

**TRIBUNALE DI FORLÌ**

**- UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI -**

**Procedura esecutiva immobiliare n. 173/2019 R.G. ES.**

**Aviso di vendita immobiliare delegata a professionista**

Il sottoscritto Dott. Massimiliano Graffiedi, nominato dal G.E. Dott. Fabio Santoro con ordinanza emessa il 11/10/2022 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 del **lotto n. 3** 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 16/04/2025 alle ore 15.00** sul portale del gestore Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., [WWW.ASTETELEMATICHE.IT](http://WWW.ASTETELEMATICHE.IT) alle seguenti, specifiche e tassative condizioni.

**Descrizione del bene ed identificazione dei lotti.**

Il compendio pignorato, meglio descritto nella **perizia** redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta, compresa la destinazione urbanistica risultante dal relativo certificato), inclusi i dati catastali ed i confini, e nell'**allegato "A"** accluso al presente avviso e di cui costituisce parte integrante, è così identificato e descritto:

- **Lotto 3:**
  - **piena proprietà per l'intero di fabbricato ad uso non abitativo** censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roncofreddo al foglio 33 particella 98, sub. 5, categoria C/1, classe 3, consistenza mq 231, superficie catastale mq 277, Rendita Catastale € 5.046,46 e al foglio 33, particella 98, sub. 12, categoria D/2, Rendita Catastale € 2.143,30;

- sito in Comune di Roncofreddo (FC), Via Cesare Battisti, 48-52-56;
- consistente in un fabbricato formato da due unità immobiliari, una posta al piano interrato e piano terra utilizzato come bar ristorante e una posta ai piani superiori adibita ad albergo;
- si segnala la presenza di difformità edilizie quali l'apertura nel muro portante divisorio fra una parte e l'altra del piano primo, l'apertura di accesso al bagno in posizione differente, la presenza di un sottoscala delimitato da muro e porta e alcune risagomature a chiusura di elementi tecnologici al servizio dell'attività ristorativa sottostante ai piani primo e secondo;
- si segnala, inoltre, che **a seguito di verifica e confronto tra il perito e la responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di Roncofreddo, allo stato attuale l'immobile è da ritenersi difforme per cui si è tenuti al pristino dello stato antecedente gli atti concessori annullati che comporterebbe la demolizione del secondo piano, previsto nel progetto a corredo delle Concessioni Edilizie annullate. Da una stima sommaria facendo riferimento principalmente ai prezzi regionali dell'Emilia-Romagna del 2024, considerando la demolizione dell'ultimo piano ed il rifacimento della copertura comprensivi di onorari tecnici l'intervento si valuta in € 400.000,00 circa, costi che determinerebbero uno svilimento dell'appetibilità commerciale dell'immobile.**

Considerando, invece del pristino dello stato dei luoghi ante Concessione Edilizia, la possibilità di sanare l'immobile considerando che, come previsto all'art 38 del DPR 380/2001 "*...qualora non sia possibile, in base a motivata valutazione, la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o la restituzione in pristino, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale applica una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite...*" Nel caso l'amministrazione comunale accettasse tale richiesta, la stessa è tenuta, in virtù della medesima Legge, ad erogare una sanzione pecuniaria pari al valore dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere oltre al contributo del costo di costruzione. Anche per questa ipotesi il perito ha eseguito una stima dei costi che risultano pari a circa € 342.000,00.

- stato: occupato senza titolo.

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

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

- lotto 3: € 142.000,00 (euro centoquarantaduemila/00).

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

- lotto 3: € 2.000,00 (euro duemila/00).

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

### **Modalità di presentazione dell'offerta.**

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale (avvocato) anche a norma dell'art. 579, ultimo comma c.p.c.. **Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al presentatore (che, qualora non sia anch'esso un co-offerente, deve essere un avvocato). La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata** e può essere allegata anche in copia per immagine.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, esclusivamente in via telematica mediante il portale del gestore e tramite l'apposito modulo ministeriale, entro le **ore 12 del giorno antecedente** a quello fissato dal delegato per il loro esame.

