

# TRIBUNALE DI FORLÌ

*Sezione Civile-Fallimenti*

PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA – RG 40/2023

PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA – RG 41/2023

GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa Barbara Vacca

Liquidatore: Dott.ssa Caterina Valducci;

Indirizzo di pec : [studiocvalducci@cgn.legalmail.it](mailto:studiocvalducci@cgn.legalmail.it)

\*\*\*\*\*

## AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA art. 275, c. 2 (richiama art.216 C.C.I.I.)

IN MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

2° tentativo di vendita

La sottoscritta Dott.ssa Caterina Valducci con studio in Forlì C.so A. Diaz n.64, nominata liquidatrice della procedura indicata in epigrafe con sentenza n. 70/2023 del Tribunale di Forlì aperta in data 23-24/11/2023, registrata al repertorio n. 87/2023 del 24/11/2023

- visto l'art. 216 CCI.;
- visto l'art. 490 c.p.c.;
- visto il programma di liquidazione redatto ai sensi dell'art. 272 comma 2 del CCII, comunicato al Giudice Delegato, che ne ha autorizzato l'esecuzione;

### **premessi che:**

a seguito di autorizzazione del Giudice Delegato, la sottoscritta Liquidatrice è stata autorizzata 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 di cui all'art. 161 *terdisp.* att. c.p.c. e al d.m. 32/2015, i seguenti immobili in n. 5 LOTTI, meglio descritti nella perizia di stima redatta dal tecnico Ing. Luca Scarpellini con studio in Cesena Via Veneto n. 196 (che si intende integralmente richiamata e trascritta) e disponibile presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Forlì, presso lo studio del Liquidatore e dell'ausiliario IVG.

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

\*\*\*

## Identificazione dei beni: **IMMOBILI UBICATI NEL COMUNE DI CASTROCARO TERME E TERRA DEL SOLE (FC)**

Trattasi di complesso, in parte residenziale e in parte adibito ad agriturismo, sito nell'immediata periferia ovest di Castrocaro Terme, al bordo della zona agricola, in area panoramica, posta su piacevole declivio collinare.

L'attuale individuazione toponomastica colloca il complesso nella via Palazzina, civico 22 (già Via Don Minzoni).

L'edificio, articolato sia planimetricamente che in elevato, comprende due ampie abitazioni a disposizione della proprietà con relativi garage pertinenziali, connesse ad un edificio ove sono stati ricavati 5 appartamenti ad uso agriturismo, anch'esso con vano all'interrato pertinenziale, utilizzato come garage.

Il complesso è di recente realizzazione, pur manifestando, in diversi punti, precoci sintomi di degrado, è stato realizzato con buona cura, attenzione estetica e funzionale, dotazioni di edilizie qualitative.

Trattasi di edifici, adagiati su declivio, sono organizzati su due piani fuoriterra, con seminterrato e parti di sottotetto accessibili; questi sono tra loro collegati con elementi architettonici vari (porticati, pensiline, logge, ecc), costituendo, di fatto, un continuum, all'interno del quale sono comunque funzionalmente distinguibili i tre lotti.

La struttura portante del complesso è in cemento armato, con pareti in muratura intonacate al civile e tinteggiate di colore bianco; alcuni elementi, quali i pilastri ed i parapetti dei balconi sono rivestiti in mattoni.

La copertura, a struttura portante in legno a vista sui locali sottostanti, è a falde coordinate secondo l'articolata organizzazione planimetrica, con manto di copertura in laterizio e lattoneria in rame.

Parte dei camminamenti di connessione tra le varie parti del complesso sono pavimentate in listelli di legno, altre parti sono in più tradizionali piastrelle per esterni.

Anche le pertinenze comuni, adibite a giardino, sono di buona qualità estetica con percorsi pedonali pavimentati in betonella, percorsi di accesso ai posti auto asfaltati ed ampie aiuole inerbite, in parte attrezzate con giochi per bimbi e caratterizzate dalla presenza di alberature e gradevoli piantumazioni arbustive e floreali.

Tutto il perimetro del giardino è recintato con semplice rete metallica; sono presenti due accessi pedonali e carrabili, caratterizzati entrambi da gradevoli tettoie su elementi verticali in mattone faccia a vista e portoni in ferro battuto, ad apertura automatica.

Relativamente agli spazi comuni si ravvisano comunque due situazioni meritevoli di annotazione:

- Una parte del parcheggio posto sulla parte inferiore è completamente franata e non è più ovviamente utilizzabile. Sintomi di instabilità del declivio sono anche oggi leggibili sulla strada asfaltata di accesso inferiore, su cui sono visibili ampie lesioni parallele alle linee di equilivello di pendio.

- Il muro di sostegno superiore in cemento armato che contiene la spinta della parte di collinetta soprastante una parte del fabbricato uso agriturismo, ha manifestato sintomi di deformazione ed assestamento: alla luce di tali accadimenti è stato realizzato un intervento di consolidamento con tiranti su parte del paramento e tutto il complesso di contenimento del terreno è al momento costantemente monitorato nei movimenti deformativi. Su questa situazione l'esecutato ha trasmesso allo scrivente relazione tecnica redatta dall'Ing. Fanelli nel settembre 2016 che si allega.

Entrambe queste situazioni attestano la presenza di fenomeni di instabilità del substrato su cui si situa il complesso: mentre gli edifici insediati non manifestano particolari situazioni di degrado da assestamenti, altrettanto non si può dire relativamente al contesto pertinenziale ove invece i cedimenti non paiono essere stati contrastati in modo particolarmente efficiente.

All'interno del compendio vengono individuati cinque lotti corrispondenti, i primi alle due abitazioni, ciascuna con relativo garage, il terzo all'agriturismo con deposito di macchinari/garage, il quarto ai terreni in comproprietà dei coniugi, il quinto a terreni di proprietà di un sovraindebitato.

Il complesso, fortemente interconnesso per la parte edificata, consegnerà servitù reciproche e regolamentazione civilistica degli spazi comuni.

Un ultimo aspetto riguarda gli allacci alle reti urbane (acqua – gas – energie elettrica e fognatura): l'attuale occupante ha segnalato che tutto il complesso ha un unico allaccio per ogni tipologia di rete, e, pertanto, in caso di vendita separata dei lotti, saranno da prevedere opere volte alla suddivisione degli oneri da utenze, mediante separazione fisica di allacci e contatori oppure con la messa in opera di contabilizzatori interni.

### **Destinazione Urbanistica**

L'area su cui sorge il complesso è classificata nelle tavole del Regolamento Edilizio Urbanistico (RUE) come Territorio rurale – edificio scheda 156.

