

**Avv. GIANLUCA BARRAVECCHIA**

Professionista Delegato

C.so G. Mazzini n. 22 - 47121 FORLÌ

Tel. - Fax 0543/567198

E mail: [info@studiolegalebarravecchia.it](mailto:info@studiolegalebarravecchia.it)

PEC: [gianluca.barravecchia@ordineavvocatiforlicesena.eu](mailto:gianluca.barravecchia@ordineavvocatiforlicesena.eu)

**TRIBUNALE DI FORLÌ**

**- UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI -**

Procedura esecutiva immobiliare **n. 66/2020 R.G. Es.**

**Avviso di vendita immobiliare delegata a professionista**

L'Avv. Gianluca Barravecchia, nominato dal G.E. Dott. Fabio Santoro - con ordinanza emessa il 7/5/2024 (comunicata in data 8/5/2024) - 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 **28/05/2025 alle ore 10,00** sul portale del gestore Edicom Finance S.r.l. "[www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)", alle seguenti, specifiche e tassative condizioni.

**Descrizione del bene ed identificazione del lotto unico.**

Il compendio immobiliare pignorato posto in vendita, meglio individuato nella **perizia** redatta dall'esperto stimatore (qui da intendersi richiamata e trascritta per intero, anche per quanto attiene i dati catastali ed i confini) e nell'**allegato "A"** accluso al presente avviso di cui costituisce parte integrante, è identificato e descritto come segue:

Piena proprietà (1/1) di fabbricato ad uso uffici, magazzino per rivendita di materiali edili e relativa area coperta e scoperta ad uso deposito di materiali edili, sito in Forlimpopoli (FC) - Via Emilia n. 1750 -, nonché appezzamenti di terreno con qualifica catastale di seminativo arborato. Il tutto, catastalmente identificato come segue:

**Catasto Fabbricati** del Comune di Forlimpopoli al Foglio 11, Particella 173 (Piano T, Categoria D/8, Rendita € 1.363,45);

**Catasto Terreni** del Comune di Forlimpopoli al Foglio 11, Particella 125 (seminativo arborato di Ha. 0.12.82), Foglio 11, Particella 177 (seminativo arborato di Ha. 1.16.22), nonché Foglio 11,

Particella 178 (seminativo arborato di Ha. 0.20.66);

oltre all'area pertinenziale coperta e scoperta su cui sorge il fabbricato, distinta al Catasto Terreni al Foglio 11, Particella 173 - Ente urbano di mq. 677;

- il fabbricato, avente superficie commerciale complessiva - unitamente alle relative pertinenze - di mq. 346,00 circa, è composto, al piano terra, da locali con destinazione uffici, servizi igienici e locali ad uso deposito materiali edili oltre ad ampia tettoia con struttura in carpenteria metallica su tre lati dell'edificio principale; al piano primo (sottotetto), raggiungibile con una piccola scala di servizio, è stato predisposto un locale ad uso archivio; sul piazzale esterno si trovano installate due strutture a carattere provvisorio per la protezione dei materiali in vendita, realizzate con struttura leggera in profilati reticolari di acciaio e teli in pvc;

- le unità immobiliari in vendita, sul piano edilizio-urbanistico e catastale, presentano le difformità dettagliatamente descritte nell'elaborato peritale, dei cui costi di ripristino e/o regolarizzazione il perito stimatore ha già tenuto conto in sede di determinazione del valore finale di stima;

- l'immobile, dotato di Attestato di Prestazione Energetica (rilasciato in data 22/01/2015 con il n. 06908-006246-2015 dal certificatore Geom. Mariano Allocca) da cui risulta che lo stesso rientra in CLASSE "G", è attualmente occupato da società terza in forza di contratto di affitto di azienda registrato in data 03/02/2015 al n. 843 serie 1T (opponibile alla procedura e all'eventuale aggiudicatario) con prossima scadenza fissata per il 27/01/2025 in relazione alla quale è già stato formalmente disdettato dal custode I.V.G.;

