Simone Brandinelli

DOTTORE COMMERCIALISTA - REVISORE LEGALE

TRIBUNALE DI FORLI'

SEZIONE CIVILE - PROCEDURE CONCORSUALI

Giudice Delegato: Dott.ssa Maria Cecilia Branca

Liquidazione Giudiziale: RGN°29/26

Curatore Dott. Simone Brandinelli

Comitato dei Creditori: NON COSTITUITO

Foglio Notizie: NON PAGATO

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE
MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA ai sensi dell'art. 216 C.C.I.
IN MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

Il sottoscritto Dott. Simone Brandinelli, con studio in Cesena, Viale Canonico Lugaresi n. 8, nominato Curatore della Liquidazione Giudiziale in epigrafe, con sentenza n. 52 del Tribunale di Forlì in data 01.06.2026, registrata al repertorio RG 29/2026

- visto l'art. 216 CCII
- visto l'art. 490 c.p.c.;

Premesso che:

- il Programma di Liquidazione prevede la vendita competitiva dei beni immobili acquisiti all'attivo, con modalità telematica asincrona e con l'ausilio dell'I.V.G. di Forlì;
- i beni sono stati oggetto di relazione peritale di stima redatta dal Geom. Giampiero Galassi, depositata in data 28.10.2026, che viene integralmente richiamata per quanto qui non specificato;
- la procedura riguarda sia beni di proprietà della società, sia beni di proprietà personale del socio illimitatamente responsabile;

AVVISA

che sono posti in vendita, alle condizioni e modalità di seguito indicate, i beni immobili suddivisi in n.05 (cinque) lotti distinti, meglio descritti nella relazione di stima del Geom. Giampiero Galassi, disponibile presso il Curatore e l'I.V.G. di Forlì.

LA VENDITA COMPETITIVA SARÀ SVOLTA CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA CON AUTOESTENSIONE DEL TERMINE.

Cesena (FC) 47521
Viale C. Lugaresi n°8

Tel. 0547-608303
Mail: s.brandinelli@studiobrandinelli.it

Cod. Fisc. BRN SMN 79C03 C573X
Partita Iva 03719580403

LOTTO N. 01 – UFFICIO CON CANTINA – CESENA, VIA UBERTI N. 14, INT. 1

PREZZO BASE: Euro 128.000,00

OFFERTA MINIMA: Euro 96.000,00

Rilancio minimo in caso di gara: Euro 1.000,00.

Intera proprietà di una porzione immobiliare ad uso ufficio con abbinato locale cantina, facente parte di un fabbricato condominiale pluriuso ubicato in Cesena, Via Uberti n. 14, interno 1. L'unità è identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena al Foglio 124, Particella 243, subalterno 8, categoria A/10, classe 3, consistenza 4 vani, rendita catastale Euro 1.332,46, con i proporzionali diritti sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c. e sull'area di sedime e pertinenza identificata al Catasto Terreni al Foglio 124, Particella 243, ente urbano di mq 707.

Il bene risulta di proprietà del socio illimitatamente responsabile; la superficie commerciale indicata in perizia è pari a circa mq 92,50, comprensiva di balcone e cantina. Una porzione dell'unità immobiliare risulta locata in forza di contratto con scadenza al 31.08.2029, al canone annuo di Euro 1.800,00.

La perizia segnala difformità edilizio-urbanistiche interne, tra cui la diversa distribuzione degli spazi, il collegamento con l'unità immobiliare adiacente di altra proprietà e la mancata realizzazione del bagno previsto dal titolo autorizzativo; sono altresì indicati interventi di ripristino e la necessità di pratica edilizia in sanatoria.

Il fabbricato è soggetto a tutela indiretta della soprintendenza per gli interventi esterni; per ogni ulteriore dettaglio, onere e criticità si rinvia integralmente alla perizia.

LOTTO N. 02 – NEGOZIO – CESENA, CORSO GIUSEPPE GARIBALDI N. 39/A

PREZZO BASE: Euro 44.000,00

OFFERTA MINIMA: Euro 33.000,00

Rilancio minimo in caso di gara: Euro 500,00.