Le norme attuative del RUE, per la zona agricola sono piuttosto corpose (Capo 3C, 3D e 3E); le potenzialità edilizie dipendono non solo dalle caratteristiche degli immobili ma anche dai requisiti soggettivi dell'avente titolo.

Nella fattispecie poi, la destinazione agrituristica di parte del complesso rende ancor più articolata la situazione in quanto per esercitare tale attività occorre riscontrare i requisiti della Legge Regionale 4/2009.

Proprio in ragione della destinazione agrituristica di parte del complesso si riporta comunque per intero l'articolo 3.42 del RUE, proprio relativo a tali tipi di strutture.

Tutti i dettagli sono indicati nella perizia di stima dalla pag. 71 alla pag. 76 a cui si rimanda.

## **LOTTO n. 1**

### **Piena ed intera proprietà di immobile di civile abitazione composto da:**

- Abitazione censita al Foglio 21 mappale 633 subalterno 20, Zona Censuaria 1  
Categoria A/2, Classe 5, vani 8,5, superficie catastale totale 253,00 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 239,00 mq, rendita catastale di € 1.382,81, sita in via Don Minzoni, 20-22, piani interrato, terra, primo e secondo.
- Garage censito al Foglio 21 mappale 633 subalterno 6, Zona Censuaria 1,  
Categoria C/6, Classe 2, consistenza 70,00 m2, superficie catastale totale 77,00 mq, rendita catastale di € 448,28, sita in via Don Mnzoni, piano interrato.

Oltre alle parti comuni da Codice Civile come anche indicate negli elaborati catastali (sub13, 14, 15, 16, 17 e 18).

Il sedime di terreno su cui sorge l'intero edificio di cui fanno parte le unità immobiliari di cui sopra, risulta distinto al Catasto Terreni del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole al Foglio 21, particella 633, Ente Urbano di mq 5176.

Trattasi di abitazione, con spazi interrati, garage e compartecipazioni alle aree comuni, sviluppata al piano interrato/sottostrada, dove si situano la lavanderia, l'ampio garage e un miniappartamento autonomo realizzato nei locali accatastati come ripostiglio, ed ai piani terra, primo e secondo/sottotetto, dove si situa l'abitazione vera e propria.

Al piano interrato abbiamo due locali posti a sinistra rispetto all'ingresso del garage, adibiti a lavanderia e stireria, l'ampio garage centrale ove sono anche presenti nicchie adibite a rimessaggio ed uno spazio, posto a destra del garage, accatastato come ripostiglio più bagno e locale tecnico. Questo volume è in realtà adibito ad appartamento monolocale che per aerazione ed illuminazione naturale sfrutta il lato fuori terra ove si aprono due ampie finestre. L'interno del ripostiglio è suddiviso in modo precario con cartongesso e tendaggi agli accessi creando un vano uso camera da letto, mentre la restante area è adibita a cucina e soggiorno. E' presente un bagno e, in fondo, un locale tecnico, dove sono effettivamente collocati apprestamenti impiantistici a servizio dell'appartamento soprastante. Nella parte utilizzata come monolocale, ma anche in lavanderia e stireria, le finiture edilizie - pavimenti, rivestimenti infissi - e le dotazioni impiantistiche sono simili a quelle presenti nella parte residenziale vera e propria, posta ai piani superiori.

L'abitazione vera e propria si situa ai piani terra, primo e secondo/sottotetto. Al piano terra è situata la zona giorno con ampio soggiorno su due livelli, cucina, un bagno e la elegante scala di accesso ai piani superiori. Al piano primo sono catastalmente annotati un bagno e tre camere da letto, alcune con balcone. Alcune camere da letto hanno soppalchi, al momento vuoti, nel sottotetto, con copertura a falda inclinata, in legno, a vista. In realtà al piano primo è presente anche un altro vano, adibito a secondo bagno con vasca idromassaggio, non autorizzato, ma posto all'interno della sagoma del fabbricato.

I locali, compresi bagni e cucina, hanno pavimento in legno a listoni; i rivestimenti di bagni e cucina, limitati a specchiature delimitate in funzione dell'architettura interna dei vani, sono efficienti e di gradevole estetica.

Le porte interne sono in legno tamburato; anche gli infissi esterni sono in legno, con doppi vetri e sistema di chiusura a scuri.

Al piano soppalco il soffitto a falde inclinate è in legno, le altezze di piano variano da un minimo di circa 1.00 mt ad oltre 2,20 mt al colmo.

L'abitazione è dotata di impianto idrico sanitario, impianto elettrico e del gas con allaccio alle reti urbane. L'impianto di riscaldamento è autonomo, a pavimento, integrato nei bagni con radiatori metallici; la caldaia è a metano posta in apposita centrale termica posta al piano interrato. Pannelli solari contribuiscono al riscaldamento dell'acqua con serbatoio di accumulo. E' altresì presente anche aspirazione centralizzata.

Ci sono infine le altre dotazioni impiantistiche: attacco telefonico, impianto per ricezione televisiva, videocitofono (segnalato non funzionante) e impianto d'allarme (anch'esso segnalato non attivo); è anche presente impianto di condizionamento dell'aria con macchinari esterni in copertura e split praticamente in ogni locale. Pur non avendo acquisito alcuna attestazione di conformità, questi impianti risultano, ad un sommario e parziale esame visivo, in stato di manutenzione buono.

L'appartamento è in condizioni manutentive buone, specie negli interni ma sono presenti alcuni elementi degradati. Sia il garage che i locali accessori di servizio (stireria e lavanderia) sono pavimentati in piastrelle ceramiche; il garage è ampio e può contenere, potenzialmente, autoveicoli anche di taglia medio grande; esso è accessibile attraverso portone basculante metallico ad apertura automatizzata. All'interno le pareti ed il soffitto sono intonacati e tinteggiati; è presente impianto elettrico.

Il monolocale accatastato come ripostiglio ha apprestamenti simili: pavimenti e rivestimenti in piastrelle ceramiche, infissi in legno con doppio vetri, porte in legno tamburate verniciate bianche. La suddivisione per la creazione dello spazio letto è stata realizzata in cartongesso e l'accesso è privo di infisso. Le dotazioni impiantistiche sono simili a quelle dell'abitazione posta ai piani superiori, il riscaldamento è garantito da due vetilconvettori collegati alla caldaia centrale del fabbricato. E' presente anche uno split per il raffrescamento dell'aria.

