 Per poter essere abilitati alla gara, la contabile del versamento dovrà essere inviata tramite mail all'indirizzo info@astebusiness.it.
- 2.3 Aste Business abiliterà gli utenti che hanno provveduto al versamento della cauzione nelle modalità e tempistiche poc'anzi indicate.

Per tale ragione è consigliabile procedere al versamento della cauzione con congruo anticipo in modo che vi sia l'accredito delle somme almeno 48 ore prima del termine di scadenza dell'asta, al fine di consentire l'abilitazione entro tale termine.

- 2.4 Nel caso di mancato pagamento del saldo prezzo, da parte dell'aggiudicatario provvisorio, nei termini di seguito indicati, per fatto o colpa dell'aggiudicatario, quest'ultimo si intenderà decaduto dall'aggiudicazione e la Procedura avrà diritto di incamerare la cauzione, a titolo di penale, salvo il diritto al risarcimento del maggior danno. In tal caso, la Procedura potrà, a suo insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento, ovvero dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella formulata dall'aggiudicatario decaduto.
- 2.5 Le cauzioni versate da soggetti non aggiudicatari saranno rimborsate successivamente al versamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario, senza aggravio di interessi.

3. PARTECIPAZIONE ALLA GARA

- 3.1 La partecipazione alla gara potrà avvenire esclusivamente in forma telematica collegandosi al portale www.astebusiness.it, asta n. 2252 – "*Cessione di beni, diritti ed oneri riferiti a Accordo di programma e Convenzione ex Nuit e parte delle colonie di levante*".
- 3.2 Per partecipare all'asta è necessario **registrarsi al portale** messo a disposizione da Aste Business, inserendo i dati richiesti che variano a seconda della tipologia di utente (privato o azienda), e seguire le istruzioni presenti nel portale per la partecipazione all'asta.
- 3.3 Ogni utente che intende partecipare all'asta, comunque a seguito del versamento del deposito cauzionale e dell'avvenuta abilitazione, dovrà presentare la propria offerta iniziale **entro e non oltre le ore 15.30 del giorno indicato quale termine dell'asta** (15.11.2021).
- 3.4 Nel caso di presentazione di una OFFERTA UNICA previa verifica della validità si procederà all'aggiudicazione, qualora l'offerta sia pari o superiore alla base d'asta.
- 3.5 In caso di più offerte, la gara si svolgerà tra gli offerenti in modalità telematica. Ogni offerente potrà presentare le proprie offerte di acquisto e rilanciare in caso di ulteriori offerte in aumento presentate da altri partecipanti, fino alla chiusura dell'asta.
- 3.6 La piattaforma fornisce in tempo reale il prezzo attuale, pari alla miglior offerta pervenuta, nonché il tempo mancante alla scadenza dell'asta.
- 3.7 Per garantire la massima competitività, le vendite on-line effettuate mediante la piattaforma www.astebusiness.it sono soggette alla regola del "**Time Extension**"; ciò significa che se uno degli offerenti

inserisce un'offerta per un lotto durante gli ultimi cinque minuti di gara, la conclusione dell'asta per tale lotto e per tutti i lotti appartenenti alla stessa asta viene prolungata per ulteriori cinque minuti, dando così modo ai concorrenti di rilanciare. Per tale ragione non è possibile stabilire un orario di chiusura certo dell'asta.