**Con la presentazione dell'offerta l'offerente dichiara implicitamente di aver letto l'avviso di vendita e la perizia di stima e di essere edotto sui contenuti di tali documenti.**

Le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, che perciò di seguito si riportano:

#### **Art. 12 Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati**

*1. L'offerta per la vendita telematica deve contenere:*

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;*
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;*
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;*
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;*
- e) la descrizione del bene;*
- f) l'indicazione del referente della procedura;*
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;*
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di*

*partecipazione all'incanto;*

*i) l'importo versato a titolo di cauzione;*

*l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;*

*m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);*

*n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;*

*o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.*

*2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.*

*3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.*

*4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto*

pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

#### **Art. 13 Modalità di trasmissione dell'offerta**

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).

2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.

3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.

4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

#### **Art. 14 Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica**

1. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero

della giustizia.

2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).

4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

#### **Art. 15 Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia**

1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

L'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero cui inviare il file criptato contenente l'offerta telematica e gli allegati è il seguente:  
[offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

#### **Contenuto dell'offerta.**

L'offerta deve riassuntivamente contenere, anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, i dati seguenti con la precisazione che **quanto non previsto dal modello**

**ministeriale dovrà essere riportato in documento separato da allegare**, come tutti gli altri, all'offerta telematica:

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

### **Documenti da allegare all'offerta.**

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

- a) attestazione del bonifico della cauzione (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata);
- b) documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; qualora l'offerente sia minore di età o incapace, copia del documento di identità e del codice fiscale anche del soggetto che agisce in suo nome e della relativa autorizzazione;
- c) procura di cui all'art. 12, comma 4, del DM 32/2015;
- d) procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale (avvocato);
- e) visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- f) dichiarazione di aver letto l'avviso di vendita e la perizia di stima e di essere edotto sui contenuti di tali documenti;
- g) qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione prevista dall'art. 179 autenticata da pubblico ufficiale; dalla

dichiarazione dovrà risultare la natura del patrimonio personale del coniuge assegnatario che verrà utilizzata per il pagamento del prezzo.

### **Deposito cauzionale.**

Il deposito cauzionale, di importo pari almeno al **15 per cento** del prezzo offerto, deve essere effettuato esclusivamente con **bonifico** sul conto corrente intestato a R.G.ES. 173/2019, acceso presso la Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a., codice IBAN **IT84M0103013202000001976381** con causale **“Es. 173/2019 cauzione lotto n. 3 asta del 16/04/2025”**.

Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato in modo tale che l’accredito abbia luogo entro la giornata lavorativa precedente il termine fissato per presentare la domanda, al fine di consentire la verifica del buon fine dell’accredito sul conto della procedura. Qualora il giorno fissato per l’udienza di vendita telematica non venga riscontrata la presenza dell’accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, l’offerta sarà considerata inammissibile.

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

In caso di aggiudicazione la somma depositata a titolo di cauzione verrà trattenuta per il pagamento degli oneri conseguenti alla vendita con restituzione, all’esito, dell’eccedenza. In caso di decadenza dall’aggiudicazione il G.E. dichiarerà la perdita della cauzione, che verrà incamerata dalla procedura a titolo di multa.

Qualora il professionista delegato riscontri il mancato versamento dell'imposta di bollo digitale dovuta per la presentazione dell'offerta telematica, dovrà provvedere alla regolarizzazione mediante versamento del tributo e della relativa sanzione in sostituzione dell'offerente. Il costo della regolarizzazione è posto a carico dell'offerente e sarà detratta dal deposito cauzionale da questi versato. In alternativa, l'offerente potrà dimostrare il versamento dell'imposta mediante consegna al professionista delegato, entro 5 giorni dal termine della gara, di marca da bollo emessa anteriormente al deposito dell'offerta. In questo caso il professionista delegato provvederà al deposito in Cancelleria della marca da bollo indicando l'offerta alla quale essa si riferisce.

### **Irrevocabilità dell’offerta.**

Salvo quanto previsto dall’art.571 c.p.c., l’offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all’aggiudicazione al maggior offerente anche qualora



questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita.

### **Svolgimento della vendita.**

Le buste telematiche saranno aperte dal delegato nel giorno e nell'ora sopra indicati.

Su richiesta degli interessati, il delegato autorizzerà la partecipazione alle operazioni di vendita, con modalità telematiche, delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari non eseguiti.

Eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno; il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS; qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta, che avrà **durata** sino alle **ore 15 del giorno successivo**; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi **15 minuti** della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori **15 minuti** in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento; la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato referente della procedura disporrà l'aggiudicazione a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione.

