N.R.G. 9/2026

TRIBUNALE CIVILE e PENALE di FORLÌ

Sezione civile-fallimentare

Liquidazione Giudiziale N. 9/2026 Lucia e Irene di Bassani Lucia & C. sas

Giudice Delegato: DOTT.SSA BARBARA VACCA

Curatore: DOTT.SSA COSTANZA MARIANI

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA EX ART. 216 C.C.I.I.

IN MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

1° ESPERIMENTO

La sottoscritta Dott.ssa Costanza Mariani, con studio in Forlì, viale A. Gramsci 85, nominata Curatore della procedura in epigrafe,

Visto il programma di liquidazione depositato in Cancelleria che prevede la vendita dei beni immobili acquisiti all'attivo secondo procedure competitive,

visto l'art. 216 C.C.I.I;

premesso che:

giusta autorizzazione del Giudice Delegato ex art. 213 comma 7 CCII, il sottoscritto Curatore è stato autorizzato ad esperire la procedura competitiva con le modalità della vendita telematica da svolgersi nella forma asincrona telematica con auto-estensione del termine;

AVVISA

di procedersi alla vendita, il **giorno 15.12.2026 alle ore 10.30** sul portale del gestore GRUPPO EDICOM SPA, www.garavirtuale.it, alle specifiche e tassative condizioni e modalità di seguito indicate, svolte nel rispetto della normativa regolamentare, dei seguenti immobili in n. 2 (due) lotti, identificati come LOTTO SECONDO e LOTTO TERZO, meglio descritti nella relazione tecnico estimativa redatta dal geom. Roberto Zanella, con studio in Cesena (FC), via Giordano Bruno n. 160 (che si intende integralmente richiamata e trascritta compreso le successive precisazioni e integrazioni) e allegata oltre che disponibile presso lo studio del Curatore.

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

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA
Gli immobili sono in vendita in DUE LOTTI:

Lotto SECONDO, a corpo e non a misura costituito da:

- Intera proprietà (1000/1000) di porzione del fabbricato sito in Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC), Via Cantarelli, 1, costituito da un appartamento al piano primo e due autorimesse al piano primo sottostrada, oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, il tutto distinto al Catasto dei Fabbricati del detto Comune al foglio 23 con la particella 41 sub. 12, Categoria A/2, Rendita catastale Euro 654,61 (Appartamento), sub. 9 Categoria C/6, Rendita catastale Euro 86,76 (garage) e sub. 10 Categoria C/6, Rendita catastale Euro 86,76 (garage).

Stato occupazionale immobile:

- le due autorimesse risultano occupate con contratto di locazione non opponibile alla procedura, da liberarsi all'aggiudicazione;
- l'appartamento è libero da persone e cose.

Lotto TERZO, a corpo e non a misura costituito da:

- Intera proprietà (1000/1000) di porzione del fabbricato sito in Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC), Via Cantarelli, 1, costituito da un appartamento al piano primo ed autorimessa al piano primo sottostrada, oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, il tutto distinto al Catasto dei Fabbricati del detto Comune al foglio 23 con la particella 41 sub. 18, Categoria A/2, Rendita catastale Euro 755,32 (Appartamento) e sub. 5 Categoria C/6, Rendita catastale Euro 157,26 (garage).

Stato occupazionale immobile:

il lotto risulta occupato con contratti di locazione non opponibili alla procedura, da liberarsi all'aggiudicazione.

CONDIZIONI DI VENDITA.

LOTTO SECONDO

PREZZO BASE: € 209.373,22 (Euro duecentonovemilatrecentosettantatre/22) oltre ad Iva e 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: € 157.030,00 (euro centocinquantasettemilazerotrenta/00);

CAUZIONE: pari al 10% del prezzo offerto;

Rilancio minimo: € 3.000,00 (Euro tremila/00) in caso di gara.

