

Dott.ssa Margareth Rossi

Professionista Delegato

Via Bonali, 1 - 47122 FORLÌ

Tel. 0543/29039

E-mail: MARGARETH@STUDIOSANTIROSSI.IT

TRIBUNALE DI FORLÌ

- UFFICIO CANCELLERIA CIVILE -

Procedura di divisione immobiliare **n. 1047/23 R.G.**

* * * * *

Avviso di Vendita Immobiliare delegata a professionista

I° esperimento

La sottoscritta Dott.ssa Margareth Rossi, nominata dal Giudice Dott. Fabio Santoro con ordinanza emessa il 17/05/2024 quale professionista delegato ex art. 591 bis c.p.c. al compimento delle operazioni di vendita nel procedimento di divisione immobiliare in epigrafe,

- esaminata la documentazione in atti e verificata la corrispondenza fra il diritto reale sul cespite oggetto di esecuzione e divisione ed i dati emergenti dai Pubblici Registri, nonché la titolarità dello stesso in capo al debitore ed al comproprietario;
- 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 06 NOVEMBRE 2024 alle ore 16,00** sul portale del gestore "Gruppo Edicom S.p.A." www.garavirtuale.it alle seguenti, specifiche e tassative condizioni.

Descrizione del bene ed identificazione dei lotti.

Il compendio immobiliare, meglio descritto nella **perizia e successiva integrazione** redatte dallo stimatore (che devono intendersi qui per intero richiamate e trascritte, compresa la destinazione urbanistica risultante dal relativo certificato), inclusi i dati catastali ed i confini, e nell'**allegato "A"** accluso al presente avviso e di cui costituiscono parte integrante, relativamente al quale si segnala la presenza di lievi difformità edilizie e di formalità (domande giudiziali) non cancellabili, seppur non opponibili, così come risultante dai Pubblici Registri, e precisamente:

Lotto unico:

- **piena proprietà per l'intero di appartamento** con annesso ripostiglio e **posto auto coperto**, facenti parte di un fabbricato condominiale, siti nel Comune di Cesenatico (FC), Viale G. Carducci n. 205 interno 7 e censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Cesenatico (FC) al:
 - Foglio 22, Particella n. 156, Sub. 9, categoria A/3, classe 6, consistenza 6,5 vani, superficie catastale: totale mq. 114 e totale escluse aree scoperte mq. 106, rendita € 755,32;
 - Foglio 22, Particella n. 156, Sub. 58, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 33, superficie catastale totale: mq. 33, rendita € 139,75;
 - oltre la quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio ex art. 1117 c.c..

L'edificio ove sono poste le unità immobiliari insiste su un'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Cesenatico (FC), al Foglio 22, Particella n. 156, "Ente Urbano" con superficie catastale di mq. 3.036.

Per quanto attiene alle licenze, provvedimenti autorizzativi, tipologia urbanistica, abusi edilizi, servitù, convenzioni urbanistiche ed edilizie, condizioni e situazione dell'immobile sopra descritto, si rimanda a quanto indicato nella perizia, fra cui quanto indicato nel regolamento di condominio e precisamente **servitù di passaggio pubblico** della larghezza di ml 3,50 per accedere dal Viale Carducci al mare, come richiesto dal Comune di Cesenatico in sede di rilascio di permesso di costruire.

Si invita gli interessati a verificare, anche tramite propri tecnici, la

situazione edilizia e la situazione ipotecaria e catastale al momento dell'acquisto.

- o dato atto che, come indicato nell'elaborato peritale, l'immobile è in classe energetica "non determinabile";
- o dato atto che l'immobile consistente in appartamento con affaccio diretto sulla spiaggia, con annesso ripostiglio e posto auto coperto, posti rispettivamente al p.2°, p. interrato e p.t. di un complesso condominiale denominato "Beaurivage 1", composto da: vano ingresso, cucina, pranzo/soggiorno, disimpegno, bagno, n. 3 camere da letto di cui una con bagno, balcone e loggia balconata con affaccio diretto sul mare;
- o dato atto che l'immobile è: occupato dalla debitrice in virtù di un contratto di locazione con decorrenza dal 01/01/2015 al 31/08/2018, rinnovo ogni quattro anni, scadenza il 31/12/2026 e canone annuo pari ad € 2.016,00. La scrivente precisa che:
 - con provvedimento del 14/03/2023 reso nella procedura esecutiva 78/2021 il G.E. Dott. Fabio Santoro ha dichiarato "*il non luogo a provvedere sulla richiesta di liberazione riservando alla fase divisionale ogni ulteriore valutazione circa la viltà e l'opponibilità del contratto in essere*";
 - con istanza del 03/09/2024 la scrivente ha chiesto al Giudice Dott. Fabio Santoro di valutare la viltà e l'opponibilità del contratto di locazione.

