

Avv. Cecilia Casadio
Via Baratti n.10 - 47121 FORLÌ
TEL. 0543.21886
MAIL: AVV.CECILIACASADIO@GMAIL.COM
PEC: CECILIA.CASADIO@ORDINEAVVOCATIFORLICESENA.EU

TRIBUNALE DI FORLÌ

- UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI -

Procedura esecutiva immobiliare n. 37/2023 R.G. ES.
Avviso di vendita immobiliare delegata a professionista

PRIMO esperimento di vendita

Il sottoscritto Avv. Cecilia Casadio, in qualità di Professionista delegato, ex art. 591-bis c.p.c., per le operazioni di vendita nell'Esecuzione Immobiliare indicata in epigrafe, nominato con ordinanza del giorno 09.12.2024, , avente per oggetto la vendita di un immobile costituente un unico lotto,

- esaminata la documentazione in atti e verificata la corrispondenza fra il diritto reale sul cespite oggetto di esecuzione ed i dati emergenti dai Pubblici Registri, nonché la titolarità dello stesso in capo al debitore esecutato
- ritenuto necessario fissare la vendita in un unico lotto a corpo e non a misura, del compendio immobiliare pignorato;
- visti gli art. 490 e 570 c.p.c.;

DISPONE

procedersi alla **VENDITA SENZA INCANTO** del compendio immobiliare di seguito indicato, con modalità **TELEMATICA ASINCRONA** che verrà chiamata per l'esame delle buste telematiche il **giorno 13 MAGGIO 2025 alle ore 10** sul portale www.astetelematiche.it del gestore "Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A." alle seguenti, specifiche e tassative condizioni.

Descrizione del bene ed identificazione dei lotti.

Il compendio pignorato, meglio descritto nella **perizia** redatta dallo stimatore Geom. Mengozzi Stefano (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta), inclusi i dati catastali ed i confini, e nell'**allegato "A"** accluso al presente avviso e di cui costituisce parte integrante è così identificato e descritto:

Lotto Unico

Diritto di piena proprietà di porzione di fabbricato ad uso civile abitazione facente parte di un maggiore complesso condominiale denominato "Residenza Cavour", sito in Meldola, Via Cavour civico n.138, costituito da un appartamento disposto su due livelli e formato da un locale soggiorno-pranzo con angolo cottura al piano terzo e dai locali camera letto e bagno al piano quarto soppalcato.

In confine con: subb. 60 e 48, parti comuni e distacco area.

ATTUALE SITUAZIONE CATASTALE NEL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI MELDOLA:

Catasto Fabbricati del Comune di Meldola (FC):

- Foglio 10 particella 251 sub. 63, Via Camillo Cavour, n. 138, piano 3-4, cat. A/2, Classe 1, consistenza 2,5 vani, R.C. Euro 258,23 - (Classe Energetica G).

Avv. Cecilia Casadio

Via Baraffi n.10 - 47121 FORLÌ

TEL. 0543.21886

MAIL: AVV.CECILIASADIO@GMAIL.COM

PEC: CECILIA.CASADIO@ORDINEAVVOCATIFORLICESENA.EU

All'unità immobiliare distinta con la particella 251 sub. 63 competono proprietà sulle parti comuni del fabbricato fra cui trovasi il bene comune censibile distinto al catasto urbano al Foglio 10 particella 251 sub. 29 (locale di deposito comune a tutti i subb.) ed il bene comune non censibile distinto al catasto urbano al Foglio 10 particella 251 sub. 59 (disimpegno e vano scala comune ai subb. 54,46,38,36,55,58,37,39,35,56,44,57,50,62,61,60,63,48,64,26 della particella 251, ai subb. 5,6,7,8 della particella 253 ed al sub. 4 della particella 3078), nonché l'area coperta e scoperta su cui insiste l'intero fabbricato distinta al catasto terreni al Foglio 10 particella 251 di mq. 804 (ottocentoquattro), ente urbano.

Si segnala l'esistenza di una servitù di passo, pedonale e carraio senza sosta stabile e deposito, costituita con atto del Notaio Marco Maltoni del 16 aprile 2002, repertorio 1559, debitamente registrato e trascritto a Forlì il 24 aprile 2002 all' art. 4588, a carico della particella 3078 sub. 4 del Foglio 10 ed a favore delle particelle 3078 subb. 7, 3076 sub. 2, 3077 e 215 sub. 28 del Foglio 10., rilevando che nella nota di trascrizione detta servitù è stata erroneamente trascritta a carico della particella 215 sub. 28 anziché della corretta particella 251 sub. 28 del Foglio 10; detta particella è stata soppressa con pratica di variazione in soppressione del 14 novembre 2005, pratica n. FO0147185 in atti dal 14 novembre 2005 per variazione- diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione, sopra descritta, ed ha originato, fra le altre, la particella 251 sub. 63 del Foglio 7 graffata con la particella 248.

