

Dott.ssa Riccarda Ricci
Dottore commercialista e Revisore contabile
Via Edmondo de Amicis 4/D 47121 Forlì (FC)
054324918 - riccarda.ricci@pec.it

TRIBUNALE DI FORLÌ

Sezione Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA N. 21/2024

Avviso di vendita immobiliare delegata a professionista
1° esperimento

La sottoscritta Dott.ssa Riccarda Ricci, nominata dall'Ill.mo G.E. Dott. Danilo Maffa con ordinanza emessa il 27 marzo 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 in atti e verificata la corrispondenza fra il diritto reale sul cespite oggetto di esecuzione ed i dati emergenti dai Pubblici Registri, nonché la titolarità dello stesso in capo al debitore esecutato;
- ritenuto necessario fissare la vendita in un **unico lotto** a corpo e non a misura, del compendio immobiliare pignorato;
- visti gli art. 490 e 570 c.p.c.;

DISPONE

procedersi alla **VENDITA SENZA INCANTO** del compendio immobiliare di seguito indicato, con modalità **TELEMATICA ASINCRONA** che verrà chiamata per l'esame delle buste telematiche il **giorno 17/07/2025 alle ore 10:30** sul portale del gestore ASTALEGALE.NET S.P.A., WWW.SPAZIOASTE.IT alle seguenti, specifiche e tassative condizioni.

Descrizione del bene ed identificazione dei lotti.

Il compendio pignorato, meglio descritto nella **perizia** redatta dallo stimatore che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta, compresa la destinazione urbanistica, 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 segnala la presenza di difformità edilizie ed amministrative, è sito in Forlì (FC), Viale Bologna n.10, ed è così identificato e descritto:

- **Lotto unico:**

- o **piena proprietà per l'intero di fabbricato ad uso abitativo** censito al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al foglio 142 particella 98 sub.18, piano terra, categoria A/2, classe 1, consistenza 2 vani, rendita € 180,76; oltre alla proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio previste dall'art. 1117 del C.C., tra cui vi è l'area pertinenziale coperta e scoperta su cui sorge il fabbricato, distinta nelle mappe catastali al foglio 142 particella 98 avente superficie di mq 829,00 Ente Urbano.
- o consistente in: appartamento di civile abitazione posto al piano terra di un fabbricato condominiale. L'unità immobiliare risulta composta da un unico ambiente (monocale) con antibagno e piccolo bagno cieco; il tutto posto al piano terra, accessibile dall'ingresso principale attraverso un lungo corridoio. La superficie netta calpestabile dell'unità immobiliare risulta essere pari a mq 29,00 circa. Completano la dotazione dell'appartamento l'area esterna condominiale di proprietà comune così come le parti comuni del fabbricato per millesimi 19,58 come da indicazione dell'Amministratore Condominiale.
- o dato atto che l'immobile allo stato attuale è libero.
- o dato atto che l'immobile è dotato di Attestazione di Prestazione Energetica, in classe energetica Classe Energetica "F" EP 153,96 kw/m² anno; rilasciato in data 15/12/2024.
- o **Per quanto attiene a provvedimenti autorizzativi, difformità riscontrate, condizione e situazione dell'immobile sopra descritto, si rinvia a quanto riportato in perizia.**

Si evidenzia che nella stessa l'Esperto Stimatore rileva quanto segue:
"Sono presenti opere abusive ma per contrasto a quanto specificato nel RUE (superficie minima per monocali) e Regolamento sanitario (mancato rispetto del rapporto di illuminazione/areazione) la situazione riscontrata durante il sopralluogo non può essere sanata ed il proprietario dovrà procedere con la rimessa in pristino dei luoghi. Per la rimessa in pristino (smontaggio della parete divisoria in cartongesso) si stima un costo di €. 500,00 e di questa cifra, lo scrivente stimatore ne terrà adeguatamente conto in sede di valutazione".

Prezzo base ed aumento minimo.

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

- **lotto unico: €34.000,00 (euro trentaquattromila/00).**

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

- **lotto unico € 500,00 (euro cinquecento/00).**

Il **prezzo offerto** non potrà essere inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base.

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..

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 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 .

Contenuto dell'offerta.