LOTTO TERZO

PREZZO BASE: € 210.972,33 (Euro duecentodiecimilanovecentosettantadue/33) oltre ad Iva e 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: € 158.230,00 (euro centocinquantottomiladuecentotrenta/00);

Rilancio minimo: € 3.000,00 (Euro tremila/00) in caso di gara.

(Ai sensi dell'art. 216 comma 7 C.C.I.I. e di quanto previsto nel programma di liquidazione è possibile fare offerte con riduzione sino ad ¼ rispetto al prezzo base).

I TERMINI DELLA GARA SONO I SEGUENTI:

Termine di presentazione offerte: **entro il giorno 14 dicembre 2026, ore 12:00**

INIZIO ESAME OFFERTE: **il giorno 15 dicembre 2026, ore 10:30**

INIZIO gara: **il giorno 15 dicembre 2026 al termine del vaglio di ammissibilità**

TERMINE gara: **il giorno 16 dicembre 2026, ore 15:00**

Autoestensione del termine: Qualora vengano presentate offerte negli ultimi 15 minuti della gara, il termine sarà prorogato di ulteriori 15 minuti e così di 15 minuti in 15 minuti qualora vengano effettuate nuove offerte nel periodo di autoestensione. Questo per dar modo a tutti di poter elaborare offerte migliorative.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

L'offerta di acquisto può essere presentata esclusivamente con modalità telematiche ai sensi degli artt. 12 e 13 d.m. 32/2015 mediante il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale della società che gestirà l'asta come indicata nell'ordinanza di vendita (GRUPPO EDICOM SPA, www.garavirtuale.it).

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

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

1. L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
e) la descrizione del bene;
f) l'indicazione del referente della procedura;
g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
i) l'importo versato a titolo di cauzione;
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 IV o, in alternativa, quello di cui al comma V, 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 I, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma IV.
4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma IV del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi II e III. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.
5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma I, lettera n).

Si applica il comma IV, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma III. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'art. 26.

Art. 13 Modalità di trasmissione dell'offerta

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma I, lettera n).

2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.

3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma I di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'art. 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.

4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma I, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

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

1. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.

2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma I, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

3. Il software di cui all'articolo 12, comma III, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma I, lettere a), n) ed o).

4. L'offerta e il documento di cui al comma II sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma I.

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.

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

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno antecedente a quello della udienza di vendita, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015. In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

Contenuto dell'offerta:

L'offerta d'acquisto è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3° c.p.c.

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:

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

essere superiore a 120 giorni a decorrere dalla data di aggiudicazione; non è consentito pagamento rateale;

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

All'offerta vanno allegati:

- se l'offerente è persona fisica: fotocopia di documento di identità (e dell'eventuale coniuge in regime di comunione legale dei beni) e del codice fiscale;
- se l'offerente è una società: visura camerale aggiornata (da non più di tre mesi), copia del documento di identità di chi ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e parteciperà alla gara e, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale (avvocato);
- dichiarazione di aver letto l'avviso di vendita e la perizia di stima, di essere edotto sui contenuti di tali documenti e di assumere ogni onere e/o spesa, comprese quelle fiscali e notarili;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della

contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico.

Versamento cauzione e pagamento imposta bollo

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto,** esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura di liquidazione giudiziale:

Lotto SECONDO:

Bassani Lucia, acceso presso Labcc Banca di credito cooperativo, filiale di Forlì, Corso della Repubblica, codice **IBAN**: **IT79R0854213200000000770169** BIC ICRAITRRF20.

Lotto TERZO:

Lucia e Irene di Bassani Lucia & C sas, acceso presso Labcc Banca di credito cooperativo, filiale di Forlì, Corso della Repubblica, codice **IBAN**: **IT75G0854213200000000770128** BIC ICRAITRRF20.

