

TRIBUNALE ORDINARIO DI FORLÌ
LIQUIDAZIONE CONTROLLATA R.G. n. 6/2026
GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa Maria Cecilia Branca
LIQUIDATORE: Dott.ssa Ricci Riccarda

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA
ASINCRONA EX ARTT. 275, CO. 2, E 216 CCII

1° esperimento

La sottoscritta Dott.ssa Riccarda Ricci, iscritta all'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Forlì-Cesena al n. 762 Sez. A, con studio in Forlì (FC), Via E. De Amicis n. 4/D, nominata Liquidatore della procedura di Liquidazione Controllata in epigrafe con sentenza del Tribunale di Forlì n. 12/2026 pubblicata il 09/02/2026;
visti gli artt. 216 e 275, comma 2, CCII e l'art. 490 c.p.c.;
visto il programma di liquidazione redatto ai sensi dell'art. 272, comma 2, CCII e approvato dal Giudice Delegato con decreto dell'11/05/2026, che prevede la vendita dell'immobile mediante procedura competitiva con le modalità della vendita telematica asincrona con auto-estensione del termine, per mezzo del gestore della vendita telematica Edicom Finance Srl, ai sensi dell'art. 216 CCII;
in esecuzione del suddetto programma di liquidazione,

AVVISA

che **il giorno 10/12/2026 alle ore 11:00** procederà alla vendita, con modalità telematica asincrona con auto-estensione del termine, **a mezzo del portale del gestore della vendita telematica Edicom Finance Srl: www.garavirtuale.it**, del seguente **lotto unico**, meglio descritto nella perizia di stima redatta dal Geom. Nicola Colella (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta), alle condizioni e modalità di seguito indicate, nel rispetto dell'art. 161-ter disp. att. c.p.c. e del D.M. 32/2015:

Descrizione del bene ed identificazione dei lotti

LOTTO UNICO

Oggetto della vendita: piena proprietà (quota 1/1) di fabbricato ad uso civile abitazione e garage, meglio descritti nella perizia redatta dallo stimatore, che deve intendersi qui per intero richiamata e

trascritta, compresa la destinazione urbanistica, inclusi i dati catastali ed i confini, siti nel Comune di Forlì (FC), alla Via Domenico Bazzoli n.11.

L'appartamento è posto al piano primo di un complesso condominiale e si compone di: soggiorno con cucina, disimpegno, due camere da letto, due servizi igienici, di cui uno cieco ed un balcone. Il garage pertinenziale è posto al piano terra del medesimo complesso condominiale.

Gli immobili sono identificati presso il Catasto Fabbricati del Comune di Forlì con i seguenti dati censuari:

- Appartamento: Piano 1, Foglio 114 Particella 1239 Subalterno 34, Rendita: Euro 468,68, Categoria A/3), Classe 4, Consistenza 5,5 vani,
- Garage: Piano T, Comune di FORLÌ (D704) (FO), Foglio 114, Particella 1239 Subalterno 51, Rendita: Euro 72,30, Categoria C/6), Classe 3, Consistenza 14 mq.

Stato occupativo: l'immobile è attualmente occupato da terzi senza titolo, all'esito dell'aggiudicazione il Liquidatore richiederà al Giudice Delegato l'emissione dell'ordine di liberazione ai sensi dell'art. 216, comma 2, CCII.

Conformità e vincoli: per quanto attiene alla regolarità edilizia, urbanistica e catastale, i vincoli e gli oneri gravanti sull'immobile si fa espresso rinvio alla perizia di stima.

Gravami: sull'immobile risultano iscritte un'ipoteca volontaria e due ipoteche legali, per le quali si rimanda alla perizia di stima. Tali gravami verranno cancellati una volta perfezionata la vendita, a cura e spese dell'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 275, comma 2, CCII.

Prezzo base e aumento minimo

PREZZO BASE: € 145.000,00 (centoquarantacinquemila/00)

RILANCIO MINIMO in caso di gara è determinato in: **€ 2.000,00 (duemila/00)**

OFFERTA MINIMA: € 108.750,00 (centottomilasettecentocinquanta/00), pari al 75% del prezzo base. Saranno ritenute inefficaci offerte inferiori all'offerta minima.

