

*Avv. Erika Ferrini*  
*Professionista Delegato*  
*C.so Mazzini n. 22 - 47121 FORLÌ*  
*Tel. - Fax 0543/567198*  
*E mail: [erikaferrini@libero.it](mailto:erikaferrini@libero.it)*  
*PEC: [erika.ferrini@ordineavvocatiforlicesena.eu](mailto:erika.ferrini@ordineavvocatiforlicesena.eu)*

**TRIBUNALE DI FORLÌ**

**- UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI -**

Procedura esecutiva immobiliare **n. 12/2023 R.G. Es.**

**Avviso di vendita immobiliare delegata a professionista**

L'Avv. Erika Ferrini, nominato dal G.E. Dott. Fabio Santoro - con ordinanza comunicata alla scrivente tramite p.e.c. del 26/04/2024 - 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 26 NOVEMBRE 2024 alle ore 15,00** sul portale del gestore "Edicom Finance S.r.L." [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it), alle seguenti, specifiche e tassative condizioni.

**Descrizione del bene ed identificazione del lotto unico.**

Il compendio immobiliare pignorato posto in vendita, meglio individuato nella **perizia** redatta dall'esperto stimatore (qui da intendersi richiamata e trascritta per intero, anche per quanto attiene i dati catastali ed i confini) e nell'**allegato "A"** accluso al presente avviso di cui costituisce parte integrante, è identificato e descritto come segue:

- piena proprietà di unità abitativa posta al piano secondo di un fabbricato condominiale, sita in Forlì (FC), via Cadore n. 96-98, catastalmente distinta al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 93, particella 556, sub. 82, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita catastale € 468,68;

- oltre i proporzionali diritti di comproprietà in ragione di 15/1000 sulle parti comuni del fabbricato, spazi ed impianti in condominio di cui all'art. 1117 c.c., fra le quali trovansi il Bene Comune Non Censibile distinto al catasto fabbricati del comune di Forlì al foglio 93, particella 556, sub. 1 (corte - comune a tutti i subalterni), gli spazi esterni destinati ad aree verdi, parcheggi privati e strada, distinti al catasto terreni del comune di Forlì al foglio 93 con la particella 58 di mq. 109 e particella 90 di mq. 10 ed al foglio 117 con la particella 356 di mq. 213, quest'ultima distinta anche al catasto fabbricati del detto comune al foglio 117 con la particella 356 (area urbana di mq. 213).
- Oltre i proporzionali diritti di comproprietà sui Beni Comuni Non Censibili distinti al catasto fabbricati del comune di Forlì al foglio 93 con le particelle: 556 sub 8 (vano scala comune ai subb dal 62 all'84); 556 sub 14 (disimpegno – comune ai subb 82, 83 e 84); 556 sub 15 (copertura piana – comune ai subb dal 62 all'84) con espressa esclusione delle parti comuni del sottotetto.

L'area sulla quale sorge l'intero complesso, ricomprendente la corte comune e quelle esclusivamente pertinenziali a singole unità immobiliari, fra coperta e scoperta, risulta essere distinta al catasto terreni del comune di Forlì al foglio 93, particella 556, di mq. 4697.

- in particolare, trattasi di unità abitativa che si trova al piano secondo nell'ala di fabbricato condominiale individuato con la lettera "B", costituito da soggiorno-pranzo/cottura che disimpegna l'intero appartamento e da questo con un corridoio si accede alla zona dove si trovano tre camere da letto, un bagno ed un servizio igienico (del tipo cieco). Inoltre, vi è un balcone posto a est raggiungibile dal soggiorno-pranzo e da una camera da letto ed un altro balcone sul lato nord accessibile dalla camera da letto singola.
- per quanto attiene alle licenze, provvedimenti autorizzativi, tipologia urbanistica, abusi edilizi, servitù, convenzioni urbanistiche ed edilizie, condizioni e situazione dell'immobile sopra descritto, si rimanda a tutto quanto nello specifico indicato nella perizia;
- l'immobile, dotato di Attestato di Prestazione Energetica da cui risulta che lo stesso rientra in CLASSE "G", è attualmente occupato *sine titulo* ovvero non è opponibile alla procedura e

all'eventuale aggiudicatario;

