

**Avv. Erica Cuni**  
**Professionista Delegato**  
Piazza del Popolo, 44 – 47521 Cesena (FC)  
Tel. 0547/612005 -617619  
e-mail: [avv.ericacuni@gmail.com](mailto:avv.ericacuni@gmail.com)  
pec: [erica.cuni@ordineavvocatiforlicesena.eu](mailto:erica.cuni@ordineavvocatiforlicesena.eu)

**TRIBUNALE DI FORLÌ**

**- UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI -**

**Procedura esecutiva immobiliare n. 88/2023 R.G. ES.**

\*\*\*\*\*

**Avviso di vendita immobiliare delegata a professionista**

**1° esperimento**

La sottoscritta Avv. Erica Cuni, nominata dal G.E. Dott. Fabio Santoro con ordinanza emessa il 07/05/2024 e comunicata il 08/05/2024 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 **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 26 SETTEMBRE 2024 alle ore 15.00** 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 dei lotti.**

Il compendio pignorato, meglio descritto nella **perizia** redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta), inclusi i dati catastali ed i confini, e nell'**allegato "A"** accluso al presente avviso e di cui costituisce parte integrante, relativamente al quale si segnala la presenza di spese condominiali arretrate per il biennio, è sito nel Comune di Sarsina, Località Sorbano (FC), Via Cà di Martino n. 61 (numero

civico indicato catastalmente) ed è così identificato e descritto:

- **Lotto unico:**

- **piena proprietà per l'intero di un appartamento al terzo piano con abbinato locale cantina al piano terra** il tutto facente parte di un fabbricato condominiale sito in Sarsina, Località Sorbano (FC), Via Cà di Martino n. 81 censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sarsina, sez. "R" con i seguenti dati censuari: Foglio 18, particella 1361, sub 8, piano S1, Cat. A/4, classe 03, vani 5,5, superficie mq. 71 totale escluse aree scoperte mq. 68,00, rendita Euro 357,90; oltre i proporzionali diritti condominiali sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c. nella misura di 134,52/1000 (comunicato dall'amministratore condominiale pro-tempore) fra cui l'area di sedime e di pertinenza indenticato al Catasto Terreni del Comune di Sarsina al Foglio 18, Particella 252 Ente urbano di mq. 1.692 (mappali correlati al Catasto Fabbricati Foglio 18, Particelle 252 e 1361).

**Al riguardo si riporta quanto indicato in perizia dall'Esperto Stimatore il quale ha richiesto la variazione toponomastica effettuata al fine di aggiornare il numero civico dell'immobile pignorato:**

si intende precisare che in visura, alla data della perizia, non risulta ancora inserito il civico corretto n. 81 anziché n. 61.

- Descrizione sintetica: l'immobile è costituito da un appartamento posto al piano terzo con abbinato locale cantina il tutto facente parte di un fabbricato condominiale di tipo popolare (ex IACP) che si compone di n. 8 appartamenti e n. 7 locali deposito oltre a spazi comuni condominiali.

Il fabbricato condominiale risale ai primi anni '50 ed è stato dichiarato abitabile nel 1961. Il fabbricato di recente, fine 2023 e inizi 2024, è stato oggetto di lavori di ristrutturazione e di efficientamento energetico. Nel dettaglio sul fabbricato condominiale che ospita la porzione immobiliare oggetto di procedura esecutiva sono stati eseguiti lavori di coibentazione sui muri perimetrali e sul solaio di copertura, esecuzione di nuova tinteggiatura delle facciate e sostituzione dei canali di gronda e pluviali. Altresì sono stati installati dei nuovi infissi (porte e finestre) nelle zone comuni di accesso e/o transito condominiale.

La porzione immobiliare oggetto di procedura è costituita da un appartamento

di civile abitazione posta al piano terzo accessibile da scala comune condominiale con locale cantina abbinato al piano terra.

Il locale cantina è accessibile e raggiungibile tramite spazi comuni condominiali (scale e disimpegno); ha una conformazione planimetrica di tipo “regolare” rettangolare e copre una superficie di circa mq. 8,00.

L'alloggio di tipologia “trilocale” si compone di un vano ingresso di circa mq. 5,30, una zona pranzo di circa mq. 13,30 che immette in un piccolo retro cucina di circa mq. 3,40, due camere da letto rispettivamente di circa mq. 15,75 e mq. 9,80, un bagno di circa mq. 3,80 oltre a due balconi rispettivamente di circa mq. 4,50 e mq. 3,50.