Pertanto, **in occasione della visita dell'immobile ed in prossimità dell'asta, si invita gli interessati a verificare nuovamente con il Custode IVG di Forlì lo stato di occupazione e l'emissione di provvedimenti da parte del Giudice.**

Prezzo base ed aumento minimo.

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

- **Lotto Unico: € 439.000,00 (euro quattrocentotrentanovemila/00).**

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

- **Lotto Unico: € 5.000,00 (euro cinquemila/00).**

Il **prezzo offerto** non potrà essere inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base.

Modalità di presentazione dell'offerta.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto del compendio immobiliare 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.

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 (in mancanza l'offerta dovrà essere considerata inefficace); qualora l'offerente sia minore di età o incapace, copia del documento di identità e del codice fiscale anche del soggetto che agisce in suo nome e 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 oppure al soggetto che sottoscrive l'offerta con firma digitale.. 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, copia della dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c. autenticata da pubblico ufficiale; dalla dichiarazione dovrà risultare la natura del patrimonio personale del coniuge assegnatario che verrà utilizzata per il pagamento del prezzo.

Deposito cauzionale.

Il deposito cauzionale, di importo pari almeno al **15 per cento** del prezzo

offerto, deve essere effettuato esclusivamente con **bonifico** sul conto corrente intestato a **Procedura Immobiliare G.D. n. 1047/23**, acceso presso Credito Cooperativo ravennate, forlivese e imolese Soc. Coop., codice IBAN: **IT 51 R 08542 1320 000000746326** con causale "**G.D. 1047/23 cauzione lotto unico asta del 06/11/2024**".

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, e comunque, entro il mercoledì della settimana antecedente rispetto alla data fissata per l'avvio delle operazioni di vendita telematica.

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 Giudice 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 procederà 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 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'acquisto del medesimo bene siano state proposte 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** dalla data dell'aggiudicazione (termine perentorio, non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale: cfr. Cass. Civ. sez. III, 8 giugno 2022 n. 18421, e Cass. Civ. sez. III, 14 febbraio 2023 n. 4447, in parte motivata).

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito il Giudice 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; si precisa che ai fini di cui all'art. 1193 c.c. qualunque somma versata verrà imputata prima alle spese di trasferimento ed alle altre voci di spesa sopra indicate e – quindi – al residuo prezzo (Cass. Civ. sez. III, 14 febbraio 2023 n. 4447).

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).

Inoltre, entro il termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci è tenuto a consegnare al Professionista delegato la dichiarazione scritta relativa all'antiriciclaggio di cui al novellato art. 585 u.c. c.p.c..

L'aggiudicatario sarà tenuto, in solido ai debitori 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; si invita gli interessati a verificare l'eventuale importo con il custode.

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 Giudice, nel contratto di finanziamento stipulato dalla parte debitrice eseguita assumendone gli obblighi relativi, purché entro 15 giorni dall'aggiudicazione definitiva o dall'assegnazione siano versate all'istituto mutuante le rate già scadute, gli accessori e le spese, nella misura che verrà precisata dall'istituto come sopra.

Pubblicità.

Il professionista delegato provvederà alla pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita, 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 II co. c.p.c., sui siti www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.asteannunci.it e sul sito internet del Tribunale.

