

**Esecuzione immobiliare R.G.Es. n. 137/2024**

**Giudice dell'Esecuzione:** Dott. Danilo Maffa

**Custode Giudiziario:** I.V.G. FORLÌ SRL (Tel. 0543/473480)

**Delegato alla Vendita:** Avv. Nardella Elisa (Tel. 0547/27621)

**Gestore della Vendita telematica:** “Astalegale.net S.p.A.”www.spazioaste.it

**Perizia:** disponibile sul sito: [WWW.ASTEANNUNCI.IT](http://WWW.ASTEANNUNCI.IT); [WWW.ASTALEGALE.NET](http://WWW.ASTALEGALE.NET); [WWW.ASTEGIUDIZIARIE.IT](http://WWW.ASTEGIUDIZIARIE.IT)

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA A PROFESSIONISTA  
PRIMO ESPERIMENTO**

\* \* \*

La sottoscritta Avv. Nardella Elisa, nominata dal G.E. Dott. Danilo Maffa con ordinanza emessa il 09/06/2025 quale professionista delegato ex art. 591-bis c.p.c. al compimento delle operazioni di vendita nel procedimento di esecuzione immobiliare in epigrafe,

- esaminata la documentazione agli atti della procedura e verificata la corrispondenza tra il diritto reale sui cespiti oggetto di esecuzione ed i dati emergenti dai Pubblici Registri, nonché la titolarità dello stesso in capo alla parte debitrice esecutata;
- evidenziato che l'immobile oggetto di vendita non presenta difformità edilizie e catastali così come emerge dalla perizia redatta dallo stimatore,
- ritenuto doversi disporre la vendita in **UNICO LOTTO** a corpo e non a misura, del compendio immobiliare pignorato,
- visti gli artt. 490 e 570 c.p.c.

**DISPONE**

procedersi alla **VENDITA SENZA INCANTO** ai sensi dell'articolo 573 c.p.c. del compendio immobiliare di seguito indicato, con modalità **TELEMATICA ASINCRONA** che verrà chiamata per l'esame delle buste telematiche il giorno **8 OTTOBRE 2025 alle ore 11,00** sul portale del gestore “Astalegale.net S.p.a.” [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), alle seguenti, specifiche e tassative condizioni.

Per le richieste di visita del lotto contattare il custode nominato I.V.G. FORLÌ SRL, Via A. Vivaldi, 11/13 Forlì (Tel. 0543/473480) nella persona di Alessandro D'Aurora.

### **Descrizione del bene ed identificazione dei lotti.**

Il compendio oggetto della vendita, come meglio descritto nella **perizia** redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta), inclusi i dati catastali ed i confini, e nell'**allegato "A"** accluso al presente avviso e di cui costituisce parte integrante, relativamente al quale si invitano gli interessati a verificare l'eventuale presenza di formalità (ad es. domande giudiziali) non cancellabili, seppur non opponibili, così come risultante dai Pubblici Registri, è sito in Cesena (FC), ed è così identificato e descritto:

#### **LOTTO UNICO:**

- piena proprietà per l'intero di appartamento di civile abitazione e posto auto scoperto, sito in Cesena (FC), Via Enrico Pestalozzi n. 55, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena, con i seguenti dati: APPARTAMENTO D'ABITAZIONE, Foglio 128, particella 543 SUB 5, Categoria A/3, classe 3, consist. 4 vani, Superfici catastale: 65 m. Totale escluse aree scoperte 61 mq, rendita catastale € 340,86 (APPARTAMENTO Interno 2 piano 1), Via Pestalozzi, POSTO AUTO Foglio 128, particella 543, SUB 24, Categoria C/6, classe 1, mq 13, rendita catastale € 49,01 (POSTO AUTO piano T) Via Pestalozzi. Il terreno su cui sorge l'edificio di cui fanno parte le unità in oggetto, risulta distinto al Catasto Terreni del Comune di Cesena, con i seguenti dati censuari: Foglio 128 particella 543, ENTE URBANO di mq 769. L'unità gode dei diritti sulle parti comuni dell'intero edificio, ai sensi dell'art 1117 e seguenti del C.C. tra cui in particolare la CORTE Sub. 18 via Pestalozzi Enrico 55, piano T - BCNC A TUTTI I SUB; VANO SCALA Sub. 21 via Pestalozzi Enrico, piano T-1 - BCNC AI SUB 5 E 20; CORTE Sub. 28 via Pestalozzi Enrico, piano T - BCNC AI SUB 5, 14, 20, 23, 24, 25, 27, 33; PORZIONE SOFFITTA Sub. 32 via Pestalozzi Enrico 55, piano 2 - BCNC A TUTTI I SUB, TRANNE AI SUB 23, 27, 33

