TRIBUNALE DI FORLI'

Procedure Concorsuali

PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE n. 41/2025
ALMA INVESTIMENTI IMMOBILIARI S.R.L.
GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa Maria Cecilia Branca
Curatore: Dott. Giovanni Biordi;
Indirizzo di pec: lg41.2025forli@pecliquidazionigiudiziali.it

****

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA ai sensi dell'art. 216 C.C.I.

IN MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

Il sottoscritto Dott. Giovanni Biordi con studio in Forlì, via Guido Bonali n. 1, tel. 0543 21011, nominato curatore della procedura indicata in epigrafe con sentenza n. 96/2025 del Tribunale di Forlì in data 19/09/2025, cron. n. 2357/2025 Rep. n. 114/2025 del 19/09/2025;

- visto l'art. 216 C.C.I.;

premesso che:

giusta autorizzazione del Giudice Delegato ex art. 213 comma 7 CCII, il sottoscritto Curatore è stato autorizzato ad esperire la procedura competitiva con le modalità della vendita telematica da svolgersi nella forma asincrona telematica con auto-estensione del termine, per mezzo del gestore specializzato alla vendita, ai sensi dell'art. 216 CCI, **I.V.G. Forlì Srl** (di seguito indicato anche come IVG) con sede in Forlì (FC) via Antonio Vivaldi n. 11/13;

AVVISA

di porre in vendita, alle condizioni e modalità di seguito indicate, svolte nel rispetto della normativa regolamentare, i seguenti immobili in **n. 2 (due) lotti,** meglio descritti nella relazione tecnico estimativa redatta dal tecnico Arch. Raffaella Dalmonte (con studio in Forlì, via C. Cignani n. 18 (che si intende integralmente richiamata e trascritta compreso le successive precisazioni e integrazioni) e allegata oltre che disponibile presso lo studio del Curatore e dell'ausiliario IVG.

LA VENDITA COMPETITIVA VERRA' SVOLTA CON MODALITA' ASINCRONA TELEMATICA CON AUTOESTENSIONE DEL TERMINE.

***

Identificazione dei beni:

***

LOTTO N. 1:

IMMOBILE UBICATO NEL COMUNE DI CESENATICO (FC) Viale Giosuè Carducci n. 82

rappresentato dall'intera proprietà (1000/1000) di porzione del fabbricato sito in Cesenatico, Viale Giosuè Carducci n. 82, catastalmente identificato da locali ad uso negozi, magazzino, servizi, uffici e corti scoperte esclusive posto al piano terra il tutto distinto al Catasto dei Fabbricati del detto Comune al foglio 9 con la particella 2663 sub. 26,

Categoria C/1, Classe 5, mq. 252, superficie catastale totale mq. 296, Rendita catastale Euro 5.674,42.

Situazione urbanistica e catastale:

Si rinvia ai punti 11 e 12 dell'allegata relazione tecnico estimativa a pag. 9 e 10.

L'immobile è attualmente occupato da terzo conduttore in virtù di contratto di locazione ad uso commerciale tuttora vigente sottoscritto il 13/12/2022 per cui si rimanda al punto 4, pag. 6, della relazione tecnico estimativa con allegati.

Sul bene gravano iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, per cui si rimanda al punto 5, pag. 7, della relazione tecnico estimativa.

PREZZO BASE LOTTO N. 1: € 1.035.000,00 (Euro unmilionetrentacinquemila,00) oltre ad Iva per opzione e imposte di registro, ipotecaria e catastale a seconda del regime fiscale vigente al momento del trasferimento del bene ed in base alle condizioni fiscali soggettive dell'aggiudicatario.

OFFERTA MINIMA: € 776.250,00 (euro settecentosettantaseimiladuecentocinquanta/00)

(Ai sensi dell'art. 216 comma 7 C.C.I.I. è possibile fare offerte con riduzione sino ad ¼ rispetto al prezzo base).

Rilancio minimo: € 10.000,00 (Euro diecimila/00) in caso di gara.