- la vendita è soggetta ad imposta di registro;

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

Il LOTTO UNICO è posto in vendita a corpo per il **prezzo base di € 85.125,00 (euro ottantacinquemilacentovecinquemila/00).**

In caso di gara, il rilancio minimo è determinato in **€ 1.000,00 (euro mille/00).**

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

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

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

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

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

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

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

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

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;*
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;*
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;*
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;*
- e) la descrizione del bene;*
- f) l'indicazione del referente della procedura;*

- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;*
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;*
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;*
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;*
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);*
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;*
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.*

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

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

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

*vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

giustizia.

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

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

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

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

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

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

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

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

L'offerta deve riassuntivamente contenere, anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, i dati seguenti con la precisazione che **quanto non previsto dal modello ministeriale dovrà essere riportato in documento separato da allegare**, come tutti gli altri,

all'offerta telematica:

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

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

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

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

### **Deposito cauzionale.**

Il deposito cauzionale, di importo pari almeno al **15 per cento** del prezzo offerto, deve essere effettuato esclusivamente con **bonifico** sul conto corrente intestato a **Esecuzione immobiliare n. 12/2023 R.G. Es. Tribunale di Forlì**, acceso presso **BBC RAVENNATE, FORLIVESE E IMOLESE**, codice **IBAN IT 03 N085 4213 2000 0000 0737 008** con causale **“Es. 12/2023 cauzione lotto unico asta del 26.11.2024”**.

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

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

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.

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 sia sufficiente, con richiesta di integrazione da parte del delegato.

In caso di decadenza dall’aggiudicazione il G.E. dichiarerà la perdita della cauzione, che verrà incamerata dalla procedura a titolo di multa e sarà passibile di condanna ai sensi dell’art 587 c.p.c..

### **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.

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

Qualora sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, verificata la regolarità da parte del professionista delegato, si procederà all'aggiudicazione.

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

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

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

Qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte, il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte, darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS. In caso di più offerte valide, si procederà alla gara sull'offerta più alta, che avrà **durata** sino alle **ore 15 del giorno successivo**; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi **15 minuti** della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori **15 minuti** in modo da permettere agli

altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento; la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato referente della procedura disporrà l'aggiudicazione a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione.

Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti o mancanza di offerte, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione in favore della migliore offerta e per la individuazione della stessa, si terrà conto gradatamente:

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

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

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

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

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

esclusivamente a carico del creditore.

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

In caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario, comunque non superiore al termine di legge di **120 giorni**.

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.

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

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

L'aggiudicatario sarà tenuto, in solido all'esecutato ai sensi dell'art. 63 disp.att. c.c., alle

eventuali spese condominiali arretrate relative all'anno solare in corso al momento dell'emissione del decreto di trasferimento ed a quelle relative all'anno precedente.

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

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

### **Trasferimento della proprietà.**

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

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

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

### **Pubblicità.**

Il professionista delegato provvederà alla pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita, di copia della perizia, delle planimetrie e di congrua documentazione fotografica. La pubblicità sul Portale delle Vendite pubbliche dovrà essere effettuata necessariamente 45 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](http://www.astegiudiziarie.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it), [www.rivisteastegiudiziarie.it](http://www.rivisteastegiudiziarie.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 sui portali [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.idealista.it](http://www.idealista.it) e [www.bakeca.it](http://www.bakeca.it).

