



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI FORLÌ  
*Sezione civile-fallimentare*

Istanza n. 11

ORDINANZA DI VENDITA IMMOBILIARE  
CON ASTA TELEMATICA ASINCRONA  
CON DELEGA EX ART. 591 bis c.p.c.

**Il Giudice delegato**

Vista l'istanza avanzata dal Liquidatore della procedura di liquidazione dei beni aperta ex art. 14-ter l.3/2012 a nome di [REDACTED]

rilevato che in conformità a quanto previsto dal programma di liquidazione approvato le operazioni di vendita erano state già delegate con ordinanza in data 08/10/2020 e che è stato aggiudicato uno dei lotti staggiti (lotto 3) mentre sono andate deserte le aste per i lotti 1, 2 e 4 che devono pertanto essere posti nuovamente in vendita;

ritenuto opportuno, nel confermare la delega delle operazioni di vendita al medesimo Liquidatore, disporre la vendita in modalità telematica;

osservato infatti che che dal 10.4.2018 tutte le vendite che saranno disposte dovranno svolgersi secondo modalità telematiche ai sensi del novellato art. 569 c.p.c., salvo che non si evidenzino peculiari ragioni che inducano a ritenere che questa modalità sia pregiudizievole per l'interesse dei creditori e per il sollecito svolgimento della procedura, circostanze nel caso in esame non sussistenti;

ritenuto di adottare, tra i tre modelli previsti dal Decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32, quello della vendita asincrona di cui all'art. 24

**evidenziato che, per motivi tecnici legati alla piattaforma ministeriale, per le procedure di sovraindebitamento iscritte al registro SIECIC la gestione delle aste telematiche non risulta funzionante** (il PVP non consente di nominare il gestore della vendita e di attivare il modulo

offerta web), di tal che il Liquidatore, non essendo abilitato ad entrare nel PVP, darà incarico al gestore delle vendite telematiche di seguito nominato ad inserire i dati della procedura sulla piattaforma ministeriale.

## ORDINA

Procedersi alla vendita, in modalità telematica asincrona, dei seguenti beni immobili al prezzo base di seguito indicato, tutti meglio descritti in seno alle perizie valutative in atti (che devono intendersi qui per intero richiamate e trascritte e ai cui si fa integrale rinvio), inclusi i dati catastali e i confini:

### LOTTO PRIMO

Piena proprietà per 1/1 porzione di fabbricato condominiale denominato "Santa Rita" sito in Comune di Pieve Santo Stefano (AR), Località Valdazze, "Villaggio del Cantante", Piazza Spadaro costituita da un appartamento al piano quinto, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Pieve Santo Stefano (AR) censito al foglio 53 con le seguenti particelle: p.lla 77, sub. 67, vani 2,5, cat. A/2, cl. 1, Via Piazza Spadaro, piano 5, Rendita Euro 129,11; - p.lla 77, sub. 78, 16 mq, cat. C/2, cl. 5, Via Piazza Spadaro 14, piano T, Rendita Euro 70,24.

**PREZZO BASE d'asta € 22.500**

**Offerta minima: € 16.875 pari al 75% del prezzo base;**

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

**Rilancio minimo di gara: € 450.**

### LOTTO SECONDO

Piena Proprietà per 1/1 porzione di fabbricato condominiale denominato "Santa Rita" sito in Comune di Pieve Santo Stefano (AR), Località Valdazze, "Villaggio del Cantante", Piazza Spadaro costituita da un appartamento al piano quinto, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Pieve Santo Stefano (AR), presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Arezzo, come segue: foglio 53 con le seguenti particelle: p.lla 77, sub 66, vani 3, cat. A/2, rendita euro: 154,94 - oltre quota di comproprietà pari a 12/264 di due depositi pertinenziali all'area condominiale Categoria C/2 censiti al Foglio 53 con p.lla 77, sub 76, 20 mq, classe 3, piano T, rendita Euro 64,04 ed un posto auto Categoria C/6, censito al Foglio 53 particella 77, sub 79, 260 mq, cat. C/6, classe 5, piano T, rendita Euro 823,53.

**PREZZO BASE d'asta € 24.500**

**Offerta minima: € 18.375 pari al 75% del prezzo base;**

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

**Rilancio minimo di gara: € 490.**

## **LOTTO QUARTO**

Proprietà per 42/60 di appezzamento di terreno agricolo senza fabbricato alcuno sito in Comune di Verghereto (FC) distinto al Catasto Terreni del Comune di Verghereto, presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Forlì, come segue: Foglio 66 - p.lla 225 ettari 00, are 04, ca 30, (bosco alto), cl. 2, R.D. Euro 0,67, R.A. Euro 0,11; - p.lla 227 ettari 00, are 23, ca 00, (seminativo), cl. 3, R.D. Euro 4,16, R.A. Euro 5,35.