#### **Difformità urbanistiche e/o catastali dei fabbricati, indicati nella perizia di stima:**

A seguito di sopralluoghi, misurazioni, raffronto con documenti autorizzativi sono state riscontrate diverse difformità relative a:

- Il ripostiglio al piano terra, seppure con apprestamenti precari, è organizzato come abitazione autonoma con finiture ed apprestamenti impiantistici coerenti a tale uso.
- parte del piano terra dell'abitazione, accatastato ed autorizzato come dispensa è in realtà adibito a zona giorno dell'abitazione pur essendo di altezza inidonea a tale uso (inferiore a 2,40 ml).
- al piano primo è stato effettuato un ampliamento non autorizzato del volume edificato, ricavando un locale uso bagno.
- Il terrazzo sul fronte nord è stato ampliato a tutto il prospetto, ancorché autorizzato ed accatastato per sola parte di esso.
- Sussistono lievi difformità metriche nell'organizzazione degli spazi interni rispetto a quanto in atti.

Per tutte le suddette difformità e loro sanabilità o meno si rimanda alla perizia di stima al capitolo "Sanabilità di eventuali opera abusive" alle pagg. 80 e 81 e ss.,.

Con riguardo ai costi di regolarizzazione, comprensivi di spese tecniche, architettoniche e strutturali, Sicurezza Cantiere, catastali, diritti e/o oblazioni comunali e catastali, artigiani per ripristino dei luoghi, ecc., sono indicate, per ogni singolo lotto, nei capitoli "determinazione del valore commerciale" e "Valore di stima degli immobili" dalla pag. 83 e seguenti della perizia di stima.

**N.B.** I costi presunti come indicate in perizia, sono stati posti in detrazione al valore complessivo di stima.

L'immobile è provvisto di certificazione energetica prodotto dall'arch. Andrea Pistocchi in data 30/6/2022 da cui si evince: classe energetica E con consumo annuo di 184,32 Kwh/m<sup>2</sup>

**PREZZO BASE LOTTO: € 328.100,00 (euro trecentoventottomilacentot/00)** oltre ad 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: €. 246.075,00 (euro duecentoquarantaseimilazerottantacinque/00)** (è possibile presentare offerte con riduzione sino ad ¼ rispetto al prezzo base)

**Rilancio minimo: € 5.000,00 (Euro cinquemila/00) in caso di gara.**

Per l'immobile sopra indicato si segnalano i seguenti gravami/iscrizioni/trascrizioni che saranno cancellati al perfezionamento della vendita a cura e spese dell'aggiudicatario:

- Iscrizione **del 26/07/2012** - Reg.Partic. 1881 Reg. Generale 11555 - Ipoteca volontaria derivante dalla concessione a garanzia di mutuo condizionato, atto notarile n. 374/232 del 25/7/2012 a favore della Cassa dei Risparmi di Forlì e della Romagna Spa (poi Intesa Sanpaolo Spa ora .....
- Iscrizione **del 14/04/2016** - Reg.Partic. 972 Reg. Generale 5922 - Ipoteca volontaria derivante dalla concessione a garanzia di un mutuo fondiario, atto notarile n. 2832/2002 del 12/4/2016, a favore della Cassa dei Risparmi di Forlì e della Romagna Spa (poi Intesa Sanpaolo Spa ora Organa SPV S.r.l.)
- Iscrizione **del 12/01/2018** – Reg.Partic. 93 Reg. Generale 689 - Ipoteca giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo, atto giudiziario n. 1510 del 16/10/2017 pubblico ufficiale Tribunale di Forlì, a favore di Banca Carim-Cassa di Risparmio di Rimini Spa
- Trascrizione **del 18/10/2019** - Registro Partic. 11895 Registro Gener. 17765 - Atto Esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili, atto giudiziario n. 2089 del 01/7/2019 pubblico ufficiale Tribunale di Forlì
- Trascrizione **del 22/10/2019** – Registro Partic. 12037 Registro Gener. 17987 - Atto Esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili, atto giudiziario n. 2089 del 01/7/2019 pubblico ufficiale Tribunale di Forlì
- Trascrizione Rep. Gen. 22613 Reg. Part. 16083 **del 27/12/2023** - Atto Giudiziario Tribunale di Forlì – Sentenza dichiarativa di apertura della proc.di Liquidazione Controllata Rep. n. 70/2023 del 24/11/2023.

**Attualmente l'immobile è occupato dai debitori, i quali sono stati autorizzati dal Giudice Delegato all'utilizzo di tale immobile sino alla sua vendita.**

**Sulla sola *Abitazione*, censita al Foglio 21 mappale 633 subalterno 20, è presente un "contratto di locazione ex lege 203/1982 art. 45", locazione di azienda agricola, stipulato il 1/9/2019. Ai sensi dell'art. 2923 c.c. tale contratto non è ritenuto opponibile alla presente procedura di liquidazione essendo stato stipulato a "*canone vile*" e, pertanto, gli immobili vengono posti in vendita nello stato di "liberi" da cose e persone. (Si rinvia alla pag. 100 della perizia di stima).**

## **LOTTO n. 2**

**Piena ed intera proprietà di immobile di civile abitazione composto da:**

- Abitazione censita al Foglio 21 mappale 633 subalterno 21, Zona Censuaria 1 Categoria A/2, Classe 5, vani 7, superficie catastale totale 219,00 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 209,00 mq, rendita catastale di € 1.138,79, sita in via Don Minzoni, 20-22, piano interrato, terra, primo e secondo.
- Garage censito al Foglio 21 mappale 633 subalterno 7, Zona Censuaria 1, Categoria C/6, Classe 2, consistenza 40,00 m2, superficie catastale totale 48,00 mq, rendita catastale di € 256,16, sita in via Don Mnzoni, piano interrato.

Oltre alle parti comuni da Codice Civile come anche indicate negli elaborati catastali (sub13, 14, 15, 16, 17 e 18).

Il sedime di terreno su cui sorge l'intero edificio di cui fanno parte le unità immobiliari di cui sopra, risulta distinto al Catasto Terreni del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole al Foglio 21, particella 633, Ente Urbano di mq 5176.

Trattasi di abitazione, con garage e compartecipazioni agli spazi comuni, sviluppato ai piani interrato/sottostrada, dove si situano la lavanderia e l'ampio garage, ed ai piani terra, primo e secondo/sottotetto, dove si situa l'abitazione vera e propria.

Al piano interrato abbiamo un ampio locale garage con due ingressi tra i quali si situa una piccola centrale termica. L'abitazione vera e propria si situa ai piani terra, primo e secondo/sottotetto. Al piano terra è situata la zona giorno con ampio soggiorno su due livelli, cucina, un bagno e scala di accesso ai piani superiori. Al piano primo abbiamo un disimpegno ove giunge la scala, un bagno e due camere da letto più un altro vano accatastato come guardaroba. Al piano sono presenti anche due ampi terrazzi. Alcune camere da letto hanno soppalchi, al momento vuoti, nel sottotetto, con copertura a falda inclinata, in legno, a vista.

