

**TRIBUNALE DI FORLÌ**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G. Es.Imm. 87/2023**  
**G.E. Dott. Danilo Maffa**

**AVVISO DI VENDITA IN MODALITA' TELEMATICA**  
**1° Esperimento di vendita**

Il sottoscritto Avv. Flora Mattiello, nominato dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Forlì Dott. Danilo Maffa con Ordinanza notificata in data 22.08.2024 quale Professionista Delegato ex art. 591 bis c.p.c. al compimento delle operazioni di vendita,

- Esaminata la documentazione in atti e verificata la corrispondenza fra il diritto reale sul cespite oggetto di esecuzione ed i dati risultanti dai Pubblici Registri nonché la titolarità dello stesso in capo al debitore esecutato;
- Ritenuto necessario fissare la vendita un **unico lotto** a corpo, e non a misura, del compendio immobiliare oggetto di pignoramento;

Visti gli artt. 490 e 570 c.p.c.

**AVVISA**

Che si procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO** ex art. 573 c.p.c. del compendio immobiliare di seguito indicato, con **MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA** per il **giorno 11 dicembre 2024 alle ore 15.00** sul portale del gestore

Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.  
[www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)

**BENI OGGETTO DELLA VENDITA**

Il compendio pignorato, meglio descritto nella perizia redatta dall'esperto stimatore, Geometra Gabriele Pasini, qui interamente richiamata e trascritta -, di cui all'allegato A accluso al presente avviso di vendita di cui costituisce parte integrante, si identifica in:

**LOTTO UNICO**

Piena proprietà di **monocale al piano terra con corte pertinenziale esclusiva oltre a cantina e garage al piano interrato, facenti parte di un fabbricato condominiale posto in Comune di Cesenatico, località Bagnarola, Via Torri n.6/L**, il tutto distinto al Catasto Fabbricati al:

- Fg 32, Pc 702, Sub 3, Cat A/3, Cl 4, Rendita Euro 160,10, Piano S1-T,..... (abitazione)
- Fg 32, Pc 702, Sub7, Cat C/6, Cl 2, Rendita € 70,50 Piano S1 ..... (garage)

Come indicato nella perizia in atti redatta dal Consulente Tecnico, dagli accertamenti eseguiti non risultano difformità rispetto ai titoli abilitativi.

Per quanto attiene a licenze, provvedimenti autorizzativi, tipologia urbanistica, servitù, convenzioni urbanistiche e edilizie, si rinvia integralmente al contenuto della perizia.

In ogni caso, la partecipazione alla vendita giudiziaria non esonera l'offerente dal compiere visure ipotecarie e catastali.

L'immobile è in **classe energetica E**. E' stato rilasciato certificato di prestazione energetica in data 24.01.2024, con scadenza 24.01.2034.

**L'immobile consta di monolocale al piano terra con corte pertinenziale esclusiva, oltre a cantina e garage al piano interrato.**

Più precisamente, il monolocale oggetto di vendita fa parte di un fabbricato condominiale costruito negli anni 2008/2010. È posto al piano terra e si compone di un unico vano, oltre a bagno e disimpegno per scala di accesso al piano interrato per una superficie calpestabile pari a mq.32, oltre il balcone di mq.5,40 ca; il garage si trova al piano interrato si compone di n.1 vano accessorio, per una superficie lorda pari a mq.15 ca; la cantina, al piano interrato, si compone di n.1 vano accessorio, per una superficie lorda pari a mq.9 ca

La corte di pertinenza ad uso esclusivo dell'unità immobiliare ha una superficie pari a mq.44, è recintata su tutti i lati, ed è in parte adibita a giardino ed in parte pedonabile.

**L'immobile è occupato dall'esecutato, senza titolo opponibile alla procedura**

\* \* \*

**PREZZO BASE LOTTO UNICO € 117.000,00 (Euro Centodiciasettemila/00)**

**In caso di gara l'aumento minimo è determinato in: € 2.000,00 (Euro Duemila/00)**

**Il prezzo offerto non può essere in ogni caso inferiore di oltre 1/4 rispetto al prezzo base: OFFERTA MINIMA € 87.750,00 (Euro Ottantasettemilasettecentocinquanta/00)**

**CAUZIONE: PARI AL 15% DEL PREZZO OFFERTO**

\* \* \*

### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA**

Gli interessati dovranno presentare le offerte di acquisto esclusivamente con modalità telematica, mediante il portale del gestore e tramite l'apposito modulo ministeriale, **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno antecedente a quello fissato dal delegato per il loro esame.**

Ai sensi dell'art.571 c.p.c., ognuno, tranne il debitore è ammesso a offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale (avvocato) anche a norma dell'art. 579, ultimo comma.

**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, e che 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 fissato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento 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 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'art.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'art. 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'art. 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'art. 2, comma 1, lett. 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'art. 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 avere 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'art. 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da una 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 all’art. 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’art. 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 di cui all’art. 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 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’art.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 all’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 contenere riassuntivamente, anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, i seguenti dati:

- a) I dati identificativi dell'offerente – cognome, nome. Luogo e data di nascita, codice fiscale o partita IVA, domicilio, stato civile – (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta);
- 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'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- g) l'indicazione del referente della procedura;
- h) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- i) il prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base fino ad 1/4 (è quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari o superiore al 75% del prezzo base) nonché il termine per il relativo pagamento, non superiore a 120 giorni (termine che è perentorio, non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale);
- j) l'importo versato a titolo di cauzione dell'importo minimo del 15% del prezzo offerto (e non del prezzo base), che sarà trattenuto in caso di decadenza dall'aggiudicazione;
- k) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- l) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla precedente lettera j);
- m) 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;
- n) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal regolamento.