- 3.8 Per inderogabili esigenze di trasparenza e di normativa antiriciclaggio della procedura di vendita competitiva, è necessario procedere esclusivamente alla registrazione del soggetto, persona fisica o giuridica, che intende partecipare alla vendita. Non è quindi possibile presentare offerte per conto di terzi e/o per persona da nominare. In caso di aggiudicazione dei beni, Aste Business e la procedura provvederanno – in ogni caso e senza alcuna possibilità di deroga – ad inviare le note di pagamento al soggetto offerente.
- 3.9 Con la presentazione dell'Offerta, l'offerente implicitamente attesta e dichiara:
- a) l'avvenuta presa visione della relazione tecnica di stima e di ben conoscere lo stato di fatto e di diritto dei beni e della relativa Pianificazione attuativa (PP/12), originata dall'Accordo di Programma “*ex Nuit e parte delle colonie di levante*”, e della relativa Convenzione attuativa, inclusi tutti relativi i diritti, obblighi ed oneri, nei quali l'aggiudicatario deve subentrare alla Fincarducci, in qualità di attuatore;
 - b) l'avvenuta presa visione del presente Avviso di vendita e l'accettazione integrale del contenuto dello stesso, delle condizioni e delle modalità di vendita ivi indicate senza riserva alcuna;
 - c) di non avere alcun procedimento pendente per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'art. 3 della Legge 1423/1956 o di una delle cause ostative previste dall'art. 10 della Legge 575/1965;
 - d) l'integrale accettazione preventiva ed incondizionata delle Condizioni generali di vendita pubblicate sul sito www.astebusiness.it, e delle regole disciplinari in esse contenute.

4. COMMISSIONI D'ASTA

- 4.1. A carico dell'aggiudicatario, sarà applicata una commissione sul prezzo di aggiudicazione, denominata buyer's premium, pari all'**1,00%** oltre IVA, calcolato sul prezzo di aggiudicazione.
- 4.2. Aste Business matura il diritto al pagamento delle proprie commissioni al momento dell'aggiudicazione provvisoria del bene.
- 4.3. Aste Business dispone che le proprie commissioni oltre IVA di legge vengano versate direttamente a mezzo bonifico bancario intestato a Aste Business, entro e non oltre il termine di giorni 30 (trenta) decorrenti dalla data di aggiudicazione provvisoria.
- 4.4. Il mancato pagamento delle commissioni d'asta dovute ad Aste Business è causa di decadenza dell'aggiudicazione.

5. MODALITÀ, TERMINI DI PAGAMENTO E TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETÀ

- 5.1. **Pagamenti** - Il prezzo battuto all'asta verrà versato direttamente alla Curatela fallimentare entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione con bonifico bancario effettuato sul conto corrente intestato all'ordine del “Fallimento n. 95/2017”, IBAN: IT84X01030244030000000624827, o tramite assegno circolare non trasferibile intestato a “Fallimento n. 95/2017- curatore dott. Di Cesare Andrea” da consegnare al Curatore contestualmente alla stipula di atto notarile.

5.2. **Stipula dell'atto notarile** - La stipula dell'atto di vendita e di subentro in tutti gli obblighi ed obbligazioni dell'Accordo di Programma, della Convenzione e del Piano Attuativo (PP/12) con subentro alla Fincarducci S.r.l. dell'aggiudicatario in qualità di attuatore, avverrà successivamente all'integrale pagamento del prezzo, presso il Notaio Federico Rossi di Bologna od altro Notaio indicato dalla curatela, per quanto compatibile con la normativa vigente, salva facoltà del Curatore di sospendere la vendita ai sensi dell'art. 107, 4° comma l.fall. qualora pervenga offerta irrevocabile di acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo di aggiudicazione entro il termine di 10 (dieci) giorni dalla data di aggiudicazione, accompagnata da deposito cauzionale previsto al punto 2.1.

Ai sensi dell'art. 108 1° comma l.fall., il Giudice Delegato può, fino alla data di perfezionamento della vendita, sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi, ovvero, entro dieci giorni dal deposito in cancelleria della documentazione inerente gli esiti della procedura, impedire il perfezionamento della vendita stessa quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