I locali, compresi bagni e cucina, hanno pavimento in legno a listoni; i rivestimenti di bagni e cucina, limitati a specchiature delimitate in funzione dell'architettura interna dei vani, sono efficienti e di gradevole estetica. Nel bagno al piano terra abbiamo lavabo, water, bidet e box doccia e vasca idromassaggio; nel bagno al piano primo sono presenti lavabo, water, bidet e box doccia.

Le porte interne sono in legno tamburato; anche gli infissi esterni sono in legno, con doppi vetri e sistema di chiusura a scuri.

Al piano soppalco il soffitto a falde inclinate è in legno, le altezze di piano variano da un minimo di circa 0,80 mt ad circa 2,10 mt al colmo.

L'abitazione è dotata di impianto idrico sanitario, impianto elettrico e del gas con allaccio alle reti urbane. L'impianto di riscaldamento è autonomo, a pavimento, integrato nei bagni con radiatori metallici; la caldaia è a metano posta in apposita centrale termica posta al piano interrato. Pannelli solari contribuiscono al riscaldamento dell'acqua con serbatoio di accumulo. E' altresì presente anche aspirazione centralizzata.

Ci sono infine le altre dotazioni impiantistiche: attacco telefonico, impianto per ricezione televisiva, videocitofono e impianto d'allarme (segnalato come non attivo); è anche presente impianto di condizionamento dell'aria con macchinari esterni in copertura e split praticamente in ogni locale. Pur non avendo acquisito alcuna attestazione di conformità, questi impianti risultano, ad un sommario e parziale esame visivo, in stato di manutenzione buono.

L'appartamento è in condizioni manutentive buone, specie negli interni ma sono presenti elementi degradati.

il garage è ampio, ha due accessi affiancati entrambi con portone basculante metallico ad apertura automatizzata e può contenere, potenzialmente, due autoveicoli anche di taglia medio grande.

Sia il garage che il piccolo locale tecnico uso centrale termica sono pavimentati in piastrelle ceramiche; il garage è ampio, ha due accessi affiancati entrambi con portone basculante metallico ad apertura automatizzata e può contenere, potenzialmente, due autoveicoli anche di taglia medio grande. All'interno le pareti ed il soffitto sono intonacati e tinteggiati; è presente impianto elettrico.

### **Difformità urbanistiche e/o catastali dei fabbricati, indicati nella perizia di stima:**

A seguito di sopralluoghi, misurazioni, raffronto con documenti autorizzativi si sono riscontrate diverse difformità relative a:

- Parte del piano terra dell'abitazione, accatastato ed autorizzato come dispensa è in realtà adibito a zona giorno dell'abitazione pur essendo di altezza inidonea a tale uso (inferiore a 2,40 ml).
- Sussistono lievi difformità metriche nell'organizzazione degli spazi interni rispetto a quanto in atti.

Per tutte le suddette difformità e loro sanabilità o meno si rimanda alla perizia di stima al capitolo "Sanabilità di eventuali opera abusive" alle pagg. 80 e 81 e ss.,.

Con riguardo ai costi di regolarizzazione, comprensivi di spese tecniche, architettoniche e strutturali, Sicurezza Cantiere, catastali, diritti e/o oblazioni comunali e catastali, artigiani per ripristino dei luoghi, ecc., sono indicate, per ogni singolo lotto, nei capitoli "determinazione del valore commerciale" e "Valore di stima degli immobili" dalla pag. 83 e seguenti della perizia di stima.

**N.B.** I costi presunti come indicate in perizia, sono stati posti in detrazione al valore complessivo di stima.

L'immobile è provvisto di certificazione energetica prodotto dall'arch. Andrea Pistocchi in data 30/6/2022 da cui si evince: classe energetica D con consumo annuo di 151,95 Kwh/m2

**PREZZO BASE LOTTO: € 232.050,00 (euro duecentotrentaduemilazerocinquanta/00)** oltre ad 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: € 174.037,50 (euro centosettantaquattromilazerotrentasette/50)** (è possibile presentare offerte con riduzione sino ad ¼ rispetto al prezzo base)

**Rilancio minimo: € 5.000,00 (Euro cinquemila/00) in caso di gara.**

Per l'immobile sopra indicato si segnalano i seguenti gravami/iscrizioni/trascrizioni che saranno cancellati al perfezionamento della vendita a cura e spese dell'aggiudicatario:

- Iscrizione **del 26/07/2012** - Reg.Partic. 1881 Reg. Generale 11555 - Ipoteca volontaria derivante dalla concessione a garanzia di mutuo condizionato, atto notarile n. 374/232 del 25/7/2012 a favore della Cassa dei Risparmi di Forlì e della Romagna Spa (poi Intesa Sanpaolo Spa ora .....)
- Iscrizione **del 14/04/2016** - Reg.Partic. 972 Reg. Generale 5922 - Ipoteca volontaria derivante dalla concessione a garanzia di un mutuo fondiario, atto notarile n. 2832/2002 del 12/4/2016, a favore della Cassa dei Risparmi di Forlì e della Romagna Spa (poi Intesa Sanpaolo Spa ora Organa SPV S.r.l.)
- Iscrizione **del 12/01/2018** – Reg.Partic. 93 Reg. Generale 689 - Ipoteca giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo, atto giudiziario n. 1510 del 16/10/2017 pubblico ufficiale Tribunale di Forlì, a favore di Banca Carim-Cassa di Risparmio di Rimini Spa
- Trascrizione **del 18/10/2019** - Registro Partic. 11895 Registro Gener. 17765 - Atto Esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili, atto giudiziario n. 2089 del 01/7/2019 pubblico ufficiale Tribunale di Forlì
- Trascrizione **del 22/10/2019** – Registro Partic. 12037 Registro Gener. 17987 - Atto Esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili, atto giudiziario n. 2089 del 01/7/2019 pubblico ufficiale Tribunale di Forlì
- Trascrizione Rep. Gen. 22613 Reg. Part. 16083 **del 27/12/2023** - Atto Giudiziario Tribunale di Forlì – Sentenza dichiarativa di apertura della proc.di Liquidazione Controllata Rep. n. 70/2023 del 24/11/2023.

