

Dott. Nizar Ben M'Barek

Notaio

Via delle Torri, 45 - 47121 FORLÌ

TRIBUNALE DI FORLÌ

- UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI -

Procedura esecutiva immobiliare n. 315/2017 R.G. ES.

Avviso di vendita immobiliare delegata a professionista

SECONDO esperimento di vendita

Il sottoscritto dott. Nizar Ben M'Barek, nominato dal G.E. Dott. Fabio Santoro con ordinanza emessa il 22/12/2021 quale professionista delegato ex art. 591 bis c.p.c. al compimento delle operazioni di vendita nel procedimento di esecuzione immobiliare in epigrafe,

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

DISPONE

procedersi alla **VENDITA SENZA INCANTO** del compendio immobiliare di seguito indicato, con modalità **TELEMATICA ASINCRONA** che verrà chiamata per l'esame delle buste telematiche il **giorno 31 LUGLIO 2023 alle ore 10** sul portale www.garavirtuale.it del gestore "Edicom Finance S.r.l." alle seguenti, specifiche e tassative condizioni.

Descrizione del bene ed identificazione dei lotti.

Il compendio pignorato, meglio descritto nella **perizia** redatta dallo stimatore Geom. Onofri Lorenzo (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 bifamiliare sito nel Comune di Mercato Saraceno, Via Braschi n. 28 e precisamente:

- appartamento formato da tavernetta, cantina, tre disimpegni, due ripostigli, un bagno, vano ad uso enoteca, lavanderia, al piano primo sottostrada, portico, ingresso, due bagni, quattro disimpegni, due camere di cui una adibita a studio, guardaroba, cucina, soggiorno, soppalco sul piano terra; il tutto è collegato da scale interne e da ascensore.

In confine con: subb. 9 e 5 al piano primo sottostrada, subb. 5 e 8 al piano terra.

- all'appartamento è annesso un vano pertinenziale ad uso autorimessa con centrale termica posto al piano primo sottostrada.

Il confine con subb. 10 e 7.

**ATTUALE SITUAZIONE CATASTALE NEL CATASTO FABBRICATI DEL
COMUNE DI MERCATO SARACENO**

Foglio 93, particella 1524,

- sub. 7, categoria A/7, classe 1, vani 15,5, p S1-T-1, Via Braschi n. 28, superficie catastale totale mq. 85, totale escluse aree scoperte mq. 81, rendita Euro 387,34)

Classe energetica D

- sub. 9 categoria C/6, classe 2, Mq. 118, p S1, Via Braschi n. 28.

Alle unità immobiliari sopra indicate compete inoltre la quota proporzionale pari a 685,62/1000 di comproprietà sulle parti comuni del complesso e precisamente su:

- sub. 6 (Bene Comune Non Censibile – Piscina scoperta, spogliatoi e vasche) comune ai subb. 7 ed 8;

- sub. 5 (Bene Comune Non Censibile – Corte esterna, scannafosso e rampa di accesso) comune ai subb. 7,8,9 e 10.

Si segnala che nell'atto di pignoramento i beni immobili di proprietà dell'esecutato non sono esattamente individuati con i rispettivi dati catastali perché il pignoramento risulta erroneamente trascritto anche sulla piena proprietà del bene comune non censibile distinto con il sub. 5, che invece spetta in proprietà al signor [REDACTED] per la sola quota millesimale di 685,62/1000 ed alla signora [REDACTED] per la residua quota millesimale di 314,38/1000.

- stato: occupato dal soggetto esecutato [REDACTED]

Prezzo base ed aumento minimo

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

- **lotto unico: 531.000,00 (cinquecentotrentuno//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 $\frac{1}{4}$** 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, 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:

offerta.mvp.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.

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 **Esecuzione Immobiliare R.G. n. 315/2017 Tribunale di Forlì**, acceso presso il Credito Cooperativo ravennate, forlivese e imolese Soc. Coop. filiale di Forlì codice IBAN IT18X085421320000000718155 Con causale "**Proc. esecutiva R.G. n. 315/2017 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.

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

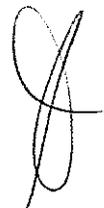
Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita.

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 parteciperanno 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 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 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.