***

LOTTO N. 2:

IMMOBILE UBICATO NEL COMUNE di MILANO Piazza Velasca n. 4

rappresentato dall'intera proprietà (1000/1000) di porzione del fabbricato sito in Milano, Piazza Velasca n. 4, costituito da un locale commerciale ad uso ristorante, distribuito sui piani primo sottostrada, primo-ammezzato e terra, oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, spazi ed impianti in condominio di cui all'articolo 1117 e seguenti del Codice Civile (in quanto facente parte di un fabbricato condominiale) il tutto distinto al Catasto dei Fabbricati del detto Comune al foglio 437 con la particella 139 sub. 703, Zona censuaria 1, Categoria D/8, Rendita catastale Euro 28.396,00.

Situazione urbanistica e catastale:

Si rinvia ai punti 11 e 12 dell'allegata relazione tecnico estimativa a pag. 23, 24 e 25.

L'immobile è attualmente occupato da terzo conduttore in virtù di contratto di locazione ad uso commerciale tuttora vigente sottoscritto il 10/01/2024 per cui si rimanda al punto 4, pag. 20, della relazione tecnico estimativa con allegati.

Sul bene gravano iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, per cui si rimanda al punto 5, pag. 20 e 21, della relazione tecnico estimativa.

Con riferimento alla problematica relativa alla fognatura condominiale descritta nella relazione di stima tecnico-estimativa, al punto 14, pag. 26, si rimanda a quanto indicato alla sezione **CONDIZIONI DI VENDITA, punto 1**.

PREZZO BASE LOTTO N. 2: € 6.750.000,00 (Euro seimilionisettecentocinquantamila,00) oltre ad Iva per opzione e imposte di registro, ipotecaria e catastale a seconda del regime fiscale vigente al momento del trasferimento del bene ed in base alle condizioni fiscali soggettive dell'aggiudicatario.

OFFERTA MINIMA: € 5.062.500,00 (euro cinquemilionisessantaduemilacinquecento/00)

(Ai sensi dell'art. 216 comma 7 C.C.I.I. è possibile fare offerte con riduzione sino ad ¼ rispetto al prezzo base).

Rilancio minimo: € 25.000,00 (Euro venticinquemila/00) in caso di gara.

PER TUTTI I LOTTI (1 e 2) I TERMINI DELLA GARA SONO I SEGUENTI:

Termine di presentazione offerte: entro il giorno 29 settembre 2026, ore 12:00

INIZIO ESAME OFFERTE: il giorno 30 settembre 2026, ore 10:00

INIZIO gara: il giorno 30 settembre 2026 al termine del vaglio di ammissibilità

TERMINE gara: il giorno 01 ottobre 2026, ore 15:00

Autoestensione del termine: Qualora vengano presentate offerte negli ultimi 10 minuti della gara, il termine sarà prorogato di ulteriori 10 minuti e così di 10 minuti in 10 minuti qualora vengano effettuate nuove offerte nel periodo di autoestensione. Questo per dar modo a tutti di poter elaborare offerte migliorative.

Si rimanda, in ogni caso e per tutte le informazioni non contenute nel presente avviso di vendita, alle relazioni di stima agli atti della procedura che devono essere consultate dall'offerente ed alla quali si fa espressamente rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, consultabili sul Portale Nazionale delle Vendite Pubbliche (https://pvp.giustizia.it/pvp/) e sui siti internet: www.ivgforli.it, www.astagiudiziaria.com, www.asteforlicesena.it e www.asteivg.com o presso gli uffici di I.V.G. di Forlì Srl.

Per qualsiasi informazione si prega di contattare la società IVG ai seguenti recapiti: telefono: 0543/473480 - mail: ivg.forli@gmail.com - pec: ivg.forli@legalmail.it o il Curatore Dott. Giovanni Biordi.

È possibile visionare i beni, senza impegno alcuno, previo appuntamento con IVG da contattare ai recapiti sopra indicati ed entro e non oltre 10 giorni prima della scadenza del deposito dell'offerta.

Si precisa che gli unici soggetti cui fare riferimento nella procedura di vendita sono, ciascuno per quanto di competenza, il Curatore e I.V.G. Forlì Srl, con esclusione di ogni altro soggetto (segnatamente, agenzie immobiliari, intermediari e simili).

I singoli lotti saranno posti in vendita mediante procedura competitiva ai sensi dell'art. 216 4° comma CCI, attraverso gara telematica asincrona.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile personalmente o a mezzo di procuratore legale (avvocato) anche a norma dell'art. 579, ultimo comma c.p.c..