**Attualmente l'immobile è occupato dalla figlia dei debitori e dalla sua famiglia.**

Sull'immobile, sia parte *Abitativa* che *Garage*, censiti al Foglio 21 mappale 633 subalterno 21 e subalterno 7, è presente un "contratto di locazione ex lege 203/1982 art. 45", locazione di azienda agricola, stipulato il 1/9/2019. Ai sensi dell'art. 2923 c.c. tale contratto non è ritenuto opponibile alla presente procedura di liquidazione essendo stato stipulato a "*canone vile*" e, pertanto, gli immobili vengono posti in vendita nello stato di "liberi" da cose e persone. (Si rinvia alla pag. 100 della perizia di stima).

## LOTTO n. 3

### **Piena ed intera proprietà di edificio adibito ad agriturismo composto da:**

- Edificio adibito ad appartamenti per agriturismo censito al Foglio 21 mappale 633 subalterno 19, Zona Censuaria 1 Categoria D/10, rendita catastale di € 4.088,00, sito in via Don Minzoni, 20-22, piani interrato e terra.

Oltre alle parti comuni da Codice Civile come anche indicate negli elaborati catastali (sub 13, 14, 15, 16, 17 e 18).

Il sedime di terreno su cui sorge l'intero edificio di cui fanno parte le unità immobiliari di cui sopra, risulta distinto al Catasto Terreni del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole al Foglio 21, particella 633, Ente Urbano di mq 5176.

Trattasi di complesso agrituristico composto da 5 unità residenziali, con spazio esclusivo a giardino e sottostante ambiente annotato come deposito attrezzi agricoli ad effettivo uso garage.

Sono ricomprese nel bene anche le compartecipazioni agli spazi comuni del complesso.

Il garage/attrezzaia al piano interrato, accatastato come unico locale è, in realtà, stato suddiviso con elementi in cartongesso a creare un locale tecnico uso centrale termica. Il resto dello spazio, con due accessi carrabili autonomi, è ad effettivo uso rimessaggio per autoveicoli ed apprestamenti.

Sia il garage che il piccolo locale uso centrale termica sono pavimentati in piastrelle ceramiche; il garage è ampio, ha due accessi affiancati entrambi con portone basculante metallico ad apertura automatizzata e può contenere, potenzialmente, due autoveicoli anche di taglia medio grande.

All'interno le pareti ed il soffitto sono intonacati e tinteggiati; è presente impianto elettrico.

Sul tetto del fabbricato è presente un impianto fotovoltaico dotato di pannelli in copertura che producono energia elettrica.

Gli appartamenti dell'agriturismo sono di diverse conformazioni ed estensioni ma sono, di fatto, tutti completati con le medesime finiture:

I locali, compresi bagni e cucina, hanno pavimento in piastrelle effetto legno; i rivestimenti di bagni e cucina, limitati a specchiature delimitate in funzione dell'architettura interna dei vani, sono efficienti e di gradevole estetica. Le camere hanno prevalentemente copertura a falda inclinata, in legno, a vista. Le porte interne sono in legno tamburato verniciato bianco; anche gli infissi esterni sono in PVC, con doppi vetri e sistema di chiusura a scuri.

Le unità sono dotate di impianto idrico sanitario, impianto elettrico e del gas con allaccio alle reti urbane sulla cui efficienza non è però stato possibile effettuare accertamenti precisi. L'impianto di riscaldamento è autonomo, a vetilconvettori, integrati nei bagni con radiatori metallici; la caldaia è a metano posta in apposita centrale termica posta al piano interrato. Pannelli fotovoltaici in copertura producono energia elettrica.

Ci sono infine le altre dotazioni impiantistiche: attacco telefonico, impianto per ricezione televisiva, citofono; in qualche locale è anche presente impianto di condizionamento dell'aria con macchinari esterni in copertura e split.

Pur non avendo acquisito alcuna attestazione di conformità, questi impianti risultano, ad un sommario e parziale esame visivo, in stato di manutenzione buono.

**APPARTAMENTO 1:** con accesso dal prospetto sud.

L'unità consta di una ampio soggiorno pranzo con angolo cottura, due camere da letto matrimoniali, poste ai lati opposti del soggiorno, un bagno con piccolo disimpegno antistante. Nel bagno, privo di finestre, sono presenti lavabo, water, bidet, e vasca idromassaggio. Nello stesso locale trova altresì collocazione la lavatrice. Lo stato di manutenzione dell'immobile è buono.

**APPARTAMENTO 2:** con accesso dal prospetto nord.

L'unità consta di una ampio soggiorno pranzo con angolo cottura, una camera da letto singola, due camere da letto matrimoniali, una delle quali con secondo bagno pertinenziale cieco ed un piccolo disimpegno centrale, di smistamento della zona notte. Nel bagno, comune con finestra, sono presenti lavabo, water, bidet, e vasca, mentre nel bagno cieco, pertinenziale della camera da letto matrimoniale, abbiamo lavabo, water, bidet e box doccia.

Dalla camera da letto singola è possibile accedere, con scala interna in legno, ad un piccolo soppalco non annotato né autorizzato. Lo stato di manutenzione dell'immobile è buono.



APPARTAMENTO 3 E 4: con accesso dal prospetto nord.

Trattasi di due unità sostanzialmente simmetriche e speculari: l'unica differenza è che l'unità 3 può potenzialmente contenere un bagno per disabili (attualmente però non sono presenti i dispositivi di legge necessari), mentre, quella 4, ha un bagno semplice. Gli appartamenti sono bilocali identici, con una zona soggiorno pranzo, una camera da letto matrimoniale ed il bagno gestiti mediante un piccolo disimpegno. I bagni sono entrambi dotati di lavabo, water, bidet, e box doccia. Di fronte all'ingresso delle due unità, è disponibile un ampio spazio scoperto uso terrazzo. Lo stato di manutenzione di entrambi gli appartamenti è buono.

APPARTAMENTO 5: con accesso dal prospetto nord.

L'unità consta di una ampio soggiorno pranzo con angolo cottura, una camera da letto singola, un bagno con piccolo disimpegno antistante. Avanti all'ingresso una porzione di terrazzo risulta recintata e pertinenziale all'unità. Nel bagno, con illuminazione e aerazione naturale da lucernaio in falda, sono presenti lavabo, water, bidet, e box doccia.

La geometria planimetrica dell'unità non è ottimale, in quanto i vani sono di forma non sempre regolare ed un poco dispersi tra loro. Lo stato di manutenzione dell'immobile è buono.

Con riferimento al suddetto immobile si segnala quanto segue:

Il fabbricato ha destinazione agrituristica, per l'esercizio della quale, in ragione della vigente normativa nazionale e regionale in materia, sono necessari requisiti personali e professionali da parte del gestore. L'eventuale acquisto del bene da parte di avente titolo non in possesso dei requisiti previsti comporta, o l'affitto dell'attività ad altro esercente avente titolo oppure il ripristino delle destinazioni che aveva l'immobile prima della trasformazione ad agriturismo. Nello specifico il fabbricato era un proservizio agricolo.