- Si dà atto che, come indicato nell'elaborato peritale, l'immobile è dotato di Attestazione di Prestazione Energetica in classe energetica “E”.
- Per quanto attiene alle licenze, provvedimenti autorizzativi, tipologia urbanistica, abusi edilizi, servitù, convenzioni urbanistiche e edilizie, condizioni e situazioni dell'immobile sopra descritto, si rimanda a quanto indicato nella perizia.

Si invita gli interessati a verificare, anche tramite propri tecnici, la situazione edilizia al momento dell'acquisto.

- L'aggiudicatario sarà tenuto, in solido agli esecutati 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.
- La vendita è soggetta a imposta di registro.
- Stato: occupato dai debitori esecutati e dalla propria famiglia di cui si segnala la presenza di un minore.

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

L'immobile è posto in vendita a corpo per il **prezzo base** di € **51.000,00** (euro **cinquantunomila/00**).

In caso di gara l'**aumento minimo** è determinato in € **1.000,00** (euro **mille/00**).

Il **prezzo offerto** non potrà essere inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base (euro **38.250,00**).

### **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.**

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

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; qualora l'offerente sia una persona giuridica, copia del documento d'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, rilasciata nelle forme dell'atto pubblico, 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 renda copia della dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c. autenticata da pubblico ufficiale da trasmettere al GE insieme al decreto di trasferimento; 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. ESC. IMM. R.G. ES. 88/2023 TRIBUNALE DI FORLÌ, acceso presso La BCC Ravennate, Forlivese e Imolese Soc. Coop., filiale Forlì, codice IBAN **IT07M085421320000000744624** con causale **“E.I. 88/2023 cauzione lotto unico asta del 26/09/2024”**.

**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.

Pertanto, al fine di rispettare il suddetto requisito di ammissibilità, in via prudenziale e nell’interesse dell’offerente, **si consiglia di eseguire il bonifico inerente il deposito cauzionale con congruo anticipo** rispetto al termine di scadenza.

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’ecedenza, 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. .

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 esecutati.

Eventuali ritardi sui tempi indicati o impossibilità di connessione da parte dei soggetti interessati 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.

### **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, la stessa è accolta.

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 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; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata.

Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesione 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.

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, nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, a consegnare al Professionista Delegato la dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità, civile e penale, prevista per le dichiarazioni false o mendaci, di cui all'art. 22 del D. Lgs. 21 novembre 2007 n. 231.

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.

## **Publicità.**

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 della 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 co. 2 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 (invitando comunque gli interessati a verificare, anche tramite propri tecnici di fiducia, la situazione edilizia al momento dell'acquisto); 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 D.P.R. 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;

- 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;
- 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, rimandando in ogni caso alle disposizioni di legge per ciascuna specifica fattispecie;
- laddove necessario, è stata regolarmente rilasciata l'attestazione di prestazione energetica dell'edificio;
- la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto;
- se all'aggiudicazione l'immobile è ancora occupato dal debitore o da chiunque altro senza valido ed efficace titolo la liberazione sarà attuata dal custode e le relative spese verranno poste a carico della procedura, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario;
- per tutto quanto ivi non previsto si applicano le vigenti norme di legge;

#### **AVVERTE CHE**

- in base a quanto disposto dall'art.624 bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino

a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto;

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

#### **INFORMA CHE**

- gli offerenti possono ottenere dal delegato delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica al seguente recapito telefonico 0547/612005-0547/617619;
- 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.garavirtuale.it**;
- gli interessati possono chiedere al custode I.V.G. di Forlì con sede in Forlì (FC), Via A. Vivaldi n. 11/13 (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;
- nella sezione "DOCUMENTI" del sito **www.professionistidelegatific.it** è scaricabile una **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, 17/06/2024

Il Professionista delegato

Avv. Erica Cuni





# ALLEGATO "A"

N° 1

RG. ES N° 88/2023

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

\*\*\*\*\*

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

\*\*\*\*\*

PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

\*\*\*\*\*

\* LOTTO UNICO \*

\*\*\*\*\*

## UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

La proprietà immobiliare oggetto di procedura esecutiva è ubicata in Comune di Sarsina, frazione Sorbano, in via Cà Di Martino n° 81 int. 7, che dista circa 1 Km e mezzo, dal Centro Urbano del Comune di Sarsina. Trattasi di un piccolo borghetto di fabbricati residenziali, facilmente raggiungibile sia con mezzi pubblici che con mezzi privati, poiché vicino allo svincolo dell'E45 Uscita Sarsina.