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, esclusivamente in via telematica previo accesso al portale del gestore **www.asteforlicesena.it**, selezione del bene di interesse e, tramite il comando di iscrizione alla vendita, compilazione del modulo ministeriale di "presentazione offerta" entro il giorno **29 settembre 2026, ore: 12:00, cioè entro le ore 12,00 del giorno antecedente a quello fissato dal Curatore per lo svolgimento della gara telematica summenzionato.**

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

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:

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 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, 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 1, 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 4.

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 4 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 2 e 3. 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 1, lettera n). Si applica il comma 4, 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 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 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 1, 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 1 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'articolo 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 1, 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 1, 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 3, 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 1, lettere a), n) ed o).

4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

Art. 15 Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori

ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

L'offerente telematico 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.

L'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero cui inviare in allegato il file criptato contenente l'offerta telematica e gli allegati nonchè il bollo telematico è il seguente: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

Contenuto dell'offerta:

L'offerta deve riassuntivamente contenere, anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, i dati seguenti con la precisazione che **quanto non previsto dal modello ministeriale dovrà essere riportato in documento separato da allegare**, come tutti gli altri, all'offerta telematica:

- dati del presentatore e dati dell'offerente: il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, residenza, il domicilio (se diverso dalla residenza), lo stato civile, il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile e indirizzo e-mail e PEC.
- Il contatto PEC indicato sarà quello in cui l'offerente dichiara di voler ricevere tutte le comunicazioni inerenti alla partecipazione alla vendita, sollevando IVG ed il Professionista delegato da ogni eventuale responsabilità in merito alla mancata ricezione di comunicazioni inerenti alla gara.
- Salvo i casi indicati al successivo punto (e) (f) del paragrafo "documenti da allegare" il Presentatore deve coincidere con l'Offerente (cioè con colui che si intesterà l'immobile in caso di aggiudicazione. Non sarà possible pertanto intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta).
- Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere inseriti i relativi dati in una dichiarazione allegata all'offerta unitamente ai corrispondenti documenti del coniuge; qualora il coniuge offerente

voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c. autenticata da pubblico ufficiale; dalla dichiarazione dovrà risultare la natura del patrimonio personale del coniuge assegnatario che verrà utilizzata per il pagamento del prezzo.

- Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare.
- Indicazione importo offerto: va inserito l'importo offerto per il bene in vendita che NON potrà essere inferiore all'importo dell'OFFERTA MINIMA ovvero di oltre ¼ rispetto al prezzo base indicato per il lotto su cui si vuole partecipare. Offerte con importi inferiori a quello dell'offerta minima non saranno considerate valide.
- Indicazione del termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri fiscali e accessori per l'assolvimento delle formalità di trasferimento della proprietà che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione; in mancanza di indicazioni il termine si intenderà di 120 giorni dall'aggiudicazione.
- In questa stessa sezione andranno inseriti I dati relativi al bonifico bancario effettuato quale cauzione, numero di CRO, data del versamento e ora, importo, IBAN da utilizzare per la restituzione delle cauzioni ai non aggiudicatari.

Documenti da allegare all'offerta.

Anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, andranno allegati, in forma di documento informatico o di copia informatica, pure per immagine, privi di elementi attivi:

a) attestazione del bonifico della cauzione (necessario, a tutela dell'offerente, permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata);
b) copia di un documento di identità e codice fiscale in corso di validità del Presentatore, nel caso in cui costui sia persona diversa dall'offerente/i;
c) documento di identità e del codice fiscale di ciascun offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; qualora l'offerente sia minore di età o incapace, copia del documento di identità e del codice fiscale anche del soggetto che agisce in suo nome e della relativa autorizzazione; qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c. autenticata da pubblico ufficiale; dalla dichiarazione dovrà risultare la natura del patrimonio personale del coniuge assegnatario che verrà utilizzata per il pagamento del prezzo;
d) se l'offerta è presentata da più persone, deve essere allegata copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta; procura di cui all'art. 12, comma 4, del DM 32/2015;
e) qualora l'offerta sia presentata a mezzo di procuratore legale, deve essere allegata copia della speciale procura notarile; la stessa può essere fatta anche per persona da nominare ex art. 579, ultimo comma, c.p.c.; il procuratore legale che è rimasto aggiudicatario per persona da nominare deve dichiarare nei tre giorni successivi il nome della persona per la quale ha presentato l'offerta depositando il mandato (art. 583 c.p.c.) al Curatore;
f) in caso di impresa in forma individuale o societaria:
    - copia di Visura Camerale aggiornata (da non più di tre mesi) da cui, in caso di società, si evincano i poteri