Intera proprietà di un locale commerciale ad uso negozio, attualmente descritto in perizia come adibito a yogurteria, posto al piano terra di un fabbricato condominiale pluriuso in Cesena, Corso Giuseppe Garibaldi n. 39/A. L'unità è identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena al Foglio 126, Particella 153, subalterno 13, categoria C/1, classe 10, consistenza mq 27, con i proporzionali diritti sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c. e sull'area di sedime e pertinenza identificata al Catasto Terreni al Foglio 126, Particella 153, ente urbano di mq 772.

Il bene risulta di proprietà del socio illimitatamente responsabile; la superficie commerciale complessiva indicata in perizia è pari a circa mq 32.

Il locale comprende negozio, retro-negozio e servizio igienico con antibagno; la perizia riferisce che, al sopralluogo, l'immobile era utilizzato da una società terza in forza di un contratto stipulato il 12.03.2010 con soggetto che, secondo il perito, non risultava titolare di proprietà o altro diritto sul bene; la scadenza indicata in perizia è il 31.03.2028.

La perizia segnala la necessità di verifiche e ammodernamenti degli impianti e di interventi sull'impianto di riscaldamento per renderlo autonomo rispetto al negozio adiacente; per ogni ulteriore dettaglio, onere e criticità si rinvia integralmente alla perizia.

LOTTO N. 03 – QUOTA INDIVISA DI TERRENO AGRICOLO – COMUNE DI CESENA, LOCALITÀ SAN CRISTOFORO / VIA SAN CRISPINO

PREZZO BASE: Euro 39.000,00

OFFERTA MINIMA: Euro 29.250,00

Rilancio minimo in caso di gara: Euro 500,00.

Quota di 7/40 (sette quarantesimi) di proprietà indivisa di un terreno a destinazione urbanistica agricola, della superficie catastale complessiva indicata in perizia in mq 90.839, ubicato nel Comune di Cesena, località San Cristoforo / Via San Crispino. Il compendio è identificato al Catasto Terreni del Comune di Cesena al Foglio 60, Particelle 209, 591 e 594, e al Foglio 75, Particelle 58, 106, 186, 188, 581, 583, 585, 587, 588, 590, 592, 601, 603, 606, 608, 611, 613, 615 e 617.

La quota di 7/40 intestata alla società sottoposta alla procedura di Liquidazione Giudiziale; è riconducibile ad un terreno articolato in più blocchi non contigui.

La perizia segnala, tra l'altro, accessi attraverso proprietà di terzi, utilizzi in comodato di porzioni del terreno, un'area utilizzata a orto da terzi senza titolo, porzioni che risulterebbero inglobate in proprietà confinanti, manufatti e serre precari privi di titolo autorizzativo da rimuovere, nonché la necessità di rilievi topografici e riconfinamenti.

La destinazione urbanistica è agricola; la perizia ritiene non comodamente divisibile il compendio secondo le quote dei comproprietari; la vendita ha ad oggetto esclusivamente la quota indivisa di 7/40 appartenente alla società, e non l'intera proprietà del terreno.

Per ogni ulteriore dettaglio, onere e criticità si rinvia integralmente alla perizia.

LOTTO N. 04 – POSTO AUTO SCOPERTO – CESENA, CORSO GIUSEPPE GARIBALDI N. 43

PREZZO BASE: Euro 11.000,00

OFFERTA MINIMA: Euro 8.250,00

Rilancio minimo in caso di gara: Euro 500,00.

Intera proprietà di un posto auto scoperto in corte condominiale, sito in Cesena, Corso Giuseppe Garibaldi n. 43, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena al Foglio 126, Particella 153, subalterno 24, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 11, rendita catastale Euro 48,86, con i proporzionali diritti sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c. e sull'area di sedime e pertinenza identificata al Catasto Terreni al Foglio 126, Particella 153, ente urbano di mq 772.

Il bene risulta di proprietà del socio illimitatamente responsabile è ubicato in centro storico, in zona a traffico limitato, e si accede alla corte condominiale da Via Mura Valzania.

L'unità risulta libera da rapporti contrattuali; per ogni ulteriore dettaglio, onere e criticità si rinvia integralmente alla perizia.

