

Dott.ssa Micaela Raggi

Dottore Commercialista Revisore Contabile

Via Dragoni, 57 47122 Forlì (FC) - Tel. - Fax 0543/400539

TRIBUNALE DI FORLÌ

Sezione Civile - Fallimentare

Liquidazione controllata n. 5/2022

Avviso di vendita immobiliare delegata a professionista

La Dott.ssa Micaela Raggi, nominata dal Giudice Delegato del Tribunale di Forlì con ordinanza emessa in data 11.10.2023, quale professionista delegato ex art. 591 bis c.p.c. al compimento delle operazioni di vendita nel procedimento di liquidazione dei beni in epigrafe;

- esaminata la documentazione in atti e verificata la corrispondenza fra il diritto reale sui cespiti oggetto di vendita ai dati emergenti dai Pubblici Registri, nonché la titolarità dello stesso in capo al debitore;
- ritenuto necessario proporre la vendita in **lotto unico**, a corpo e non a misura, del compendio immobiliare, meglio descritto nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta) inclusi i dati catastali ed i confini, immobili relativamente ai quali si segnala la presenza di difformità edilizie nonché oneri condominiali insoluti, e così identificati:

Lotto unico: quota di 1/42° (un quarantaduesimo) delle seguenti porzioni immobiliari:

- fabbricato con annesso deposito e due vani ad uso garage/ autorimesse siti in Gambettola (FC), Via Merano e distinti al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 11 con la particella 416 sub. 2, Cat. C/6, Sup. mq. 4, piano T; e al Foglio 7 con le particelle n. 1127 sub. 1, Cat. C/2, Sup. mq. 86, piano T; n. 1127 sub. 2, Cat.

A/3, vani 6,5, piano T-1; e n. 1127 sub. 3, Cat. C/6, Sup. mq. 21, piano T (lotto 5 A);

- terreno sito in Gambettola (FC) e distinto al Catasto Terreni detto Comune al Foglio 7 con la particella n. 304 di mq. 72 (lotto 5B).

Prezzo base d'asta € 6.700,00, proprietà di 1/42.

- dato atto che il lotto è libero;
- visti gli artt. 490 e 570 c.p.c.;

DISPONE

procedersi alla **vendita telematica senza incanto** del compendio immobiliare innanzi indicato, alle seguenti, specifiche e tassative condizioni.

Gestore della vendita

come da nomina del tribunale ordinario di Forlì, sarà Gestore della vendita ASTALEGALE.NET S.P.A. che vi provvederà a mezzo del proprio portale per la gara virtuale www.spazioaste.it.

Prezzo base e rilancio minimo.

La quota verrà posta in vendita in un UNICO LOTTO ed a corpo al seguente prezzo base:

LOTTO UNICO di € **6.700,00** (seimilasettecento/00).

In caso di gara l'**aumento minimo** è determinato in € **1.000,00 (euro mille/00)**.

Il **prezzo offerto** non potrà essere inferiore ad euro 6.700,00 (seimilasettecento/00).

Modalità di presentazione dell'offerta.

Ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto degli immobili, personalmente o a mezzo procuratore legale, munito di procura speciale, che potrà anche presentare offerte per persona da nominare ex art. 579 c.p.c..

L'offerta dovrà essere depositata esclusivamente in via telematica, tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda

del lotto in vendita presente sul portale, entro le **ore 12 del giorno antecedente** a quello fissato dal delegato per il loro esame.

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.

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.

Deposito dell'offerta

L'offerta dovrà essere depositata, con le modalità sopra indicate entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello della udienza di vendita, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offerta^pv^p.dgsia@giustiziacert.it**.

L'offerta è irrevocabile sino al giorno della gara e, in caso di aggiudicazione, per i successivi 120 giorni.

Contenuto dell'offerta

L'offerta, da redigersi in bollo (marca da € 16,00), deve contenere:

- a. la indicazione delle generalità complete con luogo, data di nascita, residenza e codice fiscale dell'offerente, eventuale partita IVA se rilevante, nonché copia di valido documento di identità; nell'ipotesi di persona coniugata, deve essere indicato il regime patrimoniale della famiglia (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che anche il coniuge dell'offerente partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista

dall'art. 179 del codice civile anche mediante sottoscrizione di apposita dichiarazione da allegare al decreto di trasferimento);

- b. in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto (entro l'udienza) certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza;
- c. in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- d. l'indicazione del prezzo offerto, del lotto per i quali l'offerta viene presentata, del tempo e modo del pagamento; non è consentito il pagamento rateale;
- e. attestazione del bonifico della cauzione (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata) e CRO dell'operazione;
- f. l'espressa dichiarazione di avere preso visione e, quindi, di ben conoscere la perizia di stima con i relativi allegati;
- g. la dichiarazione di residenza o l'elezione del domicilio dell'offerente nel Comune di Forlì ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria;
- h. ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sotto stabilito, se è inferiore al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura e nella modalità

Deposito cauzionale

Il deposito cauzionale, da effettuare esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura di liquidazione controllata, R.G.5/2022, all'IBAN **IT69B0327313202000119800042** con causale **“liquidazione controllata R.G. n. 5/202 – versamento cauzione”** per un importo non inferiore al **15 per cento** del prezzo offerto, a

titolo di cauzione che sarà trattenuta in caso di acquisto o di successivo rifiuto o decadenza dal versamento del prezzo. Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito abbia luogo entro le ore 12:00 della giornata lavorativa precedente il termine 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 riscontrata la presenza dell'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà considerata inammissibile.

Esame delle offerte, gara ed aggiudicazione.

