

TRIBUNALE ORDINARIO DI FORLÌ

Sezione civile - procedure concorsuali

PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N.R.G. 33/2024

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

TELEMATICA ASINCRONA

1° esperimento

La sottoscritta Avv. Lara Tordi, Professionista Delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c. nella procedura di liquidazione giudiziale n.r.g. 33/2024,

- vista l'ordinanza di vendita emessa in data 31.03.2025 dal Giudice Delegato ai sensi degli artt. 213 e 216 CCII, 569 e ss. c.p.c., 591 e ss. c.p.c.;
- esaminata la documentazione in atti e verificato lo stato di diritto in cui si trovano gli immobili (anche in relazione al T.U. di cui al DPR 380/2001);
- visti gli artt. 490, 570 e 571 c.p.c.;

AVVISA

che **il giorno 01 OTTOBRE 2025 alle ore 10,00** davanti al Professionista Delegato allo svolgimento di tutte le attività che a norma degli artt. 571 c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice, o a cura del Cancelliere o del Giudice, si terrà la vendita senza incanto, **con modalità telematica asincrona sul portale del gestore Astalegale.net S.p.A. (www.spazioaste.it)**, svolta nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. e al d.m. 32/2015, del compendio immobiliare sotto descritto e meglio individuato ed identificato nella perizia estimativa in atti.

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA

Il compendio, meglio descritto nella **perizia** redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta, compresa la destinazione urbanistica risultante dal relativo certificato di cui all'art. 30 T.U. dpr 66/2001 n. 380 e le notizie di cui all'art. 46 del citato T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.195 n. 47 e succ. modificazioni), inclusi i dati catastali ed i confini, e nell' "Allegato A"

accluso al presente avviso e di cui costituisce parte integrante, è così identificato e descritto:

- **Lotto unico:**

- piena proprietà per l'intero di un immobile ad uso abitativo, non ultimato sotto il profilo edilizio e impiantistico posto ai piani terra, primo di un fabbricato condominiale denominato "Condominio Achille Cantoni" "Casa Pasquali, già Cantoni" ubicato nel Comune di Forlì (FC) in Corso Giuseppe Mazzini n. 91, censito al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al foglio 179 con la particella 343 sub 23 (categoria A/3, classe 4, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 59 mq. e totale escluse aree scoperte 59 mq., rendita € 255,65), oltre ai proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio quali previste dall'art. 1117 c.c., fra le quali trovansi la corte distinta al Catasto Terreni del Comune Forlì al foglio 179 con la particella 345 della superficie catastale di 118 mq.; l'area coperta su cui sorge il fabbricato è distinta al Catasto Terreni al foglio 179 con la particella 343 della superficie di ha. 00.07.83 (qualità/classe ente urbano);
- descrizione: appartamento della superficie commerciale di ca. 55 mq., attualmente incompleto sia dal punto di vista edilizio che impiantistico, composto, al piano terra, da un vano ad uso soggiorno con angolo cottura e, al piano primo, da un vano ad uso disimpegno, un vano ad uso bagno ed un vano ad uso camera da letto;
- stato: libero;
- inoltre si dà atto che, come indicato nell'elaborato peritale, l'unità immobiliare di cui sopra, ai sensi e per gli effetti delle vigenti disposizioni nazionali in materia di certificazione energetica degli edifici di cui al d.lgs. 192/2005 e successive modifiche ed integrazioni ed in ossequio al par. 2 delle Linee Guida Nazionali per la certificazione energetica adottate con d.m. 26.06.2009, nonché in dipendenza delle norme attuative contenute nella vigente normativa regionale, **non risulta soggetta ad obbligo di A.P.E.** in quanto rientrante nelle categorie elencate dall'art. 3 co. 3 lett. e) della

ASTE GIUDIZIARIE® suddetta disposizione del d.lgs. 192/2005, trattandosi di fabbricato in corso di costruzione, sprovvisto di impianti di climatizzazione e di riscaldamento;

- si segnala altresì che, essendo la suddetta unità immobiliare ubicata in un palazzo storico risalente al XV secolo caratterizzato da un portico cinquecentesco con tre campate sorrette da colonne in muratura con capitelli finemente lavorati, **l'intero edificio è sottoposto ai vincoli di cui al d.l. n. 42 del 22.01.2004** (già d.l. n. 490 del 29.10.1999) **a tutela del patrimonio storico e artistico**, come risulta dal decreto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici per le Province di Ravenna, Ferrara, Forlì-Cesena e Rimini, con sede in Ravenna, in data 15.11.2000, prot. n. 21638/1999, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Forlì in data 02.03.2001 all'art. 2480, a favore del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, con sede in Roma. Pertanto il trasferimento dei beni sarà disposto sotto la **condizione sospensiva** del mancato esercizio del diritto di prelazione da parte degli enti competenti nel termine di 60 giorni dalla ricezione della denuncia del citato Decreto di Trasferimento al competente Soprintendente;
- si segnala inoltre che esiste da tempo immemorabile una **servitù di passaggio** sull'androne e sulla corte comune per accedere all'unità immobiliare che si trova oltre il cortile, altrimenti interclusa, come risulta dall'atto di compravendita ai rogiti del Dott. Alessandro Torroni Notaio in Forlì in data 30.06.2006 (rep. n. 4909/2259) e così come riportato nel successivo atto di compravendita ai rogiti del Dott. Mario De Simone Notaio in Forlì in data 27.12.2007 (rep. n. 37219/18159);
- si segnala infine la presenza di **difformità edilizie ed amministrative** come meglio indicato nella perizia di stima che si intende qui richiamata, nonché di **spese condominiali arretrate** nel biennio.