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

Il professionista delegato

RENDE NOTO CHE

- tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o a cura del cancelliere o del giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato;
- gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto; si invita 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 decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

- la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'avviso di vendita e della perizia di stima in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, manifestando di voler assumere direttamente tale incombenza;
- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri conservativi civili che saranno cancellate a cura e spese della procedura, mentre non saranno cancellate eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali, domande di divisione ex art. 600 e 601 c.p.c. e art. 181 disp. att. c.p.c., sequestri penali, fondi patrimoniali, trust, ecc.), anche ove fossero inopponibili, rimandando in ogni caso alle disposizioni di legge per ciascuna specifica fattispecie. Si fa espresso invito all'offerente a verificare personalmente, eventualmente anche a mezzo di proprio professionista, la presenza di eventuali iscrizioni e/o trascrizioni riguardanti l'immobile oggetto di vendita.

La scrivente precisa che la domanda giudiziale di divisione ex art. 600 e 601

c.p.c. e art. 181 disp. att. c.p.c., trascritta presso l’Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Forlì - Ufficio provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 05/06/2023 all’art. 7014 non verrà cancellata in sede di decreto di trasferimento.

- 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;
- 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 0543/29039;
- gli offerenti possono ottenere **assistenza per la compilazione ed il deposito della offerta** dal medesimo soggetto nonché dal gestore incaricato della vendita, secondo quanto indicato nel relativo portale www.garavirtuale.it oppure contattando direttamente il Gestore Gruppo Edicom S.p.A. (tel.: 041/8622235 - email: venditetelematiche@edicomsrl.it);
- nella sezione “DOCUMENTI” del sito www.professionistidelegatific.it è scaricabile una guida pratica alla presentazione dell’offerta telematica redatta a cura dell’Associazione dei Professionisti delegati del Tribunale di Forlì;

- gli interessati possono chiedere al custode IVG di Forlì di poter visionare 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, gratuitamente, sia al custode del compendio immobiliare, nominato dal Giudice nel responsabile dell'Istituto Vendite Giudiziarie con sede in Forlì, Via Vivaldi n. 26 (Tel.: 0543/473480), sia al professionista delegato, presso il cui studio è possibile estrarre o visionare la perizia di stima ed i relativi allegati nella versione ostensibile ai terzi (tel.: 0543/29039).

La pubblicità, le modalità di presentazione delle offerte e tutte le condizioni della vendita sono regolate dalle condizioni generali in materia di vendite immobiliari.

Forlì, 03 settembre 2024

Il Professionista delegato

Dott.ssa Margareth Rossi

Tribunale di Forlì
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ALLEGATO “A”
LOTTO UNICO

PROSPETTO RIEPILOGATIVO
DELLA PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA
DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Registro Generale Esecuzioni Immobiliari: n. **78/2021**

il C.T.U.

Geom. Lorenzo Onofri



OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Da certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale emerge quanto segue

Diritto di piena proprietà per 1/2, degli immobili identificati al Catasto Edilizio Urbano del Comune di Cesenatico (FC), al Foglio n. 22, particella 156, sub. 9 (appartamento) e sub 58 (posto auto coperto).

Ubicazione e descrizione degli Immobili, facenti parte di un UNICO LOTTO DI VENDITA

C.F. – CESENATICO - Unità immobiliari

Foglio	Particella	Sub	Cat	Cl	Cons	Sup. Catastale.	Rendita	Ubicazione
22	156	9	A/3	6	6,5 vani	Totale: 114 mq. Totale escluse aree scoperte: 106 mq.	Euro 755,32	Viale Giosuè Carducci n. 205 – piano S1-2
22	156	58	C/6	1	33mq	Totale: 33 mq.	Euro 139,75	Viale Giosuè Carducci piano T

C.T. – CESENATICO

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Cl	Superficie mq
22	156		Ente Urbano		Mq. 3.036

Quota pignorata: ½ del diritto di proprietà.

Descrizione del fabbricato

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento, sono ubicate nel Comune di Cesenatico (FC), in viale G. Carducci n. 205 e situate, rispettivamente, al piano terra (posto auto coperto identificato con il sub. 58) ed al piano secondo, interno 7 (appartamento identificato con il sub. 9), del Condominio denominato “BEAURIVAGE 1”, lato mare.

L’edificio si erge di sette piani fuori terra ed uno interrato (ove sono ubicate le cantine/ripostigli), su lotto di terreno pertinenziale, disposto in posizione intermedia tra il centro di Cesenatico e la località di Gatteo Mare, con affaccio diretto sulla spiaggia.