LOTTO N. 05 – AUTORIMESSA – CESENA, CORSO GIUSEPPE GARIBALDI N. 41

PREZZO BASE: Euro 23.000,00

OFFERTA MINIMA: Euro 17.250,00

Rilancio minimo in caso di gara: Euro 500,00.

Intera proprietà di un locale autorimessa sito in Cesena, Corso Giuseppe Garibaldi n. 41, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena al Foglio 126, Particella 153, subalterno 25, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 15, rendita catastale Euro 77,47, con i proporzionali diritti sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c. e sull'area di sedime e pertinenza identificata al Catasto Terreni al Foglio 126, Particella 153, ente urbano di mq 772.

Il bene risulta di proprietà del socio illimitatamente responsabile è ubicato in centro storico, in zona a traffico limitato, e si accede alla corte condominiale da Via Mura Valzania.

L'unità risulta libera da rapporti contrattuali; per ogni ulteriore dettaglio, onere e criticità si rinvia integralmente alla perizia.

PREZZI, OFFERTE E SPESE

I prezzi si intendono oltre agli oneri fiscali eventualmente dovuti in base al regime applicabile al momento del trasferimento e alla posizione soggettiva dell'aggiudicatario.

Tutte le spese inerenti la vendita e il trasferimento della proprietà, comprese imposte e tasse, competenze notarili, registrazione, trascrizione, volture, eventuali certificazioni, nonché le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli nei limiti di legge e secondo le disposizioni degli organi della procedura, sono a carico dell'aggiudicatario.

TERMINI DELLA GARA

Termine per la presentazione delle offerte: entro il giorno 26.01.2027 alle ore 12:00.

Inizio gara: il giorno 27.01.2027 alle ore 10:00, al termine del vaglio di ammissibilità.

Termine gara: il giorno 28.01.2027 alle ore 15:00.

Autoestensione del termine: qualora vengano presentate offerte negli ultimi 10 minuti della gara, il termine sarà prorogato di ulteriori 10 minuti e così di 10 minuti in 10 minuti qualora vengano effettuate nuove offerte nel periodo di autoestensione.

PUBBLICITÀ, CONSULTAZIONE DELLA PERIZIA E VISITE

Si rimanda, in ogni caso e per tutte le informazioni non contenute nel presente avviso di vendita, alle relazioni di stima agli atti della procedura che devono essere consultate dall'offerente ed alle quali si fa espressamente rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, consultabili sul Portale Nazionale delle Vendite Pubbliche (https://pvp.giustizia.it/pvp/) e sui siti internet: www.asteforlicesena.it, www.asteannunciforli.it, www.asteivg.com e www.fallcoaste.it, o presso gli uffici di I.V.G. di Forlì Srl.

Per qualsiasi informazione si prega di contattare la società IVG ai seguenti recapiti: telefono: 0543/473480 - mail: ivg.forli@gmail.com - pec: ivg.forli@legalmail.it o il Curatore Dott. Simone Brandinelli, mail s.brandinelli@studiobrandinelli.it pec s.brandinelli@pec.studiobrandinelli.it

E' possibile visionare i beni, senza impegno alcuno, previo appuntamento con IVG, da contattare ai recapiti sopra indicati ed entro e non oltre 10 giorni prima della scadenza del deposito dell'offerta.

Si precisa che gli unici soggetti cui fare riferimento nella procedura di vendita sono, ciascuno per quanto di competenza, il Curatore e IVG Forlì srl, con esclusione di ogni altro soggetto (segnatamente, agenzie immobiliari, intermediari e simili).

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Sono ammessi a presentare offerte tutti i soggetti, persone fisiche o giuridiche, ad eccezione del debitore, personalmente o a mezzo di procuratore legale nei casi consentiti; le offerte di acquisto dovranno essere depositate esclusivamente in via telematica, previo accesso al portale del gestore www.asteforlicesena.it, selezionando il lotto di interesse e compilando il modulo ministeriale di presentazione dell'offerta entro il termine sopra indicato.

