

R.G. n. 12/2022

TRIBUNALE CIVILE e PENALE di FORLÌ

Sezione civile-fallimentare

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE CON ASTA TELEMATICA ASINCRONA

La sottoscritta, Dott.ssa Ester Castagnoli, Liquidatore della Procedura di Liquidazione dei Beni ex art. 14 ter della Legge 3/2012,

visti l'art. 14-novies e segg. della l. 3/2012 e l'art. 107, comma 1, della l.fall.;

e richiamati gli artt. 104-ter e 107 l.f., applicabili analogicamente in presenza di procedura di tipo concorsuale ed in assenza di diverse disposizioni;

visto il Programma di liquidazione depositato in atti, munito di visto apposto dall'Ill.mo Giudice Delegato, Dott.ssa Barbara Vacca, in data 25.10.2022;

AVVISA

che il giorno **8 agosto 2024 alle ore 12:00**, presso il proprio studio in Cesena (FC), Via Marchesi Romagnoli n. 7, con modalità esclusivamente telematica tramite la piattaforma www.garavirtuale.it, procederà alla **vendita telematica asincrona** dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161-ter disp. att. c.p.c. e al Decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA

E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA" LOTTO UNICO

APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE E GARAGE in Montiano Piazza Garibaldi civ 12.

Trattasi di porzione di edificio in schiera storica nel centro di Montiano, affacciato su Piazza Garibaldi. L'appartamento è situato al piano rialzato - primo, con ingresso a mezzo di scala (comune con altra unità immobiliare) e portoncino di ingresso sulla pubblica piazza. Il garage è situato al piano terra, sul retro, con ingresso carrabile dalla via Del Voltone, e collegamento a mezzo di scala interna con l'appartamento. L'edificio di vecchia data, risulta ristrutturato in epoca più recente.

Si presenta con struttura in muratura portante, solai e copertura in laterocemento e legno, esternamente rifinito ad intonaco tinteggiato, copertura a falde, grondaie e pluviali in lamiera di rame, manto di copertura in tegole di laterizio, infissi esterni in legno e vetro camera, scuri in legno a veneziana verniciati. Il vano scale comune ha accesso sul fronte dal pubblico marciapiede, scale rivestite in marmo, limitate da muratura su due lati, con corrimano in ferro verniciato.

L'unità in oggetto si compone al piano primo dal vano scale comune: ingresso, vano soggiorno, vano cucina pranzo, quindi disimpegno, bagno e 2 camere da letto, dal vano disimpegno parte una scaletta in legno che conduce al piano sottotetto. Dalla camera da letto principale (dentro un armadio a muro)

parte la scala che accede al piano terra; al piano sottotetto di unico vano camera con finestrino sul retro; al piano terra di una Scala di accesso, zona garage (in realtà utilizzata a ripostiglio) ed un wc.

Le finiture interne delle unità sono: pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimentazioni in monocottura, rivestimenti ai bagni ed alla zona cucina in monocottura, porte interne in legno laccato, portoncino blindato di ingresso, infissi in legno e vetro camera. Il garage è rifinito ad intonaco tinteggiato ed è pavimentato in monocottura. Gli impianti dell'appartamento, autonomi, sottotraccia sono: elettrico ed idro-termico-sanitario alimentato da caldaia gas (posizionata nel vano ripostiglio-garage) con termosifoni in acciaio e termo-arredi nei bagni.

Tutti gli impianti esistenti, sono chiaramente da far verificare alla luce delle vigenti normative e le condizioni di manutenzione dell'unità sono normali vista l'epoca di realizzo.

Si segnala che il vano cucina-pranzo, dell'unità in oggetto è in realtà una porzione di altra unità immobiliare di proprietà della madre del soggetto sovraindebitato.