Trattasi nello specifico di un appartamento con abbinato locale cantina facenti parte di un fabbricato condominiale di tipo popolare (ex IACP) che si compone di n° 8 appartamenti e n° 7 locali deposito oltre a spazi comuni condominiali.

Il fabbricato condominiale è risalente ai primi anni '50 ed è stato dichiarato abitabile nel 1961. Di recente il fabbricato condominiale (fine 2023 inizi anni 2024) è stato oggetto di lavori di ristrutturazione e di efficientamento energetico eseguito dalla Ditta Bartolomei s.r.l. Nel dettaglio sul fabbricato condominiale che ospita la porzione immobiliare oggetto di procedura esecutiva sono stati eseguiti lavori di coibentazione sui muri perimetrali e

1

sul solaio di copertura, esecuzione di nuova tinteggiatura delle facciate e sostituzione dei canali di gronda e pluviali. Altresì è sono stati installati dei nuovi infissi (porte e finestre) nelle zone comuni di accesso e/o transito condominiale.

L'intervento eseguito ha completamente stravolto l'aspetto visivo del fabbricato condominiale, migliorando notevolmente rispetto allo stato pre-interventi.

L'intervento eseguito oltre a migliorare l'aspetto visivo del fabbricato ha comportato anche un miglioramento a livello di dispendio energetico e quindi di efficientamento energetico.

La porzione immobiliare oggetto di procedura è costituita da un appartamento di civile abitazione posto al piano terzo (int. 7) accessibile da scala comune condominiale con locale cantina abbinato al piano terra

Il locale cantina è accessibile e raggiungibile tramite spazi comuni condominiali (scale e disimpegno); ha una conformazione planimetrica di tipo "regolare" rettangolare e copre una superficie di circa mq.8,00. Il locale dispone di porta di accesso in legno.

Internamente si compone di un unico locale; ha una pavimentazione in battuto di cemento, le pareti sono solo intonacate e il soffitto è con pignatte a vista. Il vano dispone di impianto di illuminazione, che necessita di interventi di manutenzione e di riammodernamento al fine di renderlo conforme alle vigenti normative in materia.

L'appartamento è posto al piano terzo ed è accessibile e raggiungibile esclusivamente per mezzo delle scale comuni condominiali.

Internamente, l'alloggio trilocale si compone di un vano ingresso di circa mq. 5,30, una zona pranzo di circa mq. 13,30 che immette in un piccolo retro cucina di circa mq. 3,40, due camere da letto rispettivamente di circa

mq. 15,75 e mq. 9,80, un bagno di circa mq. 3,80 oltre a due balconi rispettivamente di circa mq. 4,50 e mq. 3,50.

La superficie commerciale complessiva della porzione immobiliare (app.to + cantina + balconi) è di mq. 81,00.

In generale l'alloggio si presenta in cattivo stato manutentivo e conservativo con rifiniture di scarso pregio risalenti agli anni '50-'60 pertanto da ritenersi obsolete e non in linea con le attuali esigenze abitative, eccezion fatta per gli infissi esterni che sono di recentissima posa e installazione ed oltretutto di buona qualità e fattura. Sono stati accertati segni di umidità, distacchi dell'intonaco, tinteggiatura in alcuni punti distacca e annerita dal fumo derivante dalla stufa a legna, fessurazioni e fori in alcune pareti, impianti non più a norma con le vigenti normative in materia, ecc...

Le spese fisse di gestione della proprietà immobiliare (appartamento con corte, autorimessa e cantina) consistono essenzialmente nel mantenimento delle porzioni immobiliari oltre a spese ordinarie, si possono quantificare forfettariamente in €. 500,00 annue, al netto di imposte.

Sulla proprietà vigono i vincoli di destinazione e uso previsti dal Piano Comunale Vigente, oltre ai vincoli dalla zona urbanistica in cui è ricompreso, oltre ai vincoli derivanti da zona sismica di cui alla Legge 02/02/1974 n° 64 e succ.ve. Vigono altresì i vincoli di natura condominiale sulle parti comuni interne ed esterne ai sensi dell'art. 1117 del C.C.

### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Al **Catasto Fabbricati** del Comune di Sarsina, Sez. Sorbano,  
al **Foglio 18**,

**Particella 1361 sub.8**, categoria A/4 di classe 3, consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale mq. 71,00 totale escluse aree scoperte mq. 68,00, Rendita Catastale €. 357,90;

Oltre i proporzionali diritti condominiali sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del C.C., nella misura di 134,52/1000 (comunicato dall'amministratore condominiale pro-tempore), fra cui l'area di sedime e di pertinenza identificato al Catasto Terreni del Comune di Sarsina al Foglio 18, Particella 252 Ente Urbano di mq. 1.692 (mappali correlati al Catasto Fabbricati Foglio 18, Particelle 252 e 1361).

### **CONFINI**

L'appartamento confina con parti comuni condominiali (vano scala) con l'appartamento di proprietà del Sig. ... (Part. 252 sub.48), salvo altri.

Il locale cantina confina con parti comuni condominiali (disimpegno comune), con la proprietà del .... (Part. 252 sub.34); salvo altri.

### **PERTINENZA**

Intera proprietà, per la quota di ½ ciascuno in capo agli esecutati.

### **PROVENIENZA DEL BENE**

Atto di compravendita del 30/12/1991 Rep. n° 10038 con il quale gli esecutati acquistavano l'intera proprietà, per la quota di ½ ciascuno, dell'alloggio identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Sarsina, Sez. Sorbano, al Foglio 18 Particella 1361 sub. 8, trascritto a Forlì il 27/01/1992 Art. 2.247.

### **REGIME FISCALE**

La vendita dei beni è soggetta a Tassa di Registro

### **SANATORIA DEL BENE LEGGE 47/85 E LEGGE 724/94**

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sarsina è stata eseguita ricerca di atti amministrativi per la proprietà condominiale che ospita le porzioni immobiliari oggetto di procedura e la porzione urbana in questione.

In risposta l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Sarsina con comunicazione pec in data 21/08/2023 riferiva che: *“dalla ricerca negli elenchi delle pratiche edilizie non risulta essere presente nessuna pratica edilizia”*.

Alla luce del fatto che in Comune di Sarsina-Ufficio Edilizia Privata- non siano state reperite pratiche edilizie, lo scrivente ha provveduto ad eseguire ricerca presso l'Istituto IACP (Case Popolari) di Forlì dove è emersa la seguente documentazione:

- Certificato di Abitabilità del 10/10/1961 con il quale l'Ufficiale Sanitario del Comune di Sorbano, su richiesta dell'Istituto Autonomo Case Popolari, certificava che: *“le case popolari, costruite dallo Stato, ai sensi della Legge 09 agosto 1954, n.640, a Sorbano lungo la Strada Statale Umbro Casentinese n.71 in località Cà di Martino hanno tutti i requisiti di abitabilità, perché fornite di tutti i servizi ed impianti igienici e sanitari voluti”*.

5

---

#### **STATO DELLA PRATICA**

La pratica edilizia che interessato la costruzione del fabbricato condominiale che ospita l'immobile oggetto di relazione risulta “agli atti”, conclusa e archiviata.

#### **STATO DELLE PRATICHE**

In occasione del sopralluogo dal raffronto della planimetrie catastale dell'alloggio con cantina (planimetria d'impianto) avente validità anche di rispondenza edilizia con lo stato dei luoghi non sono state accertate difformità edilizie tali da rendere necessaria la presentazione di pratiche edilizie in Sanatoria.

#### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

Presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì è stata effettuata richiesta per la verifica di eventuali contratti di locazione e/o altro genere registrati per la

porzione immobiliare in questione, non accertando contratti di locazione e/o altro tipo registrati.

Alla data del sopralluogo l'immobile (appartamento con cantina) era in uso e nella disponibilità degli esecutati e dei due figli di cui uno maggiorenne e uno minorenni.

Considerate le dimensioni interne della porzione immobiliare, l'ubicazione, il contesto edilizio in cui è inserita, lo stato manutentivo, le condizioni degli impianti (pressochè inesistenti e/o non a norma), le attuali quotazioni degli affitti in zona, il canone di affitto annuo da ritenersi congruo è pari a € 3.000,00 complessivi per appartamento con cantina (€ 250,00 mensili)

### **STIMA DEL BENE**

Il valore del bene stimato **a corpo** e non misura,

- **Valore dell'intera proprietà .....€.**
- **Valore della quota di ½ di proprietà in capo a .....€.**
- **Valore della quota di ½ di proprietà in capo a .....€.**

6

---

Il Perito Stimatore

(Geom. Galassi Giampiero)