



## TRIBUNALE DI FORLÌ

R.G. n. 32/2024

Liquidazione Controllata ex art. 268 e ss CCII

Giudice Delegato: Dott.ssa Maria Cecilia Branca

Pec: [lc32.2024forli@pec.it](mailto:lc32.2024forli@pec.it)

### **AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ ASINCRONA A MEZZO DI SOGGETTO SPECIALIZZATO EX ART. 216 CCII**

#### **1° esperimento**

La sottoscritta Dott.ssa Sara Tentoni, con studio in Cesena, Via Leopoldo Lucchi 135, telefono 0547 28278 email: [s.tentoni@rgstudioassociato.it](mailto:s.tentoni@rgstudioassociato.it), in qualità di Liquidatore della Procedura di Liquidazione Controllata in epigrafe, nominato con decreto emesso il 06.11.2025, pubblicato il 10.11.2025, in esecuzione del “Programma di Liquidazione” ai sensi degli artt. 213, commi 3 e 4, e 272, comma 2 CCII, e successivo supplemento approvato dal Giudice Delegato in data 26/11/2024 e dell’Istanza n. 5 autorizzata dal Giudice Delegato in data 06.02.2026,

#### **AVVISA**

Che a decorrere dal giorno 15/04/2026 (con inizio alle ore 11:00) fino al giorno 15/04/2026 (con termine alle ore 15:00), avrà luogo in via esclusiva una procedura competitiva di vendita telematica a mezzo del portale del gestore della vendita telematica e soggetto specializzato Edicom Finance Srl: [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) dei seguenti lotti:

\*\*\*

- ❖ **LOTTO 2: piena proprietà per la quota di ½ dell'appartamento posto al piano primo di un fabbricato condominiale sito in Calvizzano (NA) Via Ritiro n. 16 censito al catasto fabbricati del medesimo Comune al Foglio 5, Particella 543, Subalterno 9, Cat. A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani, Rendita Catastale € 122,92.**
- ❖ **PREZZO BASE: € 20.000,00 oltre alle imposte di legge**
- ❖ **CAUZIONE: 15% del prezzo offerto**
- ❖ **SCATTI MINIMI IN AUMENTO IN CASO DI GARA DI EURO: € 500,00**

\*\*\*

#### **COMUNICA**

- 1) La vendita ha luogo nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano.
- 2) I beni sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore e pubblicata sui siti [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it); [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it).

- 3) La vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
- 4) La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità ai sensi dell'art. 2922 c.c..
- 5) La presentazione dell'offerta equivale ad espressa dichiarazione di conoscenza ed accettazione integrale delle condizioni di vendita previste dal programma di liquidazione e riassunte in seno all'avviso di vendita.
- 6) Tutte le spese e gli oneri di qualsivoglia natura e a qualsiasi titolo conseguenti e dipendenti dalla vendita relativi, a titolo esemplificativo, al passaggio di proprietà, alla cancellazione di tutte le trascrizioni, iscrizioni, sequestri conservativi e altre formalità pregiudizievoli, nonché per ogni altra imposta, tassa ed oneri accessori alla vendita, saranno a carico esclusivo dell'aggiudicatario acquirente;
- 7) L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri ecologici e ambientali, eventuali adeguamenti alle normative vigenti in ambito di prevenzione e sicurezza – anche se occulti o non evidenziati nella relazione peritale – non potranno dar luogo ad alcuna indennità, risarcimento, riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni, i cui oneri e spese saranno a carico dell'aggiudicatario.
- 8) Il soggetto specializzato alla vendita nominato, Edicom Finance Srl, non porrà a carico dell'acquirente, i propri compensi;
- 9) L'aggiudicatario è altresì tenuto al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato successivamente all'aggiudicazione e dovranno essere versate dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura IBAN: IT53Y0327313202000119801404. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo prezzo. In caso di mancato saldo prezzo nei termini sottoindicati la procedura potrà indire un nuovo esperimento ovvero decidere di dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la miglior seconda offerta;
- 10) L'elaborato peritale relativo alla stima e alla valutazione dei beni mobili posti in vendita sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'avviso di vendita, sul PVP (portale delle vendite pubbliche) e sui siti internet individuati per la pubblicità legale ex art. 490 II comma c.p.c del Gruppo Edicom.