Il contesto urbano è costituito in prevalenza da strutture ricettive quali alberghi, pensioni, B&B, condomini, sono inoltre presenti attività commerciali, di ristorazione, istituti di credito e stabilimenti balneari.

Sono diffusi in zona i fabbricati con destinazione residenziale e, nella vicina località di Villamarina, è stato realizzato di recente, un nuovo polo scolastico.

Il lotto pertinenziale al fabbricato (particella 156 con superficie catastale di mq. 3.036), ove sono ubicate le unità immobiliari oggetto di pignoramento, ha geometria rettangolare e risulta delimitato su tutti i lati, fatta eccezione per quello fronte strada, da muretto in cls con soprastante recinzione in metallo zincato.

L’accesso a tale area avviene da viale G. Carducci mediante passo pedonale e carrabile, con sbarra automatizzata, che immette in uno stradello privato, che disimpegna gli accessi al condominio denominato “Beauvirage 1”.

Il fabbricato è stato edificato alla fine degli anni '60 (Licenza Edilizia n. 274/1965), si sviluppa su sette piani fuori terra ed uno interrato, e risulta catastalmente composto da n. 48 unità abitative, n. 2 negozi, n. 3 magazzini e n. 11 posti auto coperti oltre alle parti comuni costituite da: ingressi e vani scala, ascensori, con relative sale macchine, vano contatori, vani tecnici, corte, ecc.

La struttura portante è del tipo “*intelaiata*” in cemento armato con tamponamenti esterni e pareti interne in muratura, intonacata e tinteggiata; i solai intermedi sono in laterocemento: la copertura è piana.

I balconi sono in cemento armato alleggerito con laterizio, parapetti in muratura completi di soprizzo in metallo.

Il camminamento perimetrale ed i posti auto coperti del fabbricato, sono pavimentati con piastrelle in gress porcellanato, presumibilmente del tipo antigelivo, l’area di manovra dei mezzi di trasporto (lato mare), è in stabilizzato pressato, sono altresì presenti, zone la cui pavimentazione è in cls e/o ghiaia lavata.

Risultano praticamente assenti le aree a verde.



Beni immobili oggetto di pignoramento

Appartamento, posto al piano secondo con annesso ripostiglio situato al piano interrato e da un posto auto coperto, ubicato al piano terra.

- L'appartamento si compone di un vano ingresso di mq 9,26 da cui si accede ad una camera di mq. 9,94 con annesso un piccolo w.c. di mq. 2,20, alla cucina di mq. 9,38 ed alla sala pranzo/soggiorno di mq 30,40.

Da un disimpegno di mq 2,63, si accede a due camere da letto della consistenza di mq 11,70 e mq 13,07 ed un bagno di mq 3,70.

Sono altresì presenti, un balcone di mq 10,29 sul lato nor-ovest, ed una loggia balconata di mq 16,20 avente affaccio diretto sull spiagga e sul mare.

L'altezza interna dell'appartamento è di ml. 3,00 circa.

Il locale ripostiglio, posto al piano primo sottostrada, è di mq 1,90, altezza ml.2,07, tinteggiato di chiaro con pavimentazione in cemento liscio: l'accesso avviene mediante portoncino in lamiera zincata.

Il posto auto coperto, della superficie di mq. 32,25, è privo di perimetrazione e comunicante coi confinanti su tutti i lati, altezza del piano: ml. 3,55.

NB tutte le consistenze indicate, sono da intendersi al netto delle murature (superfici calpestabili).

Stato di conservazione: Buono.

Infissi: privi di vetrocamera e coevi all'epoca di costruzione del fabbricato.

Pavimentazioni, rivestimenti ed allestimenti bagno: coevi all'epoca di costruzione dle fabbricato. In alcuni locali sono stati posate pavimentazione in sovrapposizione (palnce in legno con finitura in pvc effetto legno).

Allestimento bagni/rivestimenti: osboleti/risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato.

Per il consumo dell'acqua è stato installato un contatore sotto al lavello della cucina per il riparto della spesa condominiale della stessa.

Il contatore del gas, per il piano cottura, è ubicato nel balcone.

Il contatore della luce è situato in apposito armadio, vano contatori di uso comune, ubicato nell'androne condominiale al piano terra.

