

TRIBUNALE DI FORLÌ- UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI -

Procedura esecutiva immobiliare n. 6/2024 R.G. ES.

Avviso di vendita immobiliare delegata a professionista1° esperimento

La sottoscritta Dott.ssa Chiara Casadei Turrone, nominata dal G.E. Dott. Fabio Santoro con ordinanza emessa il 11/06/2025 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 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 lotto unico 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 27/05/2026 alle ore 10.00 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, formato da un lotto unico, 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 Forlì, località Vecchiazzano (FC), Via Karlsruhe 9 ed è così identificato e descritto:

- Lotto Unico:
  - piena proprietà per l'intero di fabbricato sito in Forlì (FC), Via Karlsruhe 9, piano terra e primo, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì Unità al Foglio 235, mappale 1168, Categoria D/7, rendita catastale di € 1.734,00,
  - consistente in un capannone produttivo uso magazzino con uffici e servizi a piani terra e primo con area pertinenziale antistante e retrostante.

- stato: occupato con contratto di locazione tra le parti

### Prezzo base ed aumento minimo.

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

- **Lotto Unico: € 193.000,00 (euro centonovantatremila/00)**

In caso di gara l'aumento minimo è determinato in **euro 2.000,00 (euro duemila/00)**.

Il **prezzo offerto** non potrà essere inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base, cioè non inferiore a **144.750 (euro centoquarantaquattromilasettecentocinquanta/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 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](mailto: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 ES IMM 6/2024, acceso presso la banca La BCC Ravennate, Forlivese e Imolese soc. coop., codice IBAN IT60 H085 4213 2000 0000 0757 666 causale **"Es. Imm. 6/2024 cauzione Lotto Unico - Asta del 27/05/2026"**.

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'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta, che avrà **durata** sino alle **ore 15 del giorno successivo**; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi **15 minuti** della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori **15 minuti** in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento; la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal 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 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](http://www.astegiudiziarie.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it), nonché sul sito istituzionale del Tribunale.

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

### **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;
- 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;

- 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;
  - essendo la proprietà una società, la vendita sarà da assoggettare a IVA in caso il cedente eserciti l'opzione per l'assoggettamento d'imposta, in caso contrario sarà esente e soggetta ad Imposta di Registro. Sarà cura degli interessati accertare con il Delegato alla Vendita il regime fiscale definitivo, prima della presentazione delle offerte.
- 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 347/1749690 e mediante mail all'indirizzo: [studiocasadei79@gmail.com](mailto:studiocasadei79@gmail.com);
- 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](http://www.spazioaste.it);
- gli interessati possono chiedere al custode Dott.ssa Chiara Casadei Turrone di poter visionare l'immobile mediante richiesta sul Portale delle Vendite Pubbliche entro e non oltre il 15° giorno anteriore a quello fissato per le offerte;
- il Tribunale non ha stipulato alcun contratto con intermediari o consulenti né ha affidato alcun incarico ad Agenzie Immobiliari o altri soggetti privati per cui gli annunci di vendita immobiliare contenuti e pubblicizzati presso le Agenzie

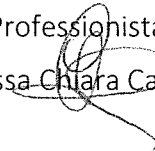
Immobiliari non dipendono né derivano da alcun rapporto tra queste ed il Tribunale;

- il Custode è disponibile, compatibilmente con gli impegni connessi all'ufficio, a fornire gratuitamente tutte le informazioni relative all'immobile, alle modalità di partecipazione alla vendita, allo stato del procedimento ed ai tempi del trasferimento;
- nella sezione "DOCUMENTI" del sito [www.professionistidelegatific.it](http://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, 16.03.2026

Il Professionista Delegato  
Dott.ssa Chiara Casadei Turrone



## PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 6/2024

## PROSPETTO RIEPILOGATIVO ED IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

## Allegato A

\* \* \* \* \*

## LOTTO UNICO

PIENA PROPRIETA' in capo alla ditta esecutata, di capannone produttivo uso magazzino con uffici e servizi a piani terra e primo, sito a Forlì, via Karlsruhe, 9, con area pertinenziale antistante e retrostante.

Il fabbricato è posto all'interno di un comparto produttivo, in località Vecchiazzano, in zona di recente urbanizzazione, ben connessa e servita, con infrastrutture pubbliche ed attività commerciali presenti nella frazione posta nelle immediate vicinanze.

La zona di collocazione ha sufficiente visibilità e si colloca a breve distanza dalla viabilità principale di attraversamento della città, nelle vicinanze è anche attualmente in fase di completamento l'estensione della rete di circonvallazione. Il capannone occupa una parte di sedime a forma trapezoidale e si situa tra un fabbricato con destinazione uffici ma tipologicamente costruito (ed attualmente utilizzato) come civile abitazione, ed altri capannoni produttivi. Sui confini esistono alcune promiscuità con le adiacenze.