Classe energetica G come da attestato APE N°09560-682101-2025 del 12.05.2025

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono ubicate in un edificio plurifamiliare, sito nel Comune di Cesena (FC), in via Pestalozzi Enrico al civico n. 55.

Il compendio si compone di una abitazione che si sviluppa al piano primo, interno 2, ed un posto auto scoperto, al piano terra, disposto nella corte comune.

L'edificio si pone nel centro urbano di Cesena, all'interno di un comparto edificato (Quartiere Fiorenzuola).

Il lotto di terreno su cui insiste l'edificio in oggetto, è interamente recintato, presenta una geometria quadrilatera, confina a Est con via Pestalozzi mentre sui restanti tre lati, con lotti edificati a destinazione prevalentemente residenziale anche se non mancano realtà terziarie.

Le caratteristiche peculiari conferiscono al quartiere in oggetto, un discreto apprezzamento sul mercato immobiliare.

Sono presenti tutti i servizi primari e secondari, la zona presenta attività commerciali diffuse, presenza di ristoranti, scuole, spazi verdi oltre a edifici residenziali variabili da 2 a 6 piani.

L'intero fabbricato è stato edificato precedentemente il 1967, originariamente costituito da 1 piano fuori-terra, e sopraelevato con Licenza Edilizia del 1966, abitabilità conseguita nel 1971.

L'edificio è composto da 4 unità immobiliari abitative, n. 1 laboratorio, n. 3 depositi/ripostigli (nel sottotetto), n. 2 autorimesse, n. 3 posti auto scoperti e si eleva di due piani fuori terra oltre ad un piano sottotetto.

La struttura portante è in muratura con elementi in cemento armato a sostegno parziale della sopraelevazione (piano primo), eseguita nel 1966.

Sul lato sud, si osserva come il piano primo sopravanza il piano sottostante, con la formazione di uno stretto porticato. I solai intermedi sono in latero-cemento, la copertura è a due falde con manto in tegole di laterizio. L'area pertinenziale esterna, è accessibile mediante due passi carrabili ed uno pedonale. Si presenta ampiamente pavimentata con settori adibiti ad aiuole.

Sul lato sud, sono presenti essenze arboree di alto fusto. Sullo stesso lato sud, è situato l'ingresso alla porzione di edificio in cui è ubicata l'unità residenziale oggetto di pignoramento. Tramite portoncino in metallo con specchiature di vetro, si accede al vano scala, comune con solo un'altra unità abitativa, pavimentato in materiale lapideo. Due rampe di scala interrotte da un pianerottolo, conducono al piano primo. La scala è dotata di parapetto e corrimano in metallo; l'edificio è privo di ascensore. L'illuminazione delle parti comuni, è provvista di proprio contatore con spegnimento gestito da timer e il suo costo viene ripartito con un'altra proprietà.

**APPARTAMENTO:** Appartamento al piano 1°. Tramite un portoncino di legno si accede, dal vano scala comune, ad un ingresso che disimpegna i restanti vani di cui si compone l'abitazione. La zona giorno è costituita da un soggiorno (mq. 18,78), un ingresso/disimpegno (mq. 3,87), una cucina (mq. 7,81), ed una zona notte composta da una camera da letto (mq. 15,32) ed un servizio igienico (mq. 5,48); l'altezza di piano è di circa ml. 3,00.

Dal vano a soggiorno, tramite porta finestra, si accede al balcone (mq. 11,80), rivolto verso il fronte strada (via Pestalozzi). Tutte le aperture finestrate, ad eccezione del bagno-wc, sono rivolte sul lato fronte strada, lato Ovest.