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-2 code dell'International Organization for Standardization.

**Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge.**

Se l'offerente è minorenni, l'offerta deve essere presentata dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di persona giuridica, dovrà essere allegata una visura o certificato del registro delle imprese, rilasciati non oltre 30 giorni prima il deposito dell'offerta, da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina da cui risultino i poteri.

#### **DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:**

Anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, devono essere allegati i seguenti documenti tutti in forma di documento informatico o di copia informatica, anche 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 descritta), documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni (in mancanza l'offerta dovrà essere considerata inefficace), copia del documento di identità e del codice fiscale dell'eventuale c.d. "presentatore" se persona diversa dall'offerente; 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 delle relativa autorizzazione; **qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge, autenticata da pubblico ufficiale;**
- b)** procura rilasciata dagli altri offerenti (se l'offerta è formulata da più persone) al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure al soggetto che sottoscrive l'offerta con firma digitale; la procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata;
- c)** procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- d)** 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;
- e)** dichiarazione di aver preso completa visione della perizia di stima
- f)** copia della ricevuta di versamento dell'**imposta di bollo**.

#### **MODALITÀ DI VERSAMENTO DELL'IMPOSTA DI BOLLO**

L'offerta è soggetta a imposta di bollo. Il versamento del bollo virtuale pari ad euro 16,00 dovrà essere operato a parte, in quanto trattasi di imposta da corrispondere allo Stato e non soggetta a restituzione. Occorre utilizzare tramite il sistema dei pagamenti

sul portale servizi telematici del Ministero della Giustizia all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali".

#### **DISCIPLINA DELLA VENDITA E DEPOSITO CAUZIONALE:**

Le offerte di acquisto potranno essere presentate esclusivamente in via telematica, in conformità a quanto stabilito dal D.M. n° 32/2015, artt. 12 e segg., e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" pubblicato sul Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;

in particolare, dovranno essere depositate, con le modalità sopra indicate, entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello dell'udienza di vendita all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it)

**NON È SUFFICIENTE IL SOLO INSERIMENTO DELL'OFFERTA TRAMITE IL PORTALE MINISTERIALE, MA È NECESSARIO SPEDIRE L'OFFERTA ALL'INDIRIZZO PEC SU INDICATO.**

All'offerta deve essere allegata prova del versamento della **CAUZIONE di importo pari almeno al 15% del prezzo offerto.** Tale importo deve essere versato esclusivamente mediante bonifico sul **conto corrente della procedura**, intestato a:

**Esecuzione Immobiliare n° 87/2023 R. G. Es. Tribunale di Forlì,  
accesso presso La BCC Ravennate, Forlivese ed Imolese Soc. Coop.  
– Codice IBAN IT04 N085 4213 2000 0000 0749 212 –  
causale "Proc. Esecutiva n° 87/2023 R.G.Es.Imm. Versamento cauzione".**

**Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro la giornata lavorativa precedente il termine fissato per presentare la domanda, - entro le ore 12.00 del giorno antecedente l'asta -, 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 riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la già menzionata tempistica, 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 o, qualora la stessa non risulti sufficiente, con richiesta di integrazione da parte del delegato.

#### **IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA:**

Salvo il disposto dell'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 alla piattaforma del gestore per partecipare alla gara.

#### **SVOLGIMENTO DELLA VENDITA:**

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

Su richiesta degli interessati il delegato autorizzerà esclusivamente la partecipazione 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 né motivo di doglianza da parte di alcuno.

Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto su indicato.

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

#### **In caso di offerta unica**

Qualora sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, verificata la regolarità della stessa, si procederà ad aggiudicazione;

Se l'unica offerta valida sia inferiore (nei limiti di 1/4) al prezzo base, si opera come segue:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, senza incanto e con identico prezzo base);
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto tempestiva e rituale istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato nell'unico offerente.

#### **In caso di pluralità di offerte**

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte ammissibili, subito dopo la deliberazione sulle stesse il delegato provvederà ad avviare la gara telematica tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. con la modalità asincrona di seguito disciplinata, pronunciando l'aggiudicazione a favore del migliore offerente a meno che il prezzo offerto all'esito sia inferiore al valore dell'immobile stabilito e vi siano istanze di assegnazione; ovvero in difetto di offerte in aumento, ad aggiudicare l'immobile al miglior offerente (da individuarsi in subordine, secondo il maggior prezzo offerto; quindi, ancora, la minore dilazione indicata per il saldo prezzo e la maggior cauzione

prestata; infine, la priorità temporale di deposito dell'offerta), a meno che il relativo prezzo sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione.