L'offerta dovrà essere redatta e depositata con le modalità e i contenuti previsti dagli artt. 12 e seguenti del D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 e dalla normativa vigente; dovrà contenere, tra l'altro:

- i dati identificativi dell'offerente e il codice fiscale o la partita IVA;
- l'ufficio giudiziario, l'anno e il numero di ruolo della procedura;
- il lotto; la descrizione del bene; il referente della procedura; la data e l'ora della vendita;
- il prezzo offerto e il termine per il pagamento;
- l'importo della cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- 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;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

L'offerta dovrà inoltre riportare i dati del presentatore e dell'offerente, lo stato civile e, ove ricorra il regime di comunione legale, i dati del coniuge; dovrà essere indicato il termine per il saldo prezzo, che non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione; in mancanza di indicazione, il termine si intenderà di 120 giorni.

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.

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.

Cesena (FC) 47521
Viale C. Lugaresi n°8
Tel. 0547-608303
Mail: s.brandinelli@studiobrandinelli.it
Cod. Fisc. BRN SMN 79C03 C573X
Partita Iva 03719580403

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.

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.

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.

MODALITÀ DI TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

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).

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.

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.

Cesena (FC) 47521
Viale C. Lugaresi n°8
Tel. 0547-608303
Mail: s.brandinelli@studiobrandinelli.it
Cod. Fisc. BRN SMN 79C03 C573X
Partita Iva 03719580403

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.

DEPOSITO E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA AL GESTORE PER LA VENDITA TELEMATICA

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

L'offerta 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.

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).

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.

MANCATO FUNZIONAMENTO DEI SERVIZI INFORMATICI DEL DOMINIO GIUSTIZIA

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.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

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

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

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) Copia di un documento di identità e codice fiscale in corso di validità del Presentatore, nel caso in cui costui sia persona diversa dall'offerente/i;
c) documento di identità e del codice fiscale di ciascun offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; qualora l'offerente sia minore di età o incapace, copia del documento di identità e del codice fiscale anche del soggetto che agisce in suo nome e della relativa autorizzazione; qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c. autenticata da pubblico ufficiale; dalla dichiarazione dovrà risultare la natura del patrimonio personale del coniuge assegnatario che verrà utilizzata per il pagamento del prezzo;
d) se l'offerta è presentata da più persone, deve essere allegata copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta; procura di cui all'art. 12, comma 4, del DM 32/2015;
e) qualora l'offerta sia presentata a mezzo di procuratore legale, deve essere allegata copia della speciale procura notarile; la stessa può essere fatta anche per persona da nominare ex art. 579, ultimo comma, c.p.c. Il procuratore legale che è rimasto aggiudicatario per persona da nominare deve dichiarare nei tre giorni successivi il nome della persona per la quale ha presentato l'offerta depositando il mandato (art. 583 c.p.c.) al Curatore.
f) In caso di impresa in forma individuale o societaria:

- copia di Visura Camerale aggiornata (da non più di tre mesi) da cui, in caso di società, si evincano i poteri attribuiti al legale rappresentante (presentatore dell'offerta) per tutti gli atti di straordinaria amministrazione, ivi compreso l'acquisto di immobili. In mancanza di poteri occorre allegare delibera del Consiglio di Amministrazione o Assemblee dei Soci necessarie per la partecipazione all'asta (delega e attribuzioni di poteri); ove la società non fosse italiana deve essere allegata eventuale traduzione debitamente legalizzata del certificato camerale;
- copia di atto costitutivo e statuto (copia aggiornata);
- in caso di presentatore dell'offerta soggetto interno alla società diverso dal legale rappresentante, allegare copia delle eventuali delibere del Consiglio di Amministrazione o Assemblee dei Soci necessarie per la partecipazione all'asta (delega e attribuzioni di poteri) per il presentatore dell'offerta quale 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;

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

h) 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.

PAGAMENTO DELLA CAUZIONE

La cauzione dovrà essere pari al 10% del prezzo offerto, e dovrà essere versata mediante:

- bonifico bancario o postale sul seguente conto corrente: acceso presso banca VALSABBINA IBAN IT38Y0511623900000000002849 ed intestato ad "LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE NRG 29/2026" indicando come causale "Versamento cauzione procedura di liquidazione n. 29/2026 e specificando il LOTTO n. XX".