Sul lato nord, ove si situa la palazzina residenziale, alcune dotazioni impiantistiche del capannone, apparentemente inutilizzate, hanno comunque sfiati/prese d'aria che affacciano su quest'altra proprietà ed in particolare sul sedime a terrazzo posto sopra il garage, configurando una servitù.

Sul lato sud una tettoia a servizio del corridoio di accesso all'unità adiacente appoggia sul muro perimetrale del capannone pignorato. Inoltre, attualmente il capannone oggetto della presente relazione viene utilizzato proprio dalla ditta situata nell'adiacente proprietà e quindi, per favorire la connessione tra le due unità, a detta dei presenti al sopralluogo, con il consenso di tutte e due le parti proprietarie, si è proceduto alla demolizione di un tratto della recinzione divisoria tra i due lotti e anche del muretto in cemento armato che fungeva da base per la recinzione, così da consentire un agevole passaggio delle merci stoccate a magazzino, tra le due proprietà, in considerazione proprio del temporaneo utilizzo unitario del complesso. Tale connessione, ottenuta in modo speditivo e non regolamentare, sarà da sanare onde consentire l'autonoma e funzionale vendibilità del bene pignorato, provvedendo al ripristino completo del divisorio.

Il manufatto, di piccola taglia e di forma rettangolare, con un angolo smussato, è stato realizzato a struttura portante in cemento armato prefabbricato, la copertura è in elementi precompressi ed i tamponamenti in pannelli cementizi orizzontali, con finitura esterna in granigliato bianco.

Al piano terra si ha l'ampio spazio magazzino, accessibile da due lati con comodi portoni, ed un nucleo ove trovano collocazione, spogliatoi, servizi ed un ufficio. Con una scala in metallo ampia ed organizzata su due lunghe rampe, si può accedere al piano primo ove è presente uno spazio, attualmente al grezzo e potenzialmente completabile per usi connessi (uffici, depositi, ecc). L'edificio è attualmente adibito a deposito di elettrodomestici.

Il livello di finitura e gli apprestamenti sono diversificati tra le varie aree del complesso: al piano terra abbiamo:

- nella parte a magazzino pavimentazione in cemento di tipo industriale, portoni apribili a pacchetto in pannello sandwich, infissi in alluminio con doppi vetri, impianto elettrico con prese di potenza ed illuminazione da soffitto. Sono presenti alcuni parziali presidi antincendio e di emergenza ma non è stata prodotta alcuna documentazione in ordine alla regolarità antincendio del complesso.

- nella parte servizi/uffici, pavimentazione in piastrelle ceramiche. I bagni, ciechi sono dotati di impianto di aspirazione; nell'antibagno è presente un lavabo, nei servizi unicamente due water, mentre nello spogliatoio è presente un box doccia in cristallo. Gli infissi interni sono in legno tamburato, quelli esterni in alluminio con doppi vetri; è presente impianto elettrico con illuminazione di emergenza, impianto idrico sanitario e di condizionamento dell'aria. Sono state anche rilevate altre dotazioni informatiche ed antintrusione ma, stante anche le difficoltà dovute all'ammassarsi caotico di oggetti nei locali ed alla scarsa pulizia degli stessi, non è stato possibile verificare con maggiore accuratezza natura ed efficienza di tali apprestamenti. Per quanto riguarda il riscaldamento, esso viene garantito, per il solo ufficio al piano terra, dalle pompe di calore.

Al piano primo, cui si accede con scala metallica a due rampe, sufficientemente stabile e comoda, abbiamo un unico vano al grezzo, privo di pavimentazioni, intonaci, con i soli infissi esterni in alluminio con doppi vetri. E' presente una canalizzazione elettrica, ancorché non utilizzata.

Esternamente sul fronte su via Karlsruhe abbiamo uno spazio perimetrato con recinzione metallica ove è presente l'accesso carrabile. Lo spazio è pavimentato in betonelle per esterno ed è presente uno scarico per le acque meteoriche raccolte mediante caditoia.

Lo spazio pertinenziale sul retro, ispezionato in modo incompleto stante la estesa presenza di oggetti ammassati, risulta invece pavimentato in cemento e anch'esso con rete fognante in grado di smaltire le acque meteoriche, convogliate attraverso caditoia. Al di là della contingente situazione attuale, ove, come detto è stato demolito un tratto di recinzione, lo spazio pertinenziale sul retro risulta accessibile solo passando dall'interno del capannone, non essendoci nella proprietà pignorata, passaggi esterni di connessione tra i due spazi pertinentziali.

L'immobile non partecipa a situazioni condominiali.

All'interno del complesso sono state rilevate alcune piccole infiltrazioni, nei locali di servizio al piano terra con tracce di umidità, mentre non risultano problematiche di tipo statico-strutturale (crepe, cedimenti ecc). L'unità immobiliare è in sufficiente stato manutentivo nella parte effettivamente utilizzata, mentre evidenti carenze manutentive negli spazi al piano terra uso servizi ed al piano primo ancora grezzo, rendono questi vani più vulnerabili al degrado.