6. INFORMAZIONI, DICHIARAZIONI, E PREVISIONI INTEGRATIVE.

6.1. **Informazioni e dichiarazioni** - Gli immobili sono posti in vendita alle condizioni, con i connessi oneri, e nella consistenza indicata nella relazione tecnica redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta) pubblicata anche sul sito internet www.astebusiness.it; quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili, si richiamano nel presente Avviso di vendita le indicazioni e gli accertamenti operati dal medesimo stimatore. La cessione 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, pesi e vincoli, ivi incluso ogni diritto, obbligo, obbligazione ed onere derivante dalla Pianificazione Attuativa (Piano Particolareggiato PP/12) in corso già sopra citata con riferimento all'Accordo di Programma ed alla relativa Convenzione, per la durata di questa, nella quale l'aggiudicatario subentrerà al Fallimento in qualità di attuatore. 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, con la presentazione dell'Offerta, si dichiara implicitamente edotto sui contenuti dell'Avviso di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la Procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, manifestando di voler assumere direttamente tale incombenza, qualora fosse richiesto.

Con nota del 19 gennaio 2018, priva di protocollo, l'Amministrazione comunale ha trasmesso al Fallimento *“Comunicazione di avvio del procedimento ai sensi della L.241/90 – accordo di programma di cui all'art.9 della L.R. 19/98: realizzazione del programma integrato di promozione di edilizia residenziale sociale e di riqualificazione urbana denominata “ex colonia Prealpi” del Comune di Cesenatico (FC) – decadenza soggetto attuatore privato.”*, puntualmente contestata dal Curatore fallimentare con propria nota del 17 febbraio 2018.

Con nota del 9 novembre 2018, priva di protocollo, l'Amministrazione comunale ha trasmesso al Fallimento *“Accordo di programma in variante alla pianificazione urbanistica relativo alla riqualificazione delle aree e degli stabili ex Nuit, area ex colonia CIE, area colonia Gioiosa, area colonia San Vigilio, area colonia Prealpi, area via dei Mille, viale*

Sabotino, via Milano, via Venezia, sottoscritto fra il Comune di Cesenatico, la Provincia di Forlì - Cesena e la Società Fincarducci S.r.l. in data 26.8.2010.”, puntualmente riscontrata dal Curatore fallimentare con propria nota del 6 dicembre 2018.

Con nota del 10 aprile 2019, prot.n.16125, l'Amministrazione comunale ha poi invece inoltrato al Fallimento diffida ad adempiere entro 30 giorni alle obbligazioni assunte, contestando il mancato adempimento ad alcune delle obbligazioni convenzionali del soggetto attuatore; nota questa che è stata contestata nei presupposti di fatto e di diritto dal Fallimento con nota dell'11 maggio 2019.

Nel corso degli ultimi due anni il Fallimento e l'Amministrazione comunale hanno cercato di trovare una soluzione condivisa che, pressoché concordata, ha visto da ultimo l'Amministrazione comunale recedere dal proprio intento, ribadendo il proprio interesse a vedere attuate le previsioni convenzionate.

- 6.2. **Status urbanistico dei beni** - Relativamente allo *status* urbanistico dei beni, richiamato quanto rappresentato al precedente punto 6.1, il Fallimento non garantisce l'efficacia delle previsioni urbanistiche di cui all'Accordo di Programma “*ex NuiP*”, alla relativa Convenzione e Pianificazione Attuativa (Piano Particolareggiato PP/12).

Fermo che ciò non comporterà effetti sull'asta in corso né potrà legittimare effetti sulle domande già presentate che, anche a fronte del presente preavviso, resteranno comunque valide e non revocabili né contestabili, il Fallimento darà notizia di eventuali comunicazioni del Comune che possano turbare l'asta che dovessero pervenire in corso di procedura, e delle azioni intraprese al riguardo dal Fallimento medesimo.

Nel caso suddette eventuali comunicazioni dovessero eventualmente pervenire dopo l'aggiudicazione provvisoria, il Fallimento ne darà comunicazione diretta all'aggiudicatario provvisorio che non potrà revocare la propria offerta, rendendosi disponibile il Fallimento, a richiesta di quest'ultimo, a partecipare (solo agli effetti della legittimazione attiva in pendenza del trasferimento, e non della partecipazione ai costi e/o a responsabilità all'esito del giudizio) alla instaurazione di un eventuale contenzioso nei confronti del Comune.