**Svolgimento della gara telematica asincrona:**

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 immediatamente a gara sull'offerta più alta, che avrà durata sino alle 15.00 del giorno successivo a quello di apertura della gara; 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 successivo 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 la vendita a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e ci siano istanze di assegnazione; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà prontamente restituita mediante bonifico sul medesimo conto corrente dal quale era stata inviata, senza necessità, per tale incumbente, di ulteriore delega o controfirma del giudice dell'esecuzione.

Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti o mancanza di offerte, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione a favore del miglior offerente e per l'individuazione dello stesso, si terrà conto gradatamente:

- dell'entità del prezzo offerto;
- dell'ammontare della cauzione prestata;
- del minor termine previsto per il versamento del prezzo;
- nel caso in cui le offerte siano tutte equiparabili in base ai criteri sopra indicati, il bene verrà aggiudicato a chi avrà depositato per primo l'offerta di acquisto (a tal fine farà fede la data con l'orario di deposito telematico dell'offerta).

Nella vendita non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

In caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia trova applicazione la previsione di cui all'art. 15 del D.M. 32/2015.

**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 l'originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, **rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.**

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

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo deve 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 poteri ed autorizzazioni. In mancanza il trasferimento è fatto a favore del creditore. Gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore ex art. 590 bis c.p.c.

**Pagamento del prezzo e oneri accessori:**

**In caso di aggiudicazione, il pagamento del prezzo dovrà avvenire entro e non oltre 120 giorni dalla data della aggiudicazione, ovvero entro il minor termine dichiarato dall'offerente, pena la decadenza dall'aggiudicazione con perdita della cauzione.**

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito il Giudice dell'esecuzione 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, comma 2, c.p.c.

**Il prezzo di aggiudicazione dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente della procedura esecutiva, anche nell'ipotesi in cui l'immobile sia gravato da ipoteca a garanzia di mutuo fondiario.**

**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 gg. 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 consentita la rateizzazione del prezzo in 12 mensilità ritenuto che essa non corrisponda alle esigenze di celerità del processo (art. 11 Cost.) e agli interessi delle parti processuali (creditori e debitore) ad una sollecita distribuzione del ricavato della vendita, interessi che sopravanzano – in un doveroso bilanciamento – quelli dei potenziali aggiudicatari a conseguire una modesta dilazione del termine per il versamento del prezzo.

La vendita è soggetta ad imposta di registro secondo le aliquote di legge vigenti al momento del trasferimento del bene.

In caso di richiesta di tassazione agevolata, l'aggiudicatario è tenuto a consegnare al professionista 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 (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.

#### **Aggiudicatario in comunione legale dei beni:**

Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c. con scrittura privata autenticata da trasmettere al Giudice dell'esecuzione insieme al decreto di trasferimento, nel quale si darà atto di tale circostanza; dalla dichiarazione dovrà risultare la natura del patrimonio personale del coniuge assegnatario che verrà utilizzata per il pagamento del prezzo.

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

Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del prezzo intenda fare ricorso ad un contratto di bancario di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, dovrà comunicarlo al professionista delegato inviando al medesimo copia del contratto di mutuo con gli estremi di repertorio per la corretta predisposizione del decreto di trasferimento.

#### **Trasferimento della proprietà**

A far data dal decreto di trasferimento, la proprietà, nonché ogni diritto attivo e passivo derivante dall'acquisto, saranno favore e a carico dell'aggiudicatario. Il decreto sarà emesso a fronte del saldo integrale del prezzo di aggiudicazione e dei predetti oneri conseguenti la vendita, nell'entità che sarà comunicata da parte del professionista delegato.

**Facoltà di subentro**

L'aggiudicatario o l'assegnatario hanno la possibilità, ex art. 41, comma 5, D. Lgs. 385/1993, di subentrare, senza autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dalla parte debitrice esecutata assumendone gli obblighi relativi, purché entro 15 gg. alla data dell'aggiudicazione o dell'assegnazione paghino alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese.

**Pubblicità**

Il professionista delegato provvederà alla pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita, di copia della perizia, delle planimetrie nonché della documentazione fotografica relativa all'immobile oggetto di vendita. La pubblicità sul portale delle vendite pubbliche dovrà essere effettuata necessariamente 60 gg. 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 comma 2 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 [www.tribunale.forli.giustizia.it](http://www.tribunale.forli.giustizia.it)

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 art. 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, ovvero 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 (qui interamente richiamata e trascritta, e acclusa in calce al presente avviso). Quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili, si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operato dall'esperto stimatore. Gli interessati sono in ogni caso invitati a verificare, anche con l'ausilio di tecnici di fiducia, la situazione edilizia all'atto dell'acquisto. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, se consentito, alla disciplina dell'art. 40 L. n° 47/1985, e successive modificazioni ed integrazioni, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 gg. dalla notifica del decreto di trasferimento;
- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al Testo Unico di cui al D.P.R. 380/2001) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;

- L'immobile è posto in vendita a corpo, e non a misura, ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- Si precisa che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ne potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere compresi (ad es. 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 dalla debitrice), 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 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;
- Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, fallimenti e sequestri conservativi che saranno cancellate a cura e spese della procedura, mentre non saranno cancellate eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali, sequestri penali), anche ove fossero inopponibili;
- Se il compendio oggetto di vendita è ancora occupato dalla debitrice 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 stata regolarmente rilasciata l'attestazione di prestazione energetica;
- Per tutto quanto ivi non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

#### AVVERTE CHE

- Il Giudice dell'esecuzione, ex art 624 bis c.p.c. 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 di acquisto;
- in base all'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 artt. 571 e 580 c.p.c.

