



TRIBUNALE DI FORLÌ

R.G. n. 7/2021

Liquidazione dei beni ex art. 14-ter e ss L. 3/2012

Giudice Delegato: Dott.ssa Barbara Vacca

Pec: liquidazione.colonna.giovanni@pec-gestorecrisi.it

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA

7° esperimento

Il sottoscritto Dott. Massimiliano Graffiedi, in qualità di Liquidatore della Procedura di Liquidazione dei Beni in epigrafe, nominato con decreto emesso il 04.05.2021, in esecuzione del "Programma di Liquidazione" ai sensi dell'art. 14 novies della L.3/2012, depositato in Cancelleria in data 09.08.2021 e integrato in data 17.12.2021,

AVVISA

Che a decorrere **dal giorno 24/10/2024 (con inizio alle ore 12:00) fino al giorno 25/10/2024 (con termine alle ore 12:00)**, avrà luogo in via esclusiva una procedura competitiva di vendita telematica accessibile dal sito www.doauction.it oltre che sul portale www.garavirtuale.it dei seguenti lotti:

- **LOTTO 2:** *Diritto di usufrutto per la quota di 1/1 di fabbricato colonico ad uso abitativo con annessi magazzini e locali di deposito ed area cortilizia sito in Savignano sul Rubicone, Via Provinciale Gatteo n. 460.*

Il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Savignano sul Rubicone al Foglio 12, Particella 59, subalterno 2, categoria A/4, classe 1, 6 vani, Rendita Catastale € 247,90; Particella 59, subalterno 3, categoria C/2, classe 1, 80 mq, Rendita Catastale € 177,66; Particella 60, subalterno 1, categoria C/2, classe 2, 365 mq, Rendita Catastale € 810,58; Particella 60, subalterno 2, categoria F/2 e al Catasto Terreni del Comune di Savignano sul Rubicone, al Foglio 12, Particella 59, Ente Urbano, mq 266; Particella 60, Ente Urbano, mq 3.813.

- ❖ **PREZZO BASE:** € 8.950,00
- ❖ **CAUZIONE:** 15% del prezzo offerto
- ❖ **SCATTI MINIMI IN AUMENTO IN CASO DI GARA DI EURO:** € 500,00

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;
- 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 dell'atto 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/persona fisica 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 l'Utente così registrato al sito può presentare la propria offerta irrevocabile di acquisto secondo quanto previsto dal presente Avviso di vendita. Le offerte di acquisto presentate per mezzo della piattaforma si intendono irrevocabili come da art. 1329, comma 1 c.c. Qualsiasi offerta che non presenti tutti gli elementi o i documenti richiesti dal presente Avviso di vendita sarà ritenuta nulla.
- 12) Che le offerte saranno considerate valide e ammissibili se il bonifico della cauzione sarà presente sul conto corrente indicato entro e non oltre le ore 12 del giorno precedente l'inizio della gara;
- 13) Che nel caso di presentazione di una offerta unica, previa verifica della validità, si procederà all'aggiudicazione, qualora l'offerta sia pari o superiore alla base d'asta;
- 14) Che in caso di più offerte ammissibili, la gara si svolgerà tra gli offerenti in modalità telematica. Ogni offerente potrà presentare le proprie offerte di acquisto e rilanciare in caso di ulteriori offerte in aumento presentate da altri partecipanti, fino alla chiusura dell'asta.
- 15) 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 (cd. regola del "Time Extension");
- 16) Che l'offerta perde efficacia quando è superata da successiva offerta per un prezzo maggiore effettuata con le stesse modalità;
- 17) Che terminata la gara verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio colui che ha presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine gara;
- 18) 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);
- 19) Che le comunicazioni ai partecipanti alla gara e all'aggiudicatario provvisorio verranno effettuate dal Commissionario a mezzo mail e/o posta certificata;
- 20) Con la presentazione dell'Offerta, l'offerente implicitamente attesta e dichiara:

- a) L'avvenuta presa visione della relazione tecnica di stima e di ben conoscere lo stato di fatto e di diritto dei beni;
- b) L'avvenuta presa visione del presente Avviso di vendita e l'accettazione integrale del contenuto dello stesso, delle condizioni e delle modalità di vendita ivi indicate senza riserva alcuna;
- c) L'integrale accettazione preventiva ed incondizionata delle Condizioni generali di vendita del Commissionario;
- 21) Per essere ammesso alla vendita, ciascun offerente deve **comprovare l'avvenuto versamento di una cauzione provvisoria** a garanzia dell'offerta **pari al 15% del prezzo offerto**. Il versamento della cauzione tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a: EDICOM SERVIZI SRL IBAN IT90E0326804607052737800862;
Il bonifico dovrà contenere nella causale: Tribunale di Forlì-R.G. 7/2021 – lotto. n. 2 e la data dell'asta. L'accredito, nel conto indicato, dovrà avvenire **entro le ore 12 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;
- 22) Che la restituzione della cauzione per gli offerenti non vincitori della gara avviene entro 48 ore dalla richiesta previa indicazione del codice IBAN;
- 23) Che le somme incamerate dal Commissionario, versate dal soggetto dichiarato aggiudicatario provvisorio a titolo di cauzione verranno trasferite con ordine di bonifico sul conto corrente della Procedura IBAN: IT 14 N 06270 23917 CC0170272387;
- 24) Che il Commissionario, porrà a carico dell'acquirente, i propri compensi per l'attività svolta pari a:
- 1,5% oltre IVA sul valore di aggiudicazione del lotto, in caso di vendita per importi fino ad € 700.000,00,
 - 0,75% oltre IVA sul valore di aggiudicazione del lotto, in caso di vendita per importi sopra ad € 700.000,00.
- 25) **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 sul conto corrente** della Procedura IBAN: IT 14 N 06270 23917 CC0170272387;

