

TRIBUNALE DI FORLÌ**- UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI -****Procedura esecutiva immobiliare n. 46/2024 R.G. ES.****Avviso di vendita immobiliare delegata a professionista****1° esperimento**

Il sottoscritto Dott. Massimiliano Graffiedi, nominato dal G.E. Dott. Fabio Santoro con ordinanza emessa il 29/04/2025 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 18 SETTEMBRE 2025 alle ore 15:00** sul portale del gestore Astegiudiziarie Inlinea S.p.A. WWW.ASTETELEMATICHE.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 risultante dal relativo certificato), inclusi i dati catastali ed i confini, e nell'**allegato "A"** accluso al presente avviso e di cui costituisce parte integrante, è sito in **Verghereto (FC)**, **Località Balze, Via Nuova, 4**, ed è così identificato e descritto:

- **Lotto unico:**
 - **piena proprietà per l'intero di fabbricato ad uso abitativo** censito al Catasto Fabbricati del Comune di Verghereto al foglio 87, particella 708, sub. 14, categoria A/4, classe 2, 3 vani, Sup. catastale 49 mq, Rendita Catastale € 111,55, oltre i proporzionali diritti sulle parti comuni interne ed esterne, ai sensi dell'art. 1117 C.C.;

- o consistente in unità immobiliare abitativa che costituisce porzione di edificio condominiale posta al primo piano, in stato incompleto e priva di abitabilità;
- o relativamente al quale si segnala la presenza di difformità edilizie quali la variazione della posizione di alcune pareti interne (bagno e stanza da letto) e la realizzazione di un terrazzo di superficie superiore rispetto a quello rappresentato nella concessione in sanatoria; inoltre, si rappresenta che sono state eseguite opere interne di manutenzione straordinaria, tutt'ora incomplete, in assenza della pratica edilizia necessaria, pertanto, occorrerà conseguire la regolarizzazione;
- o stato: libero.

Prezzo base ed aumento minimo.

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

- lotto unico: € 25.000,00 (euro venticinquemila/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 ¼ 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.. **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 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 riassuntivamente contenere, anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, i dati seguenti con la precisazione che **quanto non previsto dal modello ministeriale dovrà essere riportato in documento separato da allegare**, come tutti gli altri, all'offerta telematica:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta);
- b) se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;
- c) se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

Documenti da allegare all'offerta.

Anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, andranno allegati, in forma di documento informatico o di copia informatica, pure per immagine, privi di elementi attivi:

- a) attestazione del bonifico della cauzione (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata);
- b) documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; qualora l'offerente sia minore di età o incapace, copia del documento di identità e del codice fiscale anche del soggetto che agisce in suo nome e della relativa autorizzazione;
- c) procura di cui all'art. 12, comma 4, del DM 32/2015;

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

Deposito cauzionale.

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 PROC.ESEC.IMM.R.G.ES.46/2024 TRIBUNALE DI FORLI, acceso presso la Banca La BCC ravennate, forlivese e imolese Soc.Coop, codice IBAN IT910854213200000000752136 con causale **"Es. 46/2024 cauzione lotto unico asta del 18.09.2025"**.

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 (soggetto a sospensione nel periodo feriale) sarà quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario, comunque non superiore al termine di legge di 120 giorni.

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 esecutata 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 o, in alternativa, 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.;
- 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 al seguente recapito telefonico 0547 28278;
- 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.astegiudiziarie.it;
- gli interessati possono chiedere al custode Dott. Massimiliano Graffiedi 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, 9 giugno 2025



