

TRIBUNALE DI FORLÌ

FALLIMENTO N. 8/2022

CURATORI: AVV. LARA TORDI – DOTT.SSA BARBARA TAMPIERI

GIUDICE DELEGATO DOTT.SSA BARBARA VACCA

**DISCIPLINARE DI GARA**

**E INVITO AD OFFRIRE**

**L'Avv. Lara Tordi**, con studio a Forlì in Viale Matteotti n. 105 e la **Dott.ssa Barbara Tampieri**, con Studio a Forlì in Via Giove Tonante n. 16, Curatori del Fallimento n. 8/2022 del Tribunale di Forlì, in virtù dei poteri conferitigli con regolare mandato

AVVISANO

Che, al fine di consentire l'aggiudicazione dei beni di seguito descritti, il giorno **25 giugno 2026** dalle ore 10:00 si terrà l'asta, con modalità telematica asincrona, sul portale di Gruppo Edicom S.p.A. ([www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)), alle infradescritte condizioni:

LOTTO 1

**Piena proprietà di unità immobiliare, all'interno di complesso ad uso commerciale/Uffici, sito a Reggio nell'Emilia in Via dell'Aeronautica n. 24 P.1, posta al piano primo e adibito a palestra con annesso locale magazzino posto al piano terra collegati tramite montacarichi, così come descritta nella relazione redatta dal Geom. Stefano Mingozi ed allegata al presente invito, e contraddistinta al C. F **Comune di Reggio nell'Emilia al F. 129 P. 110 sub. 17 cat. D/8 Rendita € 9.701,00.****

Oltre proporzionali diritti sulle parti comuni condominiali.

Classe energetica D)

Recentemente sono stati eseguiti lavori relativi a cambio di destinazione d'uso ma la rappresentazione catastale non risulta aggiornata e, di conseguenza, non è possibile attestarne la conformità.

**I costi necessari alle pratiche amministrative per ottenerne la conformità saranno a carico della parte acquirente che sarà tenuta ad eseguire preventivamente alla presentazione dell'offerta tutte le verifiche necessarie.**

**Si evidenzia che l'immobile è stato colpito da incendio riportando danni descritti e quantificati nell'elaborato dell'Ing. Simone Davoli che qui deve intendersi richiamato.**

STATO DI OCCUPAZIONE

LIBERO

LOTTO 2

**Piena proprietà di unità immobiliare, all'interno di complesso ad uso commerciale/Uffici, sito a Reggio nell'Emilia in Via dell'Aeronautica SN P. 1, posta al piano primo con destinazione d'uso di attività commerciale all'ingrosso, così come descritta nella relazione redatta dal Geom. Stefano Mingozi ed allegata al presente invito, e contraddistinta al C. F **Comune di Reggio nell'Emilia al F. 129 P. 110 sub. 18 cat. D/8 Rendita € 5.319,51.****

Oltre proporzionali diritti sulle parti comuni condominiali

Classe energetica E)

**I costi necessari alle pratiche amministrative per ottenerne la conformità saranno a carico della parte acquirente che sarà tenuta ad eseguire preventivamente alla presentazione dell'offerta tutte le verifiche necessarie.**

STATO DI OCCUPAZIONE

LIBERO

Ciò premesso

INVITANO

A presentare offerta di acquisto secondo le seguenti modalità:

**PREZZO BASE**

Ciascuna unità è venduta a corpo al seguente prezzo:

LOTTO 1) € 297.000.00 (euro duecentonovantasettemila/00);

LOTTO 2) € 168.300,00 (euro centosessantottomilatrecento/00);

**Pertanto, l'offerta minima per ciascun lotto dovrà essere pari o superiore all'importo sopra indicato.**

**In caso di gara l'aumento minimo è determinato in:**

LOTTO 1) € 6.000,00 (euro seimila/00).

LOTTO 2) € 3.400,00 (euro tremilaquattrocento/00);

Oltre l'applicazione di Iva se e nella misura dovuta.

**MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA.**

Ognuno è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile sopra indicato personalmente o a mezzo di procuratore legale (avvocato) anche a norma dell'art. 579, ultimo comma c.p.c.

Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al presentatore. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, esclusivamente in via telematica mediante il portale del gestore Gruppo Edicom S.p.A. ([www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)) e tramite l'apposito modulo ministeriale, entro le ore 12 del giorno antecedente a quello fissato dal Liquidatore per il loro esame.