- 26) Che il Commissionario matura il diritto al pagamento delle proprie commissioni al momento dell'aggiudicazione provvisoria del bene. Il pagamento delle commissioni, oltre IVA di legge, dovrà essere effettuato direttamente a mezzo bonifico bancario 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.
- 27) 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. In tal caso, la procedura potrà indire un nuovo esperimento ovvero decidere di dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la seconda miglior offerta;
- 28) Che qualora il sottoscritto 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 del sottoscritto Liquidatore, provvederà a restituire la cauzione versata all'aggiudicatario provvisorio con le modalità sopra indicate;
- 29) Che la stipula dell'atto di vendita avverrà successivamente all'integrale pagamento del prezzo, presso il Notaio Dott. Marcello Porfiri con studio in Cesena, Contrada Albertini n. 12, per quanto compatibile con la normativa vigente, salva la possibilità del Liquidatore di sospendere la vendita qualora pervenga all'indirizzo PEC della procedura offerta irrevocabile di acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo di aggiudicazione entro il termine di 10 (dieci) giorni dalla data di aggiudicazione, accompagnata dal deposito cauzionale;
- 30) Che il Giudice Delegato può, fino alla data di perfezionamento della vendita, sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi, ovvero, entro dieci giorni dal deposito in cancelleria della documentazione inerente agli atti della procedura, impedire il perfezionamento della vendita stessa quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato;
- 31) Che il bene potrà essere visionato, previa richiesta da effettuarsi a mezzo del Portale delle Vendite Pubbliche, o contattando il sottoscritto Liquidatore Dott. Massimiliano Graffiedi con Studio in Cesena (FC) Via Leopoldo Lucchi n. 135, Tel. 0547/28278, Fax 0547/1792089, e-mail: m.graffiedi@rgstudioassociato.it.

- 32) Che il Commissionario Edicom fornirà ogni utile informazione anche telefonica o tramite e-mail/pec agli interessati sulle caratteristiche e sulla consistenza dei beni posti in asta, sulle modalità di vendita e di partecipazione alla gara telematica tramite la *Chat online* disponibile sul portale www.doauction.it o attraverso l'apposito Help Desk telefonico attivo dal lunedì al martedì 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 raggiungibile al numero di telefono 041-8622235.
- 33) 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;
- 34) 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;
- 35) 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;
- 36) Che la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità ai sensi dell'art. 2922 c.c.;
- 37) Che la presente vendita deve considerarsi come vendita forzata e non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità né potrà essere revocata per alcun motivo. Pertanto, 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;
- 38) 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;
- 39) Che tutte le spese e gli oneri di qualsivoglia natura e a qualsiasi titolo conseguenti e dipendenti dalla vendita relativi, a titolo esemplificativo, alle eventuali spese notarili, alle spese di registrazione, di trascrizione, di voltura, all'eventuale IVA, alle altre imposte, agli altri oneri e diritti e alle spese per il perfezionamento dell'atto di trasferimento della proprietà sono a carico dell'aggiudicatario, come pure le spese per l'eventuale acquisizione della Relazione Integrata di Conformità Edilizia e Catastale e del Certificato Energetico previsto dal D.Lgs. 192/2005 come modificato dal d.lgs. 311/2006 e successive integrazioni e modificazioni. Tali spese sono da saldare prima della sottoscrizione dell'atto traslativo della proprietà;

- 40) Che le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli potranno essere cancellate a cura e spese dell'aggiudicatario, in forza di autorizzazione che verrà richiesta al Giudice Delegato solo dopo l'avvenuto saldo del prezzo.
- 41) Che la presente vendita è soggetta ad imposta di registro o iva secondo le aliquote di legge; in caso di richiesta di tassazione agevolata, l'aggiudicatario è tenuto a consegnare al Liquidatore, 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 al Liquidatore l'eventuale dichiarazione resa a norma del d.p.r. 445/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica);
- 42) Che 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;
- 43) Che la proprietà, il possesso e il godimento del cespite, e in genere ogni diritto attivo e passivo derivante dall'acquisto (fatto salvo quanto descritto nella relazione tecnica), per quanto compatibile con la normativa vigente, saranno trasferiti all'aggiudicatario a far data dal rogito notarile, che verrà stipulato a seguito del saldo integrale del prezzo di aggiudicazione e dei predetti oneri conseguenti alla vendita, nell'entità che verrà comunicata dal Liquidatore;
- 44) Che la vendita del complesso immobiliare è da intendersi effettuato alla condizione "visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trova"; l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni e diritti acquistati successivamente all'aggiudicazione. Gli organi della procedura si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di poter sospendere, ovvero interrompere, ovvero annullare definitivamente, la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento. Quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non si proceda con l'aggiudicazione, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti sia dalla Procedura, dai suoi organi e segnatamente dal Liquidatore, che dal Commissionario.
- 45) 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 sui siti autorizzati dal D.M. 31/10/2006 www.asteannunci.it; www.asteavvisi.it; www.canaleaste.it; www.rivistaastegiudiziarie.it.

- 46) Che apposite campagne pubblicitarie saranno eseguite attraverso canali commerciali individuate dal Commissionario oltre che apposite campagne Facebook;
- 47) Che per quanto non previsto valgono le disposizioni di legge in materia.

Cesena, lì 17 luglio 2024

Il Liquidatore

Dott. Massimiliano Graffiedi

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Massimiliano Graffiedi". The signature is written in a cursive style with a prominent initial "M".