- stato: libero.

Prezzo base ed aumento minimo

Il compendio immobiliare è posto in vendita a corpo per il **prezzo base** di:

- **lotto unico: 68.000,00 (euro sessantottomila/00).**

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

- **lotto unico: € 1.000,00 (euro mille/00).**

Il **prezzo offerto non potrà essere inferiore di oltre $\frac{1}{4}$** rispetto al prezzo base (in ordinanza non si fa riferimento alla possibilità di presentare offerte inferiori al 25% del prezzo base quindi ritengo applicabile l'art. 571 c.p.c.)

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 sia 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** 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,*

Avv. Cecilia Casadio

Via Baratti n.10 - 47121 FORLÌ

TEL. 0543.21886

MAIL: AVV.CECILIACASADIO@GMAIL.COM

PEC: CECILIA.CASADIO@ORDINEAVVOCATIFORLICESENA.EU

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,

Avv. Cecilia Casadio

Via Baratti n.10 - 47121 FORLÌ

TEL. 0543.21886

MAIL: AVV.CECILIASADIO@GMAIL.COM

PEC: CECILIA.CASADIO@ORDINEAVVOCATIFORLICESENA.EU

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 minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare.

Avv. Cecilia Casadio

Via Baratti n.10 - 47121 FORLÌ

TEL. 0543.21886

MAIL: AVV.CECILIACASADIO@GMAIL.COM

PEC: CECILIA.CASADIO@ORDINEAVVOCATIFORLICESENA.EU

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) bonifico attestante il versamento 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 sarà 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;
- 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 di essere edotto sul suo contenuto;
- g) dichiarazione di aver preso completa visione della perizia di stima
- h) 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 **Proceduta Esecutiva Immobiliare R.G. n. 37/2023 Tribunale di Forlì**, acceso presso il Credito Cooperativo ravennate, forlivese e imolese Soc. Coop. filiale di Forlì codice IBAN IT80H085421320000000754008 Con causale "**Proc. esecutiva R.G. n. 37/2023 versamento cauzione Lotto Unico**".

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.

Avv. Cecilia Casadio

Via Baratti n.10 - 47121 FORLÌ

TEL. 0543.21886

MAIL: AVV.CECILIACASADIO@GMAIL.COM

PEC: CECILIA.CASADIO@ORDINEAVVOCATIFORLICESENA.EU

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 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,

Avv. Cecilia Casadio

Via Baratti n.10 - 47121 FORLÌ

TEL. 0543.21886

MAIL: AVV.CECILIACASADIO@GMAIL.COM

PEC: CECILIA.CASADIO@ORDINEAVVOCATIFORLICESENA.EU

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 sia 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

Avv. Cecilia Casadio

Via Baratti n.10 - 47121 FORLÌ

TEL. 0543.21886

MAIL: AVV.CECILIACASADIO@GMAIL.COM

PEC: CECILIA.CASADIO@ORDINEAVVOCATIFORLICESENA.EU

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

Pubblicità

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

Le società incaricate provvederanno alla pubblicazione della suddetta documentazione, ex art. 490 II co. c.p.c., sui siti www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.asteanunci.it, nonché sul sito istituzionale del Tribunale.

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

Avv. Cecilia Casadio

Via Baratti n.10 - 47121 FORLÌ

TEL. 0543.21886

MAIL: AVV.CECILIACASADIO@GMAIL.COM

PEC: CECILIA.CASADIO@ORDINEAVVOCATIFORLICESENA.EU

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 alla regolarità urbanistica degli immobili, si richiamano, nel presente avviso, le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (*invitando comunque gli interessati a verificare, anche tramite propri tecnici di fiducia, la situazione edilizia ed urbanistica 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 D.M. 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;

Avv. Cecilia Casadio

Via Baratti n.10 - 47121 FORLÌ

TEL. 0543.21886

MAIL: AVV.CECILIACASADIO@GMAIL.COM

PEC: CECILIA.CASADIO@ORDINEAVVOCATIFORLICESENA.EU

- 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 sia ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, 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, che intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 6, c.p.c., come modificato dalla legge n. 8 del 28 febbraio 2020. Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura;
- per tutto quanto ivi non previsto si applicano le vigenti norme di legge;