Dott. Nizar Ben M'Barek

Notaio

Via delle Torri, 45 - 47121 FORLÌ

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 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 II co. c.p.c., sui siti www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, 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 o, in alternativa, 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 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;
- 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

Dott. Nizar Ben M'Barek

Notaio

Via delle Torri, 45 - 47121 Forlì

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: 0543-33044 (Studio Notarile Ben M' Barek)**;
- gli offerenti possono ottenere assistenza per la compilazione ed il deposito della offerta dai medesimi soggetti, nonché dal Gestore incaricato della vendita, secondo quanto indicato nel relativo portale **www.garavirtuale.it (Edicom Finance S.r.l.)**;
- 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, 15 maggio 2023

Il Professionista delegato
Notaio Nizar Ben M'Barek

Tribunale di Forlì
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ALLEGATO "A"
LOTTO UNICO

PROSPETTO RIEPILOGATIVO
DELLA PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA
DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Registro Generale Esecuzioni Immobiliari: N° 315/2017

il C.T.U.

Geom. Lorenzo Onofri



Ubicazione e descrizione degli immobili facenti parte di un unico lotto di vendita
NCEU- MERCATO SARACENO
 Unità immobiliari

Abitazione:

Foglio	Particella	Sub	Cat	Cl	Cons	Sup. Cat.	Rendita	Ubicazione
93	1524	7	A/7	1	15,5 vani	Totale: 600 m ² Totale escluse aree scoperte: 575 m ²	Euro 2.081,32	Via G. Braschi n. 28 Piano S1-T-1 Interno 1

Autorimessa

Foglio	Particella	Sub	Cat	Cl	Cons	Sup. Cat.	Rendita	Ubicazione
93	1524	9	C/6	2	118 m ²	Totale: 116 m ²	Euro 359,56	Via G. Braschi n. 28 Piano S1

Presso il N.C.T.:

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Cl	Superficie mq
93	1524		Ente Urbano		Mq. 5180

I beni immobili pignorati consistono in una abitazione e in una autorimessa che costituiscono porzione di un fabbricato composto da due unità abitative.

Ad essi si aggiunge il diritto di piena proprietà spettante per la quota di 685,62/1000 al soggetto esecutato e per la quota di 314,38/1000 ad altro soggetto (non esecutato), sull'immobile censito al sub 6 (Ente Comune – piscina scoperta, spogliatoi e vasche, comune ai sub 7 e 8), e sull'immobile censito al sub 5 (Corte e resede – corte esterna, scannafosso e rampa di accesso, comune ai sub 7, 8, 9 e 10).

L'edificio è collocato all'interno del perimetro urbanizzato del centro abitato di Montecastello, frazione del Comune di Mercato Saraceno ed è accessibile da via Giovanni Braschi, al civico 28.

La località è facilmente raggiungibile e servita da viabilità veloce.

Il lotto urbano, si trova ai margini del centro abitato, a confine con l'area agricola.

Si riscontra, nello specifico comparto/lottizzazione, una bassa densità insediativa; la tipologia prevalente dell'edificato comprende fabbricati unifamiliari o bi-familiari a 2/3 piani fuori terra isolati all'interno della propria corte pertinenziale destinata a giardino privato.

Descrizione dell'edificio

L'edificio è di tipo bi-familiare composto da n. 2 unità immobiliari i cui piani abitabili si sviluppano in prevalenza al piano terra.

Ciascuna abitazione è dotata di propria autorimessa pertinenziale situata al piano interrato, accessibili tramite rampa carrabile comune.

L'epoca di costruzione dell'edificio, risale agli anni 2004/2006, si compone di 2 corpi di fabbrica disposti ad angolo concavo, che si compenetrano.

Il corpo principale si attesta sul lato sud, si erge di 2 piani fuoriterza (piano terra e sottotetto), mentre il corpo di fabbrica adiacente, è ad un solo piano fuoriterza.

Il piano seminterrato, interamente annesso all'abitazione pignorata, è stato costruito in corrispondenza dell'intera sagoma a terra del fabbricato ed è illuminato da ampi scannafossi perimetrali, accessibili ed in parte utilizzati come "serre / giardino".

La struttura portante del costruito, è in cemento armato con tamponamento in laterizio; i solai di copertura sono in legno lamellare.

Le finiture esterne sono di qualità apprezzabile ed ottimamente conservate, i paramenti murari sono prevalentemente intonacati con alcune porzioni rivestite in pietra a vista.

Le falde di copertura di ciascun corpo di fabbrica sono a 2 acque, con manto in laterizio.

E' presente, nella falda orientata a sud, una installazione di pannelli per impianto fotovoltaico.