### **Difformità urbanistiche e/o catastali dei fabbricati, indicati nella perizia di stima:**

A seguito di sopralluoghi, misurazioni, raffronto con documenti autorizzativi si sono riscontrate diverse difformità relative a:

- Il deposito attrezzi agricoli, al piano interrato, è abitato parte a garage e parte a locale tecnico – centrale Termica.
- Nell'unità individuata nella descrizione con il nr. 2 è presente un soppalco non autorizzato.
- Sussistono lievi difformità metriche nell'organizzazione degli spazi interni rispetto a quanto in atti.

Per tutte le suddette difformità e loro sanabilità o meno si rimanda alla perizia di stima al capitolo "Sanabilità di eventuali opera abusive" alle pagg. 80 e 81 e ss.,.

Con riguardo ai costi di regolarizzazione, comprensivi di spese tecniche, architettoniche e strutturali, Sicurezza Cantiere, catastali, diritti e/o oblazioni comunali e catastali, artigiani per ripristino dei luoghi, ecc., sono indicate, per ogni singolo lotto, nei capitoli "determinazione del valore commerciale" e "Valore di stima degli immobili" dalla pag. 83 e seguenti della perizia di stima.

**N.B.** I costi presunti come indicate in perizia, sono stati posti in detrazione al valore complessivo di stima.

L'immobile è provvisto di certificazione energetica prodotto dall'arch. Andrea Pistocchi in data 30/6/2022 da cui si evince: classe energetica C con consumo annuo di 373,34 Kwh/m2

**PREZZO BASE LOTTO: € 323.000,00 (euro trecentoventitremila/00)** oltre ad 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: €. 242.250,00 (euro duecentoquarantaduemiladuecentocinquanta/00)** (è possibile presentare offerte con riduzione sino ad ¼ rispetto al prezzo base)

**Rilancio minimo: € 5.000,00 (Euro cinquemila/00) in caso di gara.**

Per l'immobile sopra indicato si segnalano i seguenti gravami/iscrizioni/trascrizioni che saranno cancellati al perfezionamento della vendita a cura e spese dell'aggiudicatario:

- Iscrizione **del 26/07/2012** - Reg.Partic. 1881 Reg. Generale 11555 - Ipoteca volontaria derivante dalla concessione a garanzia di mutuo condizionato, atto notarile n. 374/232 del 25/7/2012 a favore della Cassa dei Risparmi di Forlì e della Romagna Spa (poi Intesa Sanpaolo Spa ora Organa SPV S.r.l.)
- Iscrizione **del 14/04/2016** - Reg.Partic. 972 Reg. Generale 5922 - Ipoteca volontaria derivante dalla concessione a garanzia di un mutuo fondiario, atto notarile n. 2832/2002 del 12/4/2016, a favore della Cassa dei Risparmi di Forlì e della Romagna Spa (poi Intesa Sanpaolo Spa ora .....)
- Iscrizione **del 12/01/2018** – Reg.Partic. 93 Reg. Generale 689 - Ipoteca giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo, atto giudiziario n. 1510 del 16/10/2017 pubblico ufficiale Tribunale di Forlì, a favore di Banca Carim-Cassa di Risparmio di Rimini Spa
- Trascrizione **del 18/10/2019** - Registro Partic. 11895 Registro Gener. 17765 - Atto Esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili, atto giudiziario n. 2089 del 01/7/2019 pubblico ufficiale Tribunale di Forlì
- Trascrizione **del 22/10/2019** – Registro Partic. 12037 Registro Gener. 17987 - Atto Esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili, atto giudiziario n. 2089 del 01/7/2019 pubblico ufficiale Tribunale di Forlì
- Trascrizione Rep. Gen. 22613 Reg. Part. 16083 **del 27/12/2023** - Atto Giudiziario Tribunale di Forlì – Sentenza dichiarativa di apertura della proc.di Liquidazione Controllata Rep. n. 70/2023 del 24/11/2023.

**Sul complesso “Agriturismo” è presente un “contratto di locazione ex lege 203/1982 art. 45”, locazione di azienda agricola, stipulato il 1/9/2019. Ai sensi dell’art. 2923 c.c. tale contratto non è ritenuto opponibile alla presente procedura di liquidazione essendo stato stipulato a “canone vile” e, pertanto, gli immobili vengono posti in vendita nello stato di “liberi” da cose e persone. (Si rinvia alla pag. 100 della perizia di stima).**

#### **LOTTO n. 4**

**Piena ed intera proprietà di terreni** risultano catastalmente distinti al Catasto Terreni del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole, con i seguenti dati censuari:

- Area censita al Foglio 21, Particella 642, Frutteto di classe U, di 8.169 mq. Reddito Dominicale €. 194,07 e Reddito Agrario €. 73,83
- Area censita al Foglio 21, Particella 644, Frutteto di classe U, di 52 mq. Reddito Dominicale €. 1,24 e Reddito Agrario €. 0,47
- Area censita al Foglio 21, Particella 646, Seminativo di classe 1, di 1.240 mq. Reddito Dominicale €. 6,08 e Reddito Agrario €. 5,76
- Area censita al Foglio 21, Particella 704.  
Porzione AA: Seminativo di classe 2, di 115 mq, Reddito Dominicale €. 0,48 e Reddito Agrario €. 0,48  
Porzione AB: Frutteto di classe U, di 16.504 mq, Reddito Dominicale €. 392,09, Reddito Agrario €. 149,16  
Porzione AC: Pascolo Arborato di classe U, di 2.620 mq, Reddito Dominicale €. 3,38, Reddito Agrario €. 2,71
- Area censita al Foglio 21, Particella 705.  
Porzione AA: Seminativo di classe 1, di 11.103 mq, Reddito Dominicale €. 54,48 e Reddito Agrario €. 51,61  
Porzione AB: Frutteto di classe U, di 80 mq, Reddito Dominicale €. 1,90, Reddito Agrario €. 0,72  
Porzione AC: Pascolo Arborato di classe U, di 1.713 mq, Reddito Dominicale €. 2,21, Reddito Agrario €. 1,77

- Area censita al Foglio 21, Particella 634, Frutteto di classe U, di 314 mq. Reddito Dominicale €. 7,46 e Reddito Agrario €. 2,84.