AVVERTE CHE

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

INFORMA CHE

- gli offerenti possono ottenere dal **delegato** delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica al seguente **recapito telefonico: 0543-21886 – 347.0035538** (Studio Legale Avv. Casadio Cecilia);
- 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.astetelematiche.it** (**Aste Giudiziarie Inlinea**);
- gli interessati possono chiedere al **custode IVG FORLÌ SRL** (Istituto Vendite Giudiziarie Forlì), Via A. Vivaldi 11/13, Forlì (Tel. 0543/473480, fax 0543/474365, ivg.forli@gmail.com,. pec ivg.forli@legalmail.it), di poter visionare l'immobile mediante richiesta sul Portale delle Vendite Pubbliche entro il 10° giorno anteriore a quello fissato per le offerte.

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, 20 febbraio 2025

Avv. Cecilia Casadio

Via Baratti n.10 - 47121 Forlì

TEL. 0543.21886

MAIL: AVV.CECILIACASADIO@GMAIL.COM

PEC: CECILIA.CASADIO@ORDINEAVVOCATIFORLICESENA.EU

Il Professionista delegato

Avv. Cecilia Casadio

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Cecilia Casadio', written over the typed name.

ALLEGATO 13

Allegato "A"

Esecuzione Immobiliare n.37/2023

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n° 37/2023

PROSPETTO RIEPILOGATIVO DELL'IMMOBILE
ALLEGATO "A"

LOTTO UNICO

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Piena proprietà sull'intero relativamente ad una porzione di fabbricato ad uso civile abitazione facente parte di un maggiore complesso condominiale denominato "Residenza Cavour", sita in Via Cavour civico n.138 interno n.18.

L'unità immobiliare è ubicata all'interno del centro storico del Comune di Meldola (FC) a circa 300 mt. dalla piazza principale in una zona caratterizzata da fabbricati con destinazioni d'uso miste, residenziale, commerciale e terziario con buona presenza di servizi.

Il maggiore complesso condominiale, cui è parte integrante il bene oggetto di perizia ed i cui ultimi lavori di ristrutturazione sono terminati nel 2005, si eleva per quattro piani fuori terra nei quali sono state rilevate unità immobiliari destinate a negozio al piano terra e unità immobiliari ad uso civile abitazione nei restanti piani.

L'accesso dalla pubblica via all'immobile avviene attraverso le parti comuni dell'immobile quali disimpegno vano scala fino al piano terzo e la porta individuata con la numerazione int.18; occorre sottolineare la presenza dell'ascensore per il collegamento con il piano terzo ove è ubicata l'unità immobiliare.

L'ingresso all'unità abitativa avviene direttamente nel locale soggiorno-pranzo con annesso angolo cottura di mq. 25 ca. calpestabili, in posizione opposta all'ingresso risulta posta la scala di collegamento al piano superiore con struttura in metallo e

pedata in legno. Al piano quarto soppalcato sono presenti una camera letto di mq.13 ca. calpestabili e bagno di mq.3 ca. calpestabili.

L'immobile risulta avere uno stato di conservazione discreto essendo di recente ristrutturazione e non necessita di particolari interventi se non quelli di ordinaria manutenzione per conservarlo in normali condizioni di utilizzo.

Occorre precisare che all'unità descritta appartengono, per quote di comproprietà, anche le parti comuni dell'edificio del quale esso è parte integrante a norma dell'art.1117 del Codice-Civile con tutti i diritti ed obblighi derivanti dall'uso delle stesse così come per legge.

La superficie commerciale complessiva è pari a mq. 47 circa.

Alla data del sopralluogo l'edificio si presentava ben identificato ed identificabile.

L'immobile risulta essere classificato in classe energetica "G" con un indice di prestazione energetica globale pari a 216,06 kWh/mq/anno.

Il valore di locazione stimato è pari ad € 5.800,00 (euro cinquemilaottocento/00)

Al sopralluogo l'immobile risultava libero da persone.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Meldola, con i seguenti dati censuari:

Informazioni riportate negli atti del catasto al 27/04/2023

Dati identificativi: Comune di MELDOLA (F097) (FO)

Foglio 10 Particella 251 Subalterno 63

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di MELDOLA (F097) (FO)

Foglio 10 Particella 251

Classamento:

Rendita: Euro 258,23

Categoria A/2^o, Classe 1, Consistenza 2,5 vani

Foglio 10 Particella 251 Subalterno 63

Indirizzo: VIA CAMILLO CAVOUR n. 138 Piano 3-4

Dati di superficie: Totale: 49 m² Totale escluse aree scoperte ¹: 49 m²

L'unità immobiliare confina a nord con disimpegno comune censito con il subalterno 59, ad est con l'u. i. censita con il subalterno 60, a sud presenta un affaccio esterno ed infine lungo il lato ovest con l'u. i. censita con il subalterno 48.