La superficie commerciale delle unità è pari a circa 102 mq ed è così individuata dal perito Geom. Davide Fabbri:

DESTINAZIONE	Superficie esterna lorda mq	Rapporto mercantile	Superficie ragguagliata mq
Abitazione p.1°	74	1,00	74,00
Sottotetto	27	0,60	16,20
Garage - Ripostiglio p.t	24	0,50	12,00
Totale superficie commerciale edificio mq			102,20

L'immobile è così distinto presso il Catasto edilizio urbano del Comune di Montiano:

- Foglio 3, particella 105, sub 14, particella 106, sub 8, Categoria A/4, classe 1, vani 4 rendita catastale € 237,57 (appartamento piano 1) Piazza Garibaldi;
- Foglio 3, particella 106, sub 9, Categoria C/6, classe 2, mq 16, rendita catastale € 75,20 (garage piano T) Piazza Garibaldi.

Il Decreto di apertura risulta trascritto anche sul sub. 7 della particella 106 e, pertanto, vi è la necessità di procedere al relativo aggiornamento catastale per rendere conforme la planimetria con lo stato dei luoghi.

Il terreno su cui sorge l'intero immobile, di cui fanno parte le unità sopracitate, risulta distinto al Catasto Terreni del Comune di Montiano, con i seguenti dati censuari:

- Foglio 3 particella 105 Ente urbano di mq 76;
- Foglio 3 particella 106 Ente urbano di mq 131.

Prezzo base: Euro 92.000,00 (novantaduemila/00), già tenuto conto di un abbattimento del 10%

Offerta minima: € Euro 92.000,00 (novantaduemila/00), pari al 100% del prezzo base

Cauzione: pari al 25% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: 2% pari a Euro 1.840,00

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

PERIZIA DI STIMA

I bene immobile suddetto risulta meglio descritto nella Relazione di stima del Geom. Davide Fabbri, nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare R.G. Es.Imm. n. 326/2016 allegata al presente avviso di vendita, cui si fa integrale rinvio per una più compiuta descrizione dei beni posti in vendita.

STATO DI POSSESSO E DISPONIBILITÀ DEL BENE

L'immobile risulta attualmente occupato a titolo di abitazione principale del soggetto sovraindebitato, che dovrà liberare spontaneamente lo stesso ad aggiudicazione avvenuta. Diversamente, l'immobile sarà liberato, in forza di ordine di liberazione *ex art. 560 c.p.c.*, a cura e spese della procedura e, appena eseguito l'ordine, sarà consegnato dal Liquidatore all'acquirente libero da persone e cose. L'esecuzione del titolo, ove necessario, avverrà a cura del Liquidatore nelle forme di cui all'art. 560 c.p.c. vigente.

*** **

Il Gestore della vendita telematica è la società EDICOM Srl.

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.garavirtuale.it .

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno antecedente a quello di vendita, tramite il portale www.garavirtuale.it.

Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche", secondo quanto previsto dal D.M. 3 della Giustizia n. 32/2015 di cui si riportano di seguito gli articoli rilevanti.

*** **

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

1. *L'offerta per la vendita telematica deve contenere:*
 - a) *i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;*
 - b) *l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;*
 - c) *l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;*
 - d) *il numero o altro dato identificativo del lotto;*
 - e) *la descrizione del bene;*
 - f) *l'indicazione del referente della procedura;*
 - g) *la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;*
 - h) *il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;*
 - i) *l'importo versato a titolo di cauzione;*
 - j) *la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;*
 - k) *il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera j);*
 - l) *l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma IV o, in alternativa, quello di cui al comma V, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;*
 - m) *l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.*
2. *Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.*
3. *L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma I, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma IV.*
4. *L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma IV del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi II e III. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.*
5. *L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma I, lettera n). Si applica il comma IV, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.*
6. *I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma III. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'art. 26.*

Art. 13 - Modalità di trasmissione dell'offerta

1. *L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma I, lettera n).*
2. *Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.*
3. *Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma I di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'art. 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.*
4. *Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma I, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.*