Si sottolinea che:

- il bonifico andrà effettuato in tempo utile affinché l'accredito della somma sia visibile sul conto corrente sopra indicato al momento dell'esame delle offerte. Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente sopra indicato è causa di nullità dell'offerta.

- in caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione verrà restituito all'offerente non aggiudicatario nel termine di 7 giorni lavorativi, che inizieranno a decorrere dal momento dell'aggiudicazione, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario o postale che è stato indicato da ciascun offerente come proprio, in sede di compilazione dell'offerta telematica.

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

Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Una volta completata e trasmessa l'offerta digitale non sarà più possibile modificarla o cancellarla o modificare e/o integrare i relativi allegati, che saranno acquisiti definitivamente dal Portale e conservati dal Portale stesso in modo segreto.

IN OGNI CASO:

- l'offerta d'acquisto è irrevocabile, salvo quanto previsto dall'art 571 c.p.c.;
- l'offerta d'acquisto sarà inefficace se perverrà oltre le ore 12:00 del giorno fissato come termine per la presentazione delle offerte, se sarà inferiore al valore dell'offerta minima sopra indicato, o se l'offerente non presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente regolamento di vendita, in misura non inferiore al 10% del prezzo da lui offerto.

VALIDAZIONE DELLE OFFERTE

Il Curatore unitamente al gestore della vendita IVG, nel giorno indicato come "INIZIO ESAME OFFERTE", provvederanno al controllo e alla validazione delle stesse.

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

Le offerte valide daranno luogo, quindi, all'abilitazione dell'utente alla partecipazione alla gara, che si svolgerà dal giorno indicato per ciascun lotto come "inizio gara" e terminerà il giorno e alle ore indicate in ciascun lotto come "termine gara", salvo i successivi eventuali periodi di autoestensione come sopra

specificati. Gli offerenti abilitati alla partecipazione alla gara riceveranno una comunicazione via email in tal senso. La gara non verrà avviata in caso di mancanza di offerte o di unica offerta valida.

In caso di un'unica offerta valida di importo uguale o superiore al prezzo base si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente, dandone immediata comunicazione all'aggiudicatario all'indirizzo email/pec da lui indicato in sede di registrazione nella piattaforma www.asteforlicesena.it.

In caso di pluralità di offerte valide sarà avviata la gara telematica tra gli offerenti che vi intendono partecipare, secondo le modalità riportate nel paragrafo "sintesi delle modalità di partecipazione".

SINTESI DELLE MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

Per partecipare alla gara telematica sarà sufficiente che i soggetti abilitati, ossia la cui offerta sia stata ritenuta valida, si colleghino alla piattaforma www.asteforlicesena.it effettuando la login tramite la loro username e password. Una volta autenticato l'offerente potrà effettuare i rilanci per il lotto su cui ha presentato l'offerta. Al termine della gara o del periodo di autoestensione, risulterà aggiudicatario colui che avrà effettuato l'offerta più alta.

Nel corso della gara la piattaforma invierà un messaggio email ogni volta che l'offerta di un utente sia stata superata dall'offerta di un altro offerente.

Gli organi della procedura si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di 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.

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

L'invio da parte dei soggetti interessati dell'offerta irrevocabile di acquisto implica la lettura della relazione peritale e dei relativi allegati e costituisce accettazione espressa integrale e incondizionata da parte degli stessi di quanto incluso nel presente avviso di vendita.

ASSISTENZA

Per ricevere ordinaria assistenza l'utente potrà contattare l'I.V.G. Forlì Srl all'indirizzo ivg.forli@gmail.com oppure al numero 0543/473480 oppure recarsi presso gli uffici I.V.G. Forlì Srl in Forlì (FC), via A. Vivaldi 11/13, dal lunedì al venerdì negli orari 09:00 – 12:00 / 15:00 – 18:00 (escluso mercoledì pomeriggio) esclusivamente previo appuntamento.

E' inoltre disponibile presso IVG FORLI un servizio di assistenza per il deposito delle offerte telematiche.

PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI FISCALI NELLA VENDITA

Il regime fiscale applicabile al trasferimento sarà determinato in relazione alla natura del bene, alla titolarità dello stesso e alla posizione soggettiva del cedente e dell'aggiudicatario, secondo la normativa vigente al momento del trasferimento; le relative imposte saranno poste a carico dell'aggiudicatario.

Se l'aggiudicatario intenderà beneficiare, sussistendone i presupposti, di particolari agevolazioni anche fiscali dovrà dichiararlo all'atto di presentazione dell'offerta. Il Curatore provvederà a comunicare all'aggiudicatario l'importo delle spese e degli oneri fiscali al più presto e in ogni caso entro 30 giorni dall'aggiudicazione.

L'aggiudicatario dovrà corrispondere il prezzo di aggiudicazione e l'importo delle spese e degli oneri fiscali e accessori per l'assolvimento delle formalità di trasferimento della proprietà, dedotta la cauzione già versata, in una unica soluzione almeno 3 giorni prima di quello fissato per il rogito notarile e comunque entro il termine per il saldo prezzo indicato nell'offerta.

Nel caso di pagamento mediante bonifico lo stesso andrà effettuato in tempo utile affinché l'accredito della somma sia visibile sul conto corrente della procedura entro il giorno di scadenza dei termini di pagamento.

Nel caso di pagamento con assegni circolari, gli stessi dovranno essere consegnati al Curatore almeno 5 giorni lavorativi prima della scadenza dei termini di pagamento.

In caso di mancato versamento nel termine, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e la cauzione sarà trattenuta a titolo di penale con contestuale annullamento dell'aggiudicazione; in tal caso, il Curatore incamerata la cauzione potrà assegnare il bene al soggetto, qualora ancora disponibile, che abbia presentato la seconda offerta di acquisto più elevata, previo versamento rispettivamente entro 10 giorni della cauzione pari al 10% del prezzo (che sarà trattenuta a titolo di penale in caso di inadempimento) e pagamento del saldo entro 120 giorni dalla adesione comunicata al Curatore.

Nel caso in cui l'aggiudicatario sia dichiarato decaduto, con conseguente incameramento della cauzione a titolo di penale e, in caso di successiva vendita del bene ad un prezzo inferiore, lo stesso aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza, non incassata dalla procedura, a titolo di risarcimento del maggior danno.

Cesena (FC) 47521
Viale C. Lugaresi n°8
Tel. 0547-608303
Mail: s.brandinelli@studiobrandinelli.it
Cod. Fisc. BRN SMN 79C03 C573X
Partita Iva 03719580403

Nel caso in cui l'aggiudicatario intenda procedere all'acquisto mediante ricorso a mutuo con atto stipulato contestualmente all'atto di vendita dell'immobile aggiudicato, sarà consentito all'aggiudicatario corrispondere il saldo prezzo di cessione e accessori mediante assegni circolari non trasferibili rilasciati dall'istituto mutuante intestati alla procedura "LG29/2026", in ogni caso entro i termini di pagamento offerti.

L'atto di trasferimento della proprietà sarà perfezionato successivamente all'adempimento di ogni obbligo posto a carico dell'aggiudicatario e, in particolare, dall'integrale pagamento del prezzo, dell'importo dovuto per imposte e di ogni altro onere e spesa per il trasferimento della proprietà. Tutte le spese inerenti la vendita e il trasferimento di proprietà, fiscali e non, comprese le competenze notarili, di registrazione, trascrizione, volture, certificato di destinazione urbanistica, ed accessorie (elenco indicativo e non esaustivo), sono a carico dell'aggiudicatario.

La stipula del contratto di compravendita con l'aggiudicatario adempiente, potrà effettuarsi su indicazioni del Curatore non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione, con beneficio del termine a favore della procedura, davanti al Notaio incaricato, che verrà designato dal Curatore, almeno 15 giorni prima del giorno fissato per il rogito.

La cessione avverrà dalla data di stipulazione del rogito.