L'appartamento non è dotato di impianto di riscaldamento né di condizionamento, mentre gli impianti elettrico ed idraulico, sono del tipo civile sottotraccia, verosimilmente coevi al periodo di costruzione dell'edificio.

- Il ripostiglio è collocato al piano primo sottostrada, è raggiungibile sia con l'ascensore che con le scale di uso comune interna all'edificio.

- Il posto auto coperto, ubicato al piano terra, è aperto su tutti i lati, parzialmente delimitato dai pilastri strutturali, privo di qualsiasi serramento/delimitazione fisica, è direttamente accessibile dalla corte interna.

Titoli Edilizi Abilitativi:

Per l'intero fabbricato:

- Licenza Edilizia n. 274/1965 del 07/10/1965 e successiva variante del 19/10/1967;

- Decreto di Abitabilità bolletta n. 47 – bollettario n. 70 del 17/02/1970.

Non risultano ulteriori pratiche edilizie relative alle u.i. oggetto di procedura.

Attestato di Prestazione Energetica

L'unità immobiliare censita al fg 22, part. 156, sub. 9, è provvista di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) e risulta in classe energetica "*non determinabile – immobile privo di impianto termico*"

A.P.E. n. 02958-001959-2015, rilasciato il 09/01/2015, valido fino al 09/01/2025.

Provenienza dell'immobile

Diritto di piena proprietà relativamente alla quota di 1/4, in forza di atto di successione testamentaria Trascritta a Forlì in data 03/12/2004 ai n. ri 21369/13573

e relativa ulteriore quota di 1/4 in forza di atto di compravendita Notaio Luigi Moruzzi di Bologna, del 11/05/2005, rep.130692, registrato a Bologna in data 23/05/2005 al numero 3333 1T e trascritto a Bologna in data 3/05/2005, al n. 32486, art.18987.



Regime fiscale

La cessione delle unità immobiliari, oggetto di pignoramento, è soggetta ad imposta del Registro nella misura prevista dal DPR 131/86, non rientrando nel campo di applicazione dell'IVA in quanto di proprietà di soggetti privati.

Regolarità edilizia ed urbanistica

Lo stato dei luoghi è conforme alle planimetrie catastali.

Lo scrivente ha provveduto, a presentare al Settore Edilizia del Comune di Cesenatico, richiesta di Attestazione di Presa d'Atto della Conformità Edilizia dell'unità immobiliare abitativa, poiché è assente dal fascicolo di Archivio Comunale la documentazione grafica allegata all'ultima Variante approvata.

La documentazione inerente la conformità, già rilasciata dal Comune di Cesenatico per altri immobili nello stesso fabbricato, sarà allegata alla Perizia.

Vincoli di natura urbanistica

Non si rilevano vincoli di natura urbanistica.

Valore locativo MEDIO stimato

Trattandosi di l'immobile privo di riscaldamento, vengono stimati valori locativi stagionali come segue:

- mese di Giugno € 1.500,00
- mese di Luglio € 2.000,00
- mese di Agosto € 2.500,00
- mese di Settembre € 800,00

Superficie commerciale

Complessiva mqe 133,11

Valore di mercato del Lotto di vendita

Valore MEDIO stimato della quota parte pignorata di ½ dei beni in oggetto:

€ 219.631,50 (euro duecentodiciannovemilaseicentotrentuno/50)

Ai fini della vendita forzata dei Beni, i prezzi sono da ridursi forfetariamente nella misura del 10%, per l'assenza di garanzia per vizi, pertanto i prezzi di vendita (medi), stimati, diventano:

Lotto Unico

€ 219.631,50 - 10% = € 197.668,35 ~ **€ 198.000,00 (euro centonovantottomila/00)**

Cesena lì 18/02/2023

Stimatore
Geom. Lorenzo Onofri



Il Professionista delegato precisa che la domanda giudiziale di divisione ex art. 600 e 601 c.p.c. e art. 181 disp. att. c.p.c., trascritta presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Forlì - Ufficio provinciale – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 05/06/2023 all'art. 7014 non verrà cancellata in sede di decreto di trasferimento.

Forlì, 03/09/2024

Il Professionista delegato
Dott.ssa Margareth Rossi