Portici perimetrali consentono di ombreggiare gli affacci diretti dei locali sull'esterno costituiti prevalentemente da ampi infissi vetriati (porte-finestre) di tipo scorrevole.

I camminamenti coperti sono in materiale marmo/lapideo, l'intradosso della copertura a vista è in legno, colore castagno.



Sistemazioni esterne: le pavimentazioni esterne e i manufatti (muretti, nicchie), sono in materiale lapideo tranne per il muro di recinzione, intonacato.

L'ampio giardino risulta molto ben curato e manutentato, è piantumato a prato ed arbusti e la siepe perimetrale, che segue l'andamento della recinzione, costituisce schermo alla vista dall'esterno.

La Vasca piscina a sagoma rettangolare con parte terminale sagomata a semicerchio (dim. ml. 10x15 circa), è perimetrata da spazio solarium con pavimentazione in doghe di legno montate su sottostruttura e fissate a viti in acciaio con disegno a vista.

Descrizione dei Beni pignorati

Abitazione e autorimessa pertinenziale

(NCEU - Mercato Saraceno - fg 93 part. 1524 sub 7e sub 9 e diritti in quota millesimale sulle pertinenze sub 5 e sub 6).

I beni pignorati consistono in una abitazione (ubicata in via G. Braschi civico 28), una autorimessa e pertinenze (non esclusive), costituite da corte comune, una piscina perimetrata da spazio pavimentato e corredata di manufatti destinati a servizi/spogliatoi, la cui proprietà (ed utilizzo), è condivisa con l'unità immobiliare abitativa situata nel medesimo edificio, non oggetto del presente pignoramento.

Quota millesimale di proprietà sulle parti comuni : 685,62 /1000.

L'abitazione si sviluppa principalmente al piano terra, con zona giorno molto ampia costituita da soggiorno, cucina abitabile, un servizio igienico, una stanza da lavoro, oltre a spazi distributivi (ingresso e disimpegno).

La zona giorno (soggiorno e cucina), è illuminata direttamente da ampi infissi ad ante scorrevoli in comunicazione con il portico esterno, che si sviluppa per tutto il perimetro dell'abitazione.

Il soggiorno è uno spazio a doppio volume, con soffitto il legno con struttura a vista, dotato di ampie finestrate e porte finestre scorrevoli tali da fornire una ottimale illuminazione naturale ed apprezzabile vista verso il giardino.

Nel doppio volume del soggiorno si affaccia il soppalco del piano sottotetto.

Completano la zona giorno i servizi al piano: disimpegno, bagno e stanza di servizio.

La zona notte è composta da una stanza da letto matrimoniale, un ampio locale guardaroba direttamente illuminato ed areato, un locale bagno riservato alla stanza padronale.

Il piano superiore, sottotetto a soppalco (H media ml. 2,10), è raggiungibile a mezzo di scala interna e si affaccia, in parte, sul doppio volume del locale soggiorno.

E' presente un impianto ascensore/montacarichi (utilizzabile da persone), che collega il piano terra con il piano soppalco/sottotetto ed il piano interrato.

Il piano interrato comprende il locale autorimessa ed un locale tecnico, raggiungibile tramite rampa carrabile, comune all'abitazione ed autorimessa confinante, spazi di servizio.

E' presente al piano un locale lavanderia di ampie dimensioni, un'armeria, una enoteca, una cantina (allestita a "mini-palestra"), un servizio igienico ed un locale indiviso di considerevole superficie (circa 185 mq.), utilizzato come spazio ricreativo nel quale si trova una cucina in muratura allestita con spazio pranzo e soggiorno ad uso "tavernetta".

Tutti i locali situati al piano interrato, di altezza media ml. 2,50, sono ampiamente illuminati ed areati indirettamente tramite le grate munite di infissi, poste al piano terra dello scannafosso.

Gli spazi interni dell'abitazione, denotano accurata progettazione ed allestimento, con ottimizzazione della luce, dei volumi (gran parte del piano è a doppia altezza), della composizione e della resa dei materiali di finitura.

Le pavimentazioni sono in materiale lapideo a finitura levigata opaca; i soffitti a vista sono in legno colore castagno, gli infissi sono in legno con alte prestazioni termo-acustiche, gli arredi fissi ed allestimenti dei servizi igienici, presentano soluzioni attuali e di pregio, alcune porzioni del paramento murario interno dei locali principali, sono rivestite in pietra.