- i terreni oggetto di cessione (Part. 125, 173, 177 e 178 del Foglio 11 del C.T.) presentano caratteristiche, destinazione e vincoli risultanti dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato digitalmente dal Comune di Forlimpopoli con data 10/5/2022 (Prot. n. 6732/2021 - Fasc. n. 2022-06-01/000030) dal quale, tra l'altro, si evince che le relative Particelle sono "*comprese in ambiti agricoli periurbani*" in forza dei vigenti R.U.E. e P.S.C.;

- la vendita del fabbricato strumentale e relative pertinenze è soggetta al regime di esenzione IVA, salva eventuale opzione da parte della società esecutata per l'applicazione dell'IVA ex art. art. 10 c. 1, n. 8-ter, DPR n. 633/72.

Prezzo base ed aumento minimo.

L'immobile è posto in vendita a corpo per il **prezzo base di € 159.750,00 (euro centocinquantanasettecintocinquantamila/00).**

In caso di gara, il rilancio minimo è determinato in **€ 2.000,00 (euro duemila/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 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; qualora l'offerente sia una persona giuridica, copia del documento di identità e del codice fiscale del legale rappresentante che sottoscrive l'offerta;

- c) procura di cui all'art. 12, comma 4, del DM 32/2015; (*“Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine”*);
- 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% (quindici per cento)** del prezzo offerto, deve essere effettuato esclusivamente con **bonifico** sul conto corrente intestato a **Esecuzione immobiliare n. 66/2020 R.G. Es. Tribunale di Forlì**, acceso presso la Banca **Monte dei Paschi di Siena S.p.A. - Agenzia di Forlì**, codice IBAN **IT7300103013202000002108449**, con causale **“Es. 66/2020 cauzione lotto unico asta del 11/02/2025”**.

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.

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.

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 o, qualora la stessa non sia sufficiente, con richiesta di integrazione da parte del delegato.

In caso di decadenza dall'aggiudicazione il G.E. dichiarerà la perdita della cauzione, che verrà incamerata dalla procedura a titolo di multa e sarà passibile di condanna ai sensi dell'art 587 c.p.c..

#### **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.

#### **In caso di offerta unica**

Qualora sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, verificata la regolarità da parte del professionista delegato, si procederà all'aggiudicazione.

Se l'unica offerta valida sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:



- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, senza incanto e con identico prezzo base);
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

#### In caso di pluralità di offerte

Qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte, il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte, darà inizio alle operazioni di vendita; 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. In caso di più offerte valide, si procederà alla 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.

Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti o mancanza di offerte, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione in favore della migliore offerta e per la individuazione della stessa, si terrà conto gradatamente:

- dell'entità del prezzo offerto;

- dell'ammontare della cauzione prestata;
- del minor termine previsto per il versamento del prezzo;
- nel caso in cui le offerte siano tutte equiparabili in base ai criteri sopra indicati il bene verrà aggiudicato a chi avrà depositato per primo l'offerta di acquisto (a tal fine, farà fede la data con l'orario di deposito telematico dell'offerta).

#### **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**.

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.

La vendita è soggetta ad imposta di registro secondo le aliquote di legge vigenti al momento di trasferimento del bene.

In caso di richiesta di tassazione agevolata, l'aggiudicatario è tenuto a consegnare al delegato, contestualmente al saldo prezzo, le relative dichiarazioni ai fini fiscali in originale, unitamente alla copia del documento di identità; dovrà in ogni caso essere consegnata al delegato l'eventuale dichiarazione resa a norma del d.p.r. 445/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica).

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, di copia della perizia, delle planimetrie e di congrua documentazione fotografica. 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 II 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), [www.asteevvisi.it](http://www.asteevvisi.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it), [www.rivisteastegiudiziarie.it](http://www.rivisteastegiudiziarie.it), nonché sul sito istituzionale del Tribunale [www.tribunale.forli.giustizia.it](http://www.tribunale.forli.giustizia.it).