Sempre a questo lotto sono altresì assegnate due porzioni di terreno:

- Area in attesa di dichiarazione ai sensi della Circolare 1/2009, censita al Foglio 21 mappale 706, categoria F/6.  
Il sedime doveva essere l'ingresso, non altrimenti infrastrutturato e privo, ad oggi, di fabbricati, per un impianto ora demolito e il sedime si estende per 269 mq.
- Area ove era insediato un impianto di produzione di bio-gas, accatastata come opificio, censita al Foglio 21 mappale 703, sub 2, zona censuaria 1, Categoria D/1, Rendita €. 2.772,00.  
L'impianto ora è stato demolito in virtù di provvedimento sindacale. Restano unicamente pavimentazioni e porzioni di muri di sostegno in cemento armato. Il sedime si estende per 1.232 mq.

Trattasi di ampia area agricola priva sostanzialmente di edificato (solo al margine interessata da manufatti di seguito meglio illustrati). L'area si dispiega su una piccola valletta interna nel cui compluvio scorre un fosso interpodereale.

Per accedere al sito è disponibile un ingresso da via Palazzina, carrabile ed ampio. Il terreno è piuttosto ampio, pressoché esclusivamente in declivio, e si situa in un contesto a propensione calanchiva; esso è sostanzialmente incolto, in buona parte occupato da vegetazione spontanea prevalentemente arbustiva, anche se sono presenti ancora alberature da frutteto collocate, con sesto regolare, su parte del versante.

L'area comprende anche una porzione di terreno, in declivio un poco più accentuato, posta tra il complesso edificato di cui ai lotti precedenti e una strada interpodereale posta a monte.

Anche tale ripa, di estensione limitata, non è condotta, ma lasciata a vegetazione spontanea.

Nell'area del presente lotto risulta catastalmente insediato anche un fabbricato D/1 – Opifici: esso al momento, sostanzialmente non esiste più in quanto è stato smantellato dalla proprietà. Gli spazi così occupati non sono ovviamente al momento utilizzabili per attività culturali ma trattasi di spazi marginali e di modesta estensione. Sono comunque da prevedersi adempimenti di natura amministrativa e catastale per aggiornare l'effettivo stato dei luoghi alle rappresentazioni presenti presso Comune e Catasto. Si stima un costo di €. 1.500,00 per le procedure di aggiornamento catastale e di €. 2.000,00 per quelle di aggiornamento amministrativo, oneri che sono stati portati in detrazione rispetto al valore del terreno.

Si rinvia alla perizia di stima dalla pag. 46 alla pg. 55 e alle pagg. 98 e ss. per tutti i dettagli.

In particolare:

- Trattasi di terreni attualmente privi di edifici, un impianto di cogenerazione, precedentemente insediato e poi rimosso, ha lasciato pareti in cemento armato (solette e muri di sostegno), regolarmente insediati previa acquisizione anche di autorizzazione allo svincolo idrogeologico.  
Occorre completare la pratica edilizia e catastale di avvenuta demolizione dell'impianto di cogenerazione.

**PREZZO BASE LOTTO: € 19.125,00 (euro diciannovemilacentocinquante/00)** oltre ad 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: € 14.343,75 (euro quattordicimilatrecentoquarantatre/75)** (è possibile presentare offerte con riduzione sino ad ¼ rispetto al prezzo base)

**Rilancio minimo: € 1.000,00 (Euro mille/00) in caso di gara.**

Per i terreni su indicati si segnalano i seguenti gravami/iscrizioni/trascrizioni che saranno cancellati al perfezionamento della vendita a cura e spese dell'aggiudicatario:

- Iscrizione **del 12/01/2018** – Reg.Partic. 93 Reg. Generale 689 - Ipoteca giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo, atto giudiziario n. 1510 del 16/10/2017 pubblico ufficiale Tribunale di Forlì, a favore di Banca Carim-Cassa di Risparmio di Rimini Spa.
- Trascrizione Rep. Gen. 22613 Reg. Part. 16083 **del 27/12/2023** - Atto Giudiziario Tribunale di Forlì – Sentenza dichiarativa di apertura della proc.di Liquidazione Controllata Rep. n. 70/2023 del 24/11/2023.

**Su parte dei Terreni è presente un “contratto di locazione ex lege 203/1982 art. 45”, locazione di azienda agricola, stipulato il 1/9/2019. Ai sensi dell’art. 2923 c.c. tale contratto non è ritenuto opponibile alla presente procedura di liquidazione essendo stato stipulato a “canone vile” e, pertanto, gli immobili vengono posti in vendita nello stato di “liberi” da cose e persone. (Si rinvia alla pag. 100 della perizia di stima).**

### **LOTTO n. 5**

**Piena ed intera proprietà di terreni** risultano catastalmente distinti al Catasto Terreni del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole, con i seguenti dati censuari:

- Area censita al Foglio 21, Particella 15.  
Porzione A: Seminativo di classe 2, di 19.000 mq, Reddito Dominicale €. 78,50 e Reddito Agrario €. 78,50  
Porzione B: Pascolo di classe U, di 2.600 mq, Reddito Dominicale €. 3,36 e Reddito Agrario €. 2,69
- Area censita al Foglio 21, Particella 16, Pascolo Arborato di classe U, di 460 mq., Reddito Dominicale €. 0,59 e Reddito Agrario €. 0,48

Trattasi di ampia area agricola priva di edificato si dispiega su una piccola valletta interna nel cui compluvio scorre un fosso interpodereale, occupandone il versante con affaccio est. Per accedere al sito è disponibile un ingresso da viabilità interpodereale dalla via Rio Cozzi.

Il terreno è piuttosto ampio, pressoché esclusivamente in declivio, e si situa in un contesto a propensione calanchiva; esso risulta condotto ma non è stato possibile determinare chi è effettivamente che cura le parti coltivate in quanto le aree non risultano locate. Il proprietario ha riferito che, al momento, provvede direttamente lui, anche mediante contoterzisti, alla conduzione del terreno.

La consistenza metrica del lotto - estensioni del terreno desunte dagli atti catastali – è così articolata:  
Terreno (compreso il sedime sopra descritto) 22.060 mq – prevalentemente seminativo.

**PREZZO BASE LOTTO: € 37.400,00 (euro trentasettemilaquattrocento/00)** oltre ad 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: € 28.050,00 (euro ventottomilazerocinquanta/00)** (è possibile presentare offerte con riduzione sino ad ¼ rispetto al prezzo base)

**Rilancio minimo: € 1.000,00 (Euro mille/00) in caso di gara.**

Per i terreni su indicati si segnalano i seguenti gravami/iscrizioni/trascrizioni che saranno cancellati al perfezionamento della vendita a cura e spese dell’aggiudicatario:

- Iscrizione **del 12/01/2018** – Reg.Partic. 93 Reg. Generale 689 - Ipoteca giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo, atto giudiziario n. 1510 del 16/10/2017 pubblico ufficiale Tribunale di Forlì, a favore di Banca Carim-Cassa di Risparmio di Rimini Spa.
- Trascrizione Rep. Gen. 22613 Reg. Part. 16083 **del 27/12/2023** - Atto Giudiziario Tribunale di Forlì – Sentenza dichiarativa di apertura della proc.di Liquidazione Controllata Rep. n. 70/2023 del 24/11/2023.

