

AVVISO DI GARA

PER LA VENDITA SENZA INCANTO DI IMMOBILI

MEDIANTE INTERMEDIARIO SPECIALIZZATO ABILIO S.P.A.
NELL'AMBITO DELLA LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA
DELLA SOC. COOP. "CONSORZIO TURISMO SOCIALE" S.C.R.L.

Procedura: Liquidazione coatta amministrativa della Soc. Coop. "CONSORZIO TURISMO SOCIALE" S.c.r.l., con sede in Forlì (FC), via Francesco Olivucci n. 1, P.IVA 00814320404, disposta ai sensi dell'art. 2545-terdecies c.c..

Autorità di vigilanza: Ministero delle Imprese e del Made in Italy – Dipartimento per i Servizi Interni, Finanziari, Territoriali e di Vigilanza – Direzione Generale Servizi di Vigilanza – Divisione IV – Liquidazione coatta amministrativa degli enti cooperativi.

Commissario liquidatore: Dott.ssa Elisabetta Michelacci, nata a Forlì il 12/10/1969, con studio in Predappio (FC), viale Isonzo n. 6, iscritta all'Ordine dei Dottori Commercialisti della circoscrizione del Tribunale di Forlì-Cesena al n. 404/A, PEC: elisabetta.michelacci@legalmail.it.

Autorizzazione ministeriale: provvedimento MIMIT prot. n. 108368 dell'11.05.2026, rif. istanza prot. n. 13559 del 21.01.2026, integrata con prot. 66959 del 24.03.2026, con cui l'Autorità **autorizza il primo tentativo di vendita senza incanto** dei beni immobili siti in Verghereto (FC), località Montecoronaro, Via Savio, alle condizioni ivi indicate, che costituiscono **lex specialis della procedura di vendita**.

Intermediario specializzato: Abilio S.p.A., con sede in Faenza (RA), Via Galileo Galilei n. 6 – P. IVA 02704840392, incaricata per lo svolgimento delle operazioni preliminari e propedeutiche alla vendita e per la gestione della gara, **sotto la responsabilità del Commissario liquidatore**, che ha verificato la conformità del presente avviso alle prescrizioni dell'autorizzazione ministeriale.

Notaio rogante e sede di gara: Notaio Maltoni, c/o studio in Cesena, Viale Gaspare Finali n. 66, presso il cui studio di Cesena saranno depositate le offerte in plico, sarà tenuta la seduta di gara e saranno rogati gli atti di trasferimento.

1. Oggetto della vendita e lotti

Sono posti in vendita, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, i seguenti beni immobili di proprietà della Procedura, siti nel Comune di Verghereto (FC), località Montecoronaro, Via Savio s.n.c., come meglio descritti e identificati catastalmente:

- nella perizia di stima redatta dall'Ing. Mirko Fanelli, asseverata in data 14.12.2018;
- nonché nella successiva perizia integrativa / di aggiornamento asseverata in data 13.04.2026, con relativi allegati (planimetrie, visure, documentazione fotografica).

Lotto F - Annuncio 2639499 – Villetta

- Comune: Verghereto (FC);
- Catasto Fabbricati: foglio 82, particella 1045, sub 1, cat. A/2, classe 3, consistenza 5 vani, rendita € 335,00;

- Ubicazione: Verghereto, località Montecoronaro, Via Savio s.n.c., piano T-1; o Stato: grezzo avanzato, con finiture e impianti da completare.
- Prezzo base d'asta: € 21.775,00.

Lotto E- Annuncio 2639498 – Garage

- Comune: Verghereto (FC);
- Catasto Fabbricati: foglio 82, particella 1045, sub 2, cat. C/6, classe 2, consistenza 13 mq, rendita € 29,50;
- Ubicazione: Verghereto, località Montecoronaro, Via Savio s.n.c., piano T;
- Stato: grezzo avanzato come da perizie.
- Prezzo base d'asta: € 3.892,00.

Per ogni ulteriore dettaglio tecnico, urbanistico e catastale si rinvia alle perizie del 14.12.2018 e del 13.04.2026 a firma Ing. Mirko Fanelli, che formano parte integrante del presente avviso.