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

1. *L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.*
2. *L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma I, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.*
3. *Il software di cui all'articolo 12, comma III, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma I, lettere a), n) ed o).*
4. *L'offerta e il documento di cui al comma II sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma I.*

*** **

- **Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno antecedente a quello della vendita, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.**
- *L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015. In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta*

elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

- **L'offerta d'acquisto è irrevocabile** ai sensi dell'art. 571 comma 3° c.p.c. e **deve contenere:**
 - se l'offerente è persona fisica: il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale (ed eventualmente la partita IVA se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione), la residenza e, se diverso, il domicilio, lo stato civile, indirizzo mail valido oppure recapito telefonico;
 - se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge mentre per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta;
 - se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
 - se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
 - se l'offerente è una società: la denominazione, la sede legale, il codice fiscale, la partita IVA, le generalità del legale rappresentante, l'indirizzo di posta elettronica certificata;
 - l'indicazione dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura con anno e numero di ruolo generale della procedura;
 - l'indicazione del referente della procedura;
 - la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
 - l'indicazione del prezzo offerto (che non potrà essere inferiore, a pena dell'inefficacia, del 10% rispetto al prezzo base d'asta);
 - **l'indicazione del termine di pagamento del prezzo che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni a decorrere dalla data di aggiudicazione; non è consentito**

pagamento rateale;

- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

• **All'offerta vanno allegati:**

- se l'offerente è persona fisica: fotocopia di documento di identità (e dell'eventuale coniuge in regime di comunione legale dei beni) e del codice fiscale;
- se l'offerente è una società: visura camerale aggiornata, copia del documento di identità di chi ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e parteciperà alla gara e, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*.
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

• **Versamento cauzione e pagamento imposta bollo**

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al **venticinque per cento (25%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura sul conto corrente bancario intestato alla "**Procedura Liquidazione beni R.G. n. 12/2022 - Tribunale di Forlì**" al seguente IBAN IT 91R 05387 23901 00000 3608464, acceso presso BPER BANCA S.P.A. filiale di Cesena (FC), Corso Sozzi, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "**Procedura Liquidazione patrimonio ex art. 14 ter e ss. l. 3/2012 R.G. n. 12/2022 – Tribunale di Forlì versamento cauzione**", dovrà essere effettuato in modo

tale che l'accredito delle somme abbia luogo almeno 48 ore prima del termine ultimo fissato per presentare la domanda (vale a dire le ore 12,00 del giorno antecedente l'asta) al fine di consentire la verifica del buon fine dell'accredito sul conto della procedura. Qualora il giorno fissato per la vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Liquidatore solo nella data ed all'orario della vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti alla vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.garavirtuale.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

Si avverte che:

- le offerte non sono efficaci se pervenute oltre il termine stabilito, se inferiore al prezzo minimo stabilito dall'ordinanza o se l'offerente non presta cauzione, con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita;
- nel caso di presentazione di una **OFFERTA UNICA** previa verifica della validità si procederà

all'aggiudicazione con le seguenti modalità:

- Qualora l'offerta sia pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa sarà senz'altro accolta;
- Qualora il prezzo offerto sia inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore a un decimo, il Liquidatore potrà far luogo alla vendita solo ove non ritenga che vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita;
- nel caso di presentazione di una **PLURALITA' OFFERTE** previa verifica della loro validità si procederà alla **gara** tra gli stessi offerenti, con base di partenza l'offerta più alta tra quelle pervenute ed aumento minimo come di seguito indicato. La gara si svolgerà tra gli offerenti in modalità telematica asincrona, partendo dal prezzo offerto più alto (ovvero, in presenza di due o più offerte di identico importo da tale importo). La gara avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute. Le offerte in aumento sulla offerta più alta non potranno essere inferiori al rialzo minimo del prezzo come sopra indicato;
 - Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno. **La gara avrà la durata fino alle ore 15,00 del giorno successivo a quello di apertura della gara.** Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 15 minuti della gara, la stessa sarà prolungata automaticamente di ulteriori 15 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento. All'esito della chiusura della gara telematica, il Liquidatore **procederà alla deliberazione finale sulle offerte e alla aggiudicazione**, che avrà luogo entro il giorno successivo a quello del termine della gara, stilando apposito verbale. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.
 - Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti o mancanza di offerte, il Liquidatore procederà all'aggiudicazione in favore della migliore offerta e per la individuazione della stessa, si terrà conto gradatamente
 - dell'entità del prezzo offerto;
 - dell'ammontare della cauzione prestata;