Il Professionista delegato
Dott. Massimiliano Graffiedi





Tribunale di Forlì
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



ALLEGATO “A”
LOTTO UNICO



PROSPETTO RIEPILOGATIVO
DELLA PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA
DEGLI IMMOBILI PIGNORATI



Registro Generale Esecuzioni Immobiliari: n. 46/2024



E.Stimatore



Geom. Lorenzo Onofri



Ubicazione e descrizione dell'immobile**C.F. – VERGHERETO**

Foglio	Particella	Sub	Cat	Cl	Cons	Sup. Catastale.	Rendita	Ubicazione
87	708	14	A/4	2	3 vani	Totale 49 m ² Totale escluse aree scoperte 42 m ²	Euro 111,55	Loc. Balze Via Nuova Piano 1

C.T. – VERGHERETO (l'immobile pignorato costituisce porzione dell'edificio e vanta diritti sulle parti comuni, tra cui il terreno e sedime del fabbricato)

Foglio	Particella	Sub	Qualità				Superficie
87	708		Ente Urbano				1.176 m ²

Quota pignorata: 1/1 del diritto di proprietà.

Parti comuni:

- Vano scale, centrale termica, corte;

Descrizione del fabbricato di cui l'immobile costituisce porzione

Trattasi di unità immobiliare abitativa collocata al piano primo, porzione di edificio plurifamiliare ubicato nel Comune di Verghereto - loc. Balze, via Nuova, civico 4.

L'edificio condominiale è stato costruito nel 1976 (fine lavori 1981), si sviluppa per n. 3 piani fuori terra ed è composto complessivamente da 9 abitazioni, 1 locale magazzino, 1 locale autorimessa ed un locale di deposito.

L'area pertinenziale ha accesso pedonale e carrabile da pubblica via denominata Strada Nuova delle Balze, civico 4. Il terreno si trova in pendio discendente verso il lato sud, opposto al fronte strada. Parallelamente a questo ultimo è stato costruito un muro di sostegno sul quale poggia, a copertura, una zona terrazzata che consente, salendo breve rampa scale dall'area cortilizia, di accedere al piano denominato catastalmente come piano primo al quale è collocato il principale accesso condominiale.

Il terrazzo piano è suddiviso in porzioni delimitate da parapetti in metallo che definiscono l'area di pertinenza esclusiva degli appartamenti del piano primo che vi si affacciano direttamente.

Al piano terra, verso strada, le unità immobiliari si prospettano su androne coperto, delimitato nella parte superiore da terrazzo piano.

L'edificio si presenta complessivamente in discreto stato di manutenzione ad eccezione di alcune porzioni di intonaco nella fascia basamentale, sul quale si rilevano segni di infiltrazioni/risalita capillare per assorbimento di umidità dal terreno (ad es. lato rivolto verso la rampa carrabile) ed ad alcuni plafoni inferiori dei balconi che presentano tracce di umidità da infiltrazione proveniente dalla pavimentazione superiore.

Il lotto è interamente recintato, l'area sul retro risulta cortile comune accessibile a tutti i condomini per utilizzo a parcheggio; i posti auto non risultano assegnati ad uso esclusivo dei singoli appartamenti

Unità abitativa

L'appartamento ha accesso da parti comuni condominiali. E' composto da una zona giorno (soggiorno/pranzo con predisposizione di angolo cottura, mq. 20,80 calpestabili), ed una zona notte composta da un disimpegno, un bagno wc (mq. 4,07 calpestabili) ed una stanza letto (mq. 11,00 calpestabili). La zona giorno e la stanza letto sono dotate di porta-finestra con immissione diretta nel terrazzo pertinenziale, di superficie complessiva pari a mq. 31,00.

Le pareti divisorie interne risultano predisposte in cartongesso e si presentano incomplete di lastra di tamponamento su un lato; è presente la struttura metallica ed una lastra su un solo lato, presumibilmente a causa dell'intento di rinnovare e ottimizzare la distribuzione degli impianti elettrico/idrico-sanitario ad oggi incompleti/non installati. Il locale bagno wc si presenta privo di rivestimenti a parete e sanitari. Risulta rimosso il rivestimento esistente e permane traccia dell'originario attacco del lavabo, da riposizionarsi nella nuova parete in cartongesso predisposta (intervento non eseguito).

