

REGOLAMENTO DI VENDITA SENZA INCANTO

(all'esito di indagine di mercato volta a reperire offerte migliorative)

ART. 1 – LE OFFERTE

[1] Le offerte potranno essere formulate secondo le modalità ed i termini previsti dal presente Regolamento.

ART. 2 – TERMINE PER IL DEPOSITO DELL'OFFERTA

[1] L'offerta dovrà essere indirizzata ai Commissari Liquidatori della SIGLA S.c.ar.l. in L.C.A., e dovrà pervenire, in busta chiusa a mezzo plico raccomandato o consegnato a mani, recante la dicitura "Offerta migliorativa Terreni Spinello – Lotto"(specificare il numero del lotto al quale si riferisce l'offerta), presso il Notaio Gualfreduccio Degli Oddi con studio in Forlì – C.so G. Mazzini n. 73, entro e non oltre le **ore 12,00** del giorno **14 luglio 2026**

[2] Resta inteso che il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente, ove per qualsiasi causa, il plico stesso, non giunga a destinazione in tempo utile. Le offerte che pervenissero oltre il termine suddetto, anche se per causa di forza maggiore, non saranno ritenute efficaci ed i relativi offerenti non saranno ammessi alla gara.

ART. 3 – OGGETTO DELL'OFFERTA e PREZZO BASE

[1] Terreni ubicati in Comune di Santa Sofia – Località Spinello – censiti al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 49.

Lotto n. 2 – Terreno edificabile: particelle 497 - 498 - 499 - 503 - 504 - 505 totale mq. 3.157

Terreno verde privato di rispetto: particella 509 mq. 1.200

Prezzo base €. 9.000,00 oltre oneri di legge

Lotto n. 3 – Terreno edificabile: particelle 61 - 493 - 494 - 510 - 511 totale mq. 2.891

Terreno verde privato di rispetto: particelle 529 - 530 totale mq. 1.509

Prezzo base €. 6.000,00 oltre oneri di legge

L'offerente potrà formulare l'offerta riferita ai singoli lotti, così come sopra meglio descritti ed individuati. **Ogni offerta dovrà essere riferita ad un solo lotto. L'offerente eventualmente interessato all'acquisto di più lotti dovrà presentare un'offerta per ciascun lotto al quale intende concorrere e quindi tante offerte quanti sono i lotti da acquistare.** Non saranno ritenute efficaci le offerte riferite, cumulativamente, a più lotti singoli o presentate in forma diversa da quella prescritta nel presente regolamento, nonché offerte aggiuntive o sostitutive di offerte precedenti.

[2] I beni, così come descritti nella perizia redatta dal Geom. Marino Lombardi, verranno ceduti nello stato di fatto e di diritto in cui essi si trovano (che i partecipanti alla gara dichiarano espressamente di conoscere ed accettare), con tutti i diritti e gli oneri che ne derivano, con aderenze, pertinenze, sovrastanze, infissi, seminfissi, con servitù attive e passive, se ed in quanto abbiano diritto di esistere. I beni saranno tuttavia venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e/o trascrizioni di precedenti pignoramenti, ove esistenti, in virtù di decreto ex art. 5 L. n. 400 del 17 luglio 1975 emesso dall'Autorità di Vigilanza (Ministero dello Sviluppo Economico) ed annotata a cura e spese dell'acquirente. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. La presente vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta 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 dall'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 o 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.

[3] Ciascun offerente potrà prendere visione del bene, previo appuntamento.

ART. 4 – CONTENUTO, MODALITÀ E CONDIZIONE DELL’OFFERTA

[1] L’offerta dovrà contenere a pena di inammissibilità ed inefficacia:

a) l’indicazione precisa e dettagliata delle generalità anagrafiche (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale ed eventuale partita iva, indirizzo di residenza e/o sede legale, eventuale domicilio eletto ai fini della procedura);

b) l’indicazione chiara e precisa, in cifre ed in lettere, senza alcuna cancellatura, del prezzo offerto per l’acquisto al quale, in caso di aggiudicazione, dovranno aggiungersi gli oneri di legge dovuti ed occorrenti;

c) la dichiarazione di avere piena conoscenza del bene, dello stato di fatto e di diritto in cui si trova, della documentazione disciplinante i rapporti oggetto di cessione, nonché la dichiarazione che l’immobile oggetto dell’offerta è idoneo a realizzare le finalità e le attività alle quali l’offerente intende destinarli;