Si osservano fenomeni di infiltrazione nel vano destinato ad ospitare i garage, situato al piano interrato, verosimilmente da ascrivere alla rampa carrabile di accesso.

- STATO DI MANUTENZIONE:
- i beni immobili da stimare, si presentano ad oggi in ottimo stato di conservazione;
- i materiali di finitura sono di pregio, la distribuzione interna è funzionale gli ambiente;



- l'orientamento delle facciate, consente una buona illuminazione e areazione degli ambienti, tutti provvisti di apertura finestrata;
- l'abitazione è dotata di autorimessa situata in adiacenza e diretta comunicazione tra loro, al piano interrato;
- **CARATTERISTICHE PRODUTTIVE**
- l'immobile risulta occupato dai Soggetti Esecutati, pertanto potrà considerarsi disponibile all'Acquirente in seguito al Decreto di trasferimento;
- l'immobile abitativo, pur privo di certificato di abitabilità/agibilità risulta ad oggi completo di finiture, allestimenti, impianti e quindi "funzionalmente" abitabile;
- non è locabile allo stato attuale.

Titoli Edilizi Abilitativi:

- PERMESSO DI COSTRUIRE n. 41/2004 del 09/09/2004 per "realizzazione di villa unifamiliare in via I° maggio località; Montecastello all'interno di P.P.I.P. residenziale" – Richiedente: CASAMBIENTE di Torri Susanna & C, S.n.c.

P.P.I.P = piano particolareggiato di iniziativa privata

- DIA n. 94/2005 del 03/05/2005 per la realizzazione di Piscina;

- DIA n. 05/2006 del 13/01/2006 per Varianti in corso d'opera.

L'unità immobiliare abitativa ed autorimessa risultano prive di Abitabilità/Agibilità.

Dalle consultazioni effettuate presso l'Archivio comunale, non risultano ulteriori pratiche edilizie inerenti gli immobili pignorati.

Attestato di Prestazione Energetica

A.P.E. n. 05787-051443-2020, rilasciato il 12/07/2020, valido fino al 12/07/2030, in cui l'Immobile abitativo risulta inserito in classe energetica "D", EP gl, nren 75,38 kWh/m² anno (allegato 8).

Provenienza dell'immobile

- Atto di Compravendita del 25/01/2006 a rogito del Notaio Sereno Barchi- Mercato Saraceno Rep. 13878/5139, registrato presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Forlì in data 08/02/2006 - Registro Particolare 1586 Registro Generale 2707.

Regime fiscale

La cessione dell'unità immobiliare 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

In occasione del sopralluogo, lo scrivente ha potuto verificare la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le rappresentazioni grafiche allegate alle pratiche edilizie e catastali.

Tuttavia, non essendo mai stata dichiarata la "Fine Lavori", l'immobile oggetto di pignoramento, risulta privo del Certificato di Abitabilità.

Risultano altresì mancanti, le certificazioni di conformità degli impianti nonché il Nulla Osta/Benessere definitivo, allo scarico delle acque bianche e nere rete fognaria pubblica.

Come specificato in Atto di Compravendita: si rileva che l'onere degli interventi necessari all'ottenimento del Certificato di Abitabilità, sono in capo alla Società venditrice presso la quale l'attuale Proprietario ha acquistato gli immobili e le pertinenze.

Non risultano in atto procedure amministrative e/o sanzionatorie né istanze di condono aventi per oggetto gli immobili pignorati.



Vincoli di natura urbanistica

Non si rileva l'esistenza di formalità, vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, Storico-artistici, condominiali e quant'altro tra quelli elencati nel presente quesito, gravanti sull'immobile pignorato.

Valore locativo MEDIO

L'immobile non è locabile poiché non sono state prodotte le dichiarazioni di conformità degli impianti e risulta inoltre, privo del certificato di Abitabilità.

Valore di mercato del Lotto di vendita

Valore MEDIO stimato del bene pignorato:

787.181,58 (euro settecentottantasettemilacentottantuno/58)

Ai fini della vendita forzata del bene immobile, il prezzo è da ridursi forfetariamente nella misura del 10%, per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, pertanto il prezzo di vendita (MEDIO) stimato, risulta arrotondato a:

€ 708.000,00 (euro settecentottomila/00).

Cesena li 05/09/2020

Stimatore
Geom. Lorenzo Onofri