Il bonifico, con causale "Versamento cauzione LG n. 9/2026 asta del 15.12.2026 lotto n. ____", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo almeno 48 ore prima del termine ultimo fissato per presentare la domanda (vale a dire le ore 12,00 del giorno antecedente l'asta) al fine di consentire la verifica del buon fine dell'accredito sul conto della procedura.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

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

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

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

MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA

L'apertura delle buste telematiche, l'esame delle offerte, lo svolgimento dell'eventuale gara e tutte le altre attività avverranno a cura del Curatore.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Curatore, che delibererà sulla convenienza dell'offerta, solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

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

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

Si avverte che:

- le offerte non sono efficaci nei casi espressamente previsti dall'art. 571, 2° co., c.p.c., ossia se pervenute oltre il termine sopra stabilito, se è inferiori al prezzo minimo – o se l'offerente non presta cauzione nella misura e nella modalità indicate;
- nel caso di presentazione di una **OFFERTA UNICA previa verifica della validità** conformemente alle previsioni di cui all'art. 572 c.p.c. si procederà all'aggiudicazione con le seguenti modalità:

- Qualora l'offerta sia pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa sarà senz'altro accolta;
- Qualora il prezzo offerto sia inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, il giudice potrà far luogo alla vendita solo ove non ritenga che vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita;

- nel caso di presentazione di una **PLURALITA' OFFERTE previa verifica della loro validità** si procederà ai sensi dell'art. 573 c.p.c., alla **gara** tra gli stessi, con base di partenza l'offerta più alta tra quelle pervenute ed aumento minimo come di seguito indicato. La gara si svolgerà tra gli offerenti in modalità telematica asincrona, partendo dal prezzo offerto più alto (ovvero, in presenza di due o più offerte di identico importo da tale importo). La gara avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute. Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori al rialzo minimo del prezzo come sopra indicato;
  - Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno. **La gara avrà la durata fino alle ore 15,00 del giorno successivo a quello di apertura della gara.** Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 15 minuti della gara, la stessa sarà prolungata automaticamente di ulteriori 15 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento. All'esito della chiusura della gara telematica, il Giudice Delegato **procederà alla deliberazione finale sulle offerte e alla aggiudicazione**, che avrà luogo entro il giorno successivo a quello del termine della gara, stilando apposito verbale. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

- Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti o mancanza di offerte, il Giudice Delegato 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).

AGGIUDICAZIONE

- il prezzo deve essere versato entro 120 giorni dall'aggiudicazione, se l'offerta non contiene l'indicazione di un minor termine, al Curatore a mezzo bonifico sul rapporto bancario della procedura secondo le indicazioni che verranno fornite dal Curatore;
- nello stesso termine l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità, civile e penale, prevista per le dichiarazioni false e mendaci, deve fornire al professionista delegato le informazioni previste dall'art. 22 del D.Lgs. 21/11/2007 n. 231 (Dichiarazione Antiriciclaggio), così come previsto dall'art. 585, 4°c. c.p.c., a pena di decadenza.
- la cauzione versata sarà impiegata a saldo prezzo;
- Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il Giudice Delegato con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il Curatore fisserà una nuova vendita. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc.
- il Giudice Delegato si riserva di provvedere ad indire nuova asta qualora non

siano proposte offerte di acquisto nel termine stabilito, ovvero nel caso in cui esse risultino inefficaci ex art. 571 c.p.c.

ASSISTENZA

Per assistenza durante le fasi di presentazione dell'offerta e di partecipazione alla vendita telematica, è inoltre possibile contattare il gestore della vendita GRUPPO EDICOM SPA secondo quanto indicato nel relativo portale, www.garavirtuale.it (numero verde ad addebitato ripartito: 041/8622235, email: info@asteannunci.it, assistenza attiva da lunedì al giovedì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:30 alle ore 18:30 venerdì dalle 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:30 alle 17:00).

Per ottenere delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica o per ulteriori informazioni è possibile rivolgersi al Curatore dott.ssa Costanza Mariani ai seguenti recapiti: tel. 0543.818248 e mail info@studio-mariani.com.