### **MODALITÀ DELLA VENDITA**

- La forma di presentazione dell'offerta e di svolgimento dell'asta è stabilita con modalità **“ASINCRONA”**.
- Per quanto attiene il sistema delle vendite telematiche ed in particolare le modalità di presentazione e corretta trasmissione delle offerte gli interessati possono consultare i manuali utenti reperibili sul sito [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) nonché sul PVP <https://pvp.giustizia.it> ([https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/ManualeUtenteOfferta06\\_08\\_2021.pdf](https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/ManualeUtenteOfferta06_08_2021.pdf));
- In particolare, le offerte criptate devono essere depositate all'indirizzo PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica restituito dal sistema e scaricabile dal portale ministeriale.
- Per quanto non espressamente previsto nel presente avviso si rimanda al D.M. n. 32/2015 anche per il caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia (cfr. art. 15 del citato DM 32/2015).

### **OFFERTE DI PARTECIPAZIONE**

- Gli interessati all'acquisto, escluso i soggetti a cui è fatto divieto dalla legge, dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica personalmente o a mezzo di avvocato munito di procura speciale, anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c..
- Nel caso gli offerenti non partecipino personalmente ma a mezzo di professionista avvocato o mandatario munito di procura speciale è necessario allegare anche in copia per immagine, nel primo caso, la delega autenticata dal legale e nel secondo caso la procura notarile o la procura speciale autenticata da altro pubblico ufficiale. I procuratori legali (avvocati) possono fare offerte per persona da nominare. Salva l'ipotesi di offerta per persona da nominare, e di assegnazione a favore di terzo, l'intestazione non potrà avvenire a favore di soggetto diverso dall'offerente.
- Le domande di partecipazione possono essere presentate telematicamente secondo quanto prescritto in seguito.
- Le offerte NON potranno essere formulate per un importo inferiore alla base.
- Le offerte dovranno pervenire entro le ore 12:00 del giorno precedente la data della vendita. Non verranno prese in considerazione le offerte telematiche pervenute dopo tale termine.
- Le offerte dovranno essere accompagnate da una **cauzione per un importo pari ad almeno il 15% del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario irrevocabile sul conto corrente bancario intestato alla procedura presso SOLUTION BANK S.P.A., IBAN IT53Y0327313202000119801404 con causale **“Liquidazione Controllata N. 32/2024 Tribunale di Forlì – Lotto 2”**. Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito abbia luogo entro la 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 la vendita non venga riscontrata la presenza dell'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà considerata inammissibile. Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto o mancato versamento del saldo prezzo.
- In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal Liquidatore al soggetto offerente con disposizione di bonifico del mittente (iban di provenienza) da eseguirsi nel più breve tempo possibile.
- L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571, co.3 c.p.c. che si richiama al fine della validità dell'efficacia della medesima. Si potrà procedere con l'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non sia connesso il giorno fissato per la vendita;
- Le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita asincrona saranno aperte nel giorno fissato per l'asta tenuta dal professionista ed alla presenza degli offerenti collegati in modalità on-line;

### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

Le offerte telematiche criptate dovranno essere conformi a quanto stabilito con Decreto 26 febbraio 2015, n. 32 (artt. 12 ss.) e depositate secondo le indicazioni riportate nel “Manuale Utente” pubblicato sul sito del soggetto specializzato [www.doauction.it](http://www.doauction.it) nonché nel portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia, consultabile sul sito [https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/ManualeUtenteOfferta06\\_08\\_2021.pdf](https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/ManualeUtenteOfferta06_08_2021.pdf);

Prima di compilare e di trasmettere la domanda gli interessati sono pertanto invitati a consultare il “Manuale Utente”. Le offerte, unitamente alla ricevuta di pagamento del bollo digitale da pagarsi secondo le modalità indicate nel “Manuale Utente”, dovranno essere presentate, entro le ore 12.00 del giorno precedente la data della vendita, **esclusivamente utilizzando il modulo di offerta telematica**, la cui compilazione sarà possibile accedendo al sito vetrina del gestore, cliccando su “partecipa all'asta” per poi proseguire sul sito ministeriale.