- del minor termine previsto per il versamento del prezzo;
 - nel caso in cui le offerte siano tutte equiparabili in base ai criteri sopra indicati il bene verrà aggiudicato a chi avrà depositato per primo l'offerta di acquisto (a tal fine, farà fede la data con l'orario di deposito telematico dell'offerta).
- Inoltre, si segnala che le eventuali offerte migliorative per un importo non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione a norma dell'art. 107 L.F comma 4° dovranno pervenire all'indirizzo PEC della procedura, entro il termine di 10 giorni dall'aggiudicazione provvisoria, la quale si riserva di valutare nell'esclusivo interesse della procedura la facoltà di sospendere la vendita.

TERMINE DEL VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E PERFEZIONAMENTO DELLA VENDITA

Il termine del versamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario definitivo dell'immobile non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione, salvo che l'offerta non contenga l'indicazione di un minor termine.

Il bene immobile oggetto di aggiudicazione sarà trasferito all'aggiudicatario mediante atto pubblico a rogito di un notaio individuato dall'aggiudicatario definitivo nei giorni successivi all'aggiudicazione, con contestuale versamento del saldo prezzo, detratta la cauzione versata, da eseguire a mezzo assegno/i circolare/i non trasferibile/i intestato/i alla **"Procedura Liquidazione patrimonio R.G. n. 12/2022 - Tribunale di Forlì"** o a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato alla **"Procedura Liquidazione patrimonio R.G. n. 12/2022 - Tribunale di Forlì"** con il codice IBAN IT 91R 05387 23901 00000 3608464, acceso presso BPER BANCA S.P.A. filiale di Cesena (FC), Corso Sozzi, specificando nella causale **"Saldo prezzo Lotto unico"**.

La vendita è soggetta alle imposte nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario come le spese notarili e quelle relative alla cancellazione delle trascrizioni e di una altra formalità pregiudizievole. Tali oneri saranno versati direttamente al notaio rogante con le modalità dallo stesso stabilite e comunicate all'aggiudicatario.

In ogni caso di mancato, tardivo o insufficiente versamento del residuo saldo prezzo nel termine stabilito, verrà dichiarata la decadenza dell'aggiudicazione e si determinerà a carico dell'aggiudicatario la perdita della cauzione prestata. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc.

Una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, l'Ill.mo Giudice ordina, con decreto, la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni e di ogni altro

vincolo **ex art. 14 novies comma 3 della Legge 27.01.2012 n. 3** che prevede espressamente “*Il giudice, sentito il liquidatore e verificata la conformità degli atti dispositivi al programma di liquidazione, (...) ordina la cancellazione della trascrizione del pignoramento e delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché di ogni altro vincolo, ivi compresa la trascrizione del decreto di cui all’articolo 14-quinquies, comma 1, dichiara la cessazione di ogni altra forma di pubblicità disposta.*”

Pertanto, le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ivi inclusa la trascrizione del Decreto di apertura della presente procedura, potranno essere cancellati, a cura e spese dell’aggiudicatario, in forza di autorizzazione del Giudice Delegato, che sarà richiesta solo dopo l’avvenuto saldo del prezzo; non saranno cancellate le eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali, fondi patrimoniali, trust), anche ove inopponibili.