L'offerta deve quindi riassuntivamente contenere, anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, i dati seguenti:

- 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 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: cfr. Cass. Civ. sez. III, 8 giugno 2022 n° 18421, e Cass. Civ. sez. III, 14 febbraio 2023 n° 4447, in parte motiva);

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, tutti in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi:

a) bonifico attestante il versamento 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 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;

b) procura rilasciata dagli altri offerenti (quando l'offerta è formulata da più persone) 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;

c) procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di 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 della perizia di stima.

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 **R.G.ES. IMM. 21/2024 Tribunale di Forlì**, acceso presso la Banca LA BCC Credito Cooperativo ravennate, forlivese e imolese Soc. Coop., fil. di Forlì, codice IBAN **IT08 G085 4213 2000 0000 0742 234**

con causale "Es. 21/2024 **cauzione lotto unico asta del 17/07/2025**".

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, all'esito, dell'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 indicando l'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 e motivo di doglianza da parte di alcuno; il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS; qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta, che avrà **durata sino alle ore 15 del giorno successivo**; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi **15 minuti** della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori **15 minuti** in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento; la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal 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.

Offerta per persona da nominare.

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa, 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 saldo del prezzo e delle spese sarà quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario, comunque non superiore al termine di legge di 120 giorni (termine che è perentorio, non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale: cfr. Cass. Civ. sez. III, 8 giugno 2022 n° 18421, e Cass. Civ. sez. III, 14 febbraio 2023 n° 4447, in parte motiva).

Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario deve fornire la dichiarazione scritta relativa all'antiriciclaggio di cui al novellato art. 585 u.c. c.p.c., se nel termine stabilito per il pagamento del prezzo non è resa la dichiarazione prevista dall'art. 585 u.c. c.p.c., il giudice dell'esecuzione potrà dichiarare la decadenza dell'aggiudicatario, pronunciando la perdita della cauzione a titolo di multa e disponendo un nuovo incanto.

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 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.

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).

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.

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, senza autorizzazione del G.Es., nel contratto di finanziamento stipulato dalla parte debitrice eseguita assumendone gli obblighi relativi, 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 e di copia della perizia. La pubblicità sul Portale delle Vendite pubbliche dovrà essere effettuata necessariamente 60 giorni prima della data iniziale fissata per la presentazione delle offerte telematiche di acquisto.

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

Le medesime società provvederanno alla pubblicazione dell'avviso di vendita e del corredo fotografico sul sito commerciale www.immobiliare.it oltre che sui portali www.casa.it, www.idealista.it e 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;

- 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 ed a spese della procedura; è fatta salva la possibilità di liberazione anticipata nelle ipotesi di cui all'art. 560, comma 2, c.p.c.;
- 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 al seguente recapito telefonico 054324918;
- gli offerenti possono ottenere assistenza per la compilazione ed il deposito della offerta dai medesimi soggetti nonché dal Gestore incaricato della vendita, secondo quanto indicato nel relativo portale WWW.SPAZIOASTE.IT ;
- gli interessati possono chiedere al Custode Giudiziale nonché Professionista Delegato Dott.ssa Riccarda Ricci di poter visionare l'immobile mediante richiesta sul Portale delle Vendite Pubbliche entro il 10° giorno anteriore a quello fissato per le offerte;
- nella sezione "DOCUMENTI" del sito **www.professionistidelegatific.it** è scaricabile una pratica **GUIDA alla presentazione dell'offerta telematica** redatta a cura dell'Associazione dei Professionisti delegati del Tribunale di Forlì.

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.

Forlì, 13/05/2025

Il Professionista delegato



TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

ASTE GIUDIZIARIE® * * *

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 21/2024

* * *

R.G.ESEC.

PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

ALLEGATO "A"

* * *

LOTTO UNICO- INTERO IMMOBILE

Ubicazione e descrizione dell'immobile

L'appartamento (monolocale) oggetto di esecuzione è inserito in un fabbricato condominiale composto da cinque piani fuori terra compreso lo stesso piano terra che si trova comunque ad una quota inferiore rispetto al piano stradale di viale Bologna.