attribuiti al **legale rappresentante (presentatore dell'offerta)** per tutti gli atti di straordinaria amministrazione, ivi compreso l'acquisto di immobili. In mancanza di poteri occorre allegare delibera del Consiglio di Amministrazione o Assemblee dei Soci necessarie per la partecipazione all'asta (delega e attribuzioni di poteri); ove la società non fosse italiana deve essere allegata eventuale traduzione debitamente legalizzata del certificato camerale;

- copia di atto costitutivo e statuto (copia aggiornata in corso);
- in caso di presentatore dell'offerta soggetto interno alla società diverso dal legale rappresentnate, allegare copia delle eventuali delibere del Consiglio di Amministrazione o Assemblee dei Soci necessarie per la partecipazione all'asta (delega e attribuzioni di poteri) per il presentatore dell'offerta quale soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;

g) dichiarazione di aver letto l'avviso di vendita e la relazione tecnico estimativa e di essere edotto sui contenuti di tali documenti;

h) qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione prevista dall'art. 179 autenticata da pubblico ufficiale; dalla dichiarazione dovrà risultare la natura del patrimonio personale del coniuge assegnatario che verrà utilizzata per il pagamento del prezzo.

Pagamento della cauzione:

La cauzione dovrà contenere **un importo pari al 10% del prezzo offerto,** e dovrà essere versata mediante:

- bonifico bancario o postale sul seguente conto corrente: **IBAN IT52Y 03273 13202 0 00119802198** intestato a **ALMA INVESTIMENTI IMMOBILIARI S.R.L.** indicando come causale "Versamento cauzione procedura di liquidazione giudiziale n. 41/2025 asta del 22/07/2026 lotto n. _____" – se conto estero (BIC - codice swift– **CRDRIT2FXXX**).

Si sottolinea che:

- **il bonifico andrà effettuato in tempo utile affinché l'accredito della somma sia visibile sul conto corrente sopra indicato al momento dell'esame delle offerte. Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente sopra indicato è causa di nullità dell'offerta.**
- in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione verrà restituito all'offerente non aggiudicatario nel termine di 7 (sette) giorni lavorativi, che inizieranno a decorrere dal momento dell'aggiudicazione, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario o postale che è stato indicato da ciascun offerente come proprio, in sede di compilazione dell'offertatelematica.

Le offerte pervenute in maniera non conforme alle prescrizioni sopra specificate saranno ritenute nulle.

Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Una volta completata e trasmessa l'offerta digitale non sarà più possibile modificarla o cancellarla o

modificare e/o integrare i relativi allegati, che saranno acquisiti definitivamente dal Portale e conservati dal Portale stesso in modo segreto.

IN OGNI CASO:

a) **l'offerta d'acquisto è irrevocabile,** salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c.;

b) **l'offerta d'acquisto sarà inefficace** se perverrà oltre le ore 12:00 del giorno fissato come termine per la presentazione delle offerte, se sarà inferiore al valore dell'offerta minima sopra indicato, o se l'offerente non presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente regolamento di vendita, in misura non inferiore al 10% del prezzo da lui offerto.

VALIDAZIONE DELLE OFFERTE

Il Curatore unitamente al gestore della vendita IVG, nel giorno indicato come "INIZIO ESAME OFFERTE", provvederanno al controllo e alla validazione delle stesse.

Eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno; il Curatore, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti partecipano 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.

Le offerte valide daranno luogo, quindi, all'abilitazione dell'utente alla partecipazione alla gara, che si svolgerà dal giorno indicato per ciascun lotto come "inizio gara" e terminerà il giorno e alle ore indicate in ciascun lotto come "termine gara", salvo i successivi eventuali periodi di autoestensione come sopra specificati. Gli offerenti abilitati alla partecipazione alla gara riceveranno una comunicazione via e-mail in tal senso. La gara non verrà avviata in caso di mancanza di offerte o di unica offerta valida.