#### INFORMA CHE

- Gli offerenti possono ottenere maggiori informazioni e delucidazioni, presso il Professionista delegato, in Cesenatico, Viale Renato Serra n° 18 e/o al seguente recapito telefonico: 0547 675357 - Cell. 335 1990884;
- Gli offerenti possono ottenere assistenza per la compilazione ed il deposito dell'offerta dai medesimi soggetti, nonché dal Gestore incaricato della vendita, secondo quanto indicato nel relativo portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)
- Gli interessati possono chiedere al custode I.V.G. Forlì S.r.l. – Istituto Vendite Giudiziarie di Forlì (Tel. 0543 473480; mail [ivg.forli@gmail.com](mailto:ivg.forli@gmail.com)) di poter visionare l'immobile mediante richiesta sul Portale della Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp>) entro il 10° giorno anteriore a quello fissato per le offerte

Forlì, lì 22.09.2024

Il Professionista Delegato  
Avv. Flora Mattiello



# TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ



## Esecuzione Immobiliare n° 87/2023





## **LOTTO UNICO**

Oggetto del Pignoramento:

**PIENA PROPRIETA' di monolocale al piano terra con corte  
pertinenziale esclusiva oltre a cantina e garage al piano interrato,  
facenti parte un fabbricato condominiale posto in Comune di  
Cesenatico, località Bagnarola, Via Torri n.6, distinto al**

**Catasto Fabbricati al:**

- fg. 32, pc. 702, sub.3, cat. A/3 (abitazione)

- fg. 32, pc. 702, sub.7, cat. C/6 (garage)

**in capo alla Sig.ra: omissis...**

**oltre a BCNC**

- fg. 32, pc. 702, sub.13, (spazio manovra, rampa, corte comune ai  
sub.3-7-8-9-10-11-12)

- fg. 32, pc. 702, sub.14 (vano scale comune ai sub.7-8)

- fg. 32, pc. 702, sub.19 (passaggio ped. corte comune ai sub.3-6-7-8)

**L'area di sedime e pertinenza del fabbricato condominiale risulta  
distinta al Catasto Terreni al:**

- fg. 32, pc. 702 , mq. 640

**Costituisce parte comune, per la quota complessiva di 70/1000, la  
striscia di terreno adibita a passaggio identificata al Catasto Fabbricati  
del Comune di Cesenatico (corte comune a tutti i sub della pc.702 e  
pc.703)**

- fg. 32, pc. 701, mq. 152

\*\*\*

### DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI

L'immobile risulta attualmente distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Cesenatico, con i seguenti dati censuari:

- fg. 32, pc. 702, sub.3, cat. A/3 cl.4, v.2, R.C.160,10
- fg. 32, pc. 702, sub.7, cat. C/6, cl.2, mq.15, R.C. 70,50

in capo alla Sig.ra: omissis....

oltre a BCNC

- fg. 32, pc. 702, sub.13, (spazio manovra, rampa, corte comune ai sub.3-7-8-9-10-11-12)

- fg. 32, pc. 702, sub.14 (vano scale comune ai sub.7-8)

- fg. 32, pc. 702, sub.19 (passaggio ped. corte comune ai sub.3-6-7-8)

L'area di sedime e pertinenza del fabbricato condominiale risulta distinta al Catasto Terreni del Comune di Cesenatico al:

- fg. 32, pc. 702 , mq. 640

Costituisce parte comune, per la quota complessiva di 70/1000, la striscia di terreno adibita a passaggio identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Cesenatico (corte comune a tutti i sub della pc.702 e pc.703)

- fg. 32, pc. 701, mq. 152

\*\*\*

L'immobile confina con ragioni omissis..., parti comuni su più lati, salvo altri.

\*\*\*

### DATI CATASTALI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA

#### NOTA DI TRASCRIZIONE DEL MEDESIMO E

#### CORRISPONDENZA FRA GLI STESSI

\*\*\*

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE DEL 04.05.2023**

**I dati catastali** indicati nel **pignoramento**, risultano i seguenti:

Catasto Fabbricati, Comune di Cesena,

-fg. 32 pc. 702 sub.3 cat.A/3 cl.4 v.2

-fg. 32 pc. 702 sub.7 cat.C/6 cl.2 mq.15

- **NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO, ART. 7511 DEL 15.06.2023**

**I dati catastali**, indicati nella **Nota di Trascrizione** del Pignoramento immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, **corrispondono a quelli del pignoramento sopra indicati.**

\*\*\*

### COMMENTI

Nell'atto di pignoramento e nelle nota di trascrizione non viene indicata la particella di sedime e pertinenza del fabbricato condominiale che comprende l'unità pignorata; inoltre non risultano indicati i BCNC e l'area distinta con la pc.701 adibita a passaggio identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Cesenatico (corte comune a tutti i sub della pc.702 e pc.703).

Lo scrivente ritiene che non comporta una insufficiente o parziale o equivoca individuazione dell'immobile, lasciando comunque al Professionista Delegato alla vendita, ogni valutazione al riguardo.