### **Offerta per persona da nominare.**

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre

giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

### **Istanza di assegnazione con riserva di nomina di un terzo.**

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

### **Pagamento del prezzo e degli oneri accessori.**

In caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese (soggetto a sospensione nel periodo feriale) sarà quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario, comunque non superiore al termine di legge di 120 giorni.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito il G.E. con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa.

Se il prezzo che si ricava dalla successiva vendita, unito alla cauzione confiscata, risulta inferiore a quello dell'offerta decaduta l'aggiudicatario inadempiente è tenuto al pagamento della differenza ex art. 587, secondo comma c.p.c.

Il prezzo di aggiudicazione dovrà essere versato mediante **bonifico** sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva, anche in ipotesi che l'immobile sia gravato da ipoteca a garanzia di mutuo fondiario concesso ai sensi dell'art. 38 D.Lgs. 385/1993.

Le imposte e tasse relative al trasferimento dell'immobile, i bolli e diritti per le copie conformi del decreto di trasferimento e la quota del compenso del professionista liquidato ai sensi del D.M. 15 ottobre 2015, n. 227, sono a carico dell'aggiudicatario; per il pagamento dei suddetti oneri verrà utilizzato il deposito cauzionale, gli oneri a carico dell'aggiudicatario saranno comunicati entro 20 giorni dall'aggiudicazione e, qualora il deposito cauzionale non fosse sufficiente al pagamento di detti oneri, la differenza dovrà essere versata dall'aggiudicatario nel termine previsto per il pagamento del prezzo.

Non è concessa la rateizzazione del prezzo in 12 mensilità ritenuto che essa non corrisponda alle esigenze di celerità del processo (art. 111 Cost.) ed agli interessi delle parti processuali (i creditori ed anche il debitore) ad una sollecita distribuzione del ricavato della vendita, interessi che sopravanzano, in un doveroso bilanciamento, quelli dei potenziali aggiudicatari a conseguire una modesta dilazione del termine per il versamento del prezzo.

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

L'aggiudicatario sarà tenuto, in solido all'esecutato ai sensi dell'art. 63 disp.att. c.c., alle eventuali spese condominiali arretrate relative all'anno solare in corso al momento dell'emissione del decreto di trasferimento ed a quelle relative all'anno precedente.

#### **Finanziamento per il pagamento del prezzo ex art. 585 c.p.c.**

Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, dovrà comunicarlo al professionista delegato inviandogli copia del contratto di mutuo con gli estremi di repertorio per la corretta predisposizione del decreto di trasferimento.

#### **Trasferimento della proprietà.**

La proprietà ed in genere ogni diritto attivo e passivo derivante dall'acquisto saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario a far data dal decreto di trasferimento, che verrà emesso a seguito del saldo integrale del prezzo di aggiudicazione e dei predetti oneri conseguenti alla vendita, nell'entità che verrà comunicata a cura del professionista delegato.

#### **Facoltà di subentro nel finanziamento stipulato dal debitore.**

In base all'art. 41, 5° comma, D.Lgs. 385/1993, l'aggiudicatario o l'assegnatario hanno la possibilità di subentrare, senza autorizzazione del G.Es., nel contratto di finanziamento stipulato dalla parte debitrice esecutata assumendone gli obblighi relativi, purché entro 15 giorni dall'aggiudicazione definitiva o dall'assegnazione siano versate all'istituto mutuante le rate già scadute, gli accessori e le spese, nella misura che verrà precisata

dall'istituto come sopra.

### **Pubblicità.**

Il professionista delegato provvederà alla pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e di copia della perizia. La pubblicità sul Portale delle Vendite pubbliche dovrà essere effettuata necessariamente 60 giorni prima della data iniziale fissata per la presentazione delle offerte telematiche di acquisto.

Le società incaricate provvederanno alla pubblicazione della suddetta documentazione ex art.490 Il co. c.p.c., sui siti [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), nonché sul sito istituzionale del Tribunale.