L'appartamento in esecuzione immobiliare è situato al piano terra con l'ingresso raggiungibile dal cortile esterno dal quale si può giungere all'androne di ingresso e da esso procedere a sinistra attraverso un disimpegno si arriva al portoncino di ingresso del monolocale.

L'intero edificio presenta una struttura praticamente rettangolare allungata che si rastrema man mano che si sale fino ad arrivare al piano quarto con forma quasi quadrata.

L'intero fabbricato ha una struttura portante di tipo misto in quanto il primo insediamento risulta costruito quando la metodologia costruttiva prevedeva muratura portante in laterizio e solai in legno, poi con successivi interventi e ristrutturazioni come l'ultima degli anni 2000 sono stati sicuramente inseriti elementi in conglomerato cementizio armato. Le pareti esterne risultano intonacate e tinteggiate, i divisori interni e le pareti di tamponamento interne, anch'esse in



laterizio a vario spessore, risultano intonacate e tinteggiate. La copertura risulta essere con tetto a più falde, dovuto alla conformazione del fabbricato che ha in adiacenza altri fabbricati; le lattonerie (canali di gronda, pluviali, scossaline, etc) sono in lamiera di rame.

Il fabbricato esternamente risulta rifinito con elementi oscuranti (persiane) presumibilmente in legno, mentre gli infissi esterni risultano essere in legno e vetro-camera; il cornicione risulta realizzato con elementi prefabbricati tinteggiati.

Complessivamente tutto il fabbricato, risulta essere in buono stato di conservazione anche per il fatto che risulta edificato nel 2000.

Al contrario, l'unità immobiliare esecutata, posta al piano terra risulta essere in pessimo stato di manutenzione e molto probabilmente al limite dalla salubrità ed abitabilità. E' individuata con il subalterno 18, risulta avere una forma regolare trapezoidale e le misure di ingombro, al lordo delle murature, sono circa ml. 5,50 x 6,40.

Accedendo dall'androne del piano terra, circa a metà della propria lunghezza, sulla sinistra vi è il portone per accedere al corridoio comune che permette l'accesso a varie unità immobiliari, fra le quali l'unità oggetto di esecuzione immobiliare.

Attraverso la porta di ingresso si accede ad un monolocale all'interno del quale è stata realizzata senza titoli edilizi, una partizione per creare una piccola camera; alla destra vi è poi il piccolo antibagno con il bagno cieco provvisto di aerazione forzata.

La superficie netta calpestabile dell'unità immobiliare risulta essere pari a mq. 29,00 circa.

L'appartamento al piano terra ha altezza ml. 2,74 sotto al tavolato in legno costituente il solaio di piano.



L'intera superficie commerciale dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, comprensiva anche di quota parte delle parti comuni risulta essere pari a mq. 36,00 circa.

Le finiture, a seguito di sopralluogo, si riscontrano in pavimenti in gres su tutta la superficie dell'unità immobiliare, le pareti sono intonacate e tinteggiate con rivestimenti murali in ceramica nella zona cottura e nel bagno, le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sono in legno con vetro-camera e sono presenti inferriate antintrusione delle quali, una risulta divelta per permettere l'accesso dalla finestra in quanto il portone di ingresso è sprovvisto di maniglia e serratura esterna (inferriata e serratura portone di ingresso risultano ripristinati in data 11 dicembre 2024). Il riscaldamento risulta essere di tipo autonomo con caldaia murale posta all'interno dell'alloggio in corrispondenza dell'angolo cottura comandabile mediante termostato e con la distribuzione del calore che avviene tramite tradizionali radiatori in acciaio.

Per l'impianto elettrico, questo risulta realizzato e completato con il fabbricato risulta al momento non utilizzabile in quanto sono stati smontati interruttori e scatole di derivazione.

L'appartamento, alla data del sopralluogo, riportava ancora i segni dell'allagamento causato dalla recente alluvione di maggio 2023 e come già anticipato precedentemente, risulta essere igienicamente inabitabile.

Per la proprietà così come visionata (appartamento sub 18), non si ravvisa la possibilità di ulteriore suddivisione in lotti senza con ciò snaturare la natura dell'intero bene; si arriverà, quindi, ad un unico risultato di perizia e ad un unico valore del bene esecutato.