CAUZIONE: importo **pari al 15% del prezzo offerto.**

Termini e modalità della gara

Termine di presentazione delle offerte: entro il giorno 09/12/2026 ore 12:00

Termine per l'accredito della cauzione: entro il giorno 10/12/2026 ore 11:00, ossia visibile sul conto della procedura entro l'inizio dell'esame delle offerte

Inizio esame offerte: il giorno 10/12/2026 ore 11:00

Inizio gara: il giorno 10/12/2026 al termine del vaglio di ammissibilità delle offerte

Termine gara: il giorno 11/12/2026 ore 15:00

Auto-estensione del termine: qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 15 minuti della gara, il termine sarà prorogato di ulteriori 15 minuti, e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

Si rimanda, in ogni caso e per tutte le informazioni non contenute nel presente avviso di vendita, alla relazione di stima agli atti della procedura, che deve essere consultata dall'offerente e alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene, consultabile sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) e sui siti internet www.garavirtuale.it e www.asteanunci.it.

Per qualsiasi informazione si prega di contattare il gestore Edicom Finance Srl ai recapiti indicati nel paragrafo "Assistenza" o il Liquidatore Dott.ssa Riccarda Ricci: tel. 0543/24918 – mail: r.ricci@studiosilvestriantonella.it.

È possibile visionare il bene previa richiesta da formularsi esclusivamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche ai sensi dell'art. 216, comma 6, CCII, entro e non oltre 10 giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte.

Si precisa che gli unici soggetti cui fare riferimento nella procedura di vendita sono, ciascuno per quanto di competenza, il Liquidatore ed Edicom Finance 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 CCII, richiamato dall'art. 275, comma 2, CCII, attraverso gara telematica asincrona.

Modalità 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.garavirtuale.it, selezione del bene di interesse e, tramite il comando "partecipa all'asta", compilazione del modulo ministeriale di "presentazione offerta" entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato per l'inizio della gara telematica, ossia **entro il giorno 09/12/2026 ore 12:00**.

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-2 code 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.

L'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero cui inviare in allegato il file criptato contenente l'offerta telematica e gli allegati nonché il bollo telematico è il seguente:
offertapvp.dgsia@giustiziacert.it

In caso di mancato funzionamento del servizio o di impossibilità al versamento telematico, il pagamento del bollo dovuto per l'offerta potrà essere assolto depositando al Liquidatore la corrispondente marca da bollo entro e non oltre il termine di 5 giorni dalla data di svolgimento dell'asta, indicando l'offerta alla quale è riferita. In caso di mancato versamento dell'imposta di bollo nei termini sopra indicati, il Liquidatore è autorizzato a procedere alla regolarizzazione dell'offerta telematica mediante versamento del tributo e della relativa sanzione in sostituzione dell'offerente, con costo a carico di quest'ultimo, detraendolo dal deposito cauzionale da questi versato.

Contenuto dell'offerta

L'offerta deve quindi 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, la 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 il Gestore ed il Liquidatore da ogni eventuale responsabilità in merito alla mancata ricezione di comunicazioni inerenti la gara. Salvo i casi indicati alle lettere e) ed f) del paragrafo "Documenti da allegare all'offerta", il presentatore deve coincidere con l'offerente (cioè con colui che si intesterà l'immobile in caso di aggiudicazione); non sarà pertanto possibile 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 quale dovrà risultare la natura del patrimonio personale del coniuge assegnatario che verrà utilizzato 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 dell'importo offerto: va inserito l'importo offerto per il bene in vendita, che NON potrà essere inferiore all'importo dell'OFFERTA MINIMA indicata. 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 essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione; in mancanza di indicazioni il termine si intenderà di 120 giorni dall'aggiudicazione. In questa stessa sezione andranno inseriti i dati relativi al bonifico bancario effettuato quale cauzione (numero di CRO, data e ora del versamento, importo) e l'IBAN da utilizzare per la restituzione della cauzione in caso di mancata 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, anche per immagine, privi di elementi attivi:

- a) attestazione del bonifico della cauzione (necessaria, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata);
- b) copia di un documento di identità e del codice fiscale in corso di validità del presentatore, nel caso in cui costui sia persona diversa dall'offerente;
- c) documento di identità e 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;
- d) se l'offerta è presentata da più persone, 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 (art. 12, comma 4, D.M. 32/2015);
- e) qualora l'offerta sia presentata a mezzo di procuratore legale (avvocato), copia della procura speciale notarile; l'offerta può essere fatta anche per persona da nominare ex art. 579, ultimo comma, c.p.c. Il procuratore legale rimasto aggiudicatario per persona da nominare deve dichiarare al Liquidatore, nei tre giorni successivi, il nome della persona per la quale ha presentato l'offerta, depositando il mandato (art. 583 c.p.c.);
- f) in caso di impresa individuale o società: copia di visura camerale aggiornata da cui, in caso di società, risultino i poteri attribuiti al legale rappresentante per l'acquisto di immobili; in mancanza, copia della delibera dell'organo amministrativo o dell'assemblea che attribuisce i poteri; ove la società non sia italiana, traduzione debitamente legalizzata del certificato

camerale; in caso di presentatore interno alla società diverso dal legale rappresentante, copia della delibera o della procura che ne attesta i poteri;

g) espressa dichiarazione di aver letto l'avviso di vendita e la perizia di stima e di essere edotto sui contenuti di tali documenti;

h) l'eventuale dichiarazione di voler beneficiare di agevolazioni fiscali per l'acquisto (ad es. "prima casa").