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

### **Il professionista delegato**

#### **RENDE NOTO CHE**

- tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o a cura del cancelliere o del giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato;
- gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto; per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o

mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

- agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'avviso di vendita e della perizia di stima in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, manifestando di voler assumere direttamente tale incombenza;
- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura, mentre non saranno cancellate eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali), anche ove fossero inopponibili;
- laddove necessario, è stata regolarmente rilasciata l'attestazione di prestazione energetica dell'edificio;
- la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto;
- se all'emissione del decreto di trasferimento l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, a richiesta dell'aggiudicatario e nei tempi e con le modalità di cui all'art. 560 c.p.c., a cura del custode giudiziario ed a spese della procedura; è fatta salva la possibilità di liberazione anticipata nelle ipotesi di cui all'art. 560, comma 2, c.p.c.;
- l'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 6, c.p.c., come modificato dalla legge n. 8 del 28 febbraio 2020. Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura;
- per tutto quanto ivi non previsto si applicano le vigenti norme di legge;

#### AVVERTE CHE

- in base a quanto disposto dall'art.624 bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto;
- in base a quanto disposto dall'art.161 bis disp.att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.;

#### INFORMA CHE

- gli offerenti possono ottenere dal delegato delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica al seguente recapito telefonico 054728278;
- gli offerenti possono ottenere assistenza per la compilazione ed il deposito della offerta dai medesimi soggetti nonché dal Gestore incaricato della vendita, secondo quanto indicato nel relativo portale [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);
- gli interessati possono chiedere al custode Dott. Massimiliano Graffiedi di poter visionare l'immobile mediante richiesta sul Portale delle Vendite Pubbliche entro il 10° giorno anteriore a quello fissato per le offerte;
- nella sezione "DOCUMENTI" del sito [www.professionistidelegatific.it](http://www.professionistidelegatific.it) è scaricabile una pratica [GUIDA alla presentazione dell'offerta telematica](#) redatta a cura dell'Associazione dei Professionisti delegati del Tribunale di Forlì.

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

Forlì, 30 gennaio 2025

Il Professionista delegato  
Dott. Massimiliano Graffiedi

**N. 173/2019 R.G. ES. IMM.**

**ALLEGATO "A"**

**TRIBUNALE DI FORLI'**

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE**

**LOTTO 3**

**INTEGRAZIONE GENNAIO 2025**

**DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA**

L'immobile oggetto della presente perizia, è ubicato nel Comune di Roncofreddo (FC), in via Cesare Battisti n.ri 48-52-56, facente parte di un fabbricato disposto su tre piani fuori terra ed un interrato. Costituito da due unità immobiliari, nello specifico i locali ad uso bar e ristorante posto al piano terra e piano primo interrato e quelli ad uso struttura ricettiva, attualmente non utilizzata, ai piani primo e secondo. Si accede dalla via Cesare Battisti dal civico 52 entrando nel bar dove nel retro vi è la cucina con all'interno il vano lavaggio stoviglie, l'anti ed il w.c. di servizio.

Sempre dall'area bar si accede ad un'anti e due w.c. dedicati agli avventori passando in un piccolo disimpegno collegato alla scala interna di accesso al piano interrato.

Al piano terra, sul lato sinistro entrando, vi è una ampia sala pranzo accessibile anche dal civico 52 e collegato internamente con la cucina.

Dalla scala interna, precedentemente citata, si accede al piano interrato composto da un'ampia sala pranzo, un locale preparazione piatti, un antibagno con due w.c., un locale lavaggio con relativo ripostiglio ed un'ampia dispensa. In fondo alla dispensa è posto un ripostiglio utilizzato come vano tecnico.

La sala da pranzo è collegata, tramite un'ampia porta finestra centrale e due porte finestre più ridotte, alla corte comune retrostante, ed è pavimentata; collegata tramite cancello alla via Matteotti.



Il piano interrato ha un'altezza interna di circa ml. 3.00.

Gli infissi sono in acciaio verniciato con vetro a camera; la porta finestra più ampia e le due porte finestra più ridotte sono in legno con vetro camera ed esternamente vi sono degli scuroni in alluminio verniciato.

Il riscaldamento è indipendente con gas di città, gli elementi radianti sono in acciaio verniciato senza valvole termostatiche al piano terra, mentre al piano interrato vi sono dei convogliatori di aria calda posti nel soffitto del salone.