Il vano ingresso ha pavimentazione in piastrelle di marmo, nel locale cucina sono di grès, nel soggiorno e nella camera da letto sono in "marmette", di colore scuro nella prima stanza e più

chiaro nella seconda. Il servizio igienico presenta pavimentazione in grès e rivestimenti ceramici alle pareti. I sanitari e i rivestimenti risultano datati / obsoleti. I davanzali e le soglie delle porte sono di travertino. Gli infissi delle finestre sono in alluminio con vetrocamera; l'oscuramento avviene mediante avvolgibili in pvc, alloggiati in cassonetti in legno. Il balcone ha pavimentazione in piastrelle di gres, parapetto in ferro. Il riscaldamento risulta di tipo autonomo con elementi radianti in metallo, la caldaia di tipo stagna, è situata nel locale bagno/w.c. \* la conformità ai sensi di legge degli impianti elettrico, idrico/sanitario e termico, saranno da verificare a cura del futuro acquirente. L'intero appartamento, si presenta intonacato e tinteggiato. La distribuzione interna dei locali è funzionale, con un buon livello di esposizione e di illuminazione. Lo stato di manutenzione si può giudicare normale.

POSTO AUTO SCOPERTO, in dotazione all'abitazione, è direttamente accessibile dal passo carraio su Via E. Pestalozzi e si dispone sul lato meridionale dell'area pertinenziale, in prossimità delle essenze arboree ad alto fusto.

L'unità immobiliare non è sottoposta a regime condominiale.

#### **Titoli Edilizi Abilitativi:**

- 1) Licenza di Costruzione n. 643 del 16/9/1966, oggetto: *“sopraelevazione di fabbricato di civile abitazione”*, Certificato di Abitabilità n. 219 del 09/03/1971.
- 2) Autorizzazione Edilizia in data 5/5/1989 con il n. 281, oggetto: *“costruzione di scala esterna e di una porta per disimpegnare un laboratorio artigianale”*
- 3) Concessione in Sanatoria per eseguita trasformazione urbanistica ed edilizia n. 9628 in data 18/10/1988 con il Prot. Gen. N. 38362/86
- 4) Comunicazione Inizio Lavori attività edilizia libera (CIL): RGZGNE74R18F139P-A999583-9906458/1 del 22/05/17: per *“lavori di manutenzione straordinaria copertura e installazione linea vita”*.

#### **Provenienza dell'immobile**

Atto di Compravendita a rogito del Notaio Francesco D'Avossa – Cesena del 02/07/2019, rep. 8728/6681, trascritto il 10/07/2019 al numero Registro Particolare 7917 - Registro Generale 11885.

#### **Regime fiscale**

La cessione delle unità immobiliari, oggetto di pignoramento, è soggetta ad imposta del Registro nella misura prevista dal DPR 131/86, non rientrando nel campo di applicazione dell'IVA in quanto di proprietà di soggetti privati.

#### **Regolarità edilizia ed urbanistica**

Dalla sovrapposizione del disegno del rilievo dimensionale effettuato in loco con quello allegato agli ultimi titoli edilizi; si rilevano lievi difformità che ricadono comunque, nei casi di tolleranza costruttiva previsti dalla Legge Regionale n. 23/2004 (Art. 19 bis, c. 1 bis).

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi e coerente con gli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo edilizio abilitativo

#### **Vincoli di natura urbanistica**

Non si rilevano vincoli di natura urbanistica.

La superficie commerciale dell'immobile in oggetto di pignoramento è complessivamente pari a mq 71,5 circa.

- stato: occupato dall'esecutato.

#### **Prezzo base ed aumento minimo.**

L'immobile sopra descritto è posto in vendita a corpo per il **prezzo base** di:

➔ **Lotto unico: € 95.000,00**(euro novantacinquemila/00);

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

➔ Lotto unico: € 1.000,00 (euro mille/00);

#### **Modalità di presentazione dell'offerta.**

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato 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 (che, qualora non sia anch'esso un co-offerente, deve essere un avvocato). 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 e tramite l'apposito modulo ministeriale, entro le **ore 12 del giorno antecedente** a quello fissato dal delegato per il loro esame.

**Con la presentazione dell'offerta l'offerente dichiara implicitamente di aver letto l'avviso di vendita e la perizia di stima e di essere edotto sui contenuti di tali documenti.**

Le offerte di acquisto potranno essere presentate esclusivamente in via telematica, in conformità a quanto stabilito dal D.M. n° 32/2015, artt. 12 e segg., e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia; in particolare, dovranno essere depositate, con le modalità sotto

indicate, entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello della udienza di vendita, inviandole all'indirizzo *pec* del Ministero della Giustizia *offerta@pvp.dgsia@giustiziacert.it*.