[2] L’offerta dovrà, a pena di inammissibilità ed inefficacia:

a) essere sottoscritta dall’offerente e, in caso di formazioni sociali, dal legale rappresentante dell’offerente, il quale dovrà essere munito di ogni più ampio potere al fine di sottoscrivere tutti gli atti necessari al perfezionamento dell’offerta e dell’eventuale successivo contratto di cessione;

b) indicare i poteri in forza dei quali il legale rappresentante agisce;

c) essere accompagnata da copia dell’atto in base al quale i poteri sono attribuiti o conferiti;

d) essere accompagnata da una copia del documento di identità dell’offerente o del legale rappresentante dello stesso, in corso di validità;

[3] L’offerta, fatte salve le previsioni di cui all’art. 571 c.p.c., dovrà essere espressamente dichiarata irrevocabile per una durata di almeno 180 (centottanta) giorni dalla scadenza del termine di cui all’art. 2 del presente regolamento.

[4] Non saranno ritenute validamente effettuate le eventuali offerte che siano subordinate, in tutto o in parte, a condizioni di qualsiasi genere.

[5] Non è ammessa offerta per persone, società e/o enti da nominare.

[6] I Commissari Liquidatori, qualora ritenuto opportuno, potranno richiedere all’offerente chiarimenti e/o precisazioni e/o integrazioni in ordine al contenuto dell’offerta.

ART. 5 – CAUZIONE E SPESE

[1] Contestualmente alla presentazione delle offerte gli offerenti dovranno versare una somma pari al 10% del prezzo base, a titolo di deposito cauzionale infruttifero, che, in caso di aggiudicazione, verrà computata in conto prezzo.

[2] Il versamento dovrà avvenire esclusivamente mediante n. 1 assegno circolare intestato a SIGLA Soc. Coop. in L.C.A. da accludere all’offerta.

[3] L’omissione della presentazione del suddetto assegno circolare comporterà l’inammissibilità ed inefficacia dell’offerta.

[4] Il suindicato assegno sarà immediatamente svincolato e restituito agli offerenti non aggiudicatari a conclusione del procedimento di gara.

ART. 6 – APERTURA DELLE BUSTE

[1] Le operazioni di vendita si effettueranno il giorno della vendita dinanzi al Notaio incaricato, Dott. Gualfreduccio Degli Oddi il quale, alla presenza dei Commissari Liquidatori, procederà, alle ore **.16,30 del giorno 14 luglio 2026** presso il suo studio in Forlì – C.so G. Mazzini n. 73, all’apertura delle buste pervenute e redigerà verbale delle operazioni. **Alle operazioni di apertura delle buste potranno assistere gli offerenti valendo la presente quale convocazione.**

[2] Preliminarmente, si procederà al controllo della regolarità e della completezza della documentazione accompagnatoria le offerte, con esclusione delle offerte incomplete e/o non rispondenti ai requisiti richiesti dal presente regolamento.

ART. 7 – CRITERI PER LA SCELTA DEL CONTRAENTE

[1] In caso di offerte migliorative, per ciascun lotto si procederà contestualmente, nella stessa sede e tra tutti i presenti, ai sensi dell’art. 573 c.p.c. ad una gara al rialzo con prezzo base quello delle offerte

più alte e offerte in aumento non inferiori a Euro 500,00 per il Lotto n. 2 e per il Lotto n. 3 ed aggiudicazione provvisoria al miglior offerente.

ART. 8 – MODALITÀ DI STIPULA DEL CONTRATTO DI CESSIONE

[1] La comunicazione, dell'accettazione da parte della SIGLA Soc. Coop. in L.C.A., della migliore offerta, varrà a perfezionare un contratto preliminare unilaterale di compravendita, con obbligo di contrarre in capo al solo promissario acquirente.

[2] La comunicazione di cui al precedente punto conterrà l'indicazione del luogo, della data e dell'ora, nonché le generalità del Notaio rogante, designato dai Commissari Liquidatori, presso il quale verrà stipulato il contratto definitivo di compravendita per atto pubblico. La data per la stipulazione del contratto definitivo verrà fissata entro 60 gg. dalla data di aggiudicazione provvisoria della gara.