2. Modalità di vendita

La vendita è effettuata **senza incanto**, mediante procedura competitiva con modalità:

- **gara senza incanto** presso lo studio del Notaio Maltoni in Cesena, Viale Gaspare Finali n. 66;
- deposito delle offerte e dei relativi assegni in **plichi chiusi e sigillati presso lo studio del Notaio Maltoni in Cesena, Viale Gaspare Finali n. 66**, che procederà all'apertura nella data indicata al paragrafo 7.

Le condizioni della presente vendita sono stabilite dall'autorizzazione ministeriale prot. 108368/2026, che costituisce **lex specialis**: in caso di contrasto prevalgono le disposizioni ivi contenute.

3. Pubblicità della gara

L'avviso di vendita e le informazioni sui lotti saranno pubblicati:

- sul portale di Abilio S.p.A. e su altri siti internet **specializzati** in vendite giudiziarie e concorsuali e **portali di aste on line**, per un periodo **non inferiore a 45 (quarantacinque) giorni** prima della data fissata per la gara;
- almeno **una volta sul quotidiano "Il Resto del Carlino"** (edizione locale competente), con annuncio contenente i dati essenziali della procedura, dei lotti e delle modalità di partecipazione;
- con ogni altra forma di pubblicità ritenuta idonea dal Commissario e da Abilio per la maggiore diffusione della notizia, in conformità allo schema di cui all'allegato 2 dell'autorizzazione ministeriale.

4. Visione della documentazione

Saranno messi a disposizione degli interessati:

- perizia di stima del 14.12.2018 e perizia integrativa del 13.04.2026 a firma Ing. Mirko Fanelli (con tabelle, planimetrie, fotografie);
- copia dell'autorizzazione ministeriale;
- regolamento operativo della gara predisposto in conformità alla lex specialis;
- eventuale ulteriore documentazione urbanistica e catastale.

La documentazione sarà consultabile:

- sul portale di Abilio S.p.A. nella scheda dei singoli lotti;

- o presso lo studio del Notaio Maltoni in Cesena, Viale Gaspare Finali n. 66, previo appuntamento;

5. Presentazione delle offerte – Termini e contenuto

Le offerte dovranno pervenire, a pena di inefficacia, **entro le ore 12:00 del giorno 16/11/2026** presso lo studio del Notaio Maltoni, in Cesena, Viale Gaspare Finali n. 66, in **plichi chiusi e sigillati**, sulla busta deve essere indicato esclusivamente: il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente), il nome della procedura "CONSORZIO TURISMO SOCIALE S.c.r.l.IN LCA", a data della vendita. Nessuna altra indicazione, né il nome delle parti, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora di vendita o altro, deve essere apposto sulla busta, fermo il rispetto delle prescrizioni ministeriali.

Ogni offerta, **irrevocabile**, dovrà contenere:

- o generalità dell'offerente (persona fisica o giuridica) e, per le società, documentazione attestante i poteri di rappresentanza, il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, 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 anche presentarsi alla data fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichino i poteri;
- o indicazione del lotto o dei lotti cui l'offerta si riferisce;
- o **prezzo offerto**, non inferiore al prezzo base del lotto corrispondente;
- o termine proposto per il versamento del saldo, comunque compatibile con il termine massimo di cui al paragrafo 8;
- o dichiarazione di aver preso visione delle perizie del 14.12.2018 e 13.04.2026, della presente lex specialis e della restante documentazione, accettandone integralmente e incondizionatamente il contenuto;
- o dichiarazione di conoscere e accettare lo stato di fatto e di diritto dei beni, ritenendoli idonei all'uso che si intende farne, con **esonero della Procedura da ogni responsabilità** per vizi, difetti e difformità, anche occulti o non evidenziati in perizia, ivi compresa la necessità di adeguamento alle leggi vigenti;
- o l'indicazione dell'istituto bancario nel caso in cui l'offerente intenda fare ricorso ad un contratto di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile oggetto della vendita;
- o una fotocopia del documento di identità dell'offerente;
- o indirizzo PEC o domicilio eletto per le comunicazioni;
- o l'impegno a corrispondere una percentuale del prezzo finale di vendita del lotto di interesse a titolo di commissioni a favore di Abilio S.p.A. secondo quanto previsto al successivo capo.