N.B.: si avverte che non è sufficiente il solo inserimento dell'offerta tramite il portale ministeriale, dovendo poi l'offerta essere spedita all'indirizzo *pec* sopra indicato.

All'offerta deve essere allegata prova del versamento della **cauzione**, che si determina in un importo pari almeno al **15% 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 "Proc. Esec. n° 137/2024 R.G.Es.Imm. – 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 (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, 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 D.M. n° 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*", si dispone che il professionista delegato autorizzi esclusivamente la partecipazione delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari non eseguiti.

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

Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto mercé la presente ordinanza.

Il "*manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica*" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "*documenti*", sottosezione "*portale delle vendite pubbliche*".

## **CONTENUTO DELL'OFFERTA E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE**

Le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, che perciò di seguito si riportano:

### **Art. 12 Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati**

*1. L'offerta per la vendita telematica deve contenere:*

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;*
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;*
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;*
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;*
- e) la descrizione del bene;*
- f) l'indicazione del referente della procedura;*
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;*
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;*
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;*
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;*
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);*
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;*
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.*

*2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-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.*

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

Si avverte che non è sufficiente il solo inserimento dell'offerta tramite il portale ministeriale, dovendo poi l'offerta essere spedita all'indirizzo pec sopra indicato

#### **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) i dati identificativi dell'offerente (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), 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'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- g) l'indicazione del referente della procedura;
- h) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- i) il prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base fino ad  $\frac{1}{4}$  (è quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari o superiore al 75% del prezzo base) ed il termine per il relativo pagamento, non superiore a 120 giorni (termine che è perentorio, non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale);
- j) l'importo versato a titolo di cauzione dell'importo minimo del 15% del prezzo offerto (e non del prezzo base), che sarà trattenuto in caso di decadenza dall'aggiudicazione;
- k) la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

l) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla precedente lettera j);

m) 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;

n) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal regolamento.

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.

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere presentata dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di persona giuridica, dovrà essere allegata visura o certificato del registro delle imprese, rilasciati non oltre 30 giorni prima il deposito dell'offerta, da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri

#### **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) documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni (in mancanza l'offerta dovrà essere considerata inefficace); 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 delle relativa autorizzazione; qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge, autenticata da pubblico ufficiale;

b) 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 oppure al soggetto che*

sottoscrive l'offerta con firma digitale. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine");

c) procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale (avvocato);

d) 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;

e) dichiarazione di aver preso completa visione dell'avviso di vendita e della perizia di stima e di essere edotto sui contenuti di tali documenti.

f) 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.**

Il deposito cauzionale, di importo pari almeno al **15 per cento** del prezzo offerto, deve essere effettuato esclusivamente con bonifico sul conto corrente intestato a "Tribunale di Forlì", acceso presso la Banca MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A., Filiale di Forlì il cui IBAN: IT 52 G 01030 13202 000002157042 **con causale** "proc. Esecutiva n. 137/2024 RG. Es. Imm. lotto unico - versamento cauzione".

Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito abbia luogo entro la giornata lavorativa precedente il termine 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 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.

In caso di aggiudicazione la somma depositata a titolo di cauzione verrà trattenuta per il pagamento degli oneri conseguenti alla vendita con restituzione, successivamente al versamento del prezzo di aggiudicazione, e compiute le attività successive, dell'eventuale eccedenza.

In caso di decadenza dall'aggiudicazione il G.E. dichiarerà la perdita della cauzione, che verrà incamerata dalla procedura a titolo di multa.

Qualora il professionista delegato riscontri il mancato versamento dell'imposta di bollo digitale dovuta per la presentazione dell'offerta telematica, dovrà provvedere alla regolarizzazione mediante versamento del tributo e della relativa sanzione in sostituzione dell'offerente. Il costo della regolarizzazione è posto a carico dell'offerente e sarà detratta dal deposito cauzionale da questi versato. In alternativa, l'offerente potrà dimostrare il versamento dell'imposta mediante consegna al professionista delegato, entro 5 giorni dal termine della gara, di marca da bollo emessa anteriormente al deposito dell'offerta. In questo caso il professionista delegato provvederà al deposito in Cancelleria della marca da bollo indicato nell'offerta alla quale essa si riferisce.