In caso di un'unica offerta valida di importo uguale o superiore al prezzo base si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente, dandone immediata comunicazione all'aggiudicatario all'indirizzo e-mail/pec da lui indicato in sede di registrazione nella piattaforma www.asteforlicesena.it.

In caso di pluralità di offerte valide sarà avviata la gara telematica tra gli offerenti che vi intendono partecipare, secondo le modalità riportate nel paragrafo "sintesi delle modalità di partecipazione".

SINTESI DELLE MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

Per partecipare alla gara telematica sarà sufficiente che i soggetti abilitati, ossia la cui offerta sia stata ritenuta valida, si colleghino alla piattaforma www.asteforlicesena.it effettuando il login tramite la loro username e password. Una volta autenticato l'offerente potrà effettuare i rilanci per il lotto su cui ha presentato l'offerta. Al termine della gara o del periodo di autoestensione, risulterà aggiudicatario colui che avrà effettuato l'offerta più alta.

Nel corso della gara la piattaforma invierà un messaggio e-mail ogni volta che l'offerta di un utente sia stata superata dall'offerta di un altro offerente.

Gli organi della procedura si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento. Quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti.

In caso di pluralità di offerte valide di pari importo, senza che nessuno degli offerenti partecipi alla gara effettuando rilanci, si procederà all'aggiudicazione del lotto in favore di colui che ha indicato il minor termine per effettuare il saldo prezzo e, in caso di parità anche di termine per effettuare il saldo prezzo, si aggiudicherà il bene colui che ha presentato per primo l'offerta così come indicato dai log di sistema della piattaforma. Si precisa che anche nel caso di mancata connessione telematica da parte dell'unico offerente o maggior offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta.

L'invio da parte dei soggetti interessati dell'offerta irrevocabile di acquisto implica la lettura della relazione peritale e dei relativi allegati e costituisce accettazione espressa integrale e incondizionata da parte degli stessi di quanto incluso nel presente avviso di vendita.

ASSISTENZA

Per ricevere ordinaria assistenza l'utente potrà contattare il Gestore della piattaforma telematica all'indirizzo aste@fallco.it oppure al numero 0444346211 o I.V.G. Forlì Srl all'indirizzo ivg.forli@gmail.com oppure al numero 0543/473480 oppure recarsi presso gli uffici di I.V.G. Forlì Srl in Forlì (FC), via A. Vivaldi 11/13, dal lunedì al venerdi negli orari 09:00 – 12:00 / 15:00 – 18:00 (escluso mercoledì pomeriggio) esclusivamente previo appuntamento.

E' inoltre disponibile presso IVG FORLI' un servizio di assistenza per il deposito delle offerte telematiche.

PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI FISCALI NELLA VENDITA

La vendita degli immobili sarà soggetta ad IVA come indicato e imposte di registro, catastale e ipotecaria a seconda del regime fiscale vigente al momento del trasferimento del bene e in base alle condizioni fiscali soggettive dell'aggiudicatario. Se l'aggiudicatario intenderà beneficiare, sussistendone i presupposti, di particolari agevolazioni anche fiscali dovrà dichiararlo all'atto di presentazione dell'offerta. Il Curatore provvederà a comuciare all'aggiudicatario l'importo delle spese e degli oneri fiscali al più presto e in ogni caso entro 30 giorni dall'aggiudicazione.

L'aggiudicatario dovrà corrispondere il prezzo di aggiudicazione e l'importo delle spese e degli oneri fiscali e accessori per l'assolvimento delle formalità di trasferimento della proprietà, dedotta la cauzione già versata, in una unica soluzione almeno 3 (tre) giorni prima di quello fissato per il rogito notarile e comunque entro il termine per il saldo prezzo indicato nell'offerta.

Nel caso di pagamento mediante bonifico lo stesso andrà effettuato in tempo utile affinchè l'accredito della somma sia visibile sul conto corrente della procedura entro il giorno di scadenza dei termini di pagamento. Nel caso di pagamento con assegni circolari, gli stessi dovranno essere consegnati al Curatore almeno 5 (cinque) giorni lavorativi prima della scadenza dei termini di pagamento.