PREZZO BASE ED AUMENTO MINIMO.

L'immobile è posto in vendita a corpo per il **prezzo base** di:

- **lotto unico: € 36.000,00 (euro trentaseimila/00).**

L'**offerta minima** non potrà essere inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base, e

ASTE GIUDIZIARIE dunque come segue:

- o **lotto unico: € 27.000,00 (euro ventisettemila/00).**

In caso di gara l'**aumento minimo** è determinato in:

- o **lotto unico: € 1.000,00 (euro mille/00).**

L'offerta di acquisto può essere presentata, personalmente o a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare ex art. 579 ult. Co. C.p.c, esclusivamente con modalità telematiche ai sensi degli artt. 12 e 13 d.m. 32/2015 mediante il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale della società che gestirà l'asta come indicata nell'ordinanza di vendita (Aste Giudiziarie InLinea s.p.a. - www.astetelematiche.it).

Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche" secondo quanto previsto dal d.m. 32/2015 di cui si riportano di seguito gli articoli rilevanti:

Art. 12 Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati

1. *L'offerta per la vendita telematica deve contenere:*

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;*
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;*
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;*
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;*
- e) la descrizione del bene;*
- f) l'indicazione del referente della procedura;*
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;*
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;*
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;*
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;*
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);*
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma IV o, in alternativa, quello di cui al comma V, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;*
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.*

2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma I, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma IV.

4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma IV del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi II e III. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma I, lettera n).

Si applica il comma IV, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma III. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'art. 26.

Art. 13 Modalità di trasmissione dell'offerta

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma I, lettera n).

2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.

3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma I di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'art. 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di

identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.

4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma I, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

Art. 14 Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica

1. 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.

2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma I, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

3. Il software di cui all'articolo 12, comma III, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma I, lettere a), n) ed o).

4. L'offerta e il documento di cui al comma II sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma I.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità 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.

Nota bene: si avverte che per perfezionare l'offerta non è sufficiente il solo inserimento della stessa tramite il portale ministeriale, dovendo poi l'offerta essere inviata all'indirizzo pec sopra indicato (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 ad oggi non è disponibile e 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, nella forma della scrittura privata autenticata allegandola all'offerta; dalla dichiarazione dovrà risultare la natura del patrimonio personale del coniuge assegnatario che verrà utilizzato per il pagamento del prezzo.
- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* se attivata - 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* se attivata - 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, di un quarto rispetto al prezzo base d'asta), 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, non inferiore al 15% del prezzo offerto (e non del prezzo base) che sarà trattenuto in caso di decadenza dall'aggiudicazione;
- 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* se attivata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.
- L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

Si avverte che non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che presenta e sottoscrive l'offerta.

Quando l'offerente risiede fuori dal Territorio dello Stato e non risulti attribuito il Codice Fiscale, si deve indicare il Codice Fiscale rilasciato dall'Autorità Fiscale del paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un Codice di Sicurezza Sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il Codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo Standard ISO 3166-1 Alpha-2 code del International Organization for Standardisation.

All'offerta vanno allegati, tutti in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi:

- 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.
- dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

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

VERSAMENTO CAUZIONE E PAGAMENTO IMPOSTA BOLLO

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al **quindici per cento (15%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura di liquidazione giudiziale n.r.g. 33/2024 acceso presso Solution Bank spa IBAN: IT86U0327313202000119801686 con causale **"Liquidazione giudiziale n.r.g. 33/2024 cauzione asta del 01.10.2025"**.

Tali importi saranno trattenuti in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo almeno due giorni lavorativi antecedenti al termine ultimo fissato

per presentare la domanda al fine di consentire la verifica del buon esito 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 mancato funzionamento del servizio o di impossibilità al versamento telematico, il pagamento del bollo dovuto per l'offerta potrà essere assolto depositando al professionista delegato che ne curerà il deposito presso la cancelleria fallimentare la corrispondente marca da bollo entro e non oltre il termine di 5 giorni dalla data di svolgimento dell'asta, indicando l'offerta alla quale è riferita. In caso di mancato versamento dell'imposta di bollo nei termini sopra indicati, il professionista delegato è autorizzato a procedere alla regolarizzazione dell'offerta telematica mediante versamento del tributo e della relativa sanzione in sostituzione dell'offerente, con costo a carico di quest'ultimo, detraendolo dal deposito cauzionale da questi corrisposto.

