

TRIBUNALE DI FORLÌ

CONCORDATO PREVENTIVO N. 38/2014

LIQUIDATORE AVV. LARA TORDI

GIUDICE DELEGATO DOTT.SSA BARBARA VACCA

e

TRIBUNALE DI FORLÌ

CONCORDATO PREVENTIVO N. 5/2015

LIQUIDATORE DOTT.SSA STEFANIA CRISTOFARO

GIUDICE DELEGATO DOTT.SSA BARBARA VACCA

#### **DISCIPLINARE DI GARA**

#### **E AVVISO DI VENDITA**

**L'Avv. Lara Tordi**, con studio a Forlì in Viale Matteotti n. 105, Liquidatore del Concordato Preventivo **n. 38/2014**, in virtù dei poteri conferitigli con atto redatto in data 31.12.2014 a mezzo Notaio Marco Maltoni rep. 26339 Raccolta 17039 e la **Dott.ssa Stefania Cristofaro**, con studio in Forlì nella Via G. Leopardi 2/C, Liquidatore giudiziale del Concordato preventivo **n. 5/2015**, ed in virtù dei poteri conferitigli con atto redatto in data 31.12.2014 a mezzo Notaio Marco Maltoni rep. 26340 Raccolta 17040

#### AVVISANO

che il giorno **18 dicembre 2024** dalle ore 15:00 si terrà la vendita all'asta, con modalità telematica asincrona, del bene di seguito descritto sul portale di Edicom Finance s.r.l. ([www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)), alle infradescritte condizioni, dei seguenti immobili:

#### LOTTO 1 - CONCORDATO 38/2014

**Piena proprietà di edificio ad uso abitativo con relativi servizi ed area agricola sito a Bertinoro in Via Capanna n. 912**, così come descritti nella relazione redatta dall'Ing. Brasina ed allegata al presente invito, e contraddistinto come segue:

C. F Comune di Bertinoro:

- **Abitazione:** Foglio 7 part. 382 sub. 1 vani 7,5 Cat. A/2 Cl. 2 Rendita € 852,15;
- **Deposito:** Foglio 7 part. 382 sub. 3 cat. D/10 Rendita € 1.176,00

C. T. Comune di Bertinoro

- **Terreno agricolo:** Foglio 7 Part. 381 ettari 00 are 07 ca 16 (semin. Arb.) Cl. 2 R.D. € 5,78, R.A. € 4,07;

- **Terreno agricolo:** Foglio 7 Part. 384 ettari 00 are 43 ca 03 (semin. Arb.) Cl. 2 R.D. € 37,76, R.A. € 24,45;

Oltre proporzionali diritti sulle parti comuni condominiali fra le quali il B.C.N.C. distinto al C.F. al Foglio 7 part. 382 sub. 7 (bene comune ai subb. da 1 a 6 della medesima particella)

#### LOTTO 2 – CONCORDATO 5/2015

**Piena proprietà di edificio ad uso abitativo con relativi servizi, piscina ed area agricola sito a Bertinoro in Via Capanna n. 912**, così come descritti nella relazione redatta dall'Ing. Brasina ed allegata al presente invito, e contraddistinto come segue:

C. F Comune di Bertinoro:

- **Abitazione:** Foglio 7 part. 382 sub. 2 vani 9,5 Cat. A/2 Cl. 2 Rendita € 1.079,39;
- **Deposito:** Foglio 7 part. 382 sub. 4 cat. D/10 Rendita € 1.176,00;
- **Deposito:** Foglio 7 part. 382 sub. 5 cat. D/10 Rendita € 526,00;
- **Piscina:** Foglio 7 part. 378 cat. D/6 Rendita € 1.258,00;

C. T. Comune di Bertinoro

- **Terreno agricolo:** Foglio 7 Part. 383 ettari 00 are 20 ca 36 (semin. Arb.) Cl. 2 R.D. € 16,45, R.A. € 11,57;

#### LOTTO 3 - CONCORDATO 5/2015

**Piena proprietà di terreni agricoli** siti in località Santa Maria Nuova a Bertinoro contraddistinti al Catasto Terreni del Comune di Bertinoro come segue:

- Foglio 18 Part. 158 ettari 00 are 37 ca 64 (semin.) Cl. 2 R.D. € 28,32, R.A. € 21,38;
- Foglio 18 Part. 160 ettari 01 are 53 ca 33 (semin.) Cl. 3 R.D. € 73,41, R.A. € 71,27;

- Foglio 18 Part. 168 ettari 00 are 41 ca 06 (semin.) Cl. 3 R.D. € 19,66, R.A. € 19,09;
- Foglio 18 Part. 170 ettari 01 are 58 ca 23 (semin.) Cl. 3 R.D. € 75,76, R.A. € 73,55;
- Foglio 18 Part. 172 ettari 00 are 41 ca 72 (semin.) Cl. 3 R.D. € 21,19, R.A. € 19,39;

Ciò premesso

## INVITANO

A presentare offerta di acquisto secondo le seguenti modalità:

### **PREZZO BASE**

#### **LOTTO 1) – CONCORDATO 38/2014**

L'immobile è in vendita a corpo per il prezzo complessivo di € **865.417,00** (ottocentosessantacinquemilaquattrocentodiciassette//00) così suddiviso:

- € 556.360,00 per l'abitazione di cui al F. 7 part. 382 sub. 1;
- € 294.000,00 per il deposito di cui al F. 7 part. 382 sub. 3;
- € 15.057,00 per i terreni di cui al F. 7 part. 381 e 384 unitariamente considerati;

**Pertanto l'offerta minima, che dovrà necessariamente riguardare l'intero lotto, dovrà essere pari o superiore all'importo sopra indicato.**

**In caso di gara l'aumento minimo è determinato in € 17.500,00 (diciassettemilacinquecento//00).**

#### **LOTTO 2) - CONCORDATO 5/2015**

L'immobile è in vendita a corpo per il prezzo complessivo di € **1.173.628,00** (unmilionecentosettantatremilaseicentoventotto//00) così suddiviso:

- € 664.720,00 per l'abitazione di cui al F. 7 part. 382 sub. 2;
- € 294.000,00 per il deposito di cui al F. 7 part. 382 sub. 4;
- € 130.000,00 per il deposito di cui al F. 7 part. 382 sub. 5;
- € 78.800,00 per la piscina di cui al Fg. 7 part. 378;
- € 6.108,00 per il terreno di cui al F. 7 part. 383;

**Pertanto l'offerta minima, che dovrà necessariamente riguardare l'intero lotto, dovrà essere pari o superiore all'importo sopra indicato.**

**In caso di gara l'aumento minimo è determinato in € 23.500,00 (ventitremilacinquecento/00)**

**LOTTO 3) - CONCORDATO 5/2015**

L'immobile è in vendita a corpo per il prezzo complessivo di € 129.594,00 (centoventinovemilacinquecentonovantaquattro/00) unitariamente considerato.

**Pertanto l'offerta minima, che dovrà necessariamente riguardare l'intero lotto, dovrà essere pari o superiore all'importo sopra indicato.**

**In caso di gara l'aumento minimo è determinato in € 2.600,00 (duemilaseicento/00).**

**MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA.**

Ognuno è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile sopra indicato personalmente o a mezzo di procuratore legale (avvocato) anche a norma dell'art. 579, ultimo comma c.p.c.

Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al presentatore. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, esclusivamente in via telematica mediante il portale del gestore Edicom Finance S.r.l. ([www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)) e tramite l'apposito modulo ministeriale, entro le ore 12 del giorno antecedente a quello fissato dal Liquidatore per il loro esame.

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

Le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, che perciò di seguito si riportano, precisando che non è sufficiente il solo inserimento dell'offerta tramite il portale ministeriale dovendo poi l'offerta essere spedita, sottoforma di file criptato contenente l'offerta telematica e gli allegati all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

Si riporta di seguito il testo di legge di riferimento

**“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.*

#### 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) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta);
- b) stato civile dell'offerente che, se coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovrà indicare anche i corrispondenti dati del coniuge.
- c) se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

#### 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) documento di identità e del codice fiscale dell'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 l'offerente sia una persona giuridica, copia del documento di identità e del codice fiscale del legale rappresentante che sottoscrive l'offerta;

- c) procura di cui all'art. 12, comma 4, del DM 32/2015 (*"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"*);
- d) procura speciale o copia autentica della procura generale, rilasciata nelle forme dell'atto pubblico, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale (avvocato) e può essere allegata anche in copia per immagine;
- e) visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un 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;
- f) dichiarazione di aver letto l'avviso di vendita e la perizia di stima e di essere edotto sui contenuti di tali documenti;
- g) 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.

#### DEPOSITO CAUZIONALE.

L'offerta sarà valida solo se accompagnata dal versamento di deposito cauzionale pari ad almeno il 10% del prezzo offerto che verrà trattenuto, in caso di aggiudicazione, in parte per il pagamento delle opere di ripristino delle irregolarità urbanistiche, come di seguito specificato, ed in parte imputata a saldo prezzo; in caso di mancata aggiudicazione l'intera cauzione verrà restituita al termine della gara;

Il deposito cauzionale deve essere effettuato esclusivamente con bonifico da eseguirsi:

- a) PER IL LOTTO 1) sul conto corrente intestato al concordato 38/2014, acceso presso Solution Bank, Codice Iban IT24H0327313201000100105969 con causale "C.P. 38/2014 – cauzione

lotto 1 asta del 18.12.2024”.

- b) PER I LOTTI 2) E 3): sul conto corrente intestato al concordato 5/2015 acceso presso Credit Agricole, Codice Iban IT 84 C 06230 13226 000056788859 con causale “C.P. 5/2015 – cauzione lotto n. \_\_\_\_\_ asta del 18.12.2024”.

Il bonifico, con causale versamento cauzione, dovrà essere effettuato in modo tale che l’accredito delle somme abbia luogo entro la giornata lavorativa precedente il termine fissato per presentare la domanda (ovvero 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 l’udienza di vendita telematica non venga riscontrata la presenza dell’accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, l’offerta sarà considerata inammissibile.

All’offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata.

Qualora il Liquidatore riscontri il mancato versamento dell’imposta di bollo digitale dovuta per la presentazione dell’offerta telematica, dovrà provvedere alla regolarizzazione mediante versamento del tributo e della relativa sanzione in sostituzione dell’offerente. Il costo della regolarizzazione è posto a carico dell’offerente e sarà detratta dal deposito cauzionale da questi versato. In alternativa, l’offerente potrà dimostrare il versamento dell’imposta mediante consegna al Liquidatore, entro 5 giorni dal termine della gara, di marca da bollo emessa anteriormente al deposito dell’offerta. In questo caso il Liquidatore provvederà ad apporre la marca sul verbale.

#### IRREVOCABILITÀ DELL’OFFERTA.

L’offerta è irrevocabile sino al giorno della gara e, in caso di aggiudicazione, sino all’accettazione da parte del Liquidatore che dovrà pervenire entro 180 giorni dall’aggiudicazione.

Una volta pervenuta l’accettazione del Liquidatore il contratto deve intendersi definitivamente concluso.

Si procederà all’aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita.

#### SVOLGIMENTO DELLA VENDITA.

Le buste telematiche saranno aperte dai Liquidatori nel giorno e nell’ora sopra indicati.

Eventuali ritardi o impossibilità di connessione da parte dei soggetti interessati 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 alle quali 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.

Qualora sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, verificata la regolarità da parte del professionista delegato, la stessa è accolta.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta, che avrà durata sino alle ore 15 del giorno successivo; 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 prorogata automaticamente di ulteriori 15 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento; la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato referente della procedura disporrà l'aggiudicazione a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione.

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).

#### OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE.

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

#### PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI.

Una volta individuata l'offerta migliore, o a seguito di gara o in base ai criteri di cui sopra, il Liquidatore ha facoltà di accettare o meno l'offerta dandone comunicazione all'aggiudicatario nel termine di giorni 180.

Si segnala inoltre che, limitatamente ai terreni agricoli, la legge riconosce ai proprietari confinanti il diritto di prelazione nell'acquisto; agli stessi verrà dunque notificato dal liquidatore il verbale di aggiudicazione e gli stessi potranno esercitare la prelazione nel termine di 30 giorni dalla comunicazione. In caso di esercizio del suddetto diritto i terreni verranno trasferiti ai soggetti che l'hanno esercitata mentre l'aggiudicazione resterà valida, con proporzionale riduzione del prezzo, per i restanti beni facenti parte del lotto.

Ricevuta la comunicazione di accettazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine perentorio e non prorogabile di 180 giorni decorrenti dal ricevimento della accettazione della proposta da parte del Liquidatore.

Il pagamento dovrà avvenire con bonifico bancario, da eseguirsi alle coordinate che verranno fornite dal Liquidatore, almeno 8 giorni prima della data fissata per il rogito oppure a mezzo assegno circolare intestato al Concordato da consegnare al liquidatore contestualmente al rogito.

Il mancato versamento del prezzo di aggiudicazione nel termine di cui sopra comporterà la decadenza dall'aggiudicazione ed il venir meno di ogni vincolo in capo al Liquidatore e la cauzione verrà trattenuta a titolo di caparra confirmatoria.

In tal caso, le Procedure potranno, a loro insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento, ovvero proporre la vendita al soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella formulata dall'aggiudicatario decaduto.

#### TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETÀ.

Successivamente al saldo prezzo e comunque entro 180 giorni dalla comunicazione di accettazione da parte del Liquidatore, avverrà il trasferimento di proprietà a mezzo atto pubblico redatto dal Notaio Dott. Marco Maltoni in Forlì con spese a carico dell'acquirente. Detto termine potrà essere prorogato unicamente dal Liquidatore per l'ipotesi di ritardi, a lui non imputabili, ad esempio legati al ripristino dei luoghi.

La proprietà, il possesso e il godimento del cespite, e in genere ogni diritto attivo e passivo derivante dall'acquisto (fatto salvo quanto descritto nella relazione tecnica e nella Scheda tecnica del cespite), per quanto compatibile con la normativa vigente, saranno trasferiti all'aggiudicatario a far data dal rogito notarile.

#### REGOLARITÀ URBANISTICA E ALTRE DISPOSIZIONI

L'onere per la regolarizzazione delle difformità edilizie e/o catastali, ove sanabili, o per la riduzione in pristino, è a cura e spese dell'aggiudicatario. E' parimenti a carico dell'aggiudicatario ogni eventuale responsabilità e obbligo previsto dalle vigenti disposizioni in materia amministrativa, di sicurezza sul lavoro, sanitaria, di prevenzione incendi, di tutela dell'atmosfera, delle acque e del territorio dall'inquinamento, di conformità impianti, con esclusione di qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo da tali attività derivanti nei confronti delle Procedure.

Si segnala in particolare la presenza degli abusi ed irregolarità indicati nella relazioni redatte dall'Ing. Andrea Brasina ed allegate al presente bando precisando che gli stessi verranno eliminati, a seguito dell'avvenuta aggiudicazione ma prima del trasferimento della proprietà, a cura dell'alienante ma a spese dell'aggiudicatario mediante l'utilizzo della cauzione versata e nei limiti indicati nella relazione dell'Ing. Brasina allegata al presente bando; pertanto la parte di cauzione utilizzata per il ripristino non verrà imputata al prezzo di vendita.

\*\*\*

Es. formulato sul prezzo base d'asta del lotto uno:

Prezzo base € 865.417,00

Cauzione € 86.541,70

Spese di ripristino € 17.500,00

Importo da imputare al prezzo € 69.041,70

Saldo al rogito € 796.375,30.

Es. formulato sul prezzo base d'asta del lotto due:

Prezzo base € 1.173.628,00

Cauzione € 117.362,80

Spese di ripristino € 19.500,00

Importo da imputare al prezzo € 97.862,80

Saldo al rogito € 1.075.765,20

\*\*\*\*

#### CONDIZIONI DI VENDITA

I beni sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano con relativi vincoli o servitù esistenti, abitabilità, licenze, permessi ed autorizzazioni di qualsivoglia genere.

Si rinvia, per quel che concerne le garanzie del venditore, alla bozza di rogito allegata al presente avviso.

La **liberazione del bene da persone e cose dovrà avvenire a spese e cura della parte acquirente.**

A tal proposito si segnala che:

- i beni contraddistinti al C.T. al F. 7 particella 382 e part. 384 (in parte) nonché parte della corte comune di cui al sub. 7 della particella 382 sono oggetto di contratto di locazione, opponibile al nuovo acquirente, del 15.12.2014 e di durata 12 anni con possibilità di proroga; canone mensile € 1.200,00.
- Sugli immobili contraddistinti al C.F. al F. 7, part. 382 sub. 1 e 3 insiste contratto di comodato opponibile all'acquirente con scadenza al 30.6.2020. Si segnala tuttavia che il comodatario ha rinunciato al suddetto godimento a decorrere dalla data della futura aggiudicazione;

- Sugli immobili distinti al C.T. al F. 7 part. 382 (originato dalla soppressione della part. 385 a sua volta originata dalla soppressione della part. 338), part. 384 (originata dalla soppressione della part. 338) particella 381 (originata dalla soppressione della particella 377) è presente l'atto unilaterale d'obbligo edilizio n. 15156/2183 del 26.05.2009 a favore del Comune di Bertinoro trascritto presso i pubblici registri in data 5.6.2009 reg. part. 6281. L'obbligo consiste nel divieto di modificare la destinazione d'uso dei beni sopra indicati per un periodo di 10 anni dalla ultimazione dei lavori avvenuta in data 20.12.2011.

### **CANCELLAZIONE DEI GRAVAMI**

La parte alienante si impegna a far pervenire alla parte acquirente contestualmente al trasferimento di proprietà i titoli idonei e necessari alla cancellazione dei gravami sui beni trasferiti; cancellazioni che avverranno a cura e spese dell'acquirente.

In particolare si segnala la presenza di:

- ipoteca volontaria iscritta a Forlì in data 23 luglio 2010 all'art. 3186 a favore di Banca Romagna Cooperativa - Credito Cooperativo Romagna Centro e Macerone - società cooperativa, per Euro 1.200.000,00 (unmilione duecentomila virgola zero zero); in caso di rifiuto da parte della Banca di prestare assenso alla cancellazione dell'ipoteca relativamente ai beni oggetto del presente bando, il contratto deve intendersi risolto e l'aggiudicazione caducata con diritto dell'aggiudicatario alla restituzione integrale della cauzione, impregiudicata ogni ragione della procedura nei confronti dell'Istituto Bancario (SU TUTTI I LOTTI);
- vincolo di destinazione ex art. 2645-ter cod. civ. ai rogiti del Notaio Marco Maltoni di Forlì in data 31 dicembre 2014 rep.n. 26339/17039, registrato a Forlì in data 31 dicembre 2014 al n. 8359 e trascritto a Forlì in data 2 gennaio 2015 art. 67 (LOTTO 1).
- vincolo di destinazione ex art. 2645-ter cod. civ. ai rogiti del Notaio Marco Maltoni di Forlì in data 31 dicembre 2014 rep.n. 26340/17040, registrato a Forlì in data 31 dicembre 2014 al n. 8362 (LOTTI 2 E 3).

Il presente avviso non costituisce obbligo per gli organi della procedura concordataria.

### **REGIME FISCALE**

La presente vendita è soggetta ad imposta di registro (o IVA) secondo le aliquote di legge; in caso di richiesta di tassazione agevolata, l'aggiudicatario è tenuto a consegnare ai Liquidatori, contestualmente al saldo prezzo, le relative dichiarazioni ai fini fiscali in originale, unitamente a copia del documento di identità; dovrà in ogni caso essere consegnata ai Liquidatori l'eventuale dichiarazione resa a norma del d.p.r. 445/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica); ove ne ricorra l'ipotesi dovrà essere consegnata ai Liquidatori anche la dichiarazione del coniuge non offerente al fine della esclusione del bene dalla comunione legale; l'aggiudicatario sarà tenuto in solido, ai sensi dell' art. 63 disp.att. c.c., al pagamento delle eventuali spese condominiali arretrate relative all'anno solare in corso al momento del trasferimento della proprietà, oltre al pagamento di quelle relative all'anno precedente.

#### SPESE DELL'AGGIUDICATARIO (OLTRE IL PREZZO DI AGGIUDICAZIONE)

Sono a carico dell'acquirente tutti gli oneri fiscali (imposta di registro, ipotecarie e catastali, bolli) e tutte le altre spese relative alla vendita (a titolo di esempio onorario Notaio, trascrizione in conservatoria dell'atto di trasferimento, voltura catastale, bolli su copie autentiche ecc...) oltre agli oneri per il ripristino delle opere abusive nell'importo indicato nella relazione allegata al presente avviso.

Sono altresì a carico della parte acquirente le spese di cancellazione dei gravami e i relativi bolli.

#### PUBBLICITÀ.

Il Liquidatore provvederà alla pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e di copia della perizia. La pubblicità sul Portale delle Vendite pubbliche dovrà essere effettuata necessariamente 60 giorni prima della data iniziale fissata per la presentazione delle offerte telematiche di acquisto.

Le società incaricate provvederanno alla pubblicazione della suddetta documentazione ex art. 490 II co. c.p.c., sui siti [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), nonché sul sito istituzionale del Tribunale.

Le medesime società provvederanno alla pubblicazione dell'avviso di vendita e del corredo fotografico sul sito commerciale [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) o, in alternativa, sui portali [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.idealista.it](http://www.idealista.it) e [www.bakeca.it](http://www.bakeca.it).

#### INFORMAZIONI

- Grava su ciascun partecipante all’asta l’onere di prendere preventiva ed accurata visione del complesso staggito, ovvero, dei singoli beni posti in vendita così come indicati negli atti messi a disposizione delle Procedure.
- Si precisa che la vendita del complesso immobiliare da intendersi effettuato alla condizione “visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trova”; l’aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati successivamente all’aggiudicazione.
- Gli organi delle Procedure si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di poter 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 sia dalle Procedure, dai loro organi e segnatamente dai Liquidatori.
- gli offerenti possono ottenere dai Liquidatori delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica al seguente recapito telefonico 0543.31923 - laratordi@gmail.com (Avv. Lara Tordi) o 0543.404478 – s.cristofaro@gmsstudio.it (Dott.ssa Stefania Cristofaro);
- gli offerenti possono ottenere assistenza per la compilazione ed il deposito della offerta dai medesimi soggetti nonché dal Gestore incaricato della vendita, secondo quanto indicato nel relativo portale ([www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it));
- gli interessati possono chiedere ai Liquidatori, unici soggetti legittimati a tale incumbente, di poter visionare l’immobile mediante richiesta sul Portale delle Vendite Pubbliche entro il 10° giorno anteriore a quello fissato per le offerte. Il servizio è gratuito;
- tutti i servizi informativi e di assistenza di cui sopra sono totalmente gratuiti;
- la pubblicità, le ulteriori modalità di presentazione delle offerte e tutte le altre condizioni della vendita sono regolate dalle condizioni generali in materia di vendite immobiliari.

Forlì, 07.10.2024

#### I LIQUIDATORI

Avv. Lara Tordi



Dott.ssa Stefania Cristofaro