La consistenza commerciale dell'immobile - superfici lorde (comprenditive della presenza dei muri), desunte e calcolate dalle piante degli elaborati architettonici acquisiti in Comune di Forlì, riscontrate con quantificazioni a campione sul posto - è così articolata:

|                                 |           |
|---------------------------------|-----------|
| Capannone piano terra           | 305,30 mq |
| Capannone piano primo al grezzo | 112,00 mq |
| Corte esclusiva pavimentata     | 217 mq    |

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Capannone catastalmente distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì, con i seguenti dati censuari:

- Unità censita al NCEU di Forlì, al Foglio 235, mappale 1168, Categoria D/7, rendita catastale di € 1.734,00, sito in via Karlsruhe, 9, piano terra e primo.

Il sedime di terreno su cui sorge l'intero edificio di cui fa parte l'unità immobiliare di cui sopra, risulta distinto al Catasto Terreni del Comune di Forlì, al Foglio 235, particella 1168, Ente Urbano di m² 522.

## CONFINI

L'area ove sorge l'edificio pignorato confina a sud est con via Karlsruhe, ad sud ovest con fabbricato ragioni Sviluppo Immobiliare srl, salvi altri, a nord ovest con terreno ragioni [REDACTED], salvi altri ed a nord est con fabbricato ragioni [REDACTED], salvi altri.

## **PERTINENZA**

Piena Proprietà.

## **PROVENIENZA**

Il titolo di provenienza dell'immobile in capo all'esecutato è il seguente:

COMPRAVENDITA – Atto del 23/5/2013, rogato dal notaio De Simone di Forlì, rep. 46898/24527, trascritto alla Conservatoria di Forlì in data 27/5/2013, all'art. 8424/5224. Venditore: [REDACTED]

## **REGIME FISCALE**

Per gli immobili, essendo la proprietà una società, la vendita sarà da assoggettare a IVA in caso il cedente eserciti l'opzione per l'assoggettamento d'imposta, in caso contrario sarà esente e soggetta ad Imposta di Registro. Sarà cura degli interessati accertare con il Delegato alla Vendita il regime fiscale definitivo, prima della presentazione delle offerte.

## **CONFORMITA' AMMINISTRATIVA DEL BENE PIGNORATO**

Per quanto riguarda l'immobile – capannone- dalle ricerche effettuate presso gli Uffici del Settore Edilizia Privata del Comune di Forlì sono stati reperiti i seguenti precedenti autorizzativi:

- Dichiarazione di Inizio Attività del 15/12/2006
- Mutamento di destinazione d'uso di alcuni locali del 17/5/2013
- Cambio di Intestazione SCIA, avvicendamento di progettisti e progetto di restauro e risanamento conservativo nell'immobile, del 30/7/2013.

Non sono risultati altri atti intestati alla ditta esecutata relativi all'immobile pignorato. Le difficoltà connesse all'evento alluvionale del maggio 2023 hanno reso indisponibili buona parte degli atti tecnici conservati in comune.

Relativamente al presente lotto non è stato reperito alcuna abitabilità, ma ragionevolmente, visto lo stato dei luoghi, con il piano primo ancora al grezzo, non essendosi conclusi i lavori, non è mai stata chiusa neanche la pratica con la richiesta di agibilità.

Per quanto riguarda l'immobile — sono state rielvate le seguenti difformità:

- Il piano primo è ancora al grezzo e pertanto non è mai stata chiusa la pratica edilizia funzionale al completamento dell'immobile.
- Aperture non autorizzate sulla recinzione che divide il lotto pignorato da quello adiacente lato sud ovest.

Il mancato completamento del piano primo non consente la chiusura della pratica edilizia, con la richiesta di agibilità. A fronte dello stato dei luoghi le ipotesi operative possibili sono almeno due: o viene presentato un nuovo progetto ove viene esplicitato lo stato grezzo del piano primo (inibendo conseguentemente l'accesso mediante chiudende sulla scala) oppure si completano i lavori secondo il progetto a suo tempo depositato (ma ormai scaduto), ripristinando precedentemente l'efficacia del titolo autorizzativo. Anche per quanto riguarda la recinzione, occorre procedere al ripristino dell'apertura. Un collegamento tra i due lotti adiacenti è potenzialmente autorizzabile ma occorre comunque presentare idonea comunicazione.

## **CONDIZIONI DI OCCUPAZIONE**

Il capannone è attualmente locato a far data dal 1/8/2020 fino al 31/7/2021 (1 anno); il contratto, stipulato tra i legali rappresentanti della proprietà e della società affittuaria in data 21/7/2020 è tacitamente rinnovabile in caso di mancata esplicita disdetta. Per la locazione viene pattuito un canone annuo di 14.400,00 € + IVA.

Il contratto NON RISULTA REGISTRATO all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Forlì. Tale ente, infatti, ad esplicita interrogazione dell'esperto scrivente, ha risposto che non risultano contratti registrati relativi all'immobile pignorato, sottoscritti nell'ultimo quinquennio.