- 6.3. **Regolarità urbanistica, edilizia e catastale, e altre disposizioni** - Per quanto riguarda la situazione urbanistica, edilizia e catastale degli immobili si avverte l'aggiudicatario che, in caso di difformità e/o irregolarità, è prevista la possibilità, ove ne ricorrano i presupposti, di avvalersi dell'art. 46 comma 5 del DPR 380/2001, trattandosi di alienazione che conserva natura coattiva.

L'onere per la regolarizzazione delle difformità edilizie e/o catastali, ove sanabili, o per la riduzione in pristino, è a cura e spese dell'aggiudicatario. È parimenti a carico dell'aggiudicatario ogni eventuale responsabilità e 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, di conformità impianti, con esclusione di qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo da tali attività derivanti nei confronti della Procedura, dei suoi organi e di Aste Business.

- 6.4. **Vizi e/o difetti** - La cessione avverrà con esonero della procedura da ogni responsabilità e garanzia per vizi e/o difetti degli immobili, per vizi e/o difetti delle opere pubbliche e/o private già realizzate, per mancata o tardiva attuazione delle opere e/o esecuzione delle obbligazioni convenzionate, né potrà essere revocata per alcun motivo, conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa concessa e/o delle opere pubbliche e/o private eseguite, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero quelli derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti o

altro alle leggi vigenti - per qualsiasi motivo non considerati nel presente avviso, in perizia e/o nei documenti a questi allegati, anche se occulti e/o comunque non evidenziati, nonché qualunque altra difformità o vizio anche rispetto allo stato dei beni e/o delle opere pubbliche o private realizzate e non, al momento dell'accesso da parte dell'aggiudicatario per la visita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. Sarà pertanto compito degli interessati verificare con congruo anticipo, sotto ogni profilo, in fatto ed in diritto, lo stato dei beni di cui ai lotti sopra specificati e delle previsioni della pianificazione attuativa in corso e del relativo stato di attuazione.

- 6.5. **Cancellazione iscrizioni e trascrizioni** - Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ivi inclusa la trascrizione della sentenza di Fallimento, potranno essere cancellate, a cura e spese dell'aggiudicatario, 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.
- 6.6. **Garanzie** - La presente vendita deve considerarsi come vendita forzata e 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, oneri di qualsiasi genere anche se occulti, (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici e/o edilizi e/o catastali, ovvero derivati da eventuale necessità di adeguamento degli immobili e/o impianti e/o macchinari e/o di attrezzature, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) e comunque non evidenziati negli atti messi a disposizione dalla Procedura concorsuale, ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni ed essendo già stata applicata una riduzione di valore, con esclusione di qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo da tali attività derivanti nei confronti della Procedura, dei suoi organi e di Aste Business.
- 6.7. **Spese notarili, accessorie e tributi** - Le spese notarili, le spese di registrazione, di trascrizione, di voltura, l'eventuale IVA, le altre imposte (eccettuate quelle per legge a carico del venditore) e le spese per il perfezionamento dell'atto di trasferimento della proprietà sono a completo carico dell'aggiudicatario, e sono da saldare prima della sottoscrizione dell'atto traslativo della proprietà.
- 6.8. **Sanatorie** - L'aggiudicatario dovrà altresì provvedere alla sanatoria delle eventuali violazioni della l. n. 47/1985 secondo le prescrizioni impartite all'uopo dall'Autorità Amministrativa.
- 6.9. **Imposte, spese ed altri oneri, documenti da consegnare** - La presente vendita è soggetta ad imposta di registro o IVA, ai termini 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); ove ne ricorra l'ipotesi dovrà essere consegnata al Curatore anche la dichiarazione del coniuge non offerente al fine della esclusione del bene dalla comunione legale.
- 6.10. **Trasferimento della proprietà** - La proprietà, il possesso e il godimento del cespite, e in genere ogni diritto attivo e passivo derivante dall'acquisto (fatto salvo quanto descritto nella relazione tecnica e nella

Scheda tecnica del cespite), per quanto compatibile con la normativa vigente, saranno trasferiti all'aggiudicatario a far data dal rogito notarile, che verrà stipulato a seguito del saldo integrale del prezzo di aggiudicazione e dei predetti oneri conseguenti alla vendita, nell'entità che verrà comunicata dal Curatore.

