

**TRIBUNALE ORDINARIO DI FORLÌ**

Fallimento n. 59/2010 della [REDACTED], in liquidazione;

Giudice Delegato Dott. Barbara Vacca

Curatore: Dott. Italo Bruno Vergallo

**INFORMATIVA SULLA PROSSIMA  
VENDITA PER PUBBLICA ASTA DI IMMOBILI**

Ill.mo Signor Giudice Delegato,  
il sottoscritto curatore del fallimento,

**premessato che**

- tra le attività di compendio del fallimento, dopo ripetute aste, sono ancora comprese le seguenti aree:

| Denominazione area                    |
|---------------------------------------|
| Correcchio - Forlì                    |
| Giulio II - Forlì                     |
| PRU1 - Forlì                          |
| Pantera - Dovadola                    |
| Bruciapecore - Forlì                  |
| Villa Fronticelli – Scolo Ausa -Forlì |
| Vergignano – Bagno di Romagna         |
| Case Castagnoli - Cesena              |

- come autorizzato con provvedimento di delega del 23 giugno 2023, la presente è la seconda battuta d'asta;
- la cessione dei beni immobili è stata prevista nel programma di liquidazione e nella successiva integrazione e, pertanto, la vendita sarà effettuata con procedura competitiva, osservate sostanzialmente le norme del c.p.c., mantenendo inserite anche le aree relative al comparto Case Castagnoli (lotti residui lotto 11A, 12, 20, 21, 25) che potranno essere assegnate secondo i criteri di cui al bando fissato con il Comune di Cesena con procedura competitiva, fermo restando la preferenza in sede di gara, alle medesime condizioni, per i soggetti in possesso dei requisiti richiesti dal Comune di Cesena;
- dalla vendita sono stati esclusi i seguenti lotti:
  - PRU 1, per il quale o scrivente è stato autorizzato dal Comitato Creditori e dalla S.V. a porre in essere, unitamente al fallimento [REDACTED] e alla Liquidazione [REDACTED], le attività necessarie per la valorizzazione del lotto al fine di pervenire ad una migliore soddisfazione del ceto creditorio, attività tutt'ora in corso;
  - Verginiano, per il quale il Comune di Bagno di Romagna ha escusso la fidejussione di circa 1,5 milioni di euro, rilasciata dalla [REDACTED] prima del fallimento, a garanzia dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione, circostanza che muta le prospettive di realizzo, dovendosi, successivamente al completamente delle opere di urbanizzazione che farà il Comune, porre in vendita i lotti completi di opere di urbanizzazione;
- la scrivente curatela, inoltre, ricorda di avere in corso un accordo conciliativo, già autorizzato dal Comitato dei Creditori, con l'ex ATI Coromano, per la vendita dell'immobile denominato Villa Fronticelli (sottolotto S1, unicamente il mappale 23 del fg. 189) e dell'area di pertinenza dello stesso, a cura del fallimento, e devoluzione del ricavato, al netto delle spese

di vendita, alla medesima ATI Coromano. Al fine di agevolare l'aggiudicazione è stata aggregato il sottolotto S2) rappresentato da un'area di esclusiva proprietà del fallimento;

- nella riunione del 16 maggio 2023, il Comitato dei Creditori ha autorizzato la curatela ad attuare i seguenti ribassi per procedere nella determinazione dei valori per la prossima asta:
  - con ribasso del 10% per i terreni aventi un valore superiore a 10 euro al mq;
  - senza alcun ribasso per quelli con valore intorno ai 10 euro al mq;
  - per il Comparto "Case Castagnoli", procedere con un ribasso del 20%, ammettendo la presentazione di offerte minime inferiori sino al massimo del 20% rispetto al valore base d'asta;
  - per gli altri lotti è prevista la possibilità di presentazione di offerte minime inferiori sino al massimo del 25% rispetto al valore base d'asta;
- i lotti per i quali è necessario procedere alla vendita, nello stato e nelle condizioni in cui attualmente si trovano, a corpo e non a misura, visti e piaciuti, sono i seguenti:

#### **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 336.000, offerta minima: euro 252.000, rilancio minimo: euro 6.500**

#### **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 144-689 (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 213.000, offerta minima: euro 160.000, rilancio minimo: euro 4.000**