In caso di mancato versamento nel termine, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e la cauzione sarà trattenuta a titolo di penale con contestuale annullamento dell'aggiudicazione; in tal caso, il Curatore, incamerata la cauzione, potrà assegnare il bene al soggetto, qualora ancora disponibile, che abbia presentato la seconda offerta di acquisto più elevata, previo versamento rispettivamente entro 10 (dieci) giorni della cauzione pari al 10% del prezzo (che sarà trattenuta a titolo di penale in caso di inadempimento) e pagamento del saldo entro 120 giorni dalla adesione comunicata al Curatore.

Nel caso in cui l'aggiudicatario sia dichiarato decaduto, con conseguente incameramento della cauzione a titolo di penale e, in caso di successiva vendita del bene ad un prezzo inferiore, lo stesso aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza, non incassata dalla procedura, a titolo di risarcimento del maggior danno.

Nel caso in cui l'aggiudicatario intenda procedere all'acquisto mediante ricorso a mutuo con atto stipulato contestualmente all'atto di vendita dell'immobile aggiudicato, sarà consentito all'aggiudicatario corrispondere il saldo prezzo di cessione e accessori mediante assegni circolari non trasferibili rilasciati dall'istituto mutuante intestati alla procedura "LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE n. 41/2025 ALMA INVESTIMENTI IMMOBILIARI S.R.L.", in ogni caso entro i termini di pagamento offerti.

L'atto di trasferimento della proprietà sarà perfezionato successivamente all'adempimento di ogni obbligo posto a carico dell'aggiudicatario e, in particolare, dall'integrale pagamento del prezzo, dell'importo dovuto per imposte e di ogni altro onere e spesa per il trasferimento della proprietà. Tutte le spese inerenti alla vendita e il trasferimento di proprietà, fiscali e no, comprese le competenze notarili, di registrazione, trascrizione, volture, ceritifcato di destinazione urbanistica, ed accessorie (elenco indicativo e non esaustivo), sono a carico dell'aggiudicatario.

La stipula del contratto di compravendita con l'aggiudicatario adempiente, potrà effettuarsi su indicazioni del Curatore non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione, con beneficio del termine a favore della procedura, davanti al Notaio incaricato, che verrà designato dal Curatore, almeno 15 giorni prima del giorno fissato per il rogito.

La cessione avverrà dalla data di stipulazione del rogito.

La cancellazione delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (iscrizioni ipotecarie, e trascrizioni di pignoramenti esistenti al momento della vendita), avverrà a cura e spese dell'aggiudicatario su istanza ex art. 217 co. 2 C.C.I.I., in forza di autorizzazione del Giudice Delegato, solo dopo l'integrale pagamento del prezzo di aggiudicazione e perfezionamento di ogni altro adempimento posto a carico dell'aggiudicatario. Non saranno cancellate le eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali, fondi patrimoniali, trust) anche ove inopponibili.

Sarà posto altresì a carico dell'aggiudicatario il compenso dell'Ausiliario alla vendita IVG, soggetto ad IVA di legge, da pagarsi con assegno circolare intestato a "I.V.G. Forlì Srl" o con bonifico bancario entro dieci giorni dall'aggiudicazione alle seguenti tariffe:

Il compenso verrà così calcolato in percentuale per scaglioni sul valore di aggiudicazione del lotto immobiliare:
Compenso unitario:
- fino a euro 25.000,00: 3%;
- da euro 25.000,01 e fino a euro 100.000,00: 1%;
- da euro 100.000,01 e fino a euro 200.000,00: 0,8%;
- da euro 200.000,01 e fino a euro 300.000,00: 0,7%;
- da euro 300.000,01 e fino a euro 500.000,00: 0,5%;
- da euro 500.000,01 e oltre: 0,3%.

È comunque dovuto un compenso unitario non inferiore a € 2.000,00.
Sarà dovuto inoltre un rimborso spese forfettario del 10% sul compenso unitario (come sopra calcolato).

Tutte le tariffe sopra scritte sono escluse di Iva

Il mancato pagamento del compenso all'IVG costituisce inadempimento per l'aggiudicatario.

Ogni definitiva determinazione in ordine alla cessione degli immobili è in ogni caso di competenza degli organi della procedura. Sarà onere dei liquidatori informare tempestivamente gli organi della procedura sull'esito della procedura competitiva e, in caso di aggiudicazione, informare per tempo anche l'Aggiudicatario sulla decisione degli organi della procedura, prima di fissare l'appuntamento per il rogito notarile.