\*\*\*

### DESCRIZIONE GIURIDICA DELL'IMMOBILE

Il pignoramento colpisce l'intera proprietà di un monolocale posto al piano



terra di una palazzina condominiale, costituita da n.6 alloggi, con cantina e garage al piano interrato.

L'alloggio al piano terra, si compone di n.1 vano utile oltre ad n.1 vano accessorio, per una superficie complessiva pari a mq.32; il garage al piano interrato si compone di n.1 vano accessorio, per una superficie lorda pari a mq.15 ca; la cantina, al piano interrato, si compone di n.1 vano accessorio, per una superficie lorda pari a mq.9 ca

La corte di pertinenza ad uso esclusivo dell'unità immobiliare ha una superficie pari a mq.44 ca.

\*\*\*

### DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

INTERA PROPRIETA di alloggio monolocale al piano terra con corte esclusiva oltre a cantina e garage al piano interrato, facenti parte un fabbricato condominiale posto in Comune di Cesenatico, località Bagnarola, Via Torri n.6/L.

Il fabbricato condominiale, che comprende le unità oggetto di pignoramento, risulta costruito negli anni 2008/2010 e risulta costituito da una struttura portante intelaiata in c.a. e solai in latero cemento.

Il monolocale è posto al piano terra e si compone di un unico vano oltre a bagno e disimpegno per scala di accesso al piano interrato, per una superficie calpestabile pari a mq.32 oltre il balcone di mq.5,40 ca. La scala interna collega il monolocale con un vano cantina della superficie di mq.9 ca; Il garage, accessibile da rampa carrabile esterna ha una superficie pari a mq.15 ca.

(Le superfici sono state dedotte dall'elaborato planimetrico allegato



all'ultimo titolo autorizzativo).

L'unità presenta pavimenti in monocottura, rivestimenti nei bagni in ceramica, infissi in legno con vetro camera e scuroni in legno. L'alloggio risulta dotato di impianto di riscaldamento tradizionale con caldaia a gas e termosifoni in acciaio, impianto elettrico sottotraccia a norma CEI. Il vano cantina al piano interrato, presenta pavimenti in monocottura. Il garage al piano interrato è costituito da un unico vano della superficie calpestabile pari a mq.15 ca.; presenta pavimenti in gettata di cemento e porta in lamiera.

Nel complesso si può affermare che le unità immobiliari oggetto di pignoramento si presentano con un discreto stato di manutenzione ed un grado di finitura buono.

L'area esterna di pertinenza esclusiva dell'alloggio, ha una superficie scoperta pari a mq.44 ca e risulta recintata su tutti i lati, in parte adibita a giardino ed in parte pedonabile con pavimento ligneo.

\*\*\*

### RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE

Una compiuta **rappresentazione delle unità** oggetto di stima, viene fornita mediante allegazione della planimetria dello stesso, rappresentativa dello stato attuale, redatta dall'Esperto.

Alcune foto, più significative, si includono di seguito.

\*\*\*





FOTO - PROSPETTO



FOTO - MONOLOCALE





FOTO - MONOCALE



FOTO - BAGNO





FOTO - CANTINA

VERIFICHI LA PROPRIETÀ DEI BENI PIGNORATI IN CAPO ALLA PARTE  
DEBITRICE ESECUTATA E L'ESATTA LORO PROVENIENZA

L'immobile pignorato risulta in capo all'esecutata con il seguente atto:

- **atto di compravendita**, notaio **Antonella ODIERNA** di Cesena  
Rep. n. 4.492/3.056 in data 16.09.2013, e trascritto alla competente  
Conservatoria di Forlì in data 14.10.2013 all'art.10555;

\*\*\*

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, NONCHÉ ALTRO TIPO DI  
GRAVAMI, FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, INDICANDONE GLI ESTREMI E  
PRECISANDONE L'OPPONIBILITÀ

**Iscrizioni - Trascrizioni**



Per gli immobili in oggetto è stato prodotto relazione notarile di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c..

L'Esperto Stimatore ha provveduto a fare la verifica in via telematica, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì, dell'elenco delle note, aggiornata alla data del 08.01.2024.

Rispetto ai titoli indicati nella relazione notarile non vi sono nuove note da rilevare.

\*\*\*

**PRENDA VISIONE ED ESTRAGGA COPIE DELLE PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI DI CUI ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO;**

Presso l'Agenzia delle Entrate, Sezione Territorio di Forlì, l'Esperto Stimatore ha provveduto a richiedere le planimetrie catastali dell'immobile oggetto di pignoramento.

\*\*\*

**DICA SE DEBBA SOPPERIRSI AD OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI (EVENTUALI OMESSE DENUNCE DI SUCCESSIONE, ECC.);**

Non risultano omissioni fiscalmente rilevanti.

\*\*\*

**RIFERISCA SULLO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI IN CAPO AGLI ESECUTATI, CON INDICAZIONE (SE OCCUPATO DA TERZI) DEL TITOLO IN BASE AL QUALE L'IMMOBILE È OCCUPATO.....**

Dalla visura effettuata presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Forlì-Cesena **non risultano** contratti di locazioni in essere.