#### **Irrevocabilità dell'offerta.**

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 telematicamente il giorno fissato per la vendita.

#### **Svolgimento della vendita.**

Le buste telematiche saranno aperte dal delegato nel giorno e nell'ora sopra indicati.

Su richiesta degli interessati, il delegato autorizzerà la partecipazione alle operazioni di vendita, con modalità telematiche, delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari non eseguiti.

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

Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nel presente avviso.

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.

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

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 1/4) 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 tempestiva e rituale 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'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte, il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte, darà inizio alle operazioni di vendita e si procederà alla 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 e 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.**

Qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà immediatamente a gara sull'offerta più alta a quello di apertura della gara, che avrà **durata** sino alle **ore 15 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 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 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; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà prontamente restituita mediante bonifico sul medesimo 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.

#### **Offerta per persona da nominare.**

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, ossia un 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 rilasciata a mezzo di atto pubblico o scrittura privata autenticata, ovvero copia autentica della procura generale, sempre rilasciata a mezzo di atto pubblico o scrittura privata autenticata, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

### **Istanza di assegnazione con riserva di nomina di un terzo.**

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

### **Pagamento del prezzo e degli oneri accessori**

In caso di aggiudicazione il termine per il deposito del prezzo di aggiudicazione e delle spese (qualora non risulti sufficiente quanto versato con il deposito cauzionale) sarà quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario, comunque non superiore al termine di legge di **120 giorni** dalla data della aggiudicazione, ovvero entro il minor termine dichiarato dall'offerente, pena la decadenza dall'aggiudicazione con perdita della cauzione.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito il G.E. con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa. Se il prezzo che si ricava dalla successiva vendita, unito alla cauzione confiscata, risulta inferiore a quello dell'offerta decaduta l'aggiudicatario inadempiente è tenuto al pagamento della differenza ex art. 587, secondo comma c.p.c..

Il prezzo di aggiudicazione dovrà essere versato mediante **bonifico** sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva, anche in ipotesi che l'immobile sia gravato da ipoteca a garanzia di mutuo fondiario concesso ai sensi dell'art. 38 D.Lgs. 385/1993.

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, sono a carico dell'aggiudicatario; per il pagamento dei suddetti oneri verrà utilizzato il deposito cauzionale, gli oneri a carico dell'aggiudicatario saranno **comunicati su richiesta 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.

**Non è concessa la rateizzazione** del prezzo in 12 mensilità ritenuto che essa non corrisponda alle esigenze di celerità del processo (art. 111 Cost.) ed agli interessi delle parti processuali (i creditori ed anche il debitore) ad una sollecita distribuzione del ricavato della vendita, interessi che sopravanzano, in un doveroso bilanciamento, quelli dei potenziali aggiudicatari a conseguire una modesta dilazione del termine per il versamento del prezzo.

La vendita è soggetta a spese di registrazione, trascrizione, voltura, imposta di registro e/o eventuale I.V.A., secondo le aliquote di legge vigenti al momento di trasferimento del bene.

In caso di richiesta di tassazione agevolata, l'aggiudicatario è tenuto a consegnare al 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 delegato l'eventuale dichiarazione resa a norma del d.p.r. 445/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica). Inoltre, entro il termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci è tenuto a consegnare al Professionista delegato la dichiarazione scritta relativa all'antiriciclaggio di cui al novellato art. 585 u.c. c.p.c.

L'aggiudicatario sarà tenuto, in solido all'esecutato 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.

Qualora il professionista delegato riscontri il mancato versamento dell'imposta di bollo digitale dovuta per la presentazione dell'offerta telematica, provvederà alla regolarizzazione mediante versamento del tributo e della relativa sanzione in sostituzione dell'offerente. Il costo della regolarizzazione è posto a carico dell'offerente e sarà detratta dal deposito cauzionale da questi versato. In alternativa, l'offerente potrà dimostrare il versamento dell'imposta mediante consegna al professionista delegato, entro 5 giorni dal termine della gara, di marca da bollo emessa anteriormente al deposito dell'offerta. In questo caso il professionista delegato provvederà al deposito in Cancelleria della marca da bollo indicando l'offerta alla quale essa si riferisce.