#### **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. 4 lotti edificabili, identificati come segue:

- **Sottolotto M1.2:** superficie catastale 1.481 mq, destinazione d'uso produttivo, indice edificabilità 0,60 mq/mq, identificato in catasto foglio 3, mappale 145;  
**prezzo base: euro 12.000, offerta minima: euro 9.000, rilancio minimo: euro 500;**
- **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 12.000, offerta minima: euro 9.000, 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 12.000, offerta minima: euro 9.000, rilancio minimo: euro 500;**
- **Sottolotto M4:** superficie catastale 1.512 mq, destinazione d'uso produttivo, indice

edificabilità 0,60 mq/mq, identificato in catasto foglio 31, mappale 148;

**prezzo base: euro 12.000, offerta minima: euro 9.000, rilancio minimo: euro 500;**

#### **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 80.000, offerta minima: euro 60.000, rilancio minimo: euro 2.000.**

#### **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 182.000,00, offerta minima: euro 136.500, rilancio minimo euro 5.000**

- **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 15.000,00, offerta minima. Euro 11.250, rilancio minimo: euro 500**

#### **LOTTO T - Cesena – Area Case Castagnoli**

Piena proprietà per la quota di 1.000/1.000 di terreno edificabile urbanizzato, sito nel comune di Cesena, via Vilfredo Pareto/ via Federico Caffè, PIP- Comparto produttivo CI2, costituito da n. 7 sottolotti. Si precisa che per partecipare alla gara competitiva è opportuno possedere i requisiti previsti dal bando pubblico del Comune di Cesena del 11.08.2011 (con le sole eccezioni del pagamento del saldo prezzo entro 120 gg dall'aggiudicazione e del versamento della cauzione), in quanto, in caso di più offerte a parità di prezzo, il possessore dei requisiti richiesti dal bando del Comune di Cesena sarà preferito.

I sottolotti sono identificati come segue:

- **Sottolotto T.11A :** superficie catastale 5.450 mq, SUL 5.832 mq circa, destinazione d'uso produttivo D1, identificato in catasto foglio 174, mappale 2326;  
**prezzo base: euro 365.000, offerta minima euro: 292.000, rilancio minimo: euro 8.000;**
- **Sottolotto T.12:** superficie catastale 5.596 mq (di cui 11 mq cabina elettrica), SUL 5.597 mq circa, destinazione d'uso produttivo D1, identificato in catasto foglio 174, mappali 2307-2308;  
**prezzo base: euro 374.000, offerta minima: euro 299.200, rilancio minimo: euro 8.000;**
- **Sottolotto T.20:** superficie catastale 1.750 mq (di cui 11 mq cabina elettrica), SUL 1.879 mq circa, destinazione d'uso produttivo D1, identificato in catasto foglio 174, mappali 2301-2302;  
**prezzo base: euro 118.000, offerta minima: euro 95.000, rilancio minimo: euro 4.000;**

- **Sottolotto T.21:** superficie catastale 1.750 mq, SUL 1.879 mq circa, destinazione d'uso produttivo D1, identificato in catasto foglio 174, mappale 2175;  
**prezzo base: euro 118.000, offerta minima: euro 95.000, rilancio minimo: euro 4.000;**
- **Sottolotto T.25:** superficie catastale 6.290 mq (di cui 10 mq cabina elettrica), SUL 6.724 mq circa, destinazione d'uso produttivo D1, identificato in catasto foglio 174, mappali 2291-2292-2313-2314;  
**prezzo base: euro 422.000, offerta minima euro 338.000, rilancio minimo euro 10.000;**

### **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 sottolotti, identificati come segue:

- **Sottolotto 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 8.000, offerta minima: euro 6.000, rilancio minimo: euro 500;**
- **Sottolotto 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;  
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.  
**prezzo base: euro 16.000, offerta minima: euro 12.000, rilancio minimo: euro 500.**

- per i terreni sopra descritti, sono state eseguite perizie di stima a cura dell'esperto designato dalla procedura per recepire l'attuale situazione urbanistica conseguente all'entrata in vigore della LR 24/2017, nell'ambito della ricognizione complessiva dei beni immobili residui.