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 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

ASTE GIUDIZIARIE®  
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;
- 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 0543/32708;
- gli offerenti possono ottenere gratuita 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.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)".
- gli interessati possono chiedere al custode I.V.G. Forlì (tel. 0543/473480) di poter visionare gratuitamente l'immobile mediante richiesta sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp>) entro il 10° giorno anteriore a quello fissato per le offerte.
- maggiori informazioni e chiarimenti possono essere chiesti al professionista delegato nonché custode, presso il cui studio in Forlì - C.so G. Mazzini n. 22 - è possibile estrarre o visionare la perizia di stima ed i relativi allegati nella versione ostensibile ai terzi (tel.: 0543/567198).

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, li 18/3/2025

Il Professionista delegato

Avv. Gianluca Barravecchia

## TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

\* \* \*

## PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

\* \* \*

N. 66/2020

R.G.ESEC.

PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE **ALLEGATO "A"**

\* \* \*

## LOTTO UNICO- INTERO IMMOBILE

## Ubicazione e descrizione dell'immobile

Il compendio oggetto di esecuzione è composto da un fabbricato ad uso punto vendita e deposito/magazzino di materiali e prodotti per l'edilizia e da un'area scoperta (particelle 125-177-178) anch'essa utilizzata come deposito/magazzino anche se individuate catastalmente come terreno agricolo. Il fabbricato risulta avere una forma regolare come due rettangoli, uno più grande ed uno leggermente più piccolo adiacenti su un lato, ed è composto da un unico piano. In adiacenza al fabbricato principale (su tre lati), è stata costruita una ampia tettoia a sbalzo. L'intero fabbricato ha una struttura portante in conglomerato cementizio armato del tipo prefabbricato e pannelli di tamponamento, mentre la tettoia risulta realizzata con telai in carpenteria metallica con schema a mensola e copertura in lastre di lamiera sandwich. Nella fase di sopralluogo si riscontra il tamponamento con pannelli lignei dell'ampia tettoia e la realizzazione, all'interno del fabbricato, di un solaio in legno, a ridosso della struttura di copertura, utilizzato come archivio. Sul fianco del fabbricato principale è presente un piccolo box prefabbricato per un'ulteriore utilizzo di superficie espositiva, mentre sull'area adibita a stoccaggio materiali sono presenti due strutture in acciaio e teloni per la protezione dei materiali.

Sull'area di proprietà sono altresì presenti svariate scaffalature, alcune coperte, alcune a cielo aperto, per lo stoccaggio di materiali edili, realizzate con tubolari e/o profilati di acciaio, montati e formanti più ripiani per il corretto accantonamento di diversi prodotti.

Le dimensioni del fabbricato principale si possono riassumere in circa mq. 220,00 di superficie lorda ai quali si dovrà aggiungere la tettoia, ora chiusa e quindi da considerarsi come un locale a tutti gli effetti chiuso avente una superficie lorda pari a circa mq. 185,00.

Il piccolo locale adiacente risulta avere una superficie lorda pari a circa mq. 23,00; mentre le due strutture temporanee in acciaio e telone risultano avere rispettivamente mq. 165,00 circa e mq. 44,00 circa.

L'intera superficie commerciale dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, con esclusione della tettoia e delle strutture temporanee risulta essere pari a mq. 427,00 circa.

Le finiture, a seguito di sopralluogo, si riscontrano in pavimenti di vario genere e tipologia, le pareti del prefabbricato risultano allo stato grezzo, non tinteggiate mentre all'interno vi sono delle suddivisioni fittizie in agglomerato lingeo e colla. Per la proprietà così come visionata (fabbricato di categoria catastale D/8 e appezzamenti di terreno con indicazione di seminativo arborato), individuati rispettivamente alle particelle 173, 125, 177, 178, 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 eseguito.

#### **Identificazione catastale**

Il bene risulta individuato presso l'Agenzia delle Entrate, servizi catastali del

Comune di Forlimpopoli, catasto fabbricati al foglio 11 particella 173, piano terra, categoria D/8, rendita €. 1.363,45; catasto terreni foglio 11 particella 125, seminativo arborato Ha. 0.12.82; foglio 11 particella 177, seminativo arborato Ha. 1.16.22; foglio 11 particella 178, seminativo arborato Ha. 0.20.66; oltre all'area pertinenziale coperta e scoperta su cui sorge il fabbricato, distinta nelle mappe catastali al foglio 11 particella 173 avente superficie di Ha. 0.06.77 Ente Urbano.