Sono presenti alcuni radiatori in ghisa ed in metallo, posizionati sulle pareti perimetrali ed una caldaia murale a metano, di tipo stagno, con uscita fumi a parete, posizionata nella zona giorno.

Gli infissi esterni sono in legno, con specchiature in vetro singolo.

I pavimenti interni sono in ceramica, di aspetto datato/obsoleto in particolare nel bagno wc; l'impianto elettrico, termico e idrico sanitario sono da verificare (per le parti già installate, ad es. caldaia murale) e completare a cura del future acquirente.

Non sono presenti porte interne, mentre risultano predisposti/installati cassonetti metallici per porte scorrevoli a scomparsa in corrispondenza dei locali bagno wc e disimpegno. Sono presenti alcune tracce murarie predisposte per il passaggio impianti: le condotte sono ad oggi assenti.

Il terrazzo esterno è pavimentato con materiale ceramico da esterni, che risulta degradato e lesionato in più punti, in particolare sul perimetro esterno, nella porzione rivolta verso il fronte strada con presenza di muschi ed efflorescenze che denotano che il fenomeno di deterioramento si è innescato da parecchio tempo. Tale degrado può essere causa delle infiltrazioni che si rilevano sul soffitto del piano sottostante.

Complessivamente i locali interni si presentano in stato non completato e non utilizzabili/locabili ai fini produttivi.

Diritti sulle parti condominiali

Le proprietà non si sono costituite in condominio, pertanto i diritti sulle parti comuni sono regolamentati dal quanto previsto all'art. 1117 del Codice Civile.

Titoli Edilizi Abilitativi:

- Licenza edilizia n. 4/1975 del 23/04/1974 per la costruzione di fabbricato civile

Inizio lavori: 12/04/1976 fine lavori 12/11/1982 (v. protocollo 3581 del 18/11/1981)

Aut. Sismica n. 1430 del 10/04/1975 – Certificato corretta esecuzione lavori ai sensi dell'art. 28 L 64/1974: prot. 5373 del 27/07/1981 - protocollato al n.3612 dal Comune di Verghereto in data 21/11/1981.

- Autorizzazione per la costruzione muro di sostegno anno 1977

Pratica presentata al Ex Genio civile di Forlì: deposito sismico/denuncia lavori ai sensi dell'art. 4 L1086/1971, Pratica n. 91 del 15/02/1984

- Concessione in sanatoria n. 363/1990 , protocollo n. 1414 del 27/01/1990.Oggetto: trasformazioni interne ed esterne, ampliamento di edificio di civile abitazione.

- Concessione Edilizia n. 49/1987 , protocollo n. 3747/1987 per la costruzione muro di cinta.

*N.B. Il fabbricato risulta privo di regolare autorizzazione allo scarico acque reflue e bianche.

NOTE :

Il fabbricato condominiale risulta ad oggi privo di Abitabilità.

A questo proposito si specifica che all'epoca della comunicazione di fine lavori (anno 1982) è stata inoltrata dall'Intestatario la richiesta di abitabilità, cui ha seguito il sopralluogo tecnico da parte del Comune di Verghereto il quale ha risposto alla richiesta con comunicazione, di cui al prot. 550 del 10/01/1983, contenente il diniego per incompletezza documentale, con particolare riferimento ai documenti inerenti la pratica sismica per la creazione di muro di sostegno e relativa copertura. La documentazione richiesta è stata successivamente trasmessa in copia al Comune di Verghereto dall'ex Genio Civile come previsto da Denuncia lavori presentata a Forlì in data 15/02/1984.

Tuttavia, successivamente alla integrazione, non è stata sollecitato il rilascio della abitabilità, che a tuttoggi risulta non acquisita.