#### **ritenuto che**

- lo scrivente, nel programma di liquidazione, ha definito la procedura di vendita, da effettuare tramite asta pubblica, sulla base della valorizzazione effettuata dal perito o alternativamente al migliore valore dell'offerta eventualmente ricevuta, secondo le norme prescritte dagli artt. 570 e segg. c.p.c., opportunamente adattate;
- due membri del Comitato dei Creditori hanno autorizzato la vendita nei termini suesposti, il terzo membro al momento non ha dato riscontro;
- la curatela provvederà, ai sensi dell'art. 107 L.F., a dare comunicazione a tutti i creditori ipotecari iscritti e non iscritti nel passivo del fallimento, come risultanti dalle visure catastali e dai certificati notarili;
- si rende opportuno procedere alla fissazione della prossima asta per la vendita degli immobili di pertinenza della procedura;

#### **chiede**

alla S.V. Ill.ma di voler autorizzare la vendita degli immobili specificati in istanza attraverso pubblica asta, fissando la data dell'udienza per la vendita senza incanto, oppure, ove lo ritenesse opportuno, confermando la delega delle operazioni di vendita allo scrivente curatore, ai sensi del c.p.c., nominando sin d'ora il gestore della vendita telematica.

Con la massima osservanza.

Forlì, 15 gennaio 2024

Fall. [REDACTED]

Il curatore

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



N.R.G. 59/2010



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI FORLÌ  
*Sezione civile-fallimentare*

Istanza n. 632

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ORDINANZA DI VENDITA IMMOBILIARE  
CON ASTA TELEMATICA ASINCRONA  
CON DELEGA EX ART. 591 bis c.p.c.

Il Giudice delegato

Vista l'istanza avanzata dal Curatore per la vendita dei beni di pertinenza del fallimento rimasti ancora inesitati e come in parte modificati a seguito di revisione dei lotti, in conformità a quanto previsto dal programma di liquidazione approvato;

visti gli artt. 104-ter e 107, l.f.;

richiamati gli artt. 569 e ss. c.p.c.;

dato atto che il Comitato dei creditori ha chiesto di escludere l'offerta minima;

rilevato che nei casi in cui nel programma di liquidazione il Curatore prevede che le vendite siano effettuate dal giudice delegato secondo le disposizioni del codice di procedura civile, quest'ultimo può avvalersi anche del disposto dell'art. 591 bis c.p.c. che consente la delega delle operazioni di vendita ad uno dei professionisti iscritti negli appositi elenchi di cui all'art. 179 ter disp. att. c.p.c.;

osservato, peraltro, che ai sensi del novellato art. 591 bis c.p.c. la vendita delegata ad un professionista costituisce la via ordinaria che il giudice dell'esecuzione deve utilizzare, al fine di velocizzare le operazioni di vendita, esigenza sussistente anche per le vendite svolte dal giudice delegato;

evidenziato, inoltre, che la delega può essere conferita allo stesso curatore, senza ulteriori aggravii di spese, il quale opererà tuttavia non come curatore ma quale professionista delegato dal giudice, applicandosi le disposizioni del codice di rito;



dato atto che dal 10.4.2018 tutte le vendite che saranno disposte dovranno svolgersi secondo modalità telematiche ai sensi del novellato art. 569 c.p.c., salvo che non si evidenzino peculiari ragioni che inducano a ritenere che questa modalità sia pregiudizievole per l'interesse dei creditori e per il sollecito svolgimento della procedura, circostanze nel caso in esame non sussistenti;

ritenuto di adottare, tra i tre modelli previsti dal Decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32, quello della vendita asincrona di cui all'art. 24



### ORDINA

Procedersi alla vendita, in modalità telematica asincrona, dei seguenti beni immobili al prezzo base di seguito indicato, tutti meglio descritti in seno alle perizie valutative in atti (che devono intendersi qui per intero richiamate e trascritte e ai cui si fa integrale rinvio), inclusi i dati catastali e i confini:

#### 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: € 415.000, rilancio minimo: € 8.500

#### 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 144-689 (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: € 213.000,00, rilancio minimo: € 4.000

#### 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. 4 sottolotti, identificati come segue:



- Sottolotto M1.2: superficie catastale 1.481 mq, destinazione d'uso produttivo, indice edificabilità 0,60 mq/mq, identificato in catasto foglio 3, mappale 145;  
prezzo base: € 12.000; rilancio minimo: € 500;
- 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: € 12.000, rilancio minimo: € 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: € 12.000, rilancio minimo: € 500;
- Sottolotto M4: superficie catastale 1.512 mq, destinazione d'uso produttivo, indice edificabilità 0,60 mq/mq, identificato in catasto foglio 31, mappale 148;  
prezzo base: €12.000, rilancio minimo: € 500;