Dalla corte comune, lateralmente, si accede ad uno spazio posto nel distacco fra l'edificio oggetto della perizia ed altro fabbricato, da qui vi è una scala che accede fisicamente al piano primo, ma all'arrivo della scala è posto un parapetto in metallo che ne impedisce l'accesso all'unità immobiliare posta al piano primo e secondo. Questa insolita situazione deriva dall'attuazione di una sentenza del Tribunale che riconosceva non legittima la scala di accesso in aderenza, ordinandone la rimessa in pristino dei luoghi demolendo il manufatto. In fase di attuazione dell'ordine predetto si è riscontrato che la completa demolizione della scala avrebbe potuto creare problemi alla stabilità dell'edificio per cui si è demolito solo parzialmente la scala e la copertura, impedendone, fisicamente, l'utilizzo tramite un parapetto in ferro rendendo di fatto non consentito l'accesso ai piani superiori dalla scala esterna.

Al piano superiore, si accede dalla via Cesare Battisti dal civico 48 da una scala interna che conduce al piano primo in un'ampia sala con un bagno ed una camera prospicienti il retro e successivamente al piano secondo dove si accede ad un disimpegno. Il piano è composto da due camere, una posta verso il fronte ed una verso il retro, un rispostiglio ed una bagno finestrato. Dall'ampio soggiorno del piano primo, si accede ai vani adiacenti tramite un'apertura nel muro divisorio con piccola rampetta di collegamento, apertura come dovrebbe essere indicata negli elaborati allegati alla SCIA del 30/03/2018 prot. 1586 per la quale, fra l'altro, è stata richiesta sospensione di attività istruttoria in data





12.04.2018 prot. 2120, atti a cui si riferisce la sentenza n° 948/2021 del Tribunale di Forlì che assolve i richiedenti per l'intervento previsto nella comunicazione. La SCIA come la richiesta di sospensione non è stata rintracciata dal Comune di Roncofreddo ma essendoci una sospensione dell'istruttoria, la stessa è da ritenersi realizzata senza titolo per consentire l'accesso ai piani superiori non più accessibili dopo la demolizione della scala esterna che li collegava come prescritto da sentenza del Tribunale. Da qui si raggiunge un ampio vano, provvisto di due porte finestra collegati ad un balcone aggettante la via Cesare Battisti, con un bagno cieco. Proseguendo si giunge ad un disimpegno centrale, dove è situata la scala di collegamento al piano secondo e dove è sito un ripostiglio sottoscala. Da qui si accede due camere poste verso il retro del fabbricato con due bagni ciechi collegati direttamente alle relative camere, ed un'altra camera con relativo bagno posti verso il fronte del fabbricato. Attraverso la scala interna posta nel disimpegno centrale si accede al piano secondo, arrivando in un ampio disimpegno. Da qui si accede alle quattro camere, due poste verso il retro del fabbricato e due verso il fronte, con i relativi bagni ciechi.

L'altezza interna del piano primo è di circa ml. 2,70 mentre, il piano secondo con soffitto inclinato a due falde spioventi sul fronte e sul retro ha una altezza media di ml 3,05 con altezza minima ml 2,10 e massima ml 4,10.

Gli infissi sono in legno verniciato con vetro camera con all'esterno veneziane in legno verniciato.

I pavimenti sono in grés in tutte le stanze ad esclusione dei bagni dove i pavimenti ed i rivestimenti sono in ceramica.

Il riscaldamento è indipendente con gas di città, gli elementi radianti sono in acciaio verniciato senza valvole termostatiche.

Le condizioni d'uso, considerata la vetustà dell'immobile e che sono stati fatti interventi di ristrutturazione terminati nel 2006, sono da considerarsi buone.



L'immobile si presenta in condizioni di stato e manutenzioni buone.

L'impianto elettrico è da considerarsi in buono stato.

Visto lo stato degli **impianti** sopra descritti, **si attesta che gli stessi risultano conformi alle norme vigenti in materia.**

L'unità abitativa è vendibile in lotto unico.

**L'immobile risulta occupato.**

## **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Catasto Fabbricati

Comune: Roncofreddo

Fgl.	P.lla	Sub.	Cat.	Cl	Consist.	Sup. Cat.	Rendita
33	98	5	C/1	3	231 mq	277 mq	€ 5.046,46
33	98	12	D/2				€ 2.143,30

## **PERTINENZA**

Intera proprietà dell'immobile.

## **PROVENIENZA DEL BENE**

Atto di compravendita registrato e trascritto.