Il Responsabile del Settore Edilizia del Comune di Verghereto, con il quale lo scrivente si è confrontato per far luce sul caso, ha accertato la completezza documentale del fascicolo, e ritiene che la abitabilità possa essere rilasciata "ora per allora", relativamente ai lavori dichiarati all'epoca. (v. risposta scritta allegato 4).

La Richiesta di abitabilità dovrebbe essere inoltrata dagli attuali intestatari degli immobili.

*L'ottenimento della Autorizzazione allo scarico acque reflue e bianche è propedeutica al rilascio della Abitabilità.

Attestato di Prestazione Energetica

L'unità immobiliare censita al catasto Fabbricati di Verghereto - fg. 87, part. 708, sub. 14 risulta in classe energetica G Ep gl, nren 266,98 kWh/m² anno.

A.P.E. n. 06052-675914-2025, rilasciato il 20/03/2025, valido fino al 20/03/2035.

Provenienza dell'immobile

Atto di compravendita a rogito del Notaio De Stefano Giuseppe, sede Castiglion Fiorentino (AR), Repertorio n. 56831/11070 del 09/05/2008— compravendita trascritto a Forlì in data 23/05/2008 - Registro Particolare 5857 Registro Generale 10212.

Regolarità edilizia ed urbanistica

Si rilevano le seguenti difformità tra lo stato attuale rilevato e lo stato autorizzato con il più recente/ultimo titolo edilizio:

- Variazione della posizione di alcune pareti interne: in particolare è stata ricavata una maggiore superficie del locale bagno wc a discapito della superficie della stanza letto;
- la superficie del terrazzo (sagoma) risulta leggermente eccedente quella rappresentata nell'elaborato grafico allegato alla concessione in sanatoria n. 363/1990.

Le variazioni interne, tuttora incomplete, sono state eseguite in assenza della pratica edilizia necessaria, pertanto per conseguire la regolarizzazione il futuro acquirente dovrà inoltrare richiesta di SCIA in sanatoria con sanzione prevista dell'importo di € 1. 000,00 oltre a spese tecniche stimate in € 2.500,00 (oltre a IVA ed oneri di legge) comprensivi di aggiornamento catastale e Direzione lavori per il completamento dell'attuale intervento non concluso.

Costi stimati per conseguire l'abitabilità (quota parte), spettante a ciascun condomino: € 500,00.

Costi stimati per conseguire l'autorizzazione allo scarico acque reflue e bianche (comprensiva di eventuali adeguamenti /integrazioni della rete fognaria esistente, in quota parte spettante a ciascun condomino:

€ 1.000,00

Totale costi stimati per la regolarizzazione dell'immobile oggetto di pignoramento:

€ 5.000,00 oltre a IVA e oneri di Legge.

Vincoli di natura urbanistica

Non si rilevano vincoli di natura urbanistica.

Valore locativo

Alla attualità l'immobile non è locabile in quanto privo di abitabilità, incompleto di impianti essenziali e degli allestimenti minimi necessari al servizio igienico.

Superficie commerciale

Comprensiva di accessori e diritti su area scoperta, **m² 54,36**

Valore di mercato del Lotto di vendita

Valore MEDIO Stimato:

€ 45.662,40-€ 13.000,00 = € 32.662,40

Ai fini della vendita forzata, i prezzi sono da ridursi forfetariamente nella misura del 10%, per l'assenza di garanzia per vizi, ne consegue che il prezzo di vendita (MEDIO) stimato diventa:

€ 32.662,40 - 10% = € 29.396,16

A cui vanno detratti i costi stimati per la regolarizzazione sotto il profilo edilizio ed urbanistico

€ 29.396,16 - € 5.000,00 = € 24.396,16

VALORE MEDIO STIMATO AI FINI DELLA VENDITA FORZATA: € 24.396,16 arrotondato in € 25.000,00 (euro venticinquemila/00).

Cesena li 24/03/2025

Stimatore

Geom. Lorenzo Onofri