

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI FORLÌ

Sezione civile-fallimentare

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE TELEMATICA ASINCRONA

Il sottoscritto **Dott. Italo Bruno Vergallo**, con studio in Milano, via Andrea Solari n. 12, tel. 02/874506, indirizzo e-mail studio@vbea.it, Curatore della procedura fallimentare n. 59/2010,

- vista l'ordinanza di vendita emessa, in data 4 ottobre 2022, dal Giudice Delegato, Dott.ssa Barbara Vacca, ai sensi degli artt. 107, l.f. e 569 e ss. c.p.c., con delega ex art. 591 bis c.p.c.,
- visto il provvedimento del Giudice Delegato emesso in data 13 ottobre 2025, con il quale conferma la delega alla vendita già conferita;
- visto l'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il **giorno 11 dicembre 2025, a partire dalle ore 10,00**, avrà luogo la **vendita telematica asincrona** del compendio immobiliare sotto descritto e meglio individuato ed identificato nella perizia estimativa in atto, svolta nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. e al d.m. 32/2015.

La gara, per i vari lotti, avverrà, seguendo l'ordine dei lotti di seguito indicato.

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA

LOTTO A - Sottolotto A.H - Forlì - Area Correcchio

Piena proprietà per la quota di 1.000/1.000 di terreno edificabile urbanizzato, sito nel comune di Forlì, via Bernale angolo via Correcchio, superficie catastale 2.787 mq, destinazione uso direzionale e in parte produttivo, indice di edificabilità 1,42 mq/mq, identificato in catasto foglio 119, mappali 1695 - 1693 (cabina elettrica) - 1690 - 1691.

prezzo base: euro 180.000, offerta minima: euro 150.000, rilancio minimo: euro 5.000

LOTTO I - Sottolotto I.2 - Forlì - Area Giulio II / Scalo Merci

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno, sito nel comune di Forlì, via Giulio II - loc. Villa Selva, superficie catastale complessiva di circa 23.039 mq, destinazione d'uso E5 (Agricola) - IM6a/b (Strade di interesse urbano ed extra urbano esistenti) - ex D3.2 -24 (Zone produttive di espansione di nuovo insediamento da attuare), identificato in catasto foglio 207, mappali 1089-1090-80-81-121-123-124-125-126-127-128 (circa 19.032 mq), foglio 188, mappali 544-689 (circa 4.007 mq);

per diverse particelle, la previsione insediativa è decaduta a seguito della decorrenza del termine di validità quinquennale del POC (15/06/2021) e ai sensi e per gli effetti dell'art.4 della L.R. 24/2017.

prezzo base: euro 125.000, offerta minima: euro 105.000, rilancio minimo: euro 3.500

LOTTO M – Dovadola - Area Pantera

Piena proprietà per la quota di 1.000/1.000 di terreno in area urbanizzata, sito nel comune di Dovadola - Loc. Pantera - Piazza P. Zangheri, costituito da n. 2 sottolotti edificabili, identificati come segue:

- **Sotto lotto M2:** superficie catastale 1.512 mq, destinazione d'uso produttivo, indice edificabilità 0,60 mq/mq, identificato in catasto foglio 31, mappale 146;
prezzo base: euro 7.000, offerta minima: euro 6.000, rilancio minimo: euro 500;
- **Sottolotto M3:** superficie catastale 1.512 mq, destinazione d'uso produttivo, indice edificabilità 0,60 mq/mq, identificato in catasto foglio 31, mappale 147;
prezzo base: euro 7.000, offerta minima: euro 6.000, rilancio minimo: euro 500;

LOTTO O – Bagno di Romagna – Area Verginiano

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno parzialmente urbanizzato sito nel Comune di Bagno di Romagna, Via S.P.138 S. Pietro, foglio catastale n. 76, mappale 143, 231, 232, 233, 234, 239, 240, 244 della superficie catastale complessiva di mq. 45.113, con destinazione urbanistica: in parte "territorio di trasformazione: ambito di completamento; prezzo base: euro 380.000,00 offerta minima: euro 300.000,00 rilancio minimo: euro 8.000;

LOTTO R – Forlì - Area Bruciapecore

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno, sito nel comune Forlì - via Costiera/via Bruciapecore, superficie catastale 8.319 mq, destinazione d'uso ex T4/10 (terziario), ex D1.2 (produttivo), B3.1 (residenziale) e IM6a (Strade di interesse urbano ed extra urbano esistenti), identificato in catasto foglio 188, mappali 75-77-250-498-499; per diverse particelle, la previsione insediativa è decaduta a seguito della decorrenza del termine di validità quinquennale del POC (15/06/2021) e ai sensi e per gli effetti dell'art.4 della L.R. 24/2017.

prezzo base: euro 44.000, offerta minima: euro 38.000, rilancio minimo: euro 1.500