[3] All'atto della sottoscrizione del contratto definitivo di compravendita, l'aggiudicatario dovrà effettuare il pagamento dell'intero prezzo e degli oneri accessori, dedotto il deposito cauzionale già versato, pena la perdita dello stesso e del diritto all'acquisto. Ogni onere o spesa comunque inerente e/o conseguente al trasferimento del bene sarà a carico dell'acquirente, salvo che faccia carico al venditore per disposizione inderogabile di legge. Sono altresì a carico dell'aggiudicatario le spese anticipate dalla SIGLA Soc. Coop. in L.C.A. per la pubblicità e quelle notarili per l'espletamento della gara ed ogni altro onere di legge.

[4] La SIGLA Soc. Coop. in L.C.A. rinuncia alla costituzione dell'ipoteca legale che dovesse competere in dipendenza della trascrizione dell'atto di compravendita, con esonero da ogni responsabilità del notaio rogante e del Conservatore dei Registri Immobiliari.

[5] La mancata stipulazione del contratto definitivo entro il termine di cui al precedente punto [2], per causa imputabile all'offerente/aggiudicatario, ivi inclusa la mendacità delle dichiarazioni rese, determina la decadenza dall'offerta e l'incameramento della cauzione da parte della SIGLA Soc. Coop. in L.C.A.. È facoltà dei Commissari procedere all'aggiudicazione in favore del secondo miglior offerente.

ART. 9 – DISPOSIZIONI GENERALI

[1] Il presente regolamento, la ricezione delle offerte ed il procedimento di scelta non comportano, da parte dei Commissari alcun impegno a contrarre, né alcun diritto o pretesa per qualsiasi ragione o causa, in capo agli offerenti.

[2] Il presente regolamento non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c., né sollecitazione al pubblico risparmio. L'offerta non è mai vincolante per la SIGLA Soc. Coop. in L.C.A., che a sua discrezione può comunque sospendere o non effettuare la gara, ovvero, dopo l'effettuazione della stessa, revocare la procedura o non procedere alla stipulazione del contratto, senza incorrere in sanzioni e/o essere chiamata a rispondere degli eventuali danni arrecati.

[3] Qualora una o più clausole del presente regolamento siano dichiarate o da considerarsi invalide o inefficaci, le altre clausole rimarranno valide ed efficaci e la clausola invalida o inefficace sarà sostituita, ove possibile, dalla corrispondente disposizione di legge.

[4] Tutte le comunicazioni verranno inoltrate a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento ed indirizzata al domicilio dichiarato nell'offerta ovvero, in difetto, presso la residenza e/o sede legale dell'offerente quale risulta dall'offerta medesima. In alternativa potranno essere inoltrate tramite PEC.

ART. 10 – LEGGE APPLICABILE. FORO COMPETENTE.

[1] L'intera procedura di vendita, ed ogni altro atto connesso e/o conseguente, è in ogni caso regolata dalla legge italiana.

[2] Qualsiasi controversia derivante o collegata al presente regolamento, alla sua interpretazione, esecuzione, validità od efficacia nonché derivante dalla cessione dell'immobile, sarà devoluta alla competenza esclusiva del Foro di Forlì.

ART. 11 - PUBBLICITÀ

[1] L'avviso di vendita senza incanto sarà pubblicato, sul sito www.astegiudiziarie.it e/o www.venditegiudiziarie.net e su un organo di stampa a livello locale, almeno 45 giorni prima dell'effettuazione della gara.

[2] Il presente regolamento, come pure la perizia del bene predisposta dal Geom. Marino Lombardi, sono disponibili, su richiesta degli interessati, presso lo Studio del Notaio Degli Oddi sito in Forlì – C.so G. Mazzini n. 73 e presso la sede di SIGLA Soc. Coop. in L.C.A. Corso G. Mazzini n. 60, Forlì, Tel. 0543.805735 Mail : vbenedetti.sigla@gmail.com PEC: vbenedetti.sigla@pec.it (per informazioni chiedere



della sig.ra Verdiana Benedetti); mentre per eventuali aggiornamenti sulla situazione urbanistica dei beni si invitano gli interessati a contattare l'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Sofia.