6. Deposito cauzionale, acconto spese e spese Abilio

A pena di inefficacia, l'offerta dovrà essere corredata da:

- o un **assegno circolare intestato alla Procedura** per un importo pari al **10% del prezzo offerto**, a titolo di **deposito cauzionale infruttifero**, che, in caso di aggiudicazione, sarà computato in conto prezzo;
- o un **ulteriore assegno circolare intestato alla Procedura** per un importo pari al **5% del prezzo offerto**, a titolo di **acconto spese e diritti di gara e oneri di trasferimento** posti integralmente a carico dell'aggiudicatario.

L'importo del 5% sarà restituito, senza interessi, agli offerenti non aggiudicatari; in caso di aggiudicazione rimarrà acquisito a titolo di acconto spese.

Restano a carico dell'aggiudicatario, oltre alle imposte e alle spese notarili, anche le **spese e competenze di Abilio S.p.A. per l'attività di intermediazione e gestione della gara**, che l'offerente dichiara di conoscere e accettare.

Abilio S.p.A. dispone che le proprie commissioni (oltre IVA di legge) vengano versate dall'aggiudicatario a mezzo bonifico bancario entro e non oltre il termine di 30 (trenta) giorni decorrenti dalla data di aggiudicazione provvisoria.

Costituisce deroga a quanto sopra il caso in cui la stipula dell'atto definitivo di compravendita venga fissata in una data precedente alla scadenza dei 30 giorni suindicati: in tal caso le commissioni dovranno essere saldate entro e non oltre 15 (quindici) giorni antecedenti la data dell'atto definitivo di compravendita.

Il compenso spettante ad Abilio S.p.A. è costituito da una commissione calcolata con metodo regressivo per scaglioni sul valore di aggiudicazione.

Il complessivo valore di aggiudicazione verrà frazionato sulla base degli scaglioni (indicati nella tabella sottostante) e su ogni singola frazione del valore verrà applicata la relativa percentuale di compenso Abilio S.p.A. (oltre oneri di legge).

Il compenso totale spettante ad Abilio S.p.A. sarà dato dalla somma dei singoli importi calcolati per ogni scaglione.

SCAGLIONE	Compenso Abilio S.p.A. (oltre oneri di legge)
Oltre € 2.000.001,00	2%
Da € 500.001,00 fino a € 2.000.000,00	3%
Fino a € 500.000,00	4% con un minimo di € 500,00

7. Svolgimento della gara, rilanci e criteri di aggiudicazione

In data 17/11/2026 alle ore 15:00, presso lo studio del Notaio Maltoni in Cesena, Viale Gaspare Finali n. 66, il Notaio o un suo delegato procederà:

- o all'apertura dei plichi;
- o alla verifica della regolarità formale e sostanziale delle offerte;
- o allo svolgimento della gara nel rispetto delle prescrizioni ministeriali.

In presenza di più offerte valide per il medesimo lotto, si procederà a **gara tra gli offerenti con rilanci minimi in aumento non inferiori a € 1.000,00 (mille/00)** per ciascun rilancio, sulla base dell'offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto sopra indicato; se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti il commissario liquidatore potrà disporre la vendita in favore del maggiore offerente oppure ordinare l'incanto; .

I lotti saranno **aggiudicati a chi avrà effettuato l'offerta più alta** per ciascun lotto, tenuto conto degli eventuali rilanci. Qualora le due maggiori offerte siano per lo stesso prezzo, ove gli offerenti non aderiscano alla gara proponendo almeno un rialzo sarà senz'altro ordinata la vendita all'incanto; il bene verrà aggiudicato definitivamente a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

Il Notaio redigerà **verbale di gara**, da trasmettere al Commissario e, entro 30 giorni, al Ministero insieme alla prova della pubblicità effettuata.

8. Atto di trasferimento, pagamento del prezzo e inadempimento

L'atto pubblico di trasferimento sarà rogato dallo stesso Notaio che ha presieduto la gara, **entro 60 (sessanta) giorni** dalla data della stessa.

Alla stipula l'aggiudicatario dovrà versare il **saldo del prezzo di aggiudicazione esclusivamente con assegno circolare**, detratta la cauzione del 10% già versata, nonché le **imposte e le spese di trasferimento** (incluse le spese notarili e le spese dovute ad Abilio S.p.A. per l'attività di intermediazione), pena la **perdita della cauzione e del diritto all'acquisto**.