Il bene sopra indicato risulta essere di proprietà della società \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, P.IVA: \_\_\_\_\_ per la quota di 1/1 in qualità di  
proprietaria.

### **Confini**

Per quanto riguarda l'unità immobiliare esecutata, questa confina con le particelle nn. 48-136-137-strada vicinale-86-88-84-100-105-150-322-104-via Emilia, salvo se altri:

- Foglio 11 particella 48, ente urbano mq. 3.138,00;
- Foglio 11 particella 136, seminativo arborato cl. 1^ mq. 1.000,00;
- Foglio 11 particella 137, seminativo arborato cl. 1^ mq. 630,00;
- Foglio 11 particella 86, frutteto cl. 1^ mq. 5,00;
- Foglio 11 particella 88, frutteto cl. 1^ mq. 43,00;
- Foglio 11 particella 84, frutteto cl. 1^ mq. 8,00;
- Foglio 11 particella 100, seminativo arborato cl. 1^ mq. 15.442,00;
- Foglio 11 particella 105, ente urbano mq. 2.712,00;
- Foglio 11 particella 150, ente urbano mq. 441,00;
- Foglio 11 particella 322, ente urbano mq. 322,00;
- Foglio 11 particella 104, ente urbano mq. 1.389,00;

### **Pertinenza**

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

- \_\_\_\_\_ con sede legale a \_\_\_\_\_ in  
via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ P.IVA: \_\_\_\_\_;

#### Provenienza del bene

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

- Atto di compravendita ai rogiti del Dott. Notaio Roberto Scotto di Clemente del 03/07/1998, repertorio n. 3790, trascritto all'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 10/07/1998 reg. part. n. 5864, mediante il quale, il sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il --/--/ C.F.: \_\_\_\_\_ proprietario per la quota di 1/1, vende alla soc. \_\_\_\_\_ con sede a \_\_\_\_\_ P.IVA: \_\_\_\_\_ che acquista, capannone sito a Forlimpopoli in via Emilia n. 1750 individuato al N.C.E.U. del Comune di Forlimpopoli al foglio 11 particella 173, cat. D/8; N.C.T. del Comune di Forlimpopoli al foglio 11 particella 173, Ha. 0.06.77 Ente Urbano, foglio 11 particella 125 seminativo arborato classe 1, Ha. 0.12.82, foglio 11 particella 177 seminativo arborato classe 1, Ha. 1.16.33, foglio 11 particella 178 seminativo arborato classe 1, Ha. 0.20.66.

#### Regime fiscale

L'unità immobiliare in questione risulta soggetta ad IVA.

#### Licenze di costruzione e condono edilizio

Dopo le opportune ricerche presso l'archivio del Comune di Forlimpopoli, con i dati in mio possesso, il personale addetto all'archivio comunale ha rintracciato le



seguenti pratiche edilizie:

- In data 15 dicembre 1999, viene rilasciato dal Comune di Forlimpopoli, la concessione edilizia in sanatoria n. 130 relativa al “Cambio di destinazione d’uso da servizi agricoli ad attività commerciale all’ingrosso – costruzione fabbricato ad uso commerciale all’ingrosso” al quale è collegata la comunicazione relativa alla denuncia di inizio attività (D.I.A.) pratica n. 3586 prot. N. 5084 del 15/03/1999 numero istruttoria 71/99, per opere di restauro e risanamento conservativo con modifiche interne e di facciata di fabbricato commerciale;
- In data 20 agosto 2003 P.G.n. 15108, viene depositata presso il Comune di Forlimpopoli, denuncia di inizio attività (D.I.A.) per realizzazione di opere pertinenziali al fabbricato esistente, nello specifico la realizzazione di tettoia a sbalzo, a cui fa seguito denuncia di inizio attività in variante in data 12 febbraio 2004 P.G. n. 2483 e dichiarazione di fine lavori e certificato di collaudo finale sempre in data 12 febbraio 2004 P.G. n. 2481;
- In data 21 aprile 2004 P.G.n. 6974, viene depositata presso il Comune di Forlimpopoli, denuncia di inizio attività (D.I.A.) per realizzazione di muretto di recinzione a cui segue in data 12 ottobre 2004 P.G. n. 17599 dichiarazione di fine lavori e certificato di collaudo finale;
- In data 16 aprile 2003 il Comune di Forlimpopoli redige “verbale di contestazione di irregolarità edilizia ai sensi della Legge n. 28 febbraio 1985 n. 47” relativamente a strutture realizzate in assenza di titolo edilizio, a cui segue ordinanza di demolizione n. 62 del 28 aprile 2003. Poi a seguito di irrogazione di sanzione pecuniaria del 7 aprile 2005 prot. n. 5306, ordinanza n. 49; e riscontro della demolizione delle opere interessate, si chiude la procedura;

- In data 11 marzo 2010 P.G. n. 3700, viene depositata presso il Comune di Forlimpopoli, denuncia di inizio attività (D.I.A.) per manutenzione straordinaria consistente nella sistemazione di porzione di area esterna mediante posa di macerie e materiale di risulta per la sistemazione del piazzale; relativamente a tale titolo edilizio, il Comune ha eseguito un accertamento di conformità per lavori difformi rispetto alla D.I.A. con quantificazione di oblazione amministrativa;
- In data 9 novembre 2010 P.G. n. 16945, viene depositata presso il Comune di Forlimpopoli, denuncia di inizio attività (D.I.A.) in sanatoria relativa alla precedente D.I.A. del 11 marzo 2010;
- Procedimento unico ai sensi dell'art. 53 L.R. 24/2017 per la realizzazione di un nuovo capannone artigianale/commerciale e di opere di urbanizzazione come da scheda n. 47; con protocollo 23801-2383 del 30/12/2021, fascicolo 2021/06-02/16, istruttoria n. 456/2021 con il quale la proprietà "....." richiede l'approvazione di questa iniziativa per lo sviluppo e l'ampliamento della sede. Successivamente con nota prot. n. 8509/2022 il Comune richiede l'integrazione di tale pratica, necessaria per poter procedere ad indire la Conferenza dei Servizi ai sensi del comma 7, primo periodo, dell'art. 14 – bis della L.R. 241/1990 e ss.mm.ii.; in data 14 febbraio 2023 prot. n. 3106/2023 il Comune di Forlimpopoli invia il preavviso di archiviazione per la richiesta in quanto la proprietà non ha provveduto alle integrazioni richieste. Archiviazione poi effettuata dal Comune di Forlimpopoli come comunicato telefonicamente dal Comune di Forlimpopoli allo scrivente, e come preannunciato allo scrivente dalla società ..... in liquidazione mediante invio di comunicazione in merito tramite mail in data 23/02/2023.

- In data 31-08-2022 prot. n. 17087/2022 viene depositata presso il Comune di Forlimpopoli una “Comunicazione opere temporanee o stagionali” dal 02-09-2022 al 28-02-2023 per l’installazione di una struttura metallica con rivestimento perimetrale e di copertura con telo in pvc.

### Conduzione dei beni

Il compendio immobiliare risulta ceduto in affitto con contratto di affitto d’azienda dalla società \_\_\_\_\_ (parte concedente) alla società \_\_\_\_\_ (parte conduttrice) per la quale si effettua visura camerale presso la Camera di Commercio ed Artigiani della Romagna; così come per il contratto di comodato con il quale la società \_\_\_\_\_ (comodante), cede in comodato a \_\_\_\_\_ (comodataria) e \_\_\_\_\_ (comodataria) una porzione di terreno.

**Forlì, 28 aprile 2023**

**L’Esperto Stimatore**

**Geom. Gianluca CASADEI**