TRIBUNALE DI FORLI'
UFFICIO CONCORSUALE E DELLA REGOLAZIONE DELLA CRISI E DELL'INSOLVENZA

Procedimento di liquidazione del patrimonio ex art 14 TER e ss L. 3/2012

R.G. n 20/2020
Giudice Delegato Dott.ssa Barbara Vacca
Liquidatore: Dott.ssa Maria Renzi
Debitore: LE COCCOLE S.N.C. DI FORLIVESI MARCO & C e i soci
sig.ra Tronconi Cinzia, sig. Forlivesi Marco e sig. Forlivesi Agos

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA

1^ esperimento

La sottoscritta dott.ssa Maria Renzi, C.F. RNZMRA77P60D458E, con studio in Faenza (RA) telefono 0546-664991 fax 0546-23348 mail: renzi@lucatini-missiroli.it Pec mariarenzi@legalmail.it nominata liquidatrice giudiziale della liquidazione del patrimonio in epigrafe;

AVVISA

Che a decorrere **dal giorno martedì 12 maggio 2026 (con inizio alle ore 12:00) al giorno giovedì 14 maggio 2026 (con termine alle ore 12:00)**, avrà luogo in via esclusiva una procedura competitiva di vendita telematica accessibile dal sito www.doauction.it del seguente/i lotto/i:

- **LOTTO 3:**

Piena proprietà di immobile in comune di Comacchio località Lido di Spina, frazione posta a est della S.S. 309 Romea, a circa 1 Km. dal mare, a ridosso della pineta, in viale Raffaello Sanzio n. 266/4; la zona a prevalente destinazione residenziale. Individuato all'Agenzia delle Entrate Territorio (catasto fabbricati) nel Comune di Comacchio con i seguenti identificativi:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	consistenza	Superficie catastale	Rendita	Indirizzo
80	3795 4347	2	A/7	2	4 Vani	Totale: 53 m² Totale escluse aree scoperte: 48 m²	€. 433,82	Viale Raffaello Sanzio n. 266/4 Piano T

Alla sopra indicata unità immobiliare, compete la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio costituite dall'intero sedime della particella 3795, individuata al Catasto terreni del comune di Comacchio al foglio 80 qualità Ente urbano di mq. 221, e della quota di 1/18 degli stradelli di accesso alle singole proprietà individuati al catasto terreni con le particelle:

- 4357 di mq. 113, Ente urbano;
- 4364 di mq. 105 Ente Urbano;
- 4350 di mq. 85 Ente Urbano;
- 4371 di mq. 110 Ente Urbano.

Dette particelle al Catasto dei fabbricati risultano tutti beni comuni non censibili.
Infine di precisa che la particella 4347 di qualità ente urbano di mq. 108 è la corte di proprietà legata funzionalmente alla particella 3795 Sub. 2 (appartamento oggetto di vendita).
L'immobile viene trasferito libero da cose
Si precisa a tal proposito che la procedura include la liquidazione del 50% della quota di proprietà del predetto immobile ed ha acquisito mandato a vendere per conto del comproprietario estraneo alla procedura, senza spendita del nome, motivo per il quale il comproprietario parteciperà personalmente alla compravendita (con i relativi obblighi e corrispondenti diritti). L'offerente si dichiara consapevole di quanto sopra e l'accetta, con ampia manleva alla procedura.

- **PREZZO BASE**: euro 165.000,00 (centosessantacinquemila/00)

  Offerta minima ammessa corrispondente al prezzo base.