## **Il professionista delegato**

### **RENDE NOTO CHE**

- tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o a cura del cancelliere o del giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato;
- gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto; per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'avviso di vendita e della perizia di stima in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre la

certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, manifestando di voler assumere direttamente tale incombenza;

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

#### **AVVERTE CHE**

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

#### **INFORMA CHE**

- gli offerenti possono ottenere dal delegato delucidazioni sulle modalità di partecipazione

alla vendita telematica al seguente recapito telefonico 0543/567198;

- gli offerenti possono ottenere gratuita 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](http://www.garavirtuale.it);
- gli interessati possono chiedere al custode giudiziale Avv. Erika Ferrini, con studio in Forlì - C.so Mazzini n. 22, di poter visionare gratuitamente l'immobile mediante richiesta sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp>) entro il 10° giorno anteriore a quello fissato per le offerte.
- maggiori informazioni e chiarimenti possono essere chiesti al professionista delegato, presso il cui studio in Forlì - C.so Mazzini n. 22 - è possibile estrarre o visionare la perizia di stima ed i relativi allegati nella versione ostensibile ai terzi (tel.: 0543/567198);

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, li 20/09/2024

*Il Professionista delegato*

Firmato digitalmente da: Erika  
Ferrini  
Data: 20/09/2024 10:19:28



elio fiorini architetto

via nove febbraio n. 7 - 47121 forlì (fc)  
mobile 349 1826299  
e-mail: fioriniprogetti@virgilio.it

studio FIORINI architettura + urbanistica

**N. Gen. Repertorio 12/2023**

ORIGINALE

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

ALLEGATO „A“ – LOTTO 2  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 12/2023 R.G. Es.  
data udienza ex art. 569 c.p.c. 23/4/2024

Giudice dell'Esecuzione Dott. FABIO SANTORO

Promossa da:

\*\*\*\*\*

Contro

\*\*\*\*\*

Forlì 21 marzo 2024

Esperto Designato

*Arch. Elio FIORINI*

**N. Gen. Repertorio 12/2023**

**TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ**  
**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

ALLEGATO "A" R.G. ES. 12/2023
----------------------------------

**FORLÌ via Cadore 98**

Identificazione dell'immobile oggetto di esecuzione individuato come risulta dal verbale di pignoramento:

Unità immobiliare posta in Forlì (codice: D704), costituita da un alloggio in un fabbricato condominiale a destinazione residenziale posto al piano secondo del blocco B  
 L'unità abitativa del presente lotto è inserita in un complesso edilizio a più palazzine residenziali di tipo condominiale. La serie di edifici sono costituiti da piano interrato, piano terra o rialzato, piano primo e per una porzione da piano secondo e terzo.

Catasto fabbricati di Forlì (FC) via Cadore 98 piano 2

N.	fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenz a	Superficie catastale *	Rendita catastale €
1	93	556	82	A/3	4	5,5 vani	Totale: mq. 93 totale escluse aree scoperte: 88 mq	468,68

Dati derivanti da:

Variazione modifica identificativo del 10/2/2005 Pratica n. FO0019686 in atti dal 10/2/2005  
 Variazione per modifica identificativo - allineamento mappe (n. 1736.82/2005)

Superficie di impianto pubblicata il 14/10/2015

Atto del 27/11/2006 Pubblico ufficiale De Simone Mario sede Forlì (FC) Repertorio n. 34695 -  
 Compravendita – Nota presentata con Modello Unico n. 14584.1/2006 Reparto PI di Forlì in atti dal 30/11/2006

Intestazione e proprietà della Unità Immobiliare indicata:

\*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* codice fiscale \*\*\*\*\*,  
 diritto di proprietà per 1/1

oltre i proporzionali diritti di comproprietà in ragione di 15/1000 sulle parti comuni del fabbricato, spazi ed impianti in condominio di cui all'art. 1117 del codice civile, fra le quali trovansi il Bene Comune Non Censibile distinto al catasto fabbricati del comune di Forlì al foglio 93 con la particella 556 sub 1 (corte - comune a tutti i subalterni), gli spazi esterni destinati ad aree verdi, parcheggi privati e strada, distinti al catasto terreni del comune di Forlì al foglio 93 con la particella 58 di mq. 109 e particella 90 di mq. 10 ed al foglio 117 con la particella 356 di mq. 213, quest'ultima distinta anche al catasto fabbricati del detto comune al foglio 117 con la particella 356 (area urbana di mq. 213).