La cancellazione delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (iscrizioni ipotecarie, e trascrizioni di pignoramenti esistenti al momento della vendita), avverrà a cura e spese dell'aggiudicatario su istanza ex art. 217, comma 2, CCII, in forza dell'autorizzazione resa dal Giudice Delegato, solo dopo l'integrale pagamento del prezzo di aggiudicazione e perfezionamento di ogni altro adempimento posto a carico dell'aggiudicatario. Non saranno cancellate le eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali, fondi patrimoniali, trust) anche ove inopponibili.

Sarà posto altresì a carico dell'aggiudicatario il compenso dell'Ausiliario alla vendita IVG, soggetto ad IVA di legge, da pagarsi con assegno circolare intestato a "I.V.G. Forlì Srl" o con bonifico bancario entro dieci giorni dall'aggiudicazione alle seguenti tariffe:

Il compenso verrà così calcolato in percentuale per scaglioni sul valore di aggiudicazione del lotto immobiliare:

Cesena (FC) 47521
Viale C. Lugaresi n°8

Tel. 0547-608303
Mail: s.brandinelli@studiobrandinelli.it

Cod. Fisc. BRN SMN 79C03 C573X
Partita Iva 03719580403

TARIFFE PER I SERVIZI

Le tariffe per il servizio di vendita e custodia, come sopra esposti, verrà così calcolato in percentuale per scaglioni sul valore di aggiudicazione di ciascun lotto immobiliare:

Compenso unitario:

- fino a euro 25.000,00: 3%;
- da euro 25.000,01 e fino a euro 100.000,00: 1%;
- da euro 100.000,01 e fino a euro 200.000,00: 0,8%;
- da euro 200.000,01 e fino a euro 300.000,00: 0,7%;
- da euro 300.000,01 e oltre : 0,50%.

È comunque dovuto un compenso unitario non inferiore a € 2.000,00.

Sarà dovuto inoltre un rimborso spese forfettario del 10% sul compenso unitario (come sopra calcolato) per pese generali di organizzazione e studio, nonché per quelle di corrispondenza, fotocopie, viaggi carburante e comunicazioni, anche telefoniche; oltre tutte le spese vive.

In caso di mancata vendita o recesso anticipato dell'incarico conferitoci sarà dovuto al custode, oltre le spese vive sostenute, un rimborso spese di € 500,00 fino ad un esperimento di vendita svolto, di € 1.000,00 fino tre esperimenti di vendita svolti e di € 1.500,00 oltre i tre esperimenti svolti, a lotto revocato. Rimangono invece le tariffe di cui sopra per i lotti eventualmente aggiudicati.

Tutte le tariffe sopra scritte sono escluse di Iva

Il mancato pagamento del compenso all'IVG costituisce inadempimento per l'aggiudicatario.

Ogni definitiva determinazione in ordine alla cessione degli immobili è in ogni caso di competenza degli organi della procedura. Sarà onere del Curatore informare tempestivamente gli Organi della procedura sull'esito della procedura competitiva e, in caso di aggiudicazione, informare per tempo anche l'Aggiudicatario sulla decisione degli organi della procedura, prima di fissare l'appuntamento per il rogito notarile.

CONDIZIONI DI VENDITA

La vendita suddetta verrà effettuata alle seguenti condizioni:

1. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive e vincoli consortili, a corpo e non a misura, alla condizione "visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trova"; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La presente vendita deve considerarsi come forzata e quindi non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità ex art 2922 c.c., conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici e/o edilizi e/o catastali o derivanti dalla necessità di

adeguamento di impianti e/o macchinari alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia e/o negli atti messi a disposizione dalla procedura, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni ed essendo già stata applicata una riduzione del valore, né alla risoluzione della vendita.