- **CAUZIONE**: 10% prezzo offerto

- **SCATTI MINIMI IN AUMENTO IN CASO DI GARA DI EURO** 5.000,00 (diconsi cinquemila/00)

****

COMUNICA

1) Che tutti gli interessati a partecipare dovranno procedere alla registrazione gratuita sul sito www.doauction.it accettando espressamente le condizioni generali nonché le condizioni ed i termini prescritti nel presente avviso di vendita;
2) Che al momento della registrazione, a ciascun utente viene richiesto di scegliere un nome utente ed una *password* allegando un valido documento di identità, che costituiranno le credenziali con cui potrà accedere al sito e partecipare alle singole aste;
3) Che se l'offerente è una persona giuridica dovrà registrarsi come tale nell'apposita sezione indicando i dati societari richiesti e avendo cura di allegare i relativi documenti richiesti;
4) Che se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovrà provvedere ad indicare alla procedura prima del trasferimento del bene, i corrispondenti dati del coniuge a cui andrà cointestato il bene; di contro se l'offerente coniugato in regime

di comunione intende acquistare al di fuori di tale comunione, dovrà produrre, in seguito all'aggiudicazione e prima della redazione del decreto di trasferimento, idonea dichiarazione di esclusione dei beni dalla comunione, resa ai sensi dell'art. 179 c.c.

5) Che se l'offerente è coniugato in regime di separazione dei beni potrà acquistare un immobile all'asta in comunione, fornendo prima del trasferimento del bene alla procedura, i corrispondenti dati del coniuge a cui andrà cointestato il bene. La rappresentanza potrà essere conferita mediante procura speciale notarile. L'acquisto sarà così soggetto alla disciplina della comunione ordinaria.
6) Che il partecipante all'asta regolarmente registrato che intende agire in rappresentanza di terzi dovrà essere obbligatoriamente dotato di procura (anche non notarile), riportante tutti i riferimenti della società nonché del lotto in vendita per il quale intende procedere inviando la stessa prima della registrazione all'indirizzo Pec commissionario.edicom@pec.it;
7) Che in caso di procura da parte di persona fisica la stessa dovrà essere corredata da copia fotostatica di Carta d'Identità in corso di validità e di Codice Fiscale sia del delegato che del delegante da allegare inviando la stessa all'indirizzo Pec commissionario.edicom@pec.it prima della registrazione;
8) Che in caso di procura da parte di persona giuridica, la stessa dovrà essere corredata da copia fotostatica di Carta d'Identità in corso di validità e di Codice Fiscale sia del delegato che del delegante oltre a copia fotostatica di visura camerale in corso di validità della società delegante inviando la stessa all'indirizzo pec commissionario.edicom@pec.it prima della registrazione;
9) Che il delegato partecipante all'asta è comunque responsabile in solido con il delegante per qualsivoglia inottemperanza procedurale;
10) Che in ogni caso non saranno accettate partecipazioni con deleghe generiche "per persona da nominare";
11) Che terminata la gara verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio colui che ha presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine gara;
12) Che all'esito della gara telematica il Commissionario comunicherà sulla pec/mail della procedura la relazione finale di gara (contenente, in caso di offerte ricevute, le generalità

dell'aggiudicatario provvisorio ed attestante l'avvenuta acquisizione delle somme previste a titolo di cauzione);

13) Che, al fine di garantire la massima partecipazione ed assicurare il miglior realizzo alla procedura, in caso di pluralità di offerte e di rilanci effettuati nei tre minuti antecedenti all'orario di scadenza della gara telematica, sarà disposto il prolungamento della gara fra gli offerenti di ulteriori tre minuti fino all'esaurimento definitivo delle offerte;

14) Che l'offerta perde efficacia quando è superata da successiva offerta per un prezzo maggiore effettuata con le stesse modalità;

15) Che le comunicazioni ai partecipanti alla gara e all'aggiudicatario provvisorio verranno effettuate dal Commissionario a mezzo mail e/o posta certificata;

16) Per essere ammesso alla vendita, ciascun offerente deve **comprovare l'avvenuto versamento di una cauzione provvisoria** a garanzia dell'offerta **pari al 10% del prezzo offerto**. Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario (se previsto, a mezzo carta di credito secondo le indicazioni riportate nel portale**)** sul conto——corrente intestato a: **GRUPPO EDICOM SPA IBAN IT90E0326804607052737800862 – Banca Sella Spa;**