Con la presentazione dell'offerta l'offerente dichiara implicitamente di aver letto il presente disciplinare di gara 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, precisando che non è sufficiente il solo inserimento dell'offerta tramite il portale ministeriale dovendo poi l'offerta essere spedita, sottoforma di file criptato contenente l'offerta telematica e gli allegati all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

Si riporta di seguito il testo di legge di riferimento

**"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-2code dell'International Organization for Standardization.

3) L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche

tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 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.*

#### CONTENUTO DELL'OFFERTA.

L'offerta deve riassuntivamente contenere, anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, i dati seguenti con la precisazione che quanto non previsto dal modello ministeriale dovrà essere riportato in documento separato da allegare, come tutti gli altri, all'offerta telematica:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta);
- b) stato civile dell'offerente che, se coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovrà indicare anche i corrispondenti dati del coniuge.
- c) se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- d) se l'offerente è una società l'offerta dovrà contenere la denominazione, il codice fiscale, la partita Iva, il numero di iscrizione al Registro Imprese, la sede legale e i dati completi del legale rappresentante;

#### 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, pure per immagine, privi di elementi attivi:

- a) attestazione del bonifico della cauzione (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata);
- b) documento di identità e del codice fiscale dell'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 l'offerente sia una persona giuridica, copia del documento di identità e del codice fiscale del legale rappresentante che sottoscrive l'offerta;

- c) procura di cui all'art. 12, comma 4, del DM 32/2015 (*"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"*);
- d) procura speciale o copia autentica della procura generale, rilasciata nelle forme dell'atto pubblico, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale (avvocato) e può essere allegata anche in copia per immagine;
- e) visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- f) dichiarazione di aver letto l'avviso di vendita e la perizia di stima e di essere edotto sui contenuti di tali documenti;
- g) qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione prevista dall'art. 179 autenticata da pubblico ufficiale; dalla dichiarazione dovrà risultare la natura del patrimonio personale del coniuge assegnatario che verrà utilizzata per il pagamento del prezzo.

#### DEPOSITO CAUZIONALE.

L'offerta sarà valida solo se accompagnata dal versamento di deposito cauzionale pari ad almeno il 10% del prezzo offerto che verrà trattenuto, in caso di aggiudicazione, in parte per il pagamento delle opere di ripristino delle irregolarità urbanistiche, imposte e per la parte residua a saldo prezzo; in caso di mancata aggiudicazione l'intera cauzione verrà restituita entro 10 giorni dalla gara;

Il deposito cauzionale deve essere effettuato esclusivamente con bonifico da eseguirsi:

conto corrente intestato al Fallimento n. 8/22 **Iban IT 70 U 03273 13201 000100107823, acceso**

**presso Solution Bank, iban con causale “Fallimento n. 8/2022 cauzione lotto n. \_\_\_\_\_ asta del 25.06.2026”.**

Il bonifico, con causale versamento cauzione, dovrà essere effettuato in modo tale che l’accredito delle somme abbia luogo entro la giornata lavorativa precedente il termine fissato per presentare la domanda (ovvero le ore 12,00 del giorno antecedente l’asta), al fine di consentire la verifica del buon fine dell’accredito sul conto della procedura.

Qualora il giorno fissato per l’udienza di vendita telematica non venga riscontrata la presenza dell’accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, l’offerta sarà considerata inammissibile.

All’offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata.

#### IRREVOCABILITÀ DELL’OFFERTA.

L’offerta, che vale come proposta di acquisto, è irrevocabile sino al giorno della gara e, in caso di aggiudicazione, per i successivi 90 giorni, termine entro il quale parte venditrice dovrà comunicare l’accettazione o il rifiuto della proposta.

Si procederà all’aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita.

#### SVOLGIMENTO DELLA VENDITA.

Le buste telematiche saranno aperte dai Curatori nel giorno e nell’ora sopra indicati.

Eventuali ritardi o impossibilità di connessione da parte dei soggetti interessati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno. I Curatori, verificata la regolarità delle offerte, daranno inizio alle operazioni di vendita alle quali 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 sia stata proposta un’unica offerta pari o superiore al prezzo base, verificata la regolarità da parte dei curatori, la stessa è accolta.

Qualora per l’acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a

gara sull'offerta più alta, che avrà durata sino alle ore 15 del giorno successivo; 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 curatori 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 l'aggiudicazione 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.

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

#### OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE.

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare ai curatori 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, ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

### PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI.

Una volta individuata l'offerta migliore, o a seguito di gara o in base ai criteri di cui sopra, parte venditrice ha facoltà di accettare o meno l'offerta dandone comunicazione all'aggiudicatario nel termine di giorni 90.

Ricevuta la comunicazione di accettazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine perentorio e non prorogabile di 120 giorni decorrenti dal ricevimento della accettazione da parte della venditrice.

Il pagamento dovrà avvenire mezzo assegno circolare da intestare alla Società proprietaria, o secondo le diverse modalità che verranno comunicate, da consegnare contestualmente al rogito che avverrà dinnanzi a Notaio scelto dalla parte acquirente che se ne assumerà i relativi costi.

Il mancato versamento del prezzo di aggiudicazione nel termine di cui sopra comporterà la decadenza dall'aggiudicazione ed il venir meno di ogni vincolo in capo alle parti e la cauzione verrà trattenuta a titolo di caparra confirmatoria.