L'area coperta e scoperta sulla quale sorge l'intero complesso residenziale di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, è identificata al Catasto Terreni del Comune medesimo, con i seguenti dati censuari

Informazioni riportate negli atti del catasto al 27/04/2023

Dati identificativi: Comune di MELDOLA (F097) (FO)

Foglio 10 Particella 251

Area di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Particelle corrispondenti al catasto fabbricati:

Comune di MELDOLA (F097) (FO)

Foglio 10 Particella 251

Classamento:

Particella con qualità: ENTE URBANO

Superficie: 804 m²

PERTINENZA

La quota di pertinenza del debitore esecutato è pari ad 1/1 sull'intera proprietà.

PROVENIENZA DEL BENE

L'immobile è pervenuto all'attuale proprietà con Atto di Compravendita del 23 giugno 2006 ai rogiti del Dott. Marco Maltoni, Notaio in Forlì iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Forlì e Rimini, Repertorio n.8211 Raccolta n.5077, trascritto a Forlì il 05/07/2006 nn 14253/8495.

REGIME FISCALE

Essendo la proprietà dell'immobile in capo a persone fisiche, la vendita sarà da assoggettare ad Imposta di Registro.

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

La verifica della regolarità edilizia ed urbanistica è stata effettuata verificando quanto indicato nell'atto di provenienza dell'immobile e, successivamente, presentando apposita istanza tramite posta elettronica certificata ai preposti uffici del Comune di Meldola.

Gli stessi, in seguito, hanno fornito copia della documentazione da cui è possibile dedurre che la porzione immobiliare in oggetto risulta parte integrante di fabbricato la cui costruzione essere antecedente al 1° settembre 1967 e successivamente modificata in virtù dei seguenti titoli/procedimenti abilitativi:

- Domanda di condono edilizio per l'esecuzione di opere relative ai precedenti locali destinati a mostra mobili e servizi, in seguito alla quale è stata rilasciata Concessione in Sanatoria in data 11 maggio 1988 n.224 e relativa dichiarazione di Abitabilità/Agibilità in data 20 settembre 1988;
- Denuncia di Inizio Attività per opere di straordinaria manutenzione che ha assunto il P.G.3851 in data 20/02/2003 asseverata dall'Arch. Alberto Ridolfi.
- Lavori di ristrutturazione e ripristino tipologico autorizzati con il Permesso di Costruire n.11/2003 rilasciato dal Comune di Meldola in data 31/07/2003.
- Denunce di Inizio Attività per varianti al sopracitato permesso che hanno assunto il P.G.0015689 in data 19/07/2005 e il P.G.0020792 in data 12/10/2005 entrambe asseverate dall'Arch. Alberto Ridolfi.
- In data 09/12/2005 è pervenuta al Comune di Meldola la dichiarazione di fine lavori e contestuale domanda per il rilascio del Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità che ha assunto il P.G.0024573.

Stante quanto sopra, dal sopralluogo eseguito si è potuta riscontrare la conformità dell'immobile sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Presso i competenti uffici dell'Agazia delle Entrate della Provincia di Forlì – Cesena, Ufficio Territoriale di Forlì, è stata verificata l'eventuale presenza di contratti di locazione e/o comodato d'uso sottoscritti.

L'ufficio interpellato ha risposto alla richiesta comunicando che dalle interrogazioni effettuate al Sistema Informativo dell'Anagrafe Tributaria, alla data del documento, non risultano registrati presso gli Uffici dell'Agazia delle Entrate contratti di locazione o comodato aventi ad oggetto gli immobili del presente lotto.

Con riferimento all'istanza effettuata dallo scrivente E.S. ed ai documenti successivamente rilasciati in data 18 ottobre 2023, i competenti uffici del Comune di Meldola hanno comunicato che l'immobile risultava occupato dal debitore esecutato cancellato successivamente per irreperibilità in data 4 maggio 2023.

Al sopralluogo l'immobile risultava libero da persone.

STIMA DEL BENE

Il valore finale di stima, decurtato degli oneri condominiali pregressi e della percentuale relativa alla tipologia di vendita forzata, è pari ad **€ 68.000,00** (euro sessantottomila/00).

Forlì, 25 marzo 2024

L'Esperto Stimatore

Geom. Stefano Mingozi