Si precisa che risultano le seguenti iscrizioni pregiudizievoli:

1. TRASCRIZIONE CONTRO del 25-11-2016, Reg. part. 12419, Reg. Gen. 19142, pubblico ufficiale Tribunale di Forli Rep. 4268 del 20-10-2016:
Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili contro Bersani Roberta a favore CASSA DI RISPARMIO DI RIMINI S.P.A. con sede in Rimini;
2. ISCRIZIONE del 21-12-2000 - Reg. Part. 4031, Reg. Gen. 18553, pubblico ufficiale D'ausilio Alfredo, Rep. 102382 del 11-12-2000:
Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito contro Bersani Roberta, a favore CASSA DI RISPARMIO DI RIMINI S.P.A. con sede in Rimini;
3. ISCRIZIONE del 31-10-2007, Reg. part. 5118, Reg. Gen. 21140, pubblico ufficiale Odierna Antonella, Rep. 166-133 del 29-10-2007:
Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario contro Bersani Roberta a favore BANCA POPOLARE EMILIA ROMAGNA SOC. COOP con sede in Modena;
4. ISCRIZIONE del 09-11-2015 - Reg. part. 2731, Reg. Gen. 16013, pubblico ufficiale Tribunale di Forli, Rep. 2096/2015 del 03-11-2015:
Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo contro Bersani Roberta a favore BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI GATTEO SOC COOP sede Gatteo (FC);
5. TRASCRIZIONE DEL DECRETO APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO del 13.06.2022- Reg. part. 7809, Reg. Gen. 11128.

PUBBLICITA'

Il presente Avviso sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche (di seguito PVP) ai sensi dell’art. 490 c.p.c., sui portali www.astegiudiziarie.it , www.astalegale.net e www.asteanunci.it e sui siti del Gruppo Edicom: www.asteanunci.it e relativo network www.canaleaste.it - www.asteavvisi.it -

PRECISAZIONI SULLE CONDIZIONI DI VENDITA

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;
- la presa d'atto da parte dell'offerente e dell'aggiudicatario di quanto segue:

→ **in merito alla consistenza, regolarità urbanistica e conformità:** gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamato nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dal medesimo stimatore. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, fermo il disposto di cui all'art. 2922 c.c., con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo). Agli effetti del D.M. 22/01/2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, manifestando di voler assumere direttamente tale onere, qualora fosse richiesto;

→ **in merito all'assenza di garanzia per vizi:** la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, 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 già tenuto conto nella valutazione dei beni ed essendo già stata applicata una riduzione del valore.

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

ASSISTENZA

Per assistenza durante le fasi di presentazione dell'offerta e di partecipazione alla vendita telematica, è inoltre possibile contattare **EDICOM FINANCE SRL** ai seguenti recapiti:

- numero verde ad addebito ripartito: 041/8622235

- email: venditetelematiche@edicomsrl.it

L'assistenza è attiva dal lunedì al giovedì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:30 alle ore 18:30
venerdì dalle 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:30 alle 17:00.

La richiesta di visita al bene diretta al Liquidatore deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo.

Presso lo studio del Liquidatore, sarà possibile estrarre/visionare la perizia di stima ed i relativi allegati nella versione ostensibile ai terzi nonché ricevere informazioni e chiarimenti:

Liquidatore Dott.ssa Ester Castagnoli- Via Marchesi Romagnoli n. 7 - 47521 Cesena (FC) Tel: 0547/610971, cellulare 3356090279, E-mail castudio@estercastagnoli.it ; pec ester.castagnoli@cgn.legalmail.it; Pubblicazione info sul "Portale delle Vendite Pubbliche", sul sito del gestore delle vendite www.garavirtuale.it e sui siti di pubblicità autorizzati www.asteanunci.it , www.astalegale.net , www.astegiudiziarie.it .

Cesena, 4 giugno 2024

Il Liquidatore
Dott.ssa Ester Castagnoli