**PREZZO BASE d'asta € 850**

**Offerta minima: € 637,50, pari al 75% del prezzo base;**

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

**Rilancio minimo di gara: € 20.**

**Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali**

## **CONFERMA LA DELEGA**

delle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c. al Liquidatore dott.ssa SARA PENNACCHI

## **NOMINA**

Gestore della vendita telematica la società ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.P.A. **che vi provvederà a mezzo del proprio portale per la gara virtuale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)**

## **DETERMINA**

le seguenti modalità di espletamento delle attività delegate:

### ***ADEMPIMENTI INIZIALI E REDAZIONE DELL'AVVISO DI VENDITA***

Il professionista delegato provvederà:

- 1) a **ricontrollare lo stato di diritto** in cui si trovano gli immobili, che sia stata allegata la necessaria certificazione di destinazione urbanistica del terreno di cui all'art. 30 del D.P.R.6 giugno 2001 n. 380, nonché siano state fornite le notizie di cui all'articolo 40

della L. 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche e dell'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;

- 2) a **firmare il termine** entro il quale possono essere proposte offerte d'acquisto ai sensi dell'articolo 571 c.p.c.;
- 3) a redigere l'**avviso di vendita**, in conformità al modello trasmesso dal Giudice delegato, che dovrà contenere le seguenti indicazioni:
  - a) identificazione degli immobili oggetto della vendita e relativi lotti;
  - b) prezzo base per ogni lotto e l'aumento minimo per ogni offerta nel caso di gara;
  - c) indicazione del sito Internet sul quale è pubblicata la relazione di stima nonché il nome il recapito telefonico del custode e del professionista delegato;
  - d) modalità della vendita: telematica asincrona;
  - e) contenuto e modalità di presentazione delle offerte e modalità di partecipazione alla vendita, come di seguito indicato nello specifico paragrafo;
  - f) che l'offerta per la vendita senza incanto è per legge **irrevocabile**;
  - g) che le imposte e tasse relative al trasferimento dell'immobile, i bolli e diritti per le copie conformi del decreto di trasferimento e la quota del compenso del professionista liquidato ai sensi del D.M. 15 ottobre 2015, n. 227 nonché i **diritti d'asta pari ad € 240,00 oltre IVA per ciascun lotto**, saranno a carico dell'aggiudicatario; per il pagamento dei suddetti oneri verrà utilizzato il deposito cauzionale;
  - h) avvertimento che gli oneri a carico dell'aggiudicatario saranno **comunicati entro 20 giorni dall'aggiudicazione** e, qualora il deposito cauzionale non fosse sufficiente al pagamento di detti oneri, la differenza dovrà essere versata dall'aggiudicatario nel termine previsto per il pagamento del prezzo;
  - i) che **non è concessa la rateizzazione** del prezzo;
  - j) specificazione che tutte le **attività** che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere **compiute in cancelleria** o davanti al giudice, o a cura del cancelliere o del giudice, **sono eseguite dal professionista delegato** nel luogo indicato nell'ordinanza di delega;
  - k) indicazione che per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario

che il coniuge **renda la dichiarazione** prevista dall'art. 179 c.c. con **scrittura privata autenticata** da trasmettere al Giudice insieme al decreto di trasferimento, nel quale si darà atto di tale circostanza; dalla dichiarazione dovrà risultare la natura del patrimonio personale del coniuge assegnatario che verrà utilizzata per il pagamento del prezzo;

- l) espresso richiamo alla perizia di stima per ogni informazione sugli immobili oggetto di vendita, comprese la **destinazione urbanistica** del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del testo unico di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e le notizie di cui all'art. 46 del citato testo unico e di cui all'art. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, co. 1 del citato testo unico, ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata l. 28 febbraio 1985, n. 47, ne va fatta menzione nell'avviso;
- m) che per gli immobili realizzati in **violazione della normativa urbanistico-edilizia**, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- n) che la vendita avviene nello **stato di fatto e di diritto** in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- o) che 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.
- p) che agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'avviso di vendita e della perizia di stima in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme

- sulla sicurezza, manifestando di voler assumere direttamente tale incombenza;
- q) che, laddove necessario, è stata regolarmente rilasciata l'attestazione di prestazione energetica dell'edificio;
  - r) che la partecipazione alla vendita giudiziaria non esonera l'offerente dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
  - s) che per tutto quanto ivi non previsto si applicano le vigenti norme di legge;
- 4) a **trasmettere al gestore** della vendita telematica, almeno 10 giorni lavorativi prima del termine ultimo per la pubblicazione: un estratto della presente **ordinanza**, **l'avviso di vendita**, la **perizia** di stima ed i principali allegati (**planimetrie** e **fotografie** dell'immobile) accertandosi non siano visibili né indicizzabili le **generalità dei comproprietari** e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimi e di eventuali **soggetti terzi** non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alle procedure di vendita in corso (vedi documento Garante della Privacy n. 1490838 del 7 febbraio 2008);
- 5) a provvedere al pagamento del contributo per la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche con provvista dal conto della procedura;
- 6) alla pubblicazione della vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche.

### ***AGGIUDICAZIONE O ASSEGNAZIONE***

Il professionista delegato provvederà:

- 7) a ricevere dal gestore della vendita telematica le offerte di vendita depositate telematicamente, ad esaminarle e prenderne atto, ove ritenute valide ed efficaci;
- 8) a dare inizio alle operazioni di vendita che si svolgeranno secondo le modalità di cui all'art. 24 del Decreto Ministeriale 26 febbraio 2015 n. 32 e nel rispetto di quanto disposto nel successivo paragrafo "Disciplina della vendita";
- 9) a redigere, entro il giorno successivo al termine della gara, il verbale delle operazioni di vendita depositandone copia informatica nel fascicolo della procedura unitamente all'elenco trasmessogli dal gestore, sottoscritto con firma digitale, dei rilanci e di coloro che li hanno effettuati, i dati identificativi dell'aggiudicatario, la cauzione da quest'ultimo versata e il prezzo di aggiudicazione, nonché i dati identificativi degli altri offerenti, le cauzioni dagli stessi versate e gli estremi dei conti bancari o postali sui quali sono state addebitate;

- 10) a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c.;
- 11) a fissare, nel caso di esito negativo dell'esperimento di vendita, ulteriori esperimenti di vendita, da espletarsi tutti con le stesse modalità e senza incanto, previa riduzione del relativo prezzo base di un quarto (come previsto dall'art. 591 c.p.c. o comunque in conformità di quanto previsto nel programma di liquidazione) provvedendo, in ogni occasione, alla redazione ed alla comunicazione del relativo avviso di vendita recante le indicazioni enunciate nonché al compimento degli adempimenti pubblicitari, come sopra regolamentati; ai sensi dell'art. 591 c.p.c. provvederà a fissare il termine entro il quale possono essere proposte le offerte di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c.;

### ***DISCIPLINA DELLA VENDITA***

Le offerte di acquisto potranno essere presentate esclusivamente in via telematica, in conformità a quanto indicato nella sezione relativa alle modalità di presentazione dell'offerta. All'offerta deve essere allegata prova del versamento della cauzione che si determina in un importo pari almeno al 15 per cento del prezzo offerto da versarsi unicamente mediante bonifico bancario sul c/c della procedura che sarà comunicato nel bando d'asta dal delegato. Nella domanda dovrà essere indicato il numero di CRO dell'operazione. Il bonifico, con causale "procedura concorsuale R.G. 33/2019 versamento cauzione", **dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo almeno due giorni lavorativi antecedenti al termine ultimo fissato per presentare la domanda, 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.

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi alla piattaforma del gestore per partecipare alla gara.

Le buste telematiche saranno aperte dal delegato nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita. In relazione al disposto di cui all'art. 20 del DM 32/2015 laddove il comma 1 prevede che alle operazioni di vendita senza incanto possano prendere parte con modalità telematiche "altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura" dispone

che il professionista delegato autorizzi esclusivamente la partecipazione delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari non esecutati. Eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno.

Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza.

### **La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:**

#### In caso di offerta unica

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

Se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, senza incanto e con identico prezzo base);
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

#### In caso di pluralità di offerte

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte ammissibili e subito dopo la deliberazione sulle stesse, il delegato provvederà ad avviare la gara telematica tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. **con la modalità asincrona** di seguito disciplinata, pronunciando l'aggiudicazione a favore del migliore offerente a meno che il prezzo offerto all'esito sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; ovvero, in difetto di offerte in aumento, ad aggiudicare l'immobile al migliore offerente (da individuarsi, in subordine, secondo: il maggior prezzo offerto; quindi,; ancora, la minore dilazione indicata per il saldo prezzo la maggior cauzione prestata; infine, la priorità temporale di deposito dell'offerta), a meno che il relativo prezzo sia inferiore al valore

dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione.