## PRECISAZIONI

1. L'offerente che intende partecipare personalmente dovrà sottoscrivere con firma digitale l'offerta di acquisto ed inviare la busta tramite PEC ordinaria, dovrà quindi munirsi di indirizzo PEC e firma digitale.
2. Se l'offerente non intende partecipare all'asta personalmente ed intende avvalersi di professionista avvocato o mandatario munito di procura speciale è necessario allegare anche in copia per immagine, nel primo caso, la delega autenticata dal legale e nel secondo caso la procura notarile o la procura speciale autenticata da altro pubblico ufficiale. I procuratori legali (avvocati) possono fare offerte per persona da nominare. Salva l'ipotesi di offerta per persona da nominare, e di assegnazione a favore di terzo, l'intestazione non potrà avvenire a favore di soggetto diverso dall'offerente.
3. Nell'ipotesi in cui più soggetti intendano presentare un'offerta congiuntamente dovranno rilasciare procura, redatta secondo le modalità indicate al punto 2, a favore del soggetto che sottoscrive l'offerta ex art. 12 co.5, ultimo periodo D.M 32/2015.

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 dal Ministero della Giustizia.

### **L'offerta dovrà contenere:**

- a) i dati identificativi del soggetto offerente, cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio; qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015;
  - se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito di aggiudicazione e prima del versamento del saldo del prezzo); invece per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c., allegandola all'offerta;
  - se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta digitalmente o, in alternativa, trasmessa tramite PEC 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 (salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica) dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
  - se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giudica), deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri;
  - l'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.;

### **L'offerta dovrà altresì contenere:**

- 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 pagamento del prezzo e degli oneri tributari;
- 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 pari almeno al 15% del prezzo offerto;
- 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 utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal D.M. n. 32/2015;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal D.M. 32/2015.

**All'offerta dovranno essere allegati i documenti** (in forma di documenti informatici o di copie informatiche, anche per immagine, prive di elementi attivi) utili o necessari per la partecipazione all'asta.

- la fotocopia di un valido documento di identità dell'offerente e copia del codice fiscale dello stesso (nonché del coniuge, ovvero ancora dell'unito civilmente, ovvero ancora dell'unito civilmente o del convivente more uxorio, ove in regime di comunione dei beni);
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima e dei relativi allegati. All'offerta analogica dovranno essere allegati, nella stessa busta;
- copia della contabile di avvenuto versamento della cauzione come sopra indicata;
- Qualora l'offerta sia formulata da più persone alla stessa deve essere allegata in formato immagine la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata. La procura è redatta nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata da notaio o da altro pubblico ufficiale e può essere allegata anche in copia per immagine.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia programmati (per tali dovendosi ritenere quelli di cui sia data notizia mediante avviso pubblicato sul sito del gestore della vendita telematica e sui siti internet ove è eseguito alla pubblicità ex art. 490 c.p.c.), ovvero ancora nei casi non programmati, o non comunicati dal Ministero, l'offerta andrà depositata con le modalità di cui all'art. 15 D.M. n. 32/2015, al quale si rimanda. Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione.

## **SVOLGIMENTO DELL'ASTA**

Gli offerenti parteciperanno alle operazioni di vendita collegandosi alla piattaforma di gara [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) del gestore della vendita telematica di Edicom Finance Srl, utilizzando le credenziali di accesso che lo stesso gestore, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con invito a connettersi al portale. In prossimità della gara un estratto di tale invito sarà comunque trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, anche al recapito di telefonia mobile indicato nell'offerta.

L'offerente è tenuto a connettersi al portale. In difetto, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato.

All'apertura delle operazioni di vendita, le offerte saranno aperte dal professionista ed esaminate. Il professionista provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte criptate non conformi a quanto disposto nel presente avviso. Non verranno prese in considerazione offerte criptate pervenute dopo la conclusione della gara.

Nell'ipotesi di più offerte valide, si darà luogo alla gara tra gli offerenti, la cui base sarà costituita dall'offerta più alta. Il bene verrà aggiudicato a chi abbia effettuato il rilancio maggiore entro il tempo prestabilito. 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.