Deposito cauzionale

La cauzione dovrà essere di importo pari ad almeno il 15% del prezzo offerto e dovrà essere versata mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato a **LIQUIDAZIONE CONTROLLATA RG.6/2026** presso La BCC Ravennate Forlivese e Imolese, al seguente IBAN

IT11K0854213200000000768949

indicando come causale "**Cauzione Liquidazione Controllata RG n. 6/2026 – Lotto unico**".

Si sottolinea che:

- il bonifico dovrà essere 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 dall'aggiudicazione, a mezzo bonifico sul conto corrente indicato dall'offerente in sede di compilazione dell'offerta telematica;
- in caso di decadenza dall'aggiudicazione, la cauzione verrà incamerata dalla procedura a titolo di penale;
- in caso di mancato versamento dell'imposta di bollo nei termini indicati, il Liquidatore è autorizzato a procedere alla regolarizzazione dell'offerta telematica mediante versamento del tributo e della relativa sanzione in sostituzione dell'offerente, con costo a carico di quest'ultimo, detraendolo dal deposito cauzionale da questi versato.

Le offerte pervenute in maniera non conforme alle prescrizioni sopra specificate saranno ritenute nulle.

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, assicurandone la segretezza.

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 avviso, in misura non inferiore al 15% del prezzo da lui offerto.

Svolgimento della vendita

Il Liquidatore, nel giorno indicato come "INIZIO ESAME OFFERTE", provvederà al controllo e alla validazione delle offerte tramite la piattaforma del gestore Edicom Finance Srl.

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 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 all'abilitazione dell'utente alla partecipazione alla gara, che si svolgerà dal giorno indicato come "inizio gara" e terminerà il giorno e all'ora indicati come "termine gara", salvi gli eventuali periodi di auto-estensione sopra specificati. Gli offerenti abilitati alla partecipazione alla gara riceveranno una comunicazione 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 caso di un'unica offerta valida di importo inferiore al prezzo base in misura non superiore a un quarto, il Liquidatore procederà all'aggiudicazione, salvo che ritenga sussistere una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con un nuovo esperimento di vendita, del che darà conto al Giudice Delegato.

In caso di pluralità di offerte valide sarà avviata la gara telematica tra gli offerenti che vi intendono partecipare, secondo le modalità di seguito indicate.

Per partecipare alla gara telematica sarà sufficiente che i soggetti abilitati, ossia la cui offerta sia stata ritenuta valida, si colleghino alla piattaforma www.garavirtuale.it utilizzando le credenziali di accesso ricevute dal gestore. Una volta autenticato, l'offerente potrà effettuare i rilanci, nel rispetto del rilancio minimo sopra indicato. Al termine della gara o del periodo di auto-estensione risulterà aggiudicatario colui che avrà effettuato l'offerta più alta.

Gli organi della procedura si riservano, nei casi previsti dall'art. 217 CCII, di sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione; in tal caso nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti.

In caso di pluralità di offerte valide senza che nessuno degli offerenti partecipi alla gara effettuando rilanci, si procederà all'aggiudicazione in favore di colui che ha presentato l'offerta di importo più elevato; in caso di offerte di pari importo, in favore di colui che ha prestato la cauzione di importo maggiore e, in caso di ulteriore parità, di colui che ha indicato il minor termine per effettuare il saldo prezzo; in caso di parità anche di termine, il bene sarà aggiudicato a colui che ha presentato per primo l'offerta, così come risultante dai log di sistema della piattaforma. Si precisa che anche nel caso di mancata connessione telematica da parte dell'unico offerente o del maggior offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

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 di quanto incluso nel presente avviso di vendita.

Il Liquidatore informerà il Giudice Delegato dell'esito della vendita entro cinque giorni dalla sua conclusione, ai sensi dell'art. 216, comma 9, CCII.

Assistenza

Per ricevere assistenza l'utente potrà contattare il gestore Edicom Finance Srl tramite la chat online disponibile sul portale www.garavirtuale.it, all'indirizzo email venditetelematiche@edicomsrl.it oppure al numero 041 8622235, dal lunedì al giovedì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:30 alle 18:30 e il venerdì dalle 9:00 alle 13:00 e dalle 14:30 alle 17:00.

Pagamento del prezzo e degli oneri fiscali nella vendita

La vendita dell'immobile 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.