2. Per quanto attiene ai beni immobili oggetto della presente vendita eventuali necessità di adeguamento alle normative di legge sono a carico dell'aggiudicatario.
3. L'aggiudicatario rinuncia, con la partecipazione alla vendita, a far valere in futuro nei confronti della procedura qualsiasi eccezione, pretesa, richiesta, contestazione in ordine all'identità, alla condizione giuridica, alla qualità, consistenza, sussistenza dei beni oggetto della presente vendita.
4. L'aggiudicatario accetta incondizionatamente i beni, rinunciando a far valere ogni eventuale diritto alla riduzione del corrispettivo e/o al risarcimento del danno, e/o alla risoluzione della vendita nei confronti della procedura di Liquidazione Giudiziale, nel caso in cui uno o più beni dovessero risultare viziati o carenti di qualità.
5. La procedura è esonerata da ogni responsabilità per l'esistenza di qualsivoglia diritto di terzi.
6. Eventuali violazioni della legge n. 47/1985 e successive modifiche e integrazioni dovranno essere sanate secondo le prescrizioni dell'Autorità amministrativa a cura e spese dell'aggiudicatario.
7. L'onere per la regolarizzazione delle difformità edilizie e/o catastali, ove sanabili, o per la riduzione in ripristino, è a cura e spese dell'aggiudicatario. E' parimenti a carico dell'aggiudicatario ogni eventuale responsabilità ed obbligo previsto dalle vigenti disposizioni in materia amministrativa, di sicurezza sul lavoro, sanitaria, di prevenzione incendi, di tutela dell'atmosfera, dell'acqua e del territorio dall'inquinamento.
8. L'aggiudicatario ai sensi e per gli effetti del D.M. 22 gennaio 2008, n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i dichiaratosi edotto sul contenuto dell'ordinanza di vendita e sulla descrizione desumibile dalla perizia in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente il Curatore dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza, sia l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) previsto dal D.Lgs. 192/2005 come modificato dal d. lgs. 311/2006 e s.m.i assumendo direttamente tali incombenze a propria cura e spese.

VARIE

Il trattamento dei dati inviati dai soggetti interessati si svolgerà in conformità alle disposizioni del D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196 nonché del GDPR 2016/679 e successive modifiche e nel pieno rispetto e tutela della riservatezza dei soggetti che abbiano manifestato il proprio interesse. Il trattamento dei dati ha la finalità di consentire l'accertamento dell'idoneità dei soggetti a partecipare.

Il presente avviso di vendita è regolato dalla Legge italiana. Per ogni controversia che dovesse sorgere in relazione all'interpretazione ed esecuzione dello stesso, o che sia comunque ad esso attinente, sarà competente in via esclusiva il Foro di Forlì.

L'invio da parte dei soggetti interessati dell'offerta irrevocabile di acquisto costituisce espressa e incondizionata accettazione da parte degli stessi di quanto previsto e riportato nel presente regolamento di procedura competitiva di vendita.

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

***

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

Per la presente vendita sono state scelte varie forme di pubblicità da effettuarsi per estratto e una volta mediante pubblicazione sul quotidiano "Resto del Carlino" di informazione locale, nonché pubblicazione su siti web dedicati ad aste e vendite giudiziarie e su più portali nazionali anche iscritti all'elenco ministeriale D.M. 31/10/2006 (www.ivgforli.it, www.astagiudiziaria.com, www.asteforlicesena.it, www.asteannunciforli.it, www.asteivg.com, www.fallcoaste.it).

Oltre a tali media, l'avviso di vendita integrale o per estratto eventualmente con allegati (foto, mappe, etc.) potrà essere pubblicizzato anche tramite altri siti internet, social networks, altre riviste specializzate o supporti dedicati alle vendite immobiliari con l'intento di ampliare ulteriormente la diffusione delle informazioni e la partecipazione degli interessati.

Ai sensi dell'art. 216 co. 5 C.C.I. si effettua la pubblicità prevista dall'art. 490 co. 1 c.p.c. almeno 30 giorni prima dell'inizio della procedura competitiva mediante pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche (P.V.P.).

***

Gli immobili posti in vendita potranno essere visionati dagli interessati previo accordo.

Per ulteriori informazioni è possibile rivolgersi:

- a IVG Forlì srl tel. 0543/473480 email: ivg.forli@gmail.com; pec: ivg.forli@legalmail.it

- al Curatore Dott. Simone Brandinelli con studio in Cesena Via Canonico Lugaresi 8, telefono 0547/608303 email: s.brandinelli@studiobrandinelli.it

E' inoltre disponibile presso IVG FORLI un servizio di assistenza per il deposito delle offerte telematiche.

Con osservanza.

Cesena, 05 novembre 2026

Il Curatore

Dott. Simone Brandinelli