Nell'ipotesi di gara aperta in cui gli offerenti tuttavia non vi aderiscano, il bene sarà aggiudicato a favore del migliore offerente, anche se eventualmente assente al momento dell'esame delle offerte, da individuarsi sulla base dell'entità del prezzo offerto, ovvero, in via subordinata, sulla base dell'entità della cauzione prestata, ovvero in via ulteriormente subordinata, in base al criterio della priorità dell'offerta.

### **ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE**

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene, delle spese connesse alla registrazione, trascrizione e voltura dell'atto di trasferimento.

L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà comunicato dal professionista successivamente all'aggiudicazione.

Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e quindi al pagamento del saldo del prezzo. **L'aggiudicatario sarà tenuto a versare il saldo del prezzo di aggiudicazione oltre alle imposte di legge, dedotta la cauzione prestata, e l'importo a titolo di anticipo spese e oneri entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione (ovvero entro il minor termine eventualmente indicato nell'offerta) mediante bonifico sul conto della procedura.**

In caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini sopra indicati, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e la procedura procederà a incamerare la cauzione a titolo di penale, salvo la possibilità al diritto al risarcimento del maggior danno. In tal caso, la procedura potrà indire un nuovo esperimento ovvero decidere di dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la miglior seconda offerta.

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

L'atto di vendita verrà stipulato nelle ordinarie forme privatistiche, per mezzo del Notaio scelto dalla procedura. In seguito alla vendita verrà autorizzata la cancellazione dei gravami pendenti, il cui costo sarà a carico dell'acquirente, come infra precisato.

Tutte le spese inerenti la vendita, quali quelle di registrazione, trascrizione, voltura, l'eventuale IVA e notarili ovvero fiscali e non, s'intendono poste a carico dell'acquirente, come pure le spese per la cancellazione di tutte le trascrizioni, iscrizioni, sequestri conservativi e altre formalità pregiudizievoli e le spese per l'acquisizione del certificato energetico previsto dal Dlgs 192/05 come modificato dal D.Lgs. 311/06, del Certificato di Destinazione Urbanistica, nonché per ogni altra imposta, tassa ed oneri accessori alla vendita.

Si precisa che la presente vendita si deve considerare come forzata e quindi non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente, 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, 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 tenuto conto nella valutazione del bene. Eventuali violazioni alla Legge 28.02.1985 n. 47 dovranno essere sanate secondo le prescrizioni dell'Autorità amministrativa a cura e spese dell'aggiudicatario. Parimenti l'aggiudicatario è altresì onerato di ogni eventuale responsabilità ed obbligo previsto dalle vigenti disposizioni in materia amministrativa, di sicurezza sul lavoro, sanitaria, di prevenzione incendi, di tutela dell'atmosfera e delle acque dall'inquinamento.

L'aggiudicatario ai sensi e per gli effetti del D.M. 22/01/2008 n. 37 e del D. Lgs. 192/05 e s.m.i. dichiarandosi edotto sul contenuto dell'avviso di vendita e sulla descrizione desumibile dalla perizia in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente il Liquidatore dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza, sia l'attestato di certificazione energetica, assumendo direttamente tali incombenze.

### **PAGAMENTO DEL COMPENSO SPETTANTE AL SOGGETTO SPECIALIZZATO**

Il soggetto specializzato, Edicom Finance Srl, porrà a carico della procedura i propri compensi, pertanto, non risultano oneri a carico dell'acquirente.

### **PUBBLICITÀ DELLA VENDITA**

Copia del presente avviso sarà pubblicato all'interno del Portale delle Vendite Pubbliche <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> a norma dell'art. 490 I comma c.p.c;

Che copia del presente avviso di vendita sarà pubblicata e visionabile sul sito autorizzato dal D.M. 31/10/2006 [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it).

Per avere maggiori informazioni sulle modalità di partecipazione alla gara telematica è possibile contattare il Commissionario Edicom attraverso: la *Chat* online disponibile sul portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) attraverso l'apposito *Help Desk* telefonico attivo dal lunedì al martedì 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 raggiungibile al numero di telefono 041-8622235.

Cesena, li 9 febbraio 2026

Il Liquidatore

Dott.ssa Sara Tentoni