### REGOLARITÀ URBANISTICA E ALTRE DISPOSIZIONI

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. E' parimenti a carico dell'aggiudicatario ogni eventuale responsabilità e 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, di conformità impianti, con esclusione di qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo da tali attività derivanti nei confronti della Procedura.

Si segnala in particolare la presenza degli abusi ed irregolarità indicati nella relazione redatta dal Geom. Stefano Mingozzi ed allegata al presente bando precisando che i costi per il ripristino sono a carico della parte acquirente.

Successivamente all'aggiudicazione in asta, la compravendita potrà avvenire solo previa verifica da parte dell'aggiudicatario della regolarità urbanistica e catastale e, laddove la stessa non sussista, previa regolarizzazione a cura e spese di parte acquirente.

\*\*\*\*

### CONDIZIONI DI VENDITA

I beni sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano con relativi vincoli o servitù esistenti, abitabilità, licenze, permessi ed autorizzazioni di qualsivoglia genere.

La liberazione del bene da persone e cose dovrà avvenire a spese e cura della parte acquirente.

#### CANCELLAZIONE DEI GRAVAMI

Si evidenzia che da visure ipotecarie attuali non risultano gravami e/o trascrizioni sugli immobili di cui al presente bando. Si invita tuttavia gli interessati ad eseguire le opportune verifiche tramite accesso agli uffici o con l'ausilio di propri consulenti.

La parte alienante si impegna a far pervenire alla parte acquirente contestualmente al trasferimento di proprietà i titoli idonei e necessari alla cancellazione dei gravami sui beni trasferiti; cancellazioni che avverranno a cura e spese dell'acquirente.

#### REGIME FISCALE

La presente vendita è soggetta ad IVA secondo le modalità e le aliquote di legge; in caso di richiesta di tassazione agevolata, l'aggiudicatario è tenuto a consegnare 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 ai Curatori 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 ai Curatori anche la dichiarazione del coniuge non offerente al fine della esclusione del bene dalla comunione legale; l'aggiudicatario 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.

#### SPESE DELL'AGGIUDICATARIO (OLTRE IL PREZZO DI AGGIUDICAZIONE)

Sono a carico dell'acquirente tutti gli oneri fiscali (imposta di registro, ipotecarie e catastali, bolli) e tutte le altre spese relative alla vendita (a titolo di esempio onorario Notaio, trascrizione in conservatoria dell'atto di trasferimento, voltura catastale, bolli su copie autentiche ecc...) oltre agli oneri per il ripristino delle opere abusive nell'importo indicato nella relazione allegata al presente avviso.

Sono altresì a carico della parte acquirente le spese di cancellazione dei gravami e i relativi bolli.

#### PUBBLICITÀ.

I Curatori provvederanno alla pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della

Giustizia del presente bando e di copia della perizia. La pubblicità sul Portale delle Vendite pubbliche dovrà essere effettuata necessariamente 60 giorni prima della data iniziale fissata per la presentazione delle offerte telematiche di acquisto.

Le società incaricate provvederanno alla pubblicazione della suddetta documentazione ex art. 490 Il co. c.p.c., sui siti [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it), nonché sul sito istituzionale del Tribunale.

Le medesime società provvederanno alla pubblicazione dell'avviso di vendita e del corredo fotografico sul sito commerciale [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) o, in alternativa, sui portali [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.idealista.it](http://www.idealista.it) e [www.bakeca.it](http://www.bakeca.it).

### INFORMAZIONI

- Grava su ciascun partecipante all'asta l'onere di prendere preventiva ed accurata visione del complesso staggito, ovvero, dei singoli beni posti in vendita così come indicati negli atti messi a disposizione.
- Si precisa che la vendita del complesso immobiliare da intendersi effettuato alla condizione "visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trova";
- Gli organi della Procedura e la parte venditrice si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento. Quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti né dalla Procedura e dai loro organi né dalla parte venditrice. Allo stesso modo l'aggiudicazione non comporta obbligo per la procedura o la parte venditrice a concludere il successivo contratto di compravendita valendo l'aggiudicazione quale mera proposta di acquisto che si perfezionerà solamente con l'espressa accettazione da parte dell'alienante.
- gli offerenti possono ottenere dai Curatori delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica al seguente recapito telefonico 0543.31923 - [laratordi@gmail.com](mailto:laratordi@gmail.com) (Avv. Lara Tordi);
- gli offerenti possono ottenere assistenza per la compilazione ed il deposito della offerta dai medesimi soggetti nonché dal Gestore incaricato della vendita, secondo quanto indicato nel relativo portale ([www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it));

- gli interessati possono chiedere ai Curatori, unici soggetti legittimati a tale incombente, di poter visionare l'immobile mediante richiesta sul Portale delle Vendite Pubbliche entro il 10° giorno anteriore a quello fissato per le offerte. Il servizio è gratuito;
- tutti i servizi informativi e di assistenza di cui sopra sono totalmente gratuiti.

Forlì, 08.04.2026

I CURATORI

Avv. Lara Tordi

Dott.ssa Barbara Tampieri