\*\*\*

**PROVEDA A VERIFICARE, ANCHE CON CONTROLLI PRESSO I COMPETENTI**



UFFICI AMMINISTRATIVI, L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, EVENTUALI VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, FORESTALI, STORICO-ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO EX D.LGS. 42/2004, NONCHÉ VINCOLI E/O ONERI DI QUALSIASI ALTRA NATURA GRAVANTI SUGLI IMMOBILI PIGNORATI, IVI COMPRESI GLI EVENTUALI VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE O DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTITUDINE EDIFICATORIA DEGLI STESSI O CONNESSI CON IL LORO CARATTERE STORICO-ARTISTICO (ES.: VINCOLI CONDOMINIALI, VINCOLI EX T.U. BENI CULTURALI, VINCOLI DI P.R.G., DIRITTI DI PRELAZIONE LEGALE, ECC.), CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE;

\*\*\*

### VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE

Vincoli gravanti sugli immobili, rinvenuti dall'atto di compravendita che si possano intendere rimanere in carico all'acquirente, non né sono stati rilevati.

Inoltre, non risultano, dalle verifiche eseguite, altri vincoli e/o patti di particolare natura trascritti, che possano limitare o impedire in parte o in toto l'uso dell'immobile *de qua*..(regolamenti e simili).

\*\*\*

### VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, STORICO ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO ex d.Lgs. 42\2004

L'immobile non risulta vincolato ai sensi ex T.U. Beni Culturali e per lo stesso **non risultano diritti di prelazione legale**, comunque desumibili dai documenti succitati ed in possesso dell'E.S., ed anche in riferimento a quanto lo stesso E.S., ha potuto verificare in sede di sopralluogo.

\*\*\*

### VINCOLI di PIANO REGOLATORE GENERALE

Non risultano vincoli particolari di PRG, meritevoli di segnalazione, che comunque si possano intendere che *„.resteranno a carico del futuro acquirente;”* salvo il rispetto di quanto indicato nelle Norme Tecniche di Attuazione del PRG del Comune di Cesenatico, per futuri interventi edilizi.

\*\*\*

PROVEDA A VERIFICARE L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI OD ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE GRAVANTI SUL BENE CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPOIBILI

#### ALL'ACQUIRENTE;

L'alloggio pignorato, per natura e consistenza, dovrebbe essere sottoposto a regime condominiale ma non risulta.

Non risultano esserci altre formalità, vincoli od oneri di cui al quesito.

\*\*\*

VERIFICHI QUALE SIA L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE...

Dalle informazioni assunte durante il sopralluogo le spese condominiali ammontano a circa €. 200,00/annue e consistono nella bolletta luce scale.

\*\*\*

VERIFICHI E INDICHI QUALE SIA LA DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO, PROVVEDENDO AD ACQUISIRE ED ALLEGARE IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE.....

Per l'immobile pignorato non sussiste l'obbligo di allegazione del Certificato di Destinazione Urbanistica. Dalle informazioni assunte presso il

Comune di Cesenatico l'immobile è classificato nel vigente PRG in “zona omogenea B – sottozona B1”.

**ACQUISISCA IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

**AGGIORNATO DA ALLEGARE AL DECRETO DI TRASFERIMENTO NON**

**APPENA IL PROFESSIONISTA DELEGATO ALLE OPERAZIONI DI VENDITA GLI**

**COMUNICHERÀ L'INTERVENUTA VENDITA DEL BENE IMMOBILE**  
**PIGNORATO, OVE QUELLO PRECEDENTE AVESSSE PERSO DI VALIDITÀ;**

Per la tipologia di immobile non risulta necessario acquisire il Certificato di Destinazione Urbanistica.

**VERIFICHI CON RIGUARDO AI FABBRICATI, LA REGOLARITÀ EDILIZIA ED**  
**URBANISTICA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI; VERIFICHI, CON RIGUARDO AI**

**TERRENI LA DESTINAZIONE URBANISTICA DESCRIVENDO TUTTE LE**

**CARATTERISTICHE ED I VINCOLI DI ZONA A CUI E' SOGGETTO IL BENE; IN**  
**MANCANZA DI TALI PRESCRIZIONI DICA SE IL BENE SIA CONDONABILE AI**

**SENSI DI LEGGE, QUANTIFICANDO L'IMPORTO DOVUTO A TITOLO DI**

**EVENTUALE OBLAZIONE E PRECISANDO SE ESISTANO PROCEDURE**

**AMMINISTRATIVE E SANZIONATORIE, E DI CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI**

**ACCESSORI**

Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cesenatico il fabbricato condominiale, che comprende le unità oggetto di pignoramento, risulta costruito in forza ai seguenti titoli:

- Permesso di Costruire n.132 del 04.11.2008;
- DIA di variante Prot. D576 del 06.08.2010

- SCIA di completamento n.197 del 23.05.2013
- Abitabilità n.2 del 2015;

Dagli accertamenti eseguiti non risultano difformità rispetto ai titoli abilitativi salvo che, al momento del sopralluogo, era presente un letto nel vano cantina anche se detto vano non presenta i requisiti igienico funzionali e deve essere utilizzato a “servizi”.