## **REGIME FISCALE**

Vendita soggetta a Tassa di Registro.

## **CONFORMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA.**

L'immobile oggetto di perizia posto in via Cesare Battisti fa parte di un fabbricato realizzato in data antecedente il 1° settembre 1967.

Dall'indagine presso l'archivio comunale sono state riscontrate le seguenti pratiche edilizie relativamente a lavori effettuati negli immobili oggetto di perizia:

- Concessione edilizia n. 499 del 25/05/1984 prot. 1430;
- Aut. Variante a Concessione Edilizia 499/1984, prot. 1070 del 13/04/1985;
- Aut. Variante a Concessione Edilizia 499/1984, prot. 4816 del 29/01/1986;
- Abitabilità parziale località piano terra (Ristorante cucina e bar);



- Concessione edilizia n. 645 del 18/02/1989 prot. 175 completamento opere e variazione di destinazione d'uso ad albergo;
- Autorizzazione variante a Concessione Edilizia n. 645/89, prot 2153 del 19/07/1991;
- Abitabilità del 01/08/1991 prot. 3453;
- Concessione Edilizia n. 836 del 17/12/1993 prot. 3925 – modifiche interne bar ristorante;
- Concessione edilizia n. 1154 del 08/04/1999 prot. 1102 – completamento lavori a Concessione Edilizia n. 836/1993;
- D.I.A. del 06/07/2005 prot. 6686 var a Conc. Ed. 836/93 e 1154/99;
- D.I.A. del 03/10/2006 var finale a Conc. Ed. 836/93 e 1154/99 e D.I.A. prot. 6686/2005;
- Abitabilità del 04/12/2006 prot. 10715 – Bar e Ristorante;
- Concessione in Sanatoria del 29/03/1995 (realizzazione terrazzo e locali chiusi):
- S.C.I.A. del 05/06/2015 prot. 2819 (demolizione scala a seguito di sentenza)
- S.C.I.A. del 08/08/2016 prot. 4582 Var. a precedente del 2015;
- Fine lavori e Dichiarazione Conformità del 11/11/2016;
- SCIA del 30/03/2018 prot. 1586 (modifiche interne e apertura in parete fra il vano scala e le camere del piano primo). Con comunicazione del 12/04/2018 prot. 2120 si è richiesta la sospensione dell'attività istruttoria (non rintracciata dal Comune di Roncofreddo a seguito di accesso agli atti).

N.B. In data 20/09/2024, successivamente a telefonata ricevuta dalla responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di Roncofreddo, ho ricevuto della documentazione di atti relativi all'immobile indentificato come Lotto 3 nell'elaborato precedentemente trasmesso e non consegnata al momento del precedente accesso agli atti.

Fra questi vi è una comunicazione di avvio procedimento, prot. 2310 del



04/05/2017, per esecuzione della sentenza del T.A.R. n° 44 del 22/01/1994 relativa all' "Annullamento della Concessione Edilizia n° 499 del 25/05/1984 per l'esecuzione di lavori di ristrutturazione di un fabbricato di civile abitazione, bar, ristorante", nonché la successiva variante del 23/04/1985 n° 1070 relative all'immobile situato in via Cesare Battisti n° 56 Foglio 33 particella 98 – Comune di Roncofreddo.

In tale procedimento considera che successivamente alle due Concessioni citate sono stati rilasciati e/o depositati agli atti del Comune di Roncofreddo altri titoli abilitativi, precedentemente citati, tutti strettamente legati ai titoli oggetto della pronuncia giudiziale del TAR e annullati per effetto della stessa, per cui è da ritenere gli interventi realizzati in assenza di titolo e quindi privo di un titolo legittimante.

Alla luce di quanto visionato, l'immobile **non può ritenersi conforme**.

Nel raffronto fra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi l'immobile **non è da ritenersi conforme**.

#### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

L'immobile attualmente è **occupato**.

#### **STIMA DEL BENE**

Il valore dell'immobile esecutato stimato a corpo e non a misura, si quantifica in complessivi € 142.400,00 (dicansi Euro centoquarantaduemilaquattrocento/00), comprensivi della detrazione **dei costi di sanatoria stimati in € 342.000,00** e della riduzione di valore del 10% sul valore finale, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Forlì, 13/01/2025

Il tecnico incaricato

Arch. Umberto Lizza