Oltre i proporzionali diritti di comproprietà sui Beni Comuni Non Censibili distinti al catasto fabbricati del comune di Forlì al foglio 93 con le particelle:

556 sub 2 (androne - comune ai subb dal 20 all'86 e 19);

556 sub 6 (scivolo e ingresso - comune ai subb dal 62 all'84 e subb 24, 25, 26, 27, 28, 29, 31);

556 sub 8 (vano scala - comune ai subb dal 62 all'84);  
556 sub 14 (disimpegno - comune ai subb 82, 83, 84);  
556 sub 15 (copertura piana - comune ai subb dal 62 all'84)  
con espressa esclusione dalle parti comuni del sottotetto.

L'area sulla quale sorge l'intero complesso, ricomprendente la corte comune e quelle esclusivamente pertinenziali a singole unità immobiliari, fra coperta e scoperta risulta essere distinta al catasto terreni del comune di Forlì al foglio 93 con la particella 556 di mq 4697.

L'unità abitativa in oggetto confina con i subalterni 81 – 83 – 14 (parti comuni)

Gli immobili oggetto della presente si trovano in Forlì (FC) – via Cadore n. 96-98  
Codice catastale D704. Zona sismica: sismicità media. Zona climatica D, Gradi Giorno (GG) 2087

All'esecutato \*\*\*\*\* la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile in Forlì individuato al foglio 93 particella 556 subalterno 82 è pervenuta per atto di compravendita del 27/11/2006 numero di repertorio 34695/6263 notaio \*\*\*\*\* sede \*\*\*\*\* trascritto il 29/11/2006 nn. 24348/14584

Per l'unità sopracitata si formula un LOTTO UNICO costituito dall'alloggio (piano 2°) con le relative parti comuni.

## **UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

### **DESCRIZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DOVE SI TROVA L'UNITA' ABITATIVA**

Il fabbricato dove si trova l'unità oggetto della presente perizia è di tipo condominiale in un complesso immobiliare residenziale posto nella zona periferica-suburbana di Forlì nel quartiere denominato Pianta-Ospedaletto-Coriano.

Si accede al complesso immobiliare attraverso un ingresso comune posto sulla cortina di edifici che fronteggiano via Cadore.

L'accesso alla palazzina dove si trova l'unità in oggetto è posto sul fronte sud est ed è comune per tutti gli appartamenti con scala centrale e ascensore. Le scale hanno pedate ed alzate in lastre di granito lucido mentre i corridoi comuni hanno pavimenti in piastrelle in monocottura.

Un ascensore collega tutti i piani del fabbricato "B"

Il lotto dove sono ubicati i fabbricati è attraversato da un elettrodotto 132 kV, con distanza inferiore alle norme vigenti.

#### **Parti comuni del fabbricato – finiture – osservazioni di merito**

Le parti comuni del fabbricato sono costituite da ingresso al piano terra, scale, ascensore area esterna (camminamenti e a verde) e proporzionali comproprietà su terreni limitrofi, oltre a quanto previsto dall'art. 1117 de C.C.

Non è soggetto a diritti di prelazione da parte dello Stato ai sensi ex D. Lgs 42/2004 o con caratteristiche storico-artistico (esente pertanto da vincoli ex T.U. Beni Culturali).

**CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DEL FABBRICATO**

Finiture esterne parti intonacate e tinteggiate  
 Impianti:  
 idrico: presente  
 ascensori e montacarichi si  
 scarichi si  
 copertura tetto piano e parte a due falde

**DESCRIZIONE DELL'UNITA' RESIDENZIALE - LOTTO UNICO**

Forlì via Cadore 98

N.	fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenz a	Superficie catastale *	Rendita catastale €
1	93	556	82	A/3	4	5,5 vani	Totale: mq. 93totale escluse aree scoperte: 88 mq	468,68

Descrizione dell'unità abitativa

L'alloggio si trova al piano secondo della palazzina "B" , edificio in linea, posta al centro del complesso immobiliare.

L'unità abitativa ha planimetria pressoché rettangolare, formato da soggiorno-pranzo-angolo cottura