CONDIZIONI DI VENDITA

La vendita suddetta verrà effettuata alle seguenti condizioni:

1. Con riferimento alla problematica relativa alla fognatura condominiale descritta nella relazione di stima tecnico-estimativa, al punto 14, pag. 26, alla quale integralmente si rinvia, si precisa quanto segue.

   Dall'istruttoria svolta è emerso che il Condominio non è collegato direttamente alla fognatura comunale e che tutte le acque condominiali (piovane, scarichi wc e scarichi cucine) confluiscono nel pozzo acque nere posto al piano -2, nel quale sono installate pompe sommerse; è stato, altresì, accertato che, a seguito dell'attività del ristorante, nel pozzo si forma uno spesso strato di materiale grasso che ostacola il regolare deflusso, rendendo necessari frequenti e costosi interventi di spurgo straordinario a carico del Condominio.

   Per la risoluzione della problematica, l'amministratore condominiale ha acquisito un preventivo per l'esecuzione dei lavori di modifica degli scarichi della cucina del ristorante e per l'installazione di un impianto degrassatore esterno, pari a circa Euro 14.150,00 oltre IVA, cui dovranno aggiungersi le spese per l'eventuale incarico a un tecnico abilitato per l'espletamento delle correlate pratiche amministrative e per l'ottenimento delle necessarie autorizzazioni presso gli organi competenti, con possibile incremento dei costi in funzione delle prescrizioni che dovessero essere impartite dalle autorità stesse.

   La procedura di liquidazione giudiziale **si è già attivata con il conduttore per la risoluzione del problema** e **provvederà, prima dell'aggiudicazione, ad avviare e curare le pratiche amministrative e tecniche necessarie, nonché ad affidare l'esecuzione dei lavori di adeguamento degli scarichi della cucina del**

ristorante e di installazione dell'impianto degrassatore, previa, ove occorra, assunzione delle relative deliberazioni da parte del Condominio.

Resta inteso che **tutte le spese relative ai suddetti interventi di adeguamento**, ivi comprese, a titolo esemplificativo, quelle per progettazione, pratiche amministrative, autorizzazioni, eventuale direzione lavori, fornitura e posa in opera dell'impianto degrassatore e degli ulteriori interventi tecnici strettamente connessi, **restano integralmente a carico dell'aggiudicatario**, salva la ripetizione nei confronti del conduttore delle somme che risultassero contrattualmente a carico di quest'ultimo.

Eventuali costi che la procedura e/o il Condominio dovessero anticipare per i predetti interventi saranno posti a carico dell'aggiudicatario e **quantificati a consuntivo** sulla base dei documenti di spesa e dei relativi pagamenti effettuati, che saranno messi a sua disposizione.

L'immobile è posto in vendita **nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova**; l'offerente è tenuto a prendere attenta visione della relazione di stima, che contiene la descrizione dettagliata della situazione tecnica e del preventivo di spesa sopra richiamato, al fine di formulare un'offerta pienamente consapevole degli oneri ulteriori rispetto al prezzo di aggiudicazione.

2. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive e vincoli consortili, a corpo e non a misura, alla condizione "visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trova"; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La presente vendita deve considerarsi come forzata e quindi non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità ex art. 2922 c.c., conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici e/o edilizi e/o catstali o derivanti dalla necessità di adeguamento di impianti e/o macchinari alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia e/o negli atti messi a disposizione dalla procedura, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni ed essendo già stata applicata una riduzione del valore, né alla risoluzione della vendita.
3. Per quanto attiene ai beni immobili oggetto della presente vendita eventuali necessità di adeguamento alle normative di legge sono a carico dell'aggiudicatario.
4. L'aggiudicatario rinuncia, con la partecipazione alla vendita, a far valere in futuro nei confronti della procedura qualsiasi eccezione, pretesa, richiesta, contestazione in ordine all'identità, alla condizione giuridica, alla qualità, consistenza, sussistenza dei beni oggetto della presente vendita.
5. L'aggiudicatario accetta incondizionatamente i beni, rinunciando a far valere ogni eventuale diritto alla riduzione del corrispettivo e/o al risarcimento del danno, e/o alla risoluzione della vendita nei confronti della procedura, nel caso in cui uno o più beni dovessero risultare viziati o carenti di qualità.
6. La procedura è esonerata da ogni responsabilità per l'esistenza di qualsivoglia diritto di terzi.
7. Eventuali violazioni della legge n. 47/1985 e succesive modifiche e integrazioni dovranno essere sanate secondo le prescrizioni dell'Autorità amministrativa a cura e spese dell'aggiudicatario.