\*\*\*

### **I TERMINI DELLA GARA SONO I SEGUENTI:**

**Termine di presentazione offerte: entro il giorno 17/12/2024 ore 12:00**

**INIZIO ESAME OFFERTE : il giorno 18/12/2024 ore 10:00**

**INIZIO gara: il giorno 18/12/2024 ore 10:00 al termine del vaglio di ammissibilità**

**TERMINE gara: il giorno 19/12/2024 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](http://www.ivgforli.it), [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com), [www.asteforlicesena.it](http://www.asteforlicesena.it) e [www.asteivg.com](http://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](mailto:ivg.forli@gmail.com) - pec: [ivg.forli@legalmail.it](mailto:ivg.forli@legalmail.it) o il Liquidatore dott.ssa Caterina Valducci: 0543/29024 – mail: [studio.cvalducci@gmail.com](mailto:studio.cvalducci@gmail.com)

E' possibile visionare i beni, senza impegno alcuno, previo appuntamento con IVG, da contattare ai recapiti sopraindicati 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 Liquidatore e IVG Forlì srl, con esclusione di ogni altro soggetto (segnatamente, agenzie immobiliari, intermediari e simili).

**L'immobile sarà posto 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](http://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 17/12/2024, ore: 12:00 , cioè entro le ore 12,00 del giorno antecedente** a quello fissato dal Liquidatore 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 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.

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](http://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](mailto: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:

a) 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 email e PEC.

Il contatto PEC indicato sarà quello in cui l'offerente dichiara di voler ricevere tutte le comunicazioni inerenti la partecipazione alla vendita, sollevando IVG ed il Professionista delegato da ogni eventuale responsabilità in



merito alla mancata ricezione di comunicazioni inerenti la 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 possibile pertanto intestare l’immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l’offerta).

- b) 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;
- c) se l’offerente è minorenne, l’offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- d) indicazione importo offerto: va inserito l’importo offerto per il bene in vendita che NON potrà essere inferiore all’importo dell’OFFERTA MINIMA indicato per il lotto su cui si vuole partecipare. Offerte con importi inferiori a quello dell’offerta minima non saranno considerate valide.
- e) 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.

#### **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, per 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 Liquidatore.

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 deliberade 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 rappresentante, 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 perizia di stima 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: **IT78I0327313201000109800445** intestato alle procedure di Liquidazione Controllata RG n. 40/2023 e RG n. 41/2023 indicando come causale:

- esclusivamente per i Lotti n. 1, n. 2, n. 3, n. 4 causale → **“Versamento cauzione procedure di Liquidazione Controllata RG n. 40/2023 e RG n. 41/2023”**

- esclusivamente per il Lotto n. 5 causale → **“Versamento cauzione procedura di Liquidazione Controllata RG n. 41/2023”**

se conto estero (**BIC - codice swift**–**CRDRIT2FXXX**).

In questa sezione vanno inseriti i dati relativi al bonifico bancario effettuato quale cauzione, il titolare del conto, numero di CRO, data del versamento, importo, IBAN da utilizzare per la restituzione delle cauzioni ai non aggiudicatari e il termine di pagamento del saldo prezzo e oneri di trasferimento della proprietà in caso di aggiudicazione, che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione.

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 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 liquidatore 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 Liquidatore, 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 email 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 email/pec da lui indicato in sede di registrazione nella piattaforma [www.asteforlicesena.it](http://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](http://www.asteforlicesena.it) effettuando la 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 email 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](mailto:aste@fallco.it) oppure al numero 0444346211 o I.V.G. Forlì Srl all'indirizzo [ivg.forli@gmail.com](mailto: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 venerdì negli orari 09:00 – 12:00 / 15:00 – 18:00 (escluso mercoledì pomeriggio) esclusivamente previo appuntamento.

**E' inoltre disponibile presso IVG FORLÌ 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 a 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 Liquidatore provvederà a comunicare 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 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 affinché 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 Liquidatore almeno 5 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 liquidatore 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 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 Liquidatore.

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 alle procedure "Liquidazione Controllata RG. n. 40/2023 e RG. n.41/2023", 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 la vendita e il trasferimento di proprietà, fiscali e non, comprese le competenze notarili, di registrazione, trascrizione, volture, certificato 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 Liquidatore non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione, con beneficio del termine a favore della procedura, davanti al Notaio incaricato, che verrà designato dal Liquidatore, 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 275, comma 2, C.C.I.L., 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. 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 catastali 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.
2. Per quanto attiene ai beni immobili oggetto della presente vendita eventuali necessità di adeguamento alle normative di legge sono a carico dell'aggiudicatario.
3. 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.
4. 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 di concordato preventivo, nel caso in cui uno o più beni dovessero risultare viziati o carenti di qualità.
5. La procedura è esonerata da ogni responsabilità per l'esistenza di qualsivoglia diritto di terzi.
6. Eventuali violazioni della legge n. 47/1985 e successive modifiche e integrazioni dovranno essere sanate secondo le

prescrizioni dell'Autorità amministrativa a cura e spese dell'aggiudicatario.

7. 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. E' parimenti a carico dell'aggiudicatario ogni eventuale responsabilità ed obbligo previsto dalle vigenti disposizioni in materia amministrativa, di sicurezza sui lavori, sanitaria, di prevenzione incendi, di tutela dell'atmosfera, delle acque e del territorio dall'inquinamento.

8. 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 Liquidatore 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 a partecipare.

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., 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 sui 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](http://www.ivgforli.it), [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com), [www.asteforlicesena.it](http://www.asteforlicesena.it), [www.asteannunciforli.it](http://www.asteannunciforli.it), [www.asteivg.com](http://www.asteivg.com), \_\_\_\_\_).

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 informazioni e la partecipazione degli interessati. Ai sensi dell'art. 216 co. 5 C.C.I. si effettua la pubblicità prevista dall'art. 490 co. 1 c.p.c. almeno 45 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 Liquidatore Dott.ssa Caterina Valducci, con studio in Forlì C.so A. Diaz n. 64, telefono 0543/29024 e-mail: studio.cvalducci@gmail.com

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

Forlì , lì 12/09/2024

Con osservanza

Il Liquidatore