    Il bonifico dovrà contenere nella causale: cauzione Lotto 3 Tribunale Forlì RG 20/2020 e quanto indicato nel portale (id asta). **L'accredito, nel conto indicato, dovrà avvenire entro le ore 12:00 del primo giorno feriale antecedente a quello del termine della gara.**

    In seguito, accedendo all'asta dal sito precedentemente indicato, tramite l'apposita funzione "Fai un'offerta", sarà necessario procedere all'inserimento dei dati richiesti negli appositi campi, riguardanti il bonifico effettuato, entro i termini indicati per l'accredito, **pena l'esclusione alla partecipazione alla gara**;

17) Che la restituzione della cauzione per gli offerenti non vincitori della gara avviene con le seguenti modalità: 1) se la cauzione è stata costituita a mezzo di carta di credito il ripristino della sua piena disponibilità avviene entro 48 ore dalla richiesta o, se non vi è richiesta, automaticamente al termine della gara; 2) se la cauzione è stata versata a mezzo bonifico bancario, il Commissionario procederà alla sua restituzione con ordine di bonifico entro 48 ore dalla richiesta o se non vi è richiesta dell'interessato, dal termine della gara. Per

tutte le ulteriori richieste, in merito alla gestione delle cauzioni, l'offerente non aggiudicatario potrà contattare il soggetto specializzato all'indirizzo mail: info@doauction.com specificando gli estremi dei pagamenti effettuati;

18) Che le somme incamerante dal Commissionario, versate dal soggetto dichiarato aggiudicatario provvisorio a titolo di cauzione e, se disposto dalla Procedura, del saldo prezzo, verranno trasferite con ordine di bonifico sul conto corrente IBAN della Procedura;

19) Che il Commissionario, porrà a carico dell'acquirente, i propri compensi, sul prezzo di aggiudicazione pari a: 4% oltre iva per l'attività svolta.

20) **Che il pagamento del saldo di aggiudicazione** dovrà essere effettuato dal vincitore a termine della gara e comunque **entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione nelle seguenti modalità:**
    - quota del 50% sul c/c PROC20/2020 PROC DA SOVRAINDEBITAMENTO - IT27Q0327313202000110107407 causale: "saldo prezzo Lotto 3 Tribunale Forlì RG 20/2020".
    - quota del 50% mediante assegno circolare o versamento su conto corrente, a scelta della procedura, di cui verranno fornite le generalità in esito ad aggiudicazione.

21) Che l'aggiudicazione potrà dirsi perfezionata e definitiva solo quando, oltre all'intervenuta esecuzione del precedente pagamento, anche i compensi del Commissionario - come sopra descritti, saranno integralmente corrisposti. Il termine per il pagamento delle commissioni, oltre IVA di legge, dovrà essere versato direttamente a mezzo bonifico bancario**,** o se previsto a mezzo carta di credito secondo le indicazioni riportate a sistema, intestato a: **GRUPPO EDICOM SPA - IBAN IT16D0326804607052737800861 entro e non oltre il termine di giorni 15 (quindici)** decorrenti dalla data di aggiudicazione provvisoria, accedendo al menù "profilo", sezione: "aggiudicazioni" e selezionando Banca Sella, avendo cura di registrare l'avvenuto pagamento.

22) **Che in caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini sopra indicati, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e la procedura procederà a incamerare la cauzione a titolo di penale salvo la possibilità al diritto al risarcimento del**

maggior danno (fermo restando l'obbligo per l'aggiudicatario decaduto di pagamento dei compensi a GRUPPO EDICOM SPA). La procedura potrà decidere di dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la miglior seconda offerta o indire un nuovo esperimento.