Tutte le spese notarili, le imposte di registro, ipotecarie e catastali, le spese di voltura, le spese di pubblicità e le spese e competenze di Abilio S.p.A. sono a **carico esclusivo dell'aggiudicatario**.

L'aggiudicatario non potrà dare seguito al trasferimento dell'immobile sino a quando non risulteranno integralmente corrisposti il prezzo di aggiudicazione in favore della Procedura e le commissioni di vendita dovute ad Abilio. Il trasferimento dell'immobile sarà autorizzato esclusivamente a seguito della verifica dell'avvenuto pagamento di entrambe le predette somme.

In caso di mancato pagamento del saldo o di mancata stipula imputabili all'aggiudicatario, il Commissario potrà indire nuova gara e trattenere la cauzione a titolo di penale e indennizzo, ferme le ulteriori azioni per il maggior danno.

9. Stato di fatto e di diritto – Garanzie e oneri

I beni sono venduti **nello stato di fatto e di diritto** in cui si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, che gli offerenti dichiarano di conoscere e accettare, ritenendoli idonei all'uso cui sono destinati, la vendita si intende a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La Procedura è esonerata da ogni responsabilità per eventuali vizi o difetti e difformità, anche occulti, irricognoscibili o non evidenziati nelle perizie, ivi compresa la necessità di adeguamento alle leggi vigenti.

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, 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 tenuto conto nella valutazione dei beni.

All'acquirente competono, altresì, gli **oneri e le spese per l'asporto e lo smaltimento di eventuali cose di qualunque genere presenti nei beni oggetto di vendita**.

10. Gravami e cancellazioni

Le eventuali iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni saranno cancellate ai sensi dell'art. 5 L. n. 400/1975, su istanza del Commissario liquidatore **successivamente al perfezionamento della vendita e al pagamento del prezzo**, con spese, ove previste, a carico dell'acquirente.

11. Tentativi successivi di vendita e durata dell'autorizzazione

In mancanza di aggiudicazione, il Commissario potrà, entro 120 giorni dalla conclusione di ciascuna gara andata deserta, pubblicizzare fino ad ulteriori tre tentativi di vendita, con le stesse modalità, applicando un ribasso di 1/5 rispetto alla base d'asta precedente.

L'autorizzazione ministeriale ha efficacia per 24 mesi, entro i quali potranno essere effettuati complessivi quattro esperimenti di vendita.

In caso di infruttuoso esperimento anche della quarta vendita o di superamento dei termini, il Commissario rimetterà gli atti al Ministero, eventualmente chiedendo ulteriori tentativi, corredati da relazione sulle spese sostenute e sulle ragioni ostative alla vendita.

In presenza di sopravvenienze idonee a incidere significativamente sul valore dei beni, il Commissario sospenderà le operazioni di vendita e richiederà nuova autorizzazione, previa acquisizione di aggiornamento della perizia.

12. Comunicazioni e informazioni

Per informazioni sulla gara e sulla documentazione:

- **Abilio S.p.A.** – recapiti indicati sul portale www.abilio.com;
- **Commissario liquidatore** Dott.ssa Elisabetta Michelacci – PEC: elisabetta.michelacci@legalmail.it;
- **Notaio Maltoni** – studio in Cesena, Viale Gaspare Finali n. 66.

Sarà possibile effettuare visite accompagnate agli immobili fino a sette giorni prima della data prevista per la consegna dell'offerta irrevocabile d'acquisto, contattando Abilio S.p.A. con congruo anticipo per fissare un appuntamento. A tale scopo occorrerà inviare richiesta di sopralluogo utilizzando l'apposito form di richiesta nella scheda di vendita sul portale, oppure tramite il sito di pubblicità legale Portale delle Vendite Pubbliche. Detta richiesta dovrà indicare il soggetto che effettuerà il sopralluogo (allegando il relativo documento di riconoscimento) e il proprio indirizzo di posta elettronica, al quale Abilio S.p.A. o la Procedura faranno pervenire risposta.

Predappio, 01/09/2026

Il Commissario liquidatore
Dott.ssa Elisabetta Michelacci