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 Professionista Delegato.

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

Le buste telematiche saranno aperte dal delegato nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita. In relazione al disposto di cui all'art. 20 del DM 32/2015 laddove il comma 1 prevede che alle operazioni di vendita senza incanto possano prendere parte con modalità telematiche "*altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura*" dispone che il professionista delegato autorizzi esclusivamente la partecipazione delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari non eseguiti.

Eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno.

Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito (www.astetelematiche.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 - se attivata - 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.;

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 ad un quarto, 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 Professionista Delegato **procederà alla deliberazione finale sulle offerte e alla aggiudicazione**, che avrà luogo entro il giorno successivo

ASTE GIUDIZIARIE® 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 Professionista 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

- il prezzo deve essere versato entro 120 giorni dall'aggiudicazione, se l'offerta non contiene l'indicazione di un minor termine, al Professionista Delegato e secondo le indicazioni che verranno fornite successivamente all'aggiudicazione sul rapporto bancario della procedura di liquidazione giudiziale alle coordinate Iban IT86U0327313202000119801686 e secondo le indicazioni che verranno fornite successivamente all'aggiudicazione;
- la cauzione versata sarà impiegata per il pagamento degli oneri fiscali e per le altre spese di vendita a carico dell'aggiudicatario (imposte e tasse relative al trasferimento, bolli e diritti per copie conformi decreto di trasferimento e la quota del compenso del Professionista Delegato liquidato ai sensi del DM 15.10.2015 n. 227), ivi compresi i **diritti d'asta pari ad € 240,00 oltre IVA**; 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 in eccesso verrà invece imputata a saldo prezzo;
- se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il Professionista Delegato ne riferirà al Giudice Delegato che con proprio decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa,

mentre il Professionista Delegato 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.

PRECISAZIONI SULLE CONDIZIONI DI VENDITA

- 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. 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;

- 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 urbanistiche 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;

La partecipazione alla vendita giudiziaria non esonera l'offerente dal compiere le visure ipotecarie e catastali;

- in merito agli oneri a carico dell'aggiudicatario:

si avverte che entro 20 giorni dall'aggiudicazione il Professionista Delegato comunicherà all'Aggiudicatario tutti gli oneri a suo carico che si ribadisce essere i seguenti: oneri fiscali e altre spese di vendita (imposte e tasse relative al trasferimento, bolli e diritti per copie conformi decreto di trasferimento), quota del compenso del Professionista Delegato liquidato ai sensi del DM 15.10.2015 n. 227), i diritti d'asta pari ad € 240,00 oltre IVA, spese cancellazione dei gravami.

L'aggiudicatario sarà tenuto alla sanatoria delle eventuali violazioni della L. 47/1985 secondo le prescrizioni impartite dall'Autorità Amministrativa. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico - edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere ove consentito alla disciplina dell'art. 40 della l. n. 47/1985 (come integrato e modificato dall'art. 46 del DPR 380/2001) purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. secondo le prescrizioni impartite all'uopo dall'Autorità Amministrativa.

La presente vendita è soggetta ad IVA; in caso di richiesta di tassazione agevolata, l'aggiudicatario è tenuto a consegnare al Professionista Delegato, 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 Professionista Delegato 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 Professionista Delegato anche la dichiarazione del coniuge non offerente al fine dell'esclusione del bene dalla comunione legale nella forma della scrittura privata autenticata che verrà trasmessa al GD 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 Professionista Delegato.

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'

La pubblicità inerente la vendita è eseguita, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., a cura del professionista delegato tramite pubblicazione dell'ordinanza di vendita, unitamente al presente avviso ed alla perizia almeno 60 giorni prima del termine di presentazione delle offerte sul Portale delle Vendite Pubbliche, ed almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte sui siti www.astegiudiziarie.it www.astalegale.net e www.asteannuci.it e sul sito internet del Tribunale.

ASSISTENZA

Per assistenza durante le fasi di presentazione dell'offerta e di partecipazione alla vendita telematica, è inoltre possibile contattare ASTALEGALE.NET S.P.A. ai seguenti recapiti:

- numero verde ad addebito ripartito: 848.780.013

- email: garaimmobiliare@astalegale.net

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

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene diretta al Curatore Dott.ssa Barbara Tampieri (0543 35867) 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.

Maggiori informazioni e chiarimenti in merito alle modalità di partecipazione all'asta potranno essere chiesti al Professionista Delegato Avv. Lara Tordi (0543 31923), precisando altresì che la relazione di stima ed i relativi allegati nella versione ostensibile ai terzi possono essere visionati ed estratti dai siti www.asteannunci.it www.astegiudiziarie.it www.astlegale.net tribunale-forli.giustizia.it www.pvp.giustizia.it.

Forlì, 03.06.2025

Il Professionista Delegato

Avv. Lara Tordi