#### **Finanziamento per il pagamento del prezzo ex art. 585 c.p.c.**

Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, dovrà comunicarlo al professionista delegato inviandogli copia del contratto di mutuo con gli estremi di repertorio per la corretta predisposizione del decreto di trasferimento.

#### **Trasferimento della proprietà.**

La proprietà 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.

### **Facoltà di subentro nel finanziamento stipulato dal debitore.**

In base all'art. 41, 5° comma, D.Lgs. 385/1993, l'aggiudicatario o l'assegnatario hanno la possibilità di subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dalla parte debitrice esecutata assumendone gli obblighi relativi, previa precisazione del credito da parte del creditore fondiario e previa apposita istanza al Giudice purché entro 15 giorni dall'aggiudicazione definitiva o dall'assegnazione siano versate all'istituto mutuante le rate già scadute, gli accessori e le spese, nella misura che verrà precisata dall'istituto come sopra.

### **Pubblicità.**

Il professionista delegato provvederà alla pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita, 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 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), [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it) nonché sul sito istituzionale del Tribunale.

Il gestore della vendita telematica provvederà alla pubblicazione dell'avviso di vendita e del corredo fotografico sul sito commerciale [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) e/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),

### **Il professionista delegato**

#### **RENDE NOTO CHE**

- ◆ tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o a cura del cancelliere o del giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato;
- ◆ gli immobili pignorati 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 richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto; per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 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. Si invita comunque gli interessati a verificare, anche tramite propri tecnici di fiducia, la situazione edilizia al momento dell'acquisto;

◆ 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 decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) 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;

◆ la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli 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 tenuto conto nella valutazione dei beni;

◆ 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;

◆ l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura, mentre non saranno cancellate eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali), anche ove fossero inopponibili;

◆ laddove necessario, è stata regolarmente rilasciata l'attestazione di prestazione energetica dell'edificio;

◆ la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto;

◆ se all'emissione del decreto di trasferimento l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, a richiesta dell'aggiudicatario e nei tempi e con le modalità di cui all'art. 560 c.p.c., a cura del custode giudiziario e senza costi e spese a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, salvo espresso esonero del custode ad opera di questi ultimi;

◆ l'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le

modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 6, c.p.c., come modificato dalla legge n. 8 del 28 febbraio 2020. Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura;

- ◆ per tutto quanto ivi non previsto si applicano le vigenti norme di legge;

#### **AVVERTE CHE**

- ◆ in base a quanto disposto dall'art.624 bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto;

- ◆ in base a quanto disposto dall'art.161 bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.;

#### **INFORMA CHE**

- ◆ gli offerenti possono ottenere dal delegato delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica mediante comunicazione al seguente recapito telefonico 0547/27621 (Avv. Elisa Nardella).

- ◆ gli offerenti possono ottenere assistenza per la compilazione ed il deposito della offerta dal Gestore incaricato della vendita, secondo quanto indicato nel relativo portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it). In ogni caso nella sezione "DOCUMENTI" del sito [www.professionistidelegatific.it](http://www.professionistidelegatific.it) è scaricabile una guida pratica alla presentazione dell'offerta telematica redatta a cura dell'Associazione dei Professionisti delegati del Tribunale di Forlì;

- ◆ gli interessati possono chiedere al Custode Istituto Vendite Giudiziarie di Forlì e Cesena, (Tel. 0543/473480, fax 0543/474365), [ivg.forli@gmail.com](mailto:ivg.forli@gmail.com), pec [ivg.forli@legalmail.it](mailto:ivg.forli@legalmail.it), nella persona di Alessandro D'Aurora, di poter visionare l'immobile mediante richiesta sul Portale delle Vendite Pubbliche entro il 10° giorno anteriore a quello fissato per le offerte.

La pubblicità, le ulteriori modalità di presentazione delle offerte e tutte le altre condizioni della vendita sono regolate dalle condizioni generali in materia di vendite immobiliari.