Il giorno **28 giugno 2024 alle ore 11.00 e s.s.**, nello studio del professionista delegato sito in Forlì (FC) Via Dragoni n.57, si procederà all'apertura delle buste depositate ritualmente ed entro il termine prefissato, con l'avvertenza che:

- a tale udienza hanno diritto di presenziare gli offerenti personalmente o a mezzo di procuratore munito di specifico mandato, i creditori ed il debitore; i procuratori legali possono fare offerte per persone da nominare; ai sensi dell'art. 583 c.p.c., il procuratore legale risultato aggiudicatario per persona da nominare dovrà dichiarare al professionista delegato, presso lo studio dello stesso, entro tre giorni dalla vendita e dalla conseguente aggiudicazione, il nome della persona nel cui interesse ha fatto l'offerta, depositando il mandato; in mancanza, l'aggiudicazione diverrà definitiva al nome del procuratore medesimo;
- **in caso di offerta unica:** se l'offerta è pari o superiore al 100% del prezzo base come sopra determinato si procederà senz'altro all'aggiudicazione all'unico offerente; **qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base non si procederà all'aggiudicazione in conformità al programma di liquidazione approvato;**
- **in caso di pluralità di offerte:** si procederà in ogni caso alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del miglior offerente al rialzo con rilancio minimo non inferiore a quello sopra indicato; ove non vi fosse adesione alla gara, si

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, delle forme, dei modi e dei tempi di pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa; nel caso in cui le offerte siano tutte equiparabili 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 apposta sulla busta dalla Cancelleria);

- **in caso di offerte presentate congiuntamente da più persone:** ove si dovesse procedere ad una gara tra più offerenti, per la partecipazione alla gara dei co-offerenti, dovrà essere presente almeno uno di essi il quale dovrà esibire specifica delega rilasciata e sottoscritta del co-offerente non presente, recante l'autorizzazione ad offrire anche per suo conto nonché la precisazione dell'importo massimo per cui è rilasciata l'autorizzazione; in difetto di una specifica delega, sarà esclusa la partecipazione alla gara;
 - in caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento dell'intero prezzo di aggiudicazione nel termine perentorio e non prorogabile di 120 giorni dall'aggiudicazione, mentre la somma depositata a titolo di cauzione verrà trattenuta per il pagamento degli oneri conseguenti alla vendita con restituzione, all'esito, dell'eccedenza; sono compresi tra gli oneri a carico dell'aggiudicatario trattenuti dalla cauzione anche i diritti d'asta pari ad euro 240 oltre IVA per ciascun lotto;
- Ove l'aggiudicatario intendesse avvalersi per il pagamento di mutuo ipotecario dovrà darne esplicita comunicazione al delegato;
- la cauzione versata dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti verrà restituita nel corso dell'udienza.

DISPOSIZIONI COMUNI ALLE VENDITE

Consistenza, regolarità urbanistica, conformità.

Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dal medesimo esperto. 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'avviso 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.

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, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli 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.

Cancellazione dei gravami.

L'immobile sarà liberato, ai sensi dell'art. 108 L.F., da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti esistenti al momento della vendita; non saranno cancellate le eventuali trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali, fondi patrimoniali, trust), anche ove opponibili.

Le spese di registrazione, trascrizione, voltura, cancellazione di tutte le trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli e l'eventuale IVA 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.

Oneri a carico dell'aggiudicatario.

Tutti gli oneri, i diritti, i tributi e le spese derivanti a qualsiasi titolo dalla vendita, saranno poste a carico dell'aggiudicatario, il quale dovrà altresì provvedere alla sanatoria delle eventuali violazioni della L. n. 47/1985 e/o del D.P.R. 380/2001 secondo le prescrizioni impartite all'uopo dall'Autorità Amministrativa.

La vendita è soggetta ad imposta di registro (o IVA) secondo le aliquote di legge.

In caso di richiesta di tassazione agevolata, l'aggiudicatario è tenuto a consegnare al Liquidatore, 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 Liquidatore 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 delegato anche la dichiarazione del coniuge non offerente al fine della esclusione del bene dalla comunione legale.

L'aggiudicatario sarà tenuto, in solido all'esecutato 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.

Trasferimento della proprietà.

La proprietà, il possesso e il godimento del cespite ed in genere ogni diritto attivo e passivo derivante dall'acquisto saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario a far data dal decreto di trasferimento, che verrà emesso a seguito del saldo integrale del prezzo di aggiudicazione e dei predetti oneri conseguenti alla vendita, nell'entità che verrà comunicata a cura del professionista Liquidatore.

Gli immobili verranno consegnati all'acquirente liberi da persone/cose, fatti salvi quelli in precedenza specificati che risultano occupati in forza di titoli opponibili alla procedura.

Pubblicità ed informazioni.

La pubblicità inerente alla vendita verrà eseguita ai sensi dell'art.490 c.p.c. a cura del Liquidatore/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 fissato per la presentazione delle offerte, tramite pubblicazione per estratto del presente avviso secondo i requisiti informativi previsti dalla legge sui siti www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net e www.asteannunci.it.

Maggiori informazioni e chiarimenti possono essere chiesti al professionista delegato nonché **liquidatore, Dott.ssa Micaela Raggi (0543/400539)**, presso il cui studio è possibile estrarre/visionare la perizia di stima ed i relativi allegati nella versione ostensibile ai terzi.

Il Liquidatore provvederà ad effettuare la pubblicità di legge, compresa la pubblicazione obbligatoria sul PVP, a notificare la presente ordinanza ai creditori con diritto di prelazione

risultanti dai pubblici registri ex art. 107, co. 3, L.F. e a compiere tutti gli adempimenti pubblicitari previsti dalla circolare del Tribunale di Forlì.

Forlì, 17.04.2024

Il Liquidatore/Professionista Delegato

Dott.ssa Micaela Raggi