8. L’onere per la regolarizzazione delle difformità edilizie e/o catastali, ove sanabili, o per la riduzione in ripristino, è a cura e spese dell’aggiudicatario. È parimenti a carico dell’aggiudicatario ogni eventuale responsabilità ed obbligo previsto dalle vigenti disposizioni in materia amministrativa, di sicurezza sul lavoro, sanitaria, di prevenzione incendi, di tutela dell’atmosfera, delle acque e del territorio dall’inquinamento.
9. L’aggiudicatario ai sensi e per gli effetti del DM 22/01/2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i dichiaratosi edotto sul contenuto dell’ordinanza di vendita e sulla descrizione desumibile dalla perizia in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente il Curatore dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza, sia l’attestato di certificazione energetica previsto dal d.lgs. 192/2005 come modificato dal d.lgs. 311/2006 e s.m.i assumendo direttamente tali incombenze a propria cura e spese.

VARIE

Il trattamento dei dati inviati dai soggetti interessati si svolgerà in conformità alle disposizioni del D.Lgs 30/06/2003 n. 196 nonché del GDPR 2016/679 e successive modifiche e nel pieno rispetto e tutela della riservatezza dei soggetti che abbiano manifestato il proprio interesse. Il trattamento dei dati ha la finalità di consentire l’accertamento dell’idoneità dei soggetti apartecipare.

Il presente avviso di vendita è regolato dalla Legge italiana. Per ogni controversia che dovesse sorgere in relazione all’interpretazione ed esecuzione dello stesso, o che sia comunque ad esso attinente, sarà competente in via esclusiva il Foro di Forlì.

L’invio da parte dei soggetti interessati dell’offerta irrevocabile di acquisto costituisce espressa e incondizionata accettazione da parte degli stessi di quanto previsto e riportato nel presente regolamento di procedura competitiva di vendita.

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

***

Come disposto dall'art. 216 C.C.I.I., prima del completamento delle operazioni di vendita, sarà notificato avviso a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque muniti di privilegio sui beni stessi.

Per la presente vendita sono state scelte varie forme di pubblicità da effettuarsi per estratto e una volta mediante pubblicazione sul quotidiano "Resto del Carlino" di informazione locale, nonché pubblicazione su siti web dedicati ad aste e vendite giudiziarie e su più portali nazionali anche iscritti all'elenco ministeriale D.M. 31/10/2006 (www.ivgforli.it, www.astagiudiziaria.com, www.asteforlicesena.it, www.asteannunciforli.it, www.asteivg.com, www.fallcoaste.it, www.immobiliare.it e www.asteannunci.it).

Oltre a tali media, l'avviso di vendita integrale o per estratto eventualmente con allegati (foto, mappe, etc.) potrà essere pubblicizzato anche tramite altri siti internet, social networks, altre riviste specializzate o supporti dedicati alle vendite immobiliari con l'intento di ampliare ulteriormente la diffusione delle infomazioni e la partecipazione degli interessati.

Ai sensi dell'art. 216, co. 5, C.C.I.I. si effettua la pubblicità almeno 30 giorni prima dell'inizio della procedura competitiva mediante pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche (P.V.P.).

***

Gli immobili posti in vendita potranno essere visionati dagli interessati previo accordo.

Per ulteriori informazioni è possibile rivolgersi:

- a IVG Forlì Srl tel. 0543/473480 email: ivg.forli@gmail.com; pec: ivg.forli@legalmail.it

- al Curatore Dott. Giovanni Biordi con studio in Forlì, via Guido Bonali n. 1, telefono 0543 21011, email: giovanni@studioassociatobiordiebonavita.com.

E' inoltre disponibile presso IVG FORLI' un servizio di assistenza per il deposito delle offerte telematiche.

Forlì, 27/07/2026.

Con osservanza

Il Curatore