Svolgimento della gara telematica asincrona.

Il professionista delegato, 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 stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS; qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà immediatamente a gara sull'offerta più alta, che avrà durata sino alle ore 15 del giorno successivo a quello di apertura della gara, facendo attenzione che questo non ricada di sabato o in giorni festivi; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 15 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 15 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento; la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato referente della procedura disporrà la vendita a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata.

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

Nella vendita non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

In caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia trova applicazione la previsione di cui all'art. 15 del D.M. N. 32/2015.

Nell'ipotesi in cui l'avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

Il pagamento del prezzo dovrà avvenire entro e non oltre 120 giorni dalla data della aggiudicazione, o entro il minor termine dichiarato dall'offerente, pena la decadenza dall'aggiudicazione con perdita della cauzione.

### ***TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETA'***

Successivamente all'aggiudicazione o assegnazione il professionista delegato provvederà:

- 12) ad aggiornare con l'esito dell'esperimento l'apposita area del Portale delle vendite pubbliche e del sito del gestore tramite accesso all'area riservata;
- 13) a disporre la restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti mediante bonifico sul conto corrente di provenienza;
- 14) ad informare, non appena sia stato aggiudicato il bene, il Curatore al fine di consentire a quest'ultimo di richiedere il certificato di destinazione urbanistica del bene, da allegare al decreto di trasferimento, ove fosse scaduta la validità di quello già acquisito;
- 15) a comunicare all'aggiudicatario, entro 20 giorni dalla aggiudicazione, l'importo stimato degli oneri a suo carico, l'eventuale differenza, non coperta dal deposito cauzionale, che dovrà essere versata unitamente al prezzo, e le coordinate bancarie del conto della procedura dove effettuare il pagamento;

- 16) a dare tempestivo avviso al Curatore del **mancato versamento del prezzo** di aggiudicazione per richiedere l'adozione da parte del Giudice delegato dei provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.;
- 17) a **predisporre la bozza del decreto** di trasferimento alla quale dovranno essere allegati, ove necessario, il certificato di destinazione urbanistica ex art. 30 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e l'attestazione di prestazione energetica, e dovranno essere consegnati gli altri documenti (es. dichiarazione di non necessità dell'APE, dichiarazioni ai fini fiscali rese dall'aggiudicatario, copia del documento di identità, dichiarazioni rese a norma del d.p.r. 445/2000, ad esempio sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica, l'eventuale dichiarazione resa dal coniugi ex art. 179 c.c.);
- 18) ad effettuare, se del caso, la denuncia di trasferimento prevista dall'art. 59 d.lgs. 42/2004 per i beni culturali e le operazioni conseguenti previste da tale norma;

#### DISPONE LE SEGUENTI MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Gli interessati all'acquisto dovranno depositare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematiche, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell' art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il sito web [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) accedendo attraverso il pulsante "PARTECIPA" previa consultazione della guida presente nella sezione "Informazioni" della home page cliccando sul pulsante "Come partecipare".

La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del sito web [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute, almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita - con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

\*\*\*

L'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente ovvero utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, a pena di inammissibilità.

\*\*\*\*

**Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, esclusivamente in modalità telematica, entro le ore 12,00 del giorno antecedente a quello fissato per l'udienza di vendita, partecipando attraverso il sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) cliccando sul pulsante "Partecipa".**

L'offerta d'acquisto è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3° c.p.c. e deve **CONTENERE:**

- **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 oppure 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 legale 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, non inferiore al 15% del prezzo offerto (e non del prezzo base) che sarà trattenuto in caso di decadenza dall'aggiudicazione;
- 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;
- 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
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

Si avverte che non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che presenta e sottoscrive l'offerta.

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.

**DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:** tutti *in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi:*

- 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, 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 risulti o 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*.
- 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;
- dichiarazione di aver preso completa visione della perizia di stima.