\*\*\*

PROCEDA, IN CASO DI OPERE ABUSIVE, AL CONTROLLO DELLA POSSIBILTA' DI SANATORIA AI SENSI DELL'ART.36 DEL DPR 6.6.2001 N.380, PRECISANDO GLI EVENTUALI COSTI DELLA STESSA; VERIFICHI L'EVENTUALE PRESENTAZIONE DI ISTANZE DI CONDONO....

Non necessario in quanto non risultano opere difformi.

\*\*\*

VERIFICHI SE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA TALI PESI, OVVERO SE IL DIRITTO DEL DEBITORE SUL BENE PIGNORATO SIA DI PROPRIETA' OVVERO DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDETTI TITOLI;

Dalle informazioni assunte non risultano gravami di cui sopra.

\*\*\*

VERIFICHI, PER I FABBRICATI, SE SIANO GIÀ DOTATI DI ATTESTAZIONE DELLE CERTIFICAZIONE ENERGETICA, PROVVEDENDO IN CASO POSITIVO AD ALLEGARNE UNA COPIA O A INDICARNE LA CLASSIFICAZIONE; OVE IL FABBRICATO NON FOSSE ANCORA DOTATO DI A.P.E., L'ESPERTO PROVVEDERA' A PREDISPORRE DIRETTAMENTE....

L'alloggio oggetto di pignoramento risulta privo dell'Attestato di

Prestazione Energetica. L'E.S. ha provveduto a redigere apposito Attestato  
Prestazione Energetica (n. 07217-521869-2024) valido fino al 24.01.2034.



**OVE L'IMMOBILE PIGNORATO O ALCUNI DI ESSI SIANO ESENTI**

**DALL'OBBLIGO DI DOTAZIONE DELL'A.P.E. IN QUANTO RIENTRANTI NELLE**

**CATEGORIE.....**



L'immobile è soggetto ad Attestato di Prestazione Energetica.



\*\*\*

**QUALORA I FABBRICATI NON SIANO ANCORA CENSITI AL N.C.E.U.,**

**PROVVEDA A REDIGERE PLANIMETRIA CONFORME E PROCEDA, SE È**

**NECESSARIO, ALL'ACCATASTAMENTO, SALVO RICHIEDERE SPECIFICA**

**AUTORIZZAZIONE OVE LE SPESE DA AFFRONTARE FOSSERO INGENT**

**(O COMUNQUE SUPERIORI A €3.000,00)**



L'immobile oggetto di pignoramento risulta accatastato in modo **conforme**  
allo stato di fatto del medesimo, come verificato a seguito del sopralluogo  
eseguito in loco da parte dell'Esperto.



\*\*\*

**QUALORA RILEVI VARIAZIONI COLTURALI O CAMBI D'USO, ACCERTI SE**

**E' GIA' STATA PRESENTATA AGLI UFFICI COMPETENTI...**

Non necessaria.



\*\*\*

**PROCEDA ALLA STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI, ATTENENDOSI, PER**

**LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO, AL CALCOLO DELLA**

**SUPERFICIE DELL'IMMOBILE, SPECIFICANDO QUELLA COMMERCIALE, IL**

**VALORE PER MQ E IL VALORE COMPLESSIVO (TENENDO CONTO.....),**



ESPONENDO

\*\*\*

CRITERI ADOTTATI

Il criterio seguito nella stima del bene sarà quello del cosiddetto "più probabile valore di mercato" eseguito per comparazione diretta.

Con tale metodologia, vengono tenuti presenti, prezzi e/o valori già noti, relativamente ad immobili, aventi destinazione d'uso a civile abitazione, delle medesime caratteristiche di quello in oggetto.

Si terrà conto che l'immobile pignorato è ubicato in Comune di Cesenatico, località Bagnarola. Inoltre occorre tenere conto dello stato attuale di conservazione dell'immobile, delle finiture interne, dello stato conservativo in generale, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e della situazione attuale del mercato immobiliare (grado di commerciabilità dell'immobile "normale" rapportato a scala comparativa basata sui seguenti gradi di commerciabilità: molto basso; basso; normale, discreto, ottimo), rapportata ad immobili aventi medesima caratteristica e destinazione d'uso e tenuto ulteriormente conto di quant'altro possa influire ai fini della corretta determinazione del valore di stima.

Il valore di stima, nel caso dell'immobile in questione, sarà senz'altro determinato in riferimento alla superficie commercialmente vendibile che di seguito sarà calcolata.

FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE

L'Esperto, al fine di determinare il valore unitario per metro quadrato dell'immobile in oggetto, ha attinto da fonti informative già note allo stesso, per trattazione di immobili ad uso abitativo, in zona o in zone similari

(Comune di Cesenatico) e direttamente o per analogia, tenuto conto delle caratteristiche del presente immobile, oltre ad informazioni assunte dall'Esperto presso operatori del settore (agenzie immobiliari e/o immobiliari di costruzione in genere sempre per immobili simili, ovvero per immobili nuovi, ma posti in zona o in zone simili, informazioni e prezzi così ottenuti, che devono comunque da intendersi rapportare per analogia al caso di specie di volta in volta oggetto di trattazione. Infine, in taluni casi, si possono prendere a riferimento anche i valori OMI e degli standards internazionali ed europei di valutazione IVS ed EVS.