Cesena, 10 luglio 2025

*Il Professionista delegato*

*Avv. Nardella Elisa*



**Tribunale di Forlì**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**



**ALLEGATO "A"**  
**LOTTO UNICO**



**PROSPETTO RIEPILOGATIVO**  
**DELLA PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA**  
**DEGLI IMMOBILI PIGNORATI**



Registro Generale Esecuzioni Immobiliari: n. 137/2024



E.Stimatore



Geom. Lorenzo Onofri



1

Firmato Da: ONOFRI LORENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c9a24d9e1259389bbc2e5061ab0d383



**OGGETTO DEL PIGNORAMENTO**

Ubicazione e descrizione degli Immobili, facenti parte di un **UNICO LOTTO DI VENDITA**

**C.F. – CESENA - Unità immobiliari: abitazione e posto auto scoperto, individuato nella corte**

Foglio	Particella	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Catastale	Rendita	Ubicazione
128	543	5	A/3	3	4 vani	Totale: 65 mq. Totale escluse aree scoperte: 61 mq.	Euro 340,86	VIA ENRICO PESTALOZZI n. 55 Interno 2 Piano 1
128	543	24	C/6	1	13 mq	Totale: 13mq.	Euro 49,01	VIA ENRICO PESTALOZZI n. SNC Piano T

Proprietà per 1/1 del debitore esecutato.

Il lotto catastale su cui insiste il fabbricato di cui le unità immobiliari costituiscono porzione è distinto al

**C.T. – CESENA**

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Cl.	Superficie mq
128	543		Ente Urbano		Mq. 769

Parti comuni catastali:

- Sub. 18 via Pestalozzi Enrico 55, piano T - BCNC A TUTTI I SUB (CORTE);
- Sub. 21 via Pestalozzi Enrico 55, piano T-1 - BCNC AI SUB 5 E 20 (VANO SCALA);
- Sub. 28 via Pestalozzi Enrico 55, piano T - BCNC AI SUB 5, 14, 20, 23, 24, 25, 27, 33 (CORTE);
- Sub. 32 via Pestalozzi Enrico 55, piano 2 - BCNC A TUTTI I SUB, TRANNE AI SUB 23, 27, 33.

Descrizione del fabbricato

L'edificio si pone nel centro urbano di Cesena, all'interno di un comparto edificato (Quartiere Fiorenzuola), che ha conosciuto uno sviluppo importante soprattutto negli anni '60 e '70 del secolo scorso.

Il lotto di terreno su cui insiste l'edificio in oggetto, è interamente recintato, presenta una geometria quadrilatera, confina a Est con via Pestalozzi mentre sui restanti tre lati, con lotti edificati a destinazione prevalentemente residenziale anche se non mancano realtà terziarie.

L'intero fabbricato è stato edificato precedentemente il 1967, originariamente costituito da 1 piano fuori-terra, e sopraelevato con Licenza Edilizia del 1966, abitabilità conseguita nel 1971.

L'edificio è composto da 4 unità immobiliari abitative, n. 1 laboratorio, n. 3 depositi/ripostigli (nel sottotetto), n. 2 autorimesse, n. 3 posti auto scoperti e si eleva di due piani fuori terra oltre ad un piano sottotetto.

La struttura portante è in muratura con elementi in cemento armato a sostegno parziale della sopraelevazione (piano primo), eseguita nel 1966.

Sul lato sud, si osserva come il piano primo sopravanza il piano sottostante, con la formazione di uno stretto porticato.

I solai intermedi sono in latero-cemento, la copertura è a due falde con manto in tegole di laterizio.

L'area pertinenziale esterna, è accessibile mediante due passi carrabili ed uno pedonale.

Si presenta ampiamente pavimentata con settori adibiti ad aiuole.

Sul lato sud, sono presenti essenze arboree di alto fusto.

Abitazione e pertinenze

Dal vano scala comune, con ingresso al piano terra, dalla corte, si accede al piano 1°.

Il vano scala disimpegna 2 unità immobiliari abitative poste al medesimo piano e conduce al piano sottotetto, locale comune.

La zona giorno è costituita da un locale soggiorno (mq. 18,78), un ingresso/disimpegno (mq. 3,87), una cucina (mq. 7,81), ed una zona notte composta da una camera da letto (mq. 15,32) ed un servizio igienico (mq. 5,48); l'altezza di piano è di circa ml. 3,00.

\* sono indicati i mq. calpestabili.

Dal vano a soggiorno, tramite porta finestra, si accede al balcone (mq. 11,80), rivolto verso il fronte strada (via Pestalozzi).