#### **VERSAMENTO CAUZIONE E PAGAMENTO IMPOSTA BOLLO**

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al **quindici per cento (15%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura di Liquidazione all' IBAN indicato nell'avviso di vendita, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

**Il bonifico, con causale "*Procedura di Liquidazione del patrimonio R.G. 33/2019 versamento cauzione*", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme nel conto della procedura abbia luogo entro la giornata lavorativa precedente il termine fissato per presentare la domanda (le 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, 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 con bonifico bancario sul conto della procedura di Liquidazione del patrimonio le cui coordinate potranno essere richieste al Liquidatore.

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 professionista delegato.

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

Le buste telematiche saranno aperte dal delegato nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita. In relazione al disposto di cui all'art. 20 del DM 32/2015 laddove il comma 1 prevede che alle operazioni di vendita senza incanto possano prendere parte con modalità telematiche "altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura" dispone che il professionista delegato autorizzi esclusivamente la partecipazione delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari non esecutati.

Eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno.

Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) 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.;
- 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 abilitano 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 professionista 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 professionista 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 professionista delegato a mezzo assegno circolare intestato alla procedura fallimentare ovvero a mezzo bonifico sul rapporto bancario della procedura fallimentare secondo le indicazioni che verranno fornite dal professionista delegato;
- la cauzione versata sarà impiegata per il pagamento degli oneri fiscali e per le altre spese di vendita a carico dell'aggiudicatario, ivi compresi i **diritti d'asta pari ad € 240,00 oltre IVA per ciascun lotto**; qualora la cauzione non sia sufficiente le residue somme dovute per oneri fiscali e spese dovranno essere versate in uno con il pagamento del prezzo di vendita, la differenza verrà imputata a saldo prezzo;
- Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il professionista delegato ne riferirà al Giudice Delegato che, con proprio decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato 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).

## **ASSISTENZA**

Per assistenza durante le fasi di presentazione dell'offerta e di partecipazione alla vendita telematica, è inoltre possibile contattare

**ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A.** ai seguenti recapiti:

- telefono: 0586/20141
- email: assistenza@astetelematiche.it

L'assistenza è attiva dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

## **PRECISA**

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

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 fallimentare dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, manifestando di voler assumere direttamente tale onere, 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. 14-novies l. 3/2012, da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti esistenti al momento della vendita; 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 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 professionista delegato, 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 professionista delegato 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 professionista delegato 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 dell'emissione del decreto di 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 dal decreto di trasferimento, che verrà emesso a seguito del saldo integrale del prezzo di aggiudicazione e dei predetti oneri conseguenti alla vendita, nell'entità che verrà comunicata a cura del professionista delegato.

Gli immobili verranno consegnati all'acquirente liberi di persone e/o cose, fatti salvi quelli in precedenza specificati che risultano occupati in forza di titoli opponibili alla procedura;

***PUBBLICITA'***

La pubblicità inerente la vendita verrà eseguita, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., a cura del professionista delegato tramite pubblicazione dell'ordinanza di vendita, unitamente all'avviso di vendita e alla perizia almeno 60 giorni prima del termine di presentazione delle offerte ed almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte sui siti [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.asteannuci.it](http://www.asteannuci.it) e sul sito internet del Tribunale.

Nello specifico, il gestore nominato ASTEGIUDIZIARIE provvederà secondo le seguenti modalità:

- nell'effettuare la pubblicità sul PVP avrà cura di selezionare dall'apposito elenco i siti internet sopra indicati. In funzione dell'interoperabilità tra il PVP e questi siti, tutti i dati dell'inserzione saranno scaricati direttamente dai siti di pubblicità tramite il PVP unitamente ai documenti pubblicati;

il Liquidatore

- per le altre forme di pubblicità commerciale, procederà a compilare ed inviare il "Modulo di Richiesta Servizi", almeno sessanta (60) giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte, indicando i servizi richiesti ed i dati necessari per la fatturazione degli stessi ai tre gestori dei siti di pubblicità sopra indicati secondo

quanto dettagliatamente previsto nella circolare sulle vendite emessa dalla sezione fallimentare.

Maggiori informazioni e chiarimenti potranno essere chiesti al medesimo Liquidatore, presso il cui studio sarà possibile estrarre/visionare la perizia di stima ed i relativi allegati nella versione ostensibile ai terzi.

Il Liquidatore avrà cura di notificare la presente ordinanza ai creditori con diritto di prelazione risultanti dai pubblici registri.

L'avviso di vendita sarà redatto in conformità alle indicazioni di cui alla circolare sulle vendite emessa dalla sezione fallimentare.

Si comunichi al Liquidatore e al gestore della vendita nominato

Forlì, 13 gennaio 2022.

Il Giudice

*Dr. ssa Barbara Vacca*