Da quanto sopra, l'Esperto può determinare e stabilire che il valore unitario medio, per metro quadrato di superficie commercialmente vendibile, tenuto conto dei doverosi riferimenti fin qui espressi, sia da ritenersi congruamente pari a **€. 1.800,00/mq.**

### DETERMINAZIONE SUPERFICI COMMERCIALI

Per l'immobile, trattandosi di un alloggio con garage e corte esclusiva, il parametro che si userà per la determinazione del Valore di Mercato, sarà la superficie dello stesso, computata al lordo delle murature, cd. "superficie commerciale".

Le superfici lorde delle singole porzioni del fabbricato o accessori, saranno ragguagliate in riferimento alla loro destinazione e al loro grado di finitura da apposito coefficiente.

Descrizione	Superficie	Rapporto Mercantile	Superficie Commerciale
alloggio p.terra	mq. 42,00 x	1,00 =	mq. 42,00
balcone	mq. 5,40 x	0,50 =	mq. 2,70







esclusiva oltre a cantina e garage al piano interrato, facenti parte un fabbricato condominiale posto in Comune di Cesenatico, località Bagnarola, Via Torri n.6/L.

Il fabbricato condominiale, che comprende le unità oggetto di pignoramento, risulta costruito negli anni 2008/2010 e risulta costituito da una struttura portante intelaiata in c.a. e solai in latero cemento.

Il monocale è posto al piano terra e si compone di un unico vano oltre a bagno e disimpegno per scala di accesso al piano interrato, per una superficie calpestabile pari a mq.32 oltre il balcone di mq.5,40 ca. La scala interna collega il monocale con un vano cantina della superficie di mq.9 ca; Il garage, accessibile da rampa carrabile esterna ha una superficie pari a mq.15 ca.

(Le superfici sono state dedotte dall'elaborato planimetrico allegato all'ultimo titolo autorizzativo).

L'unità presenta pavimenti in monocottura, rivestimenti nei bagni in ceramica, infissi in legno con vetro camera e scuroni in legno. L'alloggio risulta dotato di impianto di riscaldamento tradizionale con caldaia a gas e termosifoni in acciaio, impianto elettrico sottotraccia a norma CEI. Il vano cantina al piano interrato, presenta pavimenti in monocottura. Il garage al piano interrato è costituito da un unico vano della superficie calpestabile pari a mq.15 ca.; presenta pavimenti in gettata di cemento e porta in lamiera. Nel complesso si può affermare che le unità immobiliari oggetto di pignoramento si presentano con un discreto stato di manutenzione ed un grado di finitura buono.

L'area esterna di pertinenza esclusiva dell'alloggio, ha una superficie

scoperta pari a mq.44 ca e risulta recintata su tutti i lati, in parte adibita a giardino ed in parte pedonabile con pavimento ligneo.

L'alloggio risulta conforme sotto il profilo edilizio

L'immobile in questione, nello stato in cui si trova, può essere posto in locazione ad un canone annuo presunto di €. 6.000,00/annui.

\*\*\*

**PRECISI SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SIANO VENDIBILI IN LOTTO UNICO O**

**IN PIÙ LOTTI.....**

L'immobile pignorato, per le sue caratteristiche e consistenza, deve essere venduto in LOTTO UNICO.

\*\*\*

**ACQUISISCA IL NUMERO DI CODICE FISCALE DEGLI ESECUTATI.**

Il codice fiscale dell'esecutato, come Validato in Anagrafe Tributaria, desunto dalla visura catastale, è il seguente:

omissis...

\*\*\*

**ACQUISISCA COPIA DEL CERTIFICATO DI STATO CIVILE DEL DEBITORE**

**ESECUTATO E, OVE RISULTI CONIUGATO, COPIA INTEGRALE**

**DELL'ESTRATTO DI MATRIMONIO...**

La debitrice esecutata risulta divorziata, con sentenza del Tribunale di Forlì n.42 del 26.01.2010, dall'ex marito omissis..... Con sentenza n.1068 del 26.11.2012 si è provveduto sulle condizioni di divorzio.

\*\*\*

**ACQUISISCA, INOLTRE, IL CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEGLI**

**OCCUPANTI DELL'IMMOBILE PIGNORATO**



Come rilevato dal certificato di residenza allegato, la debitrice esecutata risulta residente nell'alloggio pignorato, in Cesenatico, Via Torri n.6/L, oltre alla figlia omissis....., maggiorenne.

\*\*\*

**VERIFICHI, PRESSO LA CANCELLERIA CIVILE DEL TRIBUNALE, LA  
PENDENZA DI CAUSE RELATIVE ALLE EVNTUALI DOMANDE GIUDIZIALI.**

Non risultano pendenti cause relative alle eventuali domande giudiziali trascritte alla data della visura aggiornata eseguita dall'E.S.

\*\*\*

**PROVVEDA A VERIFICARE IL REGIME FISCALE DELL'IMMOBILE (VENDITA  
SOGGETTA AD IMPOSTA DI REGISTRO E/O AD I.V.A.)....**

Essendo la proprietà dell'immobile in capo a persona fisica, la vendita sarà da assoggettare ad imposta di registro.

\*\*\*

Cesena lì, 01.02.2024

L'Esperto Stimatore  
**Geom. Gabriele Pasini**