Tutte le aperture finestrate, ad eccezione del bagno-wc, sono rivolte sul lato fronte strada, lato Ovest.

Il vano ingresso ha pavimentazione in piastrelle di marmo, nel locale cucina sono di grès, nel soggiorno e nella camera da letto sono in "marmette", di colore scuro nella prima stanza e più chiaro nella seconda.

Il servizio igienico presenta pavimentazione in grès e rivestimenti ceramici alle pareti.

I sanitari e i rivestimenti risultano datati / obsoleti.

I davanzali e le soglie delle porte sono di travertino.

Gli infissi delle finestre sono in alluminio con vetrocamera; l'oscuramento avviene mediante avvolgibili in pvc, alloggiati in cassonetti in legno.

Il balcone ha pavimentazione in piastrelle di gres, parapetto in ferro.

Il riscaldamento risulta di tipo autonomo con elementi radianti in metallo, la caldaia di tipo stagna, è situata nel locale bagno/w.c.

\* la conformità ai sensi di legge degli impianti elettrico, idrico/sanitario e termico, saranno da verificare a cura del futuro acquirente.

L'intero appartamento, si presenta intonacato e tinteggiato.

La distribuzione interna dei locali è funzionale, con un buon livello di esposizione e di illuminazione.

Lo stato di manutenzione si può giudicare "normale".

Il posto auto scoperto, in dotazione all'abitazione, è direttamente accessibile dal passo carraio su Via E.Pestalozzi e si dispone sul lato meridionale dell'area pertinenziale, in prossimità delle essenze arboree ad alto fusto di cui sopra.

Nota: le proprietà del fabbricato non sono costituite in condominio.

#### Titoli Edilizi Abilitativi:

1) Licenza di Costruzione n. 643 del 16/9/1966, oggetto: "*sopraelevazione di fabbricato di civile abitazione*", Certificato di Abitabilità n. 219 del 09/03/1971.

2) Autorizzazione Edilizia in data 5/5/1989 con il n. 281, oggetto: "*costruzione di scala esterna e di una porta per disimpegnare un laboratorio artigianale*"

3) Concessione in Sanatoria per eseguita trasformazione urbanistica ed edilizia n. 9628 in data 18/10/1988 con il Prot. Gen. N. 38362/86

4) Comunicazione Inizio Lavori attività edilizia libera (CIL): RGZGNE74R18F139P-A999583-9906458/1 del 22/05/17: per "*lavori di manutenzione straordinaria copertura e installazione linea vita*".

#### Provenienza dell'immobile

Atto di Compravendita a rogito del Notaio Francesco D'Avossa – Cesena del 02/07/2019, rep. 8728/6681, trascritto il 10/07/2019 al numero Registro Particolare 7917 - Registro Generale 11885.

Si allega copia degli Atti di Provenienza

#### Regime fiscale

La cessione delle unità immobiliari, oggetto di pignoramento, è soggetta ad imposta del Registro nella misura prevista dal DPR 131/86, non rientrando nel campo di applicazione dell'IVA in quanto di proprietà di soggetti privati.

#### Regolarità edilizia ed urbanistica

Dalla sovrapposizione del disegno del rilievo dimensionale effettuato in loco con quello allegato agli ultimi titoli edilizi; si rilevano lievi difformità che ricadono comunque, nei casi di tolleranza costruttiva previsti dalla Legge Regionale n. 23/2004 (Art. 19 bis, c. 1 bis).

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi e coerente con gli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo edilizio abilitativo

#### Vincoli di natura urbanistica

Non si rilevano vincoli di natura urbanistica.





Valore locativo MEDIO stimato  
500,00 €/mese



Superficie commerciale  
Complessiva mqe 71.50

Valore di mercato del Lotto di vendita



Valore MEDIO stimato  
€ 105.105,00



Ai fini della vendita forzata, tale valore è da ridursi forfetariamente nella misura del 10%, per l'assenza di garanzia per vizi, pertanto:

per il Lotto Unico di vendita si deduce il valore di

€ 105.105,00 - 10% = € 94.594,50 ~ € 95.000,00 (Euro novantacinquemila/00)



Cesena li 09/05/2025



Stimatore  
Geom. Lorenzo Onofri