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene diretta al Curatore deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito https://pvp.giustizia.it, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo.

PRECISAZIONI SULLE CONDIZIONI DI VENDITA

- **in merito alla consistenza, regolarità urbanistica e conformità:**

la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto.

Per quanto attiene alle licenze, a provvedimenti autorizzativi, tipologia urbanistica, abusi edilizi, servitù, difformità riscontrate, convenzioni edilizie ed urbanistiche, condizione e situazione dell'immobile sopra descritto, si rinvia a quanto riportato in perizia.

In particolare si specifica che si invitano gli interessati a verificare, anche tramite propri tecnici di fiducia, la situazione edilizia al momento dell'acquisto.

Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si

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

- **in merito all'assenza di garanzia per vizi:**

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, onere di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelle urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione dei beni ed essendo già stata applicata una riduzione del valore;

- **in merito alla cancellazione dei gravami:**

L'immobile sarà liberato, ai sensi dell'art. 217, comma 2, CCII, da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti esistenti al momento della vendita in forza di decreto del Giudice a cura e spese dell'aggiudicatario; non saranno cancellate le eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali, fondi patrimoniali, trust), anche ove inopponibili.

Le spese di registrazione, trascrizione, voltura, cancellazione di tutte le trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli e l'eventuale I.V.A. sono a carico dell'aggiudicatario

come pure le spese per l'acquisizione del certificato energetico previsto dal d.lgs. 192/2005 come modificato dal d.lgs. 311/2006;

- **in merito agli oneri a carico dell'aggiudicatario:**

Tutti gli oneri, i diritti, i tributi e le spese derivanti a qualsiasi titolo dalla vendita, compreso gli oneri notarili, saranno posti a carico dell'aggiudicatario, il quale dovrà altresì provvedere alla sanatoria delle eventuali violazioni della l. n. 47/1985 secondo le prescrizioni impartite all'uopo dall'Autorità Amministrativa.

La presente vendita è soggetta ad imposta di registro (o I.V.A.) secondo le aliquote di legge; in caso di richiesta di tassazione agevolata, l'aggiudicatario è tenuto a consegnare al Curatore, contestualmente al saldo prezzo, le relative dichiarazioni ai fini fiscali in originale, unitamente alla copia del documento di identità; dovrà in ogni caso essere consegnata al Curatore 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 al Curatore anche la dichiarazione del coniuge non offerente al fine dell'esclusione del bene dalla comunione legale; l'aggiudicatario sarà tenuto in solido, ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., alle eventuali spese condominiali arretrate relative all'anno solare in corso al momento del trasferimento ed a quelle relative all'anno precedente;

- **in merito al trasferimento della proprietà:**

La proprietà, il possesso ed il godimento del cespite ed in genere ogni diritto attivo e passivo derivante dall'acquisto saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario a far data dalla stipula dell'atto di vendita, che avverrà con l'integrale pagamento del prezzo di aggiudicazione e dei predetti oneri conseguenti alla vendita, mediante atto notarile redatto da un Notaio scelto dal Curatore, nell'entità che verrà comunicata a cura del Curatore.

Gli immobili verranno consegnati all'acquirente liberi di persone e/o cose; i contratti di locazione sono stati dichiarati inopponibili alla procedura e gli immobili saranno liberati al momento dell'aggiudicazione.

- **in merito alla pubblicità:**

Il Curatore 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 45 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, www.astalegale.net, www.asteannunci.it, sul sito istituzionale del Tribunale.

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.

Come disposto dall'art. 216 C.C.I.I., prima del completamento delle operazioni di vendita, sarà data notizia a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque muniti di privilegio sui beni stessi.

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

Forlì, 26 ottobre 2026

Il Curatore

Dott.ssa Costanza Mariani

Costanza MARIANI
26.10.2026 13:38:21
GMT+00:00