LOTTO S – Forlì – Area Villa Fronticelli e Scolo Ausa

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di immobile con terreno, sito nel comune di Forlì - via Costiera, costituito da n. 2 sottolotti, identificati come segue:

- **Sottolotto S1 - Villa Fronticelli:**
casa colonica su due piani fuori terra, residenziale e annesso fabbricato di servizio con relativa area di pertinenza, superficie catastale 15.605 mq, destinazione d'uso AMI, E6.1, E5, identificato in catasto foglio 189, mappali 23, 929, 286, 287, 288, 289, 298, 299, 571;
prezzo base: euro 96.000,00, offerta minima: euro 90.000, rilancio minimo euro 3.000
- **Sottolotto S2 – Scolo Ausa:**
tracciato di collegamento fra via Costiera / via Lumiere / via M. e P. Curie, superficie catastale 5.225 mq, destinazione d'uso AMI-E6.1 - IM6a-D1.2, identificato in catasto foglio 189, mappali 753, 774, 230, 546, 574, 618, 758, 759, 761, 762, 763, 765, 766, 767;
prezzo base: euro 8.000,00, offerta minima. Euro 7.000, rilancio minimo: euro 500

LOTTO U - Forlì – Aree residuali Dovizi 1

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno sito nel comune di Forlì - via Mastro, via Casadei, Via del Santuario, costituito da n. 2 sottoalotti, identificati come segue:

- **Sottoalotto U1:** superficie catastale 650 mq, destinazione uso produttivo D 1.2, indice Uf 0,60 mq/mq, identificato in catasto foglio 155, mappali 126, 321;
prezzo base: euro 4.000, offerta minima: euro 3.500, rilancio minimo: euro 250;
- **Sottoalotto U2:** superficie catastale 1.238 mq, destinazione uso "Viabilità- strade di interesse urbano ed extra urbano esistenti", identificato in catasto foglio 155, mappali 150, 281;
prezzo base: euro 8.000, offerta minima: euro 7.000, rilancio minimo: euro 500.

Per alcune particelle la previsione insediativa potrebbe essere decaduta a seguito della decorrenza del termine di validità quinquennale del POC (15/06/2021) e ai sensi e per gli effetti dell'art.4 della L.R. 24/2017.

Per gli immobili sopra descritti, sono state eseguite perizie di stima a cura dell'esperto designato dalla procedura ed aggiornate per recepire l'attuale situazione urbanistica conseguente all'entrata in vigore della LR 24/2017.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE E CONTENUTO DELLE OFFERTE

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno antecedente a quello della udienza di vendita, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it

• L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015. In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

• **L'offerta d'acquisto è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3° c.p.c. e deve contenere:**

- 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 mentre per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta;
- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- 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 dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura con anno e numero di ruolo generale della procedura;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- l'indicazione del **prezzo offerto** (che **non potrà essere inferiore**, a pena dell'inefficacia, **all'offerta minima**), e del lotto per il quale viene presentata;
- l'indicazione del **termine di pagamento** del prezzo che **non potrà comunque essere superiore a 120 giorni a decorrere dalla data di aggiudicazione, non è consentito pagamento rateale**;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste

• **All'offerta vanno allegati:**

- se l'offerente è persona fisica: fotocopia di documento di identità (e dell'eventuale coniuge in regime di comunione legale dei beni) e del codice fiscale;
- 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;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

VERSAMENTO CAUZIONE E PAGAMENTO DELL'IMPOSTA DI BOLLO

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al quindici per cento (15%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura fallimentare all' IBAN:

IBAN: IT 73 J 08852 23900 040010296660 - Romagnabanca Credito Coop. Romagna Est

e Sala di Cesenatico s.c. - Via Cervese, 2190 - Cesena

Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Fallimento R.G. 59/2010, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme, nel conto della procedura, abbia luogo almeno due giorni lavorativi antecedenti al termine ultimo fissato per presentare la domanda, al fine di consentire la verifica del buon fine dell'accredito sul conto della procedura.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel

“manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica” reperibile sul sito internet pst.giustizia.it.

In caso di mancata aggiudicazione e all’esito dell’avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l’importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L’offerta è **irrevocabile** ai sensi dell’art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell’efficacia della medesima.

MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA

L’apertura delle buste telematiche, l’esame delle offerte, lo svolgimento dell’eventuale gara e tutte le altre attività avverranno a cura del Curatore, quale professionista Delegato.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Curatore Delegato, che delibererà sulla convenienza dell’offerta, solo nella data ed all’orario dell’udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all’udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l’area riservata del sito (www.garavirtuale.it) accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell’inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l’offerta.

Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell’unico offerente o del maggior offerente, l’aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

Si avverte che:

- le offerte non sono efficaci nei casi espressamente previsti dall’art. 571, 2° co., c.p.c. e in conformità a quanto previsto nel programma di liquidazione approvato;
- nel caso di presentazione di una **OFFERTA UNICA** **previa verifica della validità** 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 all’offerta minima, 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;

• nel caso di presentazione di una **PLURALITA' di OFFERTE** previa **verifica della loro validità** si procederà ai sensi dell'art. 573 c.p.c., alla **gara** tra gli stessi, con base di partenza l'offerta più alta tra quelle pervenute ed aumento minimo come di seguito indicato. La gara si svolgerà tra gli offerenti in modalità telematica asincrona, partendo dal prezzo offerto più alto (ovvero, in presenza di due o più offerte di identico importo da tale importo). La gara avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute. Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori al rialzo minimo del prezzo come sopra indicato;

• Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno. **La gara avrà la durata fino alle ore 15,00 del giorno successivo a quello di apertura della gara.** Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 15 minuti della gara, la stessa sarà prolungata automaticamente di ulteriori 15 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento. All'esito della chiusura della gara telematica, il Curatore Delegato **procederà alla deliberazione finale sulle offerte e alla aggiudicazione**, che avrà luogo entro il giorno successivo a quello del termine della gara, stilando apposito verbale. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

- Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti o mancanza di offerte, il Curatore 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;
 - del minor termine previsto per il versamento del prezzo;
 - nel caso in cui le offerte siano tutte equiparabili in base ai criteri sopra indicati 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 telematico dell'offerta).

AGGIUDICAZIONE

- gli oneri a carico dell'aggiudicatario saranno **comunicati entro 20 giorni dall'aggiudicazione** e,

qualora il deposito cauzionale non fosse sufficiente al pagamento di detti oneri, la differenza dovrà essere versata dall'aggiudicatario nel termine previsto per il pagamento del prezzo;

- **non è concessa la rateizzazione** del prezzo;
- il **prezzo** deve essere 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;
- la cauzione versata sarà impiegata per il pagamento degli oneri fiscali e per le altre spese di vendita a carico dell'aggiudicatario, ivi compresi i bolli e i diritti per le copie conformi del decreto di trasferimento e la quota del compenso del professionista liquidato ai sensi del D.M. 15 ottobre 2015 n. 227, nonché i **diritti d'asta pari ad € 240,00 oltre IVA per ciascun lotto**; 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, la differenza verrà imputata a saldo prezzo;
- Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il Giudice Delegato con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il Curatore fisserà una nuova vendita. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc).
- il Curatore Delegato si riserva di provvedere ad indire nuova asta qualora non siano proposte offerte di acquisto nel termine stabilito, ovvero nel caso in cui esse risultino inefficaci ex art. 571 c.p.c.:

ASSISTENZA

Per assistenza durante le fasi di **presentazione dell'offerta** e di **partecipazione alla vendita telematica**, è inoltre possibile **contattare**:

EDICOM FINANCE SRL ai seguenti recapiti:

- **numero verde ad addebito ripartito: 041/8622235**
- **email: venditetelematiche@edicomsrl.it**

L'assistenza è attiva dal lunedì al giovedì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:30 alle ore 18:30 venerdì dalle 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:30 alle 17:00.

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene diretta al Curatore deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la

maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo.

PRECISAZIONI SULLE CONDIZIONI DI VENDITA

Con la **presentazione dell'offerta** l'offerente dichiara implicitamente di aver letto l'avviso di vendita, l'ordinanza di vendita e la perizia di stima e di essere edotto sui contenuti di tali documenti.

- **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 richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dal medesimo stimatore, comprese la **destinazione urbanistica** del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del testo unico di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e le notizie di cui all'art. 46 del citato testo unico e di cui all'art. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni;
- per gli immobili realizzati in **violazione della normativa urbanistico-edilizia**, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- 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; laddove necessario, è stata regolarmente rilasciata l'attestazione di prestazione energetica dell'edificio;
- la partecipazione alla vendita giudiziaria non esonera l'offerente dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
- **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 posti 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 **con scrittura privata autenticata ai sensi dell'art. 179 c.c.**, da trasmettere al Giudice insieme al decreto di trasferimento, nel quale si darà atto di tale circostanza; 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.

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

PUBBLICITA'

Il presente avviso, unitamente alla perizia di stima e all'ordinanza di vendita, sarà reso pubblico, almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte sul **Portale delle Vendite Pubbliche** e sui siti **www.astegiudiziarie.it** **www.astalegale.net** e **www.asteanunci.it** e sul sito **internet del Tribunale**.

Al Curatore Delegato, **Dott. Italo Bruno Vergallo**, con studio in Milano Via Andrea Solari 12, tel. 02/874506, indirizzo e-mail: studio@vbea.it, possono essere richieste maggiori informazioni sulla vendita e prenotazioni per la visione dei beni.

Milano-Forlì, 15 ottobre 2025

Il Curatore Delegato
Dott. Italo Bruno Vergallo