Identificazione catastale



Il bene risulta individuato presso l'Agenzia delle Entrate, servizi catastali del Comune di Forlì, catasto fabbricati al foglio 142 particella 98 sub. 18, piano terra, categoria A/2, classe 1, consistenza 2 vani, rendita €. 180,76; oltre alla proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio previste dall'art. 1117 del C.C., tra cui vi è l'area pertinenziale coperta e scoperta su cui sorge il fabbricato, distinta nelle mappe catastali al foglio 142 particella 98 avente superficie di mq 829,00 Ente Urbano.

I beni sopra indicati risultano essere di proprietà del sig. _____ C.F. _____
_____ per la quota di 1/1 in qualità di proprietaria.

Confini

Per quanto riguarda l'unità immobiliare esecutata, questa confina con subb. 17-66-60-25 della medesima particella, parti comuni, salvo se altri:

- Sub 17 abitazione al piano terra;
- Sub 66 abitazione al piano terra;
- Sub 60 disimpegno BCNC ai subb. 17-18-20-21-66;

Sub 25 abitazione al piano primo;

Pertinenza

La persona fisica debitrice risulta piena proprietaria; il bene sopra indicato risulta essere di proprietà:

- _____ nato a _____ il --/--/----, residente alla data del 02/03/2024
a _____ (FC) _____ n. __, località _____, C.F.:

Provenienza del bene

Il titolo di provenienza dell'immobile in capo agli esecutati è il seguente:

- Atto di compravendita ai rogiti del Dott. Notaio Domenico Guastamacchia del



07/01/2008 repertorio n. 236491/25035, trascritto all' Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 15/01/2008 reg. part. n. 730, mediante il quale, il sig. _____ nato a _____ (PZ) il --/--/----, C.F.: _____ proprietario per la quota di 1/1, vende al sig. _____ nato a _____ il --/--/----, C.F.: _____ che acquista, per la quota di proprietà 1/1, appartamento posto al piano terra del fabbricato sito nel Comune di Forlì in viale Bologna n. 10, distinto nel Catasto Fabbricati al foglio 142, particella 98 sub. 18, con le parti comuni da più lati, detta via, ragioni _____, salvo altri, etc; la parte acquirente diviene comproprietaria, proporzionalmente alla porzione di immobile acquistata, delle parti comuni dell'edificio quali previste dall'art. 1117 del Codice Civile, tra cui, in particolare, l'area coperta e scoperta distinta al N.C.T. di detto Comune al foglio 142, particella 98 mq. 829 Ente Urbano.

Regime fiscale

Essendo la proprietà dell'immobile in capo ad una persona fisica, la vendita sarà da assoggettare a tassa di registro.

Licenze di costruzione e condono edilizio

Dopo le opportune ricerche ed il riscontro attraverso i precedenti rogiti, con i dati in mio possesso, sono stati rinvenuti i seguenti titoli edilizi:

- In data 20 novembre 2001, viene depositata presso il Comune di Forlì D.I.A. per risanamento conservativo avente P.G. n. 55143/2001;
- In data 11 marzo 2002, viene depositata presso il Comune di Forlì, comunicazione art. 26 L. 47/85 avente P.G. n. 11225/2002;
- In data 17 aprile 2002, viene rilasciata dal Comune di Forlì a concessione edilizia n. 146 P.G. n. 2923/2002 con successive varianti mediante D.I.A. del 29

aprile 2003 P.G. n. 20705/2003 e D.I.A. del 6 maggio 2004 P.G. n. 21480/2004;

- In data 22 luglio 2004, viene rilasciato dal Comune di Forli, certificato di conformità edilizia ed abitabilità n. 136 P.G. n. 21834/2004.

Conduzione dei beni

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare al momento del sopralluogo è risultato utilizzato da persona sconosciuta; come da verbale del custode, dott.ssa Riccarda Ricci, in data 11 dicembre 2024 l'immobile risultava vuoto ed in tale occasione si procedeva alla sostituzione della serratura ed al ripristino dell'inferriata.

Forli, 27 dicembre 2024

L'Esperto Stimatore

Geom. Gianluca CASADEI

Firmato Da: CASADEI GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 35b32c1edff581afa63533649ae13f68