Tutte le spese inerenti la vendita, quali quelle di registrazione, trascrizione, voltura, notarili ovvero fiscali e non, s'intendono poste a carico dell'acquirente, come pure le spese per la cancellazione di tutte le trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli e le spese per l'acquisizione dell'attestato di prestazione energetica previsto dal D.Lgs. 192/05 come modificato dal D.Lgs. 311/06, del Certificato di Destinazione Urbanistica, nonché per ogni altra imposta, tassa ed onere accessorio alla vendita. Le

eventuali spese condominiali come pure le imposte relative all'immobile sono a carico dell'aggiudicatario dalla data dell'aggiudicazione; l'aggiudicatario è inoltre obbligato in solido, ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., al pagamento dei contributi condominiali relativi all'anno in corso e a quello precedente. Le violazioni della legge 47/85 dovranno essere sanate secondo le prescrizioni dell'Autorità Amministrativa a cura e spese dell'aggiudicatario.

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 un'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. Non è ammesso il pagamento rateale.

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 aggiudicare il bene al soggetto, qualora ancora disponibile, che abbia presentato la seconda offerta di acquisto più elevata, previo versamento entro 10 giorni della cauzione pari al 15% del prezzo (che sarà trattenuta a titolo di penale in caso di inadempimento) e pagamento del saldo entro 120 giorni dall'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 a 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 e accessori mediante assegni circolari non trasferibili rilasciati dall'istituto mutuante intestati alla procedura, 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, all'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, vulture, 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, con comunicazione all'aggiudicatario 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, CCII, in forza di provvedimento del Giudice Delegato, solo dopo l'integrale pagamento del prezzo di aggiudicazione e il 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 del gestore della vendita Edicom, pari al 4% oltre IVA di legge sul prezzo di aggiudicazione, da pagarsi entro 30 giorni dall'aggiudicazione mediante bonifico bancario intestato a GRUPPO EDICOM SPA, secondo le istruzioni presenti nella sezione "profilo – aggiudicazioni" del portale www.garavirtuale.it. Il mancato pagamento del compenso del gestore costituisce inadempimento per l'aggiudicatario; detto compenso resta dovuto anche dall'aggiudicatario dichiarato decaduto.

Ogni definitiva determinazione in ordine alla cessione dell'immobile è in ogni caso di competenza degli organi della procedura. Sarà onere del Liquidatore informare tempestivamente gli organi della procedura sull'esito della procedura competitiva e, in caso di aggiudicazione, informare per tempo anche l'aggiudicatario, 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 l'immobile si trova, 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 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 del bene, né alla risoluzione della vendita.

2. Le imposte relative all'immobile sono a carico dell'aggiudicatario dalla data dell'aggiudicazione.

3. Eventuali necessità di adeguamento dell'immobile alle normative di legge sono a carico dell'aggiudicatario.

4. 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 del bene oggetto della presente vendita.

5. L'aggiudicatario accetta incondizionatamente il bene, 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, nel caso in cui il bene dovesse risultare viziato o carente di qualità.

6. La procedura è esonerata da ogni responsabilità per l'esistenza di qualsivoglia diritto di terzi.

7. 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.

8. 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. È parimenti a carico dell'aggiudicatario ogni eventuale responsabilità ed 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.

9. 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 del presente avviso 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 prestazione 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 Regolamento UE 2016/679 e successive modifiche, 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 avviso di vendita.

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

Come disposto dall'art. 216, comma 2, CCII, prima del completamento delle operazioni di vendita sarà notificato avviso a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque muniti di privilegio sul bene.

Ai sensi dell'art. 216, comma 5, CCII si effettua la pubblicità prevista dall'art. 490, comma 1, c.p.c. almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte mediante pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche (P.V.P.). Il presente avviso, unitamente alla perizia di stima (in versione priva dei dati personali del debitore e dei terzi), sarà inoltre pubblicato sui siti www.garavirtuale.it, www.doauction.it, www.asteannunci.it, www.canaleaste.it, www.asteavvisi.it e www.rivistaastegiudiziarie.it e, per estratto, sui portali www.casa.it, www.idealista.it e www.bakeca.it.

Per ulteriori informazioni è possibile rivolgersi:

- al gestore Edicom Finance Srl: chat del portale www.garavirtuale.it – email venditetelematiche@edicomsrl.it – tel. 041 8622235;
- al Liquidatore Dott.ssa Riccarda Ricci, Via E. De Amicis n. 4/D, Forlì (FC) – email r.ricci@studiosilvestriantonella.it – PEC della procedura lc6.2026forli@pec-composizionecrisi.it.

Forlì, 19/10/2026

Il Liquidatore
Dott.ssa Riccarda Ricci