23) Che qualora la sottoscritta di concerto con l'Autorità Giudiziaria dovesse ritenere, per qualunque ragione, di non dover più perfezionare la vendita in favore dell'aggiudicatario provvisorio risultante all'esito della gara telematica, il Commissionario, previa comunicazione scritta da parte della sottoscritta liquidatrice, provvederà a restituire la cauzione versata all'aggiudicatario provvisorio con le modalità sopra indicate;

24) Che il bene potrà essere visionato, previa richiesta da effettuarsi a mezzo del Portale delle Vendite Pubbliche, o contattando il Commissionario inviando una email a: info@doauction.com, indicando il numero di procedura, il lotto di interesse e lasciando un recapito telefonico;

25) Che il Commissionario fornirà ogni utile informazione anche telefonica o tramite e-mail/pec agli interessati sulle modalità di vendita, sulle caratteristiche e sulla consistenza dei beni posti in asta;

26) **Che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive;**

27) **Che il bene è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore e pubblicata sui siti www.doauction.it e www.garavirtuale.it;**

28) **Che la vendita è a corpo e non a misura e che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;**

29) **Che la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità ai sensi dell'art. 2922 c.c.;**

30) **Che l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri urbanistici, ecologici e ambientali, eventuali adeguamenti alle normative vigenti in ambito di prevenzione e sicurezza – anche se occulti o non evidenziati nelle relazioni peritali – non potranno dar luogo ad alcuna indennità, risarcimento, riduzione del prezzo, i cui oneri e spese saranno a carico dell'aggiudicatario;**

31) Che relativamente ad ogni condizione di vendita non espressamente indicata nella presente ordinanza si rinvia al regolamento e alle condizioni generali indicate sui portali www.doauction.it e www.garavirtuale.it;

32) **Le spese notarili, le spese di registrazione, di trascrizione, di voltura, l'eventuale IVA, le altre imposte, gli altri oneri e diritti e le spese per il perfezionamento dell'atto di trasferimento della proprietà sono a carico dell'aggiudicatario, come pure le spese per l'eventuale acquisizione del certificato energetico previsto dal d.lgs. 192/2005 come modificato dal d.lgs. 311/2006 e successive integrazioni e modificazioni**. **L'atto notarile di trasferimento dell'immobile sarà redatto a cura del notaio dott. Massimo Gargiulo in Faenza (RA) via Naviglio 14 con onorario di euro 3.000,00 oltre oneri e accessori di legge, a carico dell'aggiudicatario. Gi oneri di cancellazione dei gravami graveranno la proprietà in ragione della quota di pertinenza.**

L'atto notarile dovrà essere redatto, secondo disponibilità del notaio, non oltre 20 giorni dal perfezionamento della aggiudicazione, eseguiti i pagamenti di cui precedenti punti 20 e 21.

33) Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ivi inclusa la trascrizione della sentenza di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio, potranno essere cancellate, a cura della procedura in forza di autorizzazione che verrà richiesta al Giudice Delegato solo dopo l'avvenuto saldo del prezzo; non saranno cancellate le eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali, fondi patrimoniali, trust), anche ove inopponibili.

34) La presente vendita è soggetta ad imposta di registro secondo le aliquote di legge; in caso di richiesta di tassazione agevolata, l'aggiudicatario è tenuto a consegnare allo studio notarile indicato al precedente punto 32, 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 allo studio notarile indicato al precedente punto 32, l'eventuale dichiarazione resa a norma del d.p.r. 445/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica);

35) L'aggiudicatario definitivo 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;
36) Gli organi della procedura si riservano, senza obbligo di motivazione, di sospendere od interrompere l'asta telematica in accordo con l'Autorità Giudiziaria;
37) Che copia del presente avviso sarà pubblicato all'interno del Portale delle Vendite Pubbliche https://portalevenditepubbliche.giustizia.it a norma dell'art. 490 I comma c.p.c;
38) Che copia del presente avviso di vendita sarà pubblicata e visionabile sui siti autorizzati dal D.M. 31/10/2006 www.asteannunci.it; www.asteavvisi.it; www.canaleaste.it; www.rivistaastegiudiziarie.it.
39) Che apposite campagne pubblicitarie saranno eseguite attraverso canali commerciali individuate dal Commissionario oltre che apposite campagne Facebook.

Faenza (RA), 18/03/2026

La liquidatrice giudiziale

Dott.ssa Maria Renzi