#### 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: € 80.000, rilancio minimo: € 2.000.

#### 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: € 225.000, rilancio minimo: € 5.000;
- Sottolotto S2 – Scolo Ausa: tracciato di collegamento fra via Costiera / via Lumiere / via M. e P. Curie, superficie catastale 5.819 mq, destinazione d'uso AMI-E6.1 - IM6a-D1.2, identificato in catasto foglio 189, mappali 946 -753 - 774 - 230 - 546 - 574 - 618 - 758 - 759 - 761 - 762 - 763 - 765 - 766 - 767 - 850;  
prezzo base: € 15.000, rilancio minimo: € 500;

#### LOTTO T - Cesena – Area Case Castagnoli

Piena proprietà per la quota di 1.000/1.000 di terreno edificabile urbanizzato, sito nel comune di Cesena, via Vilfredo Pareto/ via Federico Caffè, PIP- Comparto produttivo CI2,

costituito da n. 7 sottolotti. Si precisa che per partecipare alla gara competitiva è opportuno possedere i requisiti previsti dal bando pubblico del Comune di Cesena del 11.08.2011 (con le sole eccezioni del pagamento del saldo prezzo entro 120 gg dall'aggiudicazione e del versamento della cauzione), in quanto, in caso di più offerte a parità di prezzo, il possessore dei requisiti richiesti dal bando del Comune di Cesena sarà preferito.

I sottolotti sono identificati come segue:

- **Sottolotto T.11A** : superficie catastale 5.450 mq, SUL 5.832 mq circa, destinazione d'uso produttivo D1, identificato in catasto foglio 174, mappale 2326;  
prezzo base: 570.000, rilancio minimo: € 10.000;

- **Sottolotto T.12**: superficie catastale 5.596 mq (di cui 11 mq cabina elettrica), SUL 5.597 mq circa, destinazione d'uso produttivo D1, identificato in catasto foglio 174, mappali 2307-2308;  
prezzo base: euro 585.000, rilancio minimo: € 10.000;

- **Sottolotto T.18B**: superficie catastale 1.751 mq (di cui 10 mq cabina elettrica), SUL 1.879 mq circa, destinazione d'uso produttivo D1, identificato in catasto foglio 174, mappali 2311-2312;  
prezzo base di € 185.000, rilancio minimo: € 4.000;

- **Sottolotto T.20**: superficie catastale 1.750 mq (di cui 11 mq cabina elettrica), SUL 1.879 mq circa, destinazione d'uso produttivo D1, identificato in catasto foglio 174, mappali 2301-2302;  
prezzo base: € 185.000, rilancio minimo: € 4.000;

- **Sottolotto T.21**: superficie catastale 1.750 mq, SUL 1.879 mq circa, destinazione d'uso produttivo D1, identificato in catasto foglio 174, mappale 217;  
prezzo base: € 185.000, rilancio minimo: € 4.000;

- **Sottolotto T.25**: superficie catastale 6.290 mq (di cui 10 mq cabina elettrica), SUL 6.724 mq circa, destinazione d'uso produttivo D1, identificato in catasto foglio 174, mappali 2291-2292-2313-2314;  
prezzo base: € 660.000, rilancio minimo: € 14.000;

- **Sottolotto T.26**: superficie catastale 3.333 mq (di cui 16 mq cabina elettrica), SUL 3.566 mq circa, destinazione d'uso produttivo D1, identificato in catasto foglio 174, mappali 2235-2309-2310;  
prezzo base: € 350.000, rilancio minimo: € 8.000;

#### 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 sottolotti, identificati come segue:



- **Sottolotto 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: € 10.000, rilancio minimo: € 500;

- **Sottolotto 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: € 20.000, rilancio minimo: € 500.

Per i terreni sopra descritti, sono state eseguite perizie di stima a cura dell'esperto designato dalla procedura per recepire l'attuale situazione urbanistica conseguente all'entrata in vigore della LR 24/2017, nell'ambito della ricognizione complessiva dei beni immobili residui.

### DELEGA

le operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c. al Curatore dott. BRUNO VERGALLO

### NOMINA

Gestore della vendita telematica la società

EDICOM FINANCE SRL

che vi provvederà a mezzo del proprio portale per la gara virtuale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)

### DETERMINA

le seguenti modalità di espletamento delle attività delegate:

#### **ADEMPIMENTI INIZIALI E REDAZIONE DELL'AVVISO DI VENDITA**

Il professionista delegato provvederà:

- 1) a **fissare il termine** entro il quale possono essere proposte offerte d'acquisto ai sensi dell'articolo 571 c.p.c.;
- 2) a **redigere l'avviso di vendita**, in conformità al modello trasmesso dal Giudice delegato, che dovrà contenere le seguenti indicazioni:
  - a) identificazione degli immobili oggetto della vendita e relativi lotti;
  - b) **prezzo base** per ogni lotto e l'aumento minimo per ogni offerta nel caso di gara;
  - c) indicazione del sito Internet sul quale è pubblicata la relazione di stima nonché il nome il recapito telefonico del custode e del professionista delegato;
  - d) modalità della vendita: telematica asincrona;
  - e) contenuto e modalità di presentazione delle offerte e modalità di partecipazione alla

vendita, come di seguito indicato nello specifico paragrafo;

- f) che l'offerta per la vendita senza incanto è per legge irrevocabile;
- g) che le imposte e tasse relative al trasferimento dell'immobile, i bolli e 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, saranno a carico dell'aggiudicatario; per il pagamento dei suddetti oneri verrà utilizzato il deposito cauzionale;
- h) **avvertimento** che 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;
- i) che non è concessa la rateizzazione del prezzo;
- j) specificazione che tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere **compiute in cancelleria** o davanti al giudice, o a cura del cancelliere o del giudice, sono eseguite dal professionista delegato nel luogo indicato nell'ordinanza di delega;
- k) indicazione che per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge renda la **dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c. con scrittura privata autenticata** da trasmettere al Giudice insieme al decreto di trasferimento, nel quale si darà atto di tale circostanza; dalla dichiarazione dovrà risultare la natura del patrimonio personale del coniuge assegnatario che verrà utilizzata per il pagamento del prezzo;
- l) espresso richiamo alla perizia di stima per ogni informazione sugli immobili oggetto di vendita, 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; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, co. 1 del citato testo unico, ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata l. 28 febbraio 1985, n. 47, ne va fatta

menzione nell'avviso;

- m) che 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;
- n) che la vendita avviene nello **stato di fatto e di diritto** in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- o) che 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.
- p) che agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'avviso di vendita e della perizia di stima in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, manifestando di voler assumere direttamente tale incombenza;
- q) che, laddove necessario, è stata regolarmente rilasciata l'attestazione di prestazione energetica dell'edificio;
- r) che la partecipazione alla vendita giudiziaria non esonera l'offerente dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
- s) che per tutto quanto ivi non previsto si applicano le vigenti norme di legge;
- 3) a **trasmettere al gestore** della vendita telematica, almeno 10 giorni lavorativi prima del termine ultimo per la pubblicazione: un estratto della presente **ordinanza, l'avviso di vendita, la perizia di stima** ed i principali allegati (**planimetrie e fotografie dell'immobile**) accertandosi non siano visibili né indicizzabili le **generalità dei comproprietari** e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimi e di eventuali soggetti terzi non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alle procedure di



vendita in corso (vedi documento Garante della Privacy n. 1490838 del 7 febbraio 2008);

- 4) a provvedere al pagamento del contributo per la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche con provvista dal conto della procedura;
- 5) alla pubblicazione della vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche.

### **AGGIUDICAZIONE O ASSEGNAZIONE**

Il professionista delegato provvederà:

- 6) a ricevere dal gestore della vendita telematica le offerte di vendita depositate telematicamente, ad esaminarle e prenderne atto, ove ritenute valide ed efficaci;
- 7) a dare inizio alle operazioni di vendita che si svolgeranno secondo le modalità di cui all'art. 24 del Decreto Ministeriale 26 febbraio 2015 n. 32 e nel rispetto di quanto disposto nel successivo paragrafo "Disciplina della vendita";
- 8) a redigere, entro il giorno successivo al termine della gara, il verbale delle operazioni di vendita depositandone copia informatica nel fascicolo della procedura unitamente all'elenco trasmessogli dal gestore, sottoscritto con firma digitale, dei rilanci e di coloro che li hanno effettuati, i dati identificativi dell'aggiudicatario, la cauzione da quest'ultimo versata e il prezzo di aggiudicazione, nonché i dati identificativi degli altri offerenti, le cauzioni dagli stessi versate e gli estremi dei conti bancari o postali sui quali sono state addebitate;
- 9) a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c.;
- 10) a fissare, nel caso di esito negativo dell'esperimento di vendita, ulteriori esperimenti di vendita, da espletarsi tutti con le stesse modalità e senza incanto, previa riduzione del relativo prezzo base di un quarto (come previsto dall'art. 591 c.p.c. o comunque in conformità di quanto previsto nel programma di liquidazione) provvedendo, in ogni occasione, alla redazione ed alla comunicazione del relativo avviso di vendita recante le indicazioni enunciate nonché al compimento degli adempimenti pubblicitari, come sopra regolamentati; ai sensi dell'art. 591 c.p.c. provvederà a fissare il termine entro il quale possono essere proposte le offerte di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c.;

### **DISCIPLINA DELLA VENDITA**

Le offerte di acquisto potranno essere presentate esclusivamente in via telematica, in conformità a quanto stabilito dal D.M. 32/2015, artt.12 e segg., e depositate secondo le



indicazioni riportate nel “Manuale Utente” pubblicato sul Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

All'offerta deve essere allegata prova del versamento della cauzione che si determina in un importo pari almeno al 15 per cento del prezzo offerto da versarsi unicamente mediante bonifico bancario sul c/c della procedura che sarà comunicato nel bando d'asta dal delegato. Nella domanda dovrà essere indicato il numero di CRO dell'operazione. Il bonifico, con causale “procedura concorsuale R.G. 59/2010 versamento cauzione”, 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 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.

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi alla piattaforma del gestore per partecipare alla gara.

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 esecutati.

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 deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:**

In caso di offerta unica

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.



Se l'unica offerta sia inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita la stessa sarà dichiarata inammissibile;

#### In caso di pluralità di offerte

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte ammissibili e subito dopo la deliberazione sulle stesse, il delegato provvederà ad avviare la gara telematica tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. con la modalità asincrona di seguito disciplinata, pronunciando l'aggiudicazione a favore del migliore offerente a meno che il prezzo offerto all'esito sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; ovvero, in difetto di offerte in aumento, ad aggiudicare l'immobile al migliore offerente (da individuarsi, in subordine, secondo: il maggior prezzo offerto; quindi,; ancora, la minore dilazione indicata per il saldo prezzo la maggior cauzione prestata; infine, la priorità temporale di deposito dell'offerta), a meno che il relativo prezzo sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione.

Svolgimento della gara telematica asincrona.

Il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti parteciperanno telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS; qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà immediatamente a gara sull'offerta più alta, che avrà durata sino alle ore 15 del giorno successivo a quello di apertura della gara, facendo attenzione che questo non ricada di sabato o in giorni festivi; 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 prorogata 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; la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal



professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato referente della procedura disporrà la vendita a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata.

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).

Nella vendita non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

In caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia trova applicazione la previsione di cui all'art. 15 del D.M. N. 32/2015.

Nell'ipotesi in cui l'avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

Il pagamento del prezzo dovrà avvenire entro e non oltre 120 giorni dalla data della aggiudicazione, o entro il minor termine dichiarato dall'offerente, pena la decadenza dall'aggiudicazione con perdita della cauzione.

**TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETA'**

Successivamente all'aggiudicazione o assegnazione il professionista delegato provvederà:

- 11) ad aggiornare con l'esito dell'esperimento l'apposita area del Portale delle vendite pubbliche e del sito del gestore tramite accesso all'area riservata;
- 12) a disporre la restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti mediante bonifico sul conto corrente di provenienza;
- 13) ad informare, non appena sia stato aggiudicato il bene, il Curatore al fine di consentire a quest'ultimo di richiedere il certificato di destinazione urbanistica del bene, da allegare al decreto di trasferimento, ove fosse scaduta la validità di quello già acquisito;
- 14) a comunicare all'aggiudicatario, entro 20 giorni dalla aggiudicazione, l'importo stimato degli oneri a suo carico, l'eventuale differenza, non coperta dal deposito cauzionale, che dovrà essere versata unitamente al prezzo, e le coordinate bancarie del conto della procedura dove effettuare il pagamento;
- 15) a dare tempestivo avviso al Curatore del mancato versamento del prezzo di aggiudicazione per richiedere l'adozione da parte del Giudice delegato dei provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.;
- 16) a predisporre la bozza del decreto di trasferimento alla quale dovranno essere allegati, ove necessario, il certificato di destinazione urbanistica ex art. 30 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e l'attestazione di prestazione energetica, e dovranno essere consegnati gli altri documenti (es. dichiarazione di non necessità dell'APE, dichiarazioni ai fini fiscali rese dall'aggiudicatario, copia del documento di identità, dichiarazioni rese a norma del d.p.r. 445/2000, ad esempio sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica, l'eventuale dichiarazione resa dal coniugi ex art. 179 c.c.);
- 17) ad effettuare, se del caso, la denuncia di trasferimento prevista dall'art. 59 d.lgs. 42/2004 per i beni culturali e le operazioni conseguenti previste da tale norma;

**DISPONE LE SEGUENTI MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

- Gli interessati all'acquisto dovranno depositare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web

“Offerta Telematica” del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale

## **CONTENUTO DELL'OFFERTA E MODALITA' DI PRESENTAZIONE**

Le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, che perciò di seguito si riportano:

D.M. della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015

### **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 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](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

**N.B. 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 p.e.c. 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 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, 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* 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-2code dell'International Organization for Standardization.

**DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:** 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 completa visione della perizia di stima.

## 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 fallimentare all' IBAN indicato nell'avviso di vendita, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

**Il bonifico, con causale “Procedura concorsuale R.G. 59/2010 versamento cauzione”, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme nel conto della procedura abbia luogo entro la giornata lavorativa precedente il termine fissato per presentare la domanda (le 12,00 del giorno antecedente l'asta) 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, 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](http://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 versato.**

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 esecutati.

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.garavirtuale.it](http://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 la stessa sarà dichiarata inammissibile;
- nel caso di presentazione di una **PLURALITA' 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 abiliteranno 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 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 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 professionista delegato;
- 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 **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 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).

## 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.

## PRECISA

- 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 richiamato 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 onere, 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 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 e/o 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 Curatore e/o 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 Curatore e/o al professionista



delegato anche la dichiarazione del coniuge non offerente al fine dell'esclusione del bene dalla comunione legale; 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 e/o al 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;

### ***PUBBLICITA'***

La pubblicità inerente la vendita verrà eseguita, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., a cura del Curatore/professionista delegato tramite pubblicazione dell'ordinanza di vendita, unitamente all'avviso di vendita e 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](http://www.astegiudiziarie.it) [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it) e sul sito internet del Tribunale.

Nello specifico, il Curatore/professionista delegato provvederà secondo le seguenti modalità:

- nell'effettuare la pubblicità sul PVP avrà cura di selezionare dall'apposito elenco i siti internet sopra indicati. In funzione dell'interoperabilità tra il PVP e questi siti, tutti i dati dell'inserzione saranno scaricati direttamente dai siti di pubblicità tramite il PVP unitamente ai documenti pubblicati;
- per le altre forme di pubblicità commerciale, procederà a compilare ed inviare il "Modulo di Richiesta Servizi", almeno sessanta (60) giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte, indicando i servizi richiesti ed i dati necessari per la fatturazione degli stessi ai tre gestori dei siti di pubblicità sopra indicati secondo quanto dettagliatamente previsto nella circolare sulle vendite emessa dalla sezione fallimentare.

Le pubblicazioni online dovranno riportare, ove possibile, l'indice di prestazione energetica contenuto nell'attestato di certificazione energetica utilizzando il format indicatore delle prestazioni energetiche di cui all'appendice C del decreto del 26 giugno 2015 del Ministero dello Sviluppo Economico.

Maggiori informazioni e chiarimenti potranno essere chiesti al medesimo Curatore, presso il cui studio sarà possibile estrarre/visionare la perizia di stima ed i relativi allegati nella versione ostensibile ai terzi.

Il curatore avrà cura di notificare la presente ordinanza ai creditori con diritto di prelazione risultanti dai pubblici registri ex art. 107, co. 3, l.fall.

Si comunichi al curatore, che provvederà ad informarne il gestore della vendita nominato Forlì, 4 ottobre 2022.

Il Giudice

*Dr. ssa Barbara Vacca*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