6.11. Inadempimento dell'aggiudicatario - Nel caso di mancato pagamento nei termini per fatto o colpa dell'aggiudicatario, quest'ultimo si intenderà decaduto dall'aggiudicazione e la Procedura avrà diritto di incamerare la cauzione, a titolo di penale, salvo il diritto al risarcimento del maggior danno. In tal caso, la Procedura potrà, a suo insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento, ovvero dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella formulata dall'aggiudicatario decaduto.

Il risarcimento del maggior danno si potrà applicare anche per quanto attiene le commissioni d'asta.

7. DISPOSIZIONI FINALI

- 7.1. Grava su ciascun partecipante all'asta l'onere di prendere preventiva ed accurata visione di tutti i beni (immobili e terreni), degli oneri e dei diritti ricompresi nell'Accordo di Programma sottoscritto tra il Comune di Cesenatico e la Fincarducci S.r.l. e denominato "*ex Nuit e parte delle colonie di levante*" e della Convenzione per l'attuazione di tale Accordo di Programma, nonché delle previsioni urbanistiche vigenti ed in corso di approvazione da parte dell'Amministrazione comunale, con particolare riguardo alle previsioni urbanistiche del P.R.G. vigente, alla Pianificazione Attuativa con i relativi Accordi ed atti convenzionali, nonché alle previsioni del P.U.G. (Piano Urbanistico Generale) in corso di approvazione da parte della Amministrazione comunale ai sensi della Legge Urbanistica Regionale n.24/2017, nei cui confronti sono state formulate osservazioni sostanzialmente respinte dall'Amministrazione comunale.
- 7.2. Si precisa che la vendita del complesso immobiliare è da intendersi effettuato alla condizione "visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trova", unitamente alle correlate previsioni, prescrizioni, obblighi, diritti ed obbligazioni della Pianificazione urbanistica convenzionata dell'Accordo di Programma; l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni e diritti acquistati successivamente all'aggiudicazione.
- 7.3. Gli organi della Procedura si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di poter sospendere ovvero interrompere ovvero annullare definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento. Quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non si proceda con l'aggiudicazione, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti sia dalla Procedura, dai suoi organi e segnatamente dal Curatore fallimentare, che dalla Aste Business S.r.l..
- 7.4. Per giustificati motivi, gli organi della Procedura si riservano, di poter sospendere ovvero interrompere ovvero annullare definitivamente la procedura di aggiudicazione anche successivamente alla aggiudicazione provvisoria.
- 7.5. Eventuali informazioni supplementari e/o chiarimenti sul contenuto del presente Avviso di vendita, o altro tipo di assistenza possa rendersi necessaria per l'iscrizione, la formulazione delle offerte o la partecipazione alle gare, potranno essere richiesti alla società Aste Business S.r.l. al numero +39.342.0591175 / +39.347.8369808 oppure tramite e-mail all'indirizzo info@astebusiness.it.

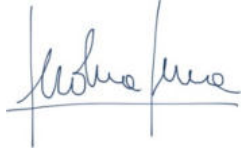
7.6. Sarà possibile effettuare visite accompagnate agli immobili, contattando Aste Business S.r.l. con congruo anticipo per fissare un appuntamento.

7.7. L'asta viene svolta secondo le disposizioni di cui all'art. 107 comma 1 l.fall..

Forlì, 13.09.2021

IL CURATORE

dott. Andrea Di Cesare

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Andrea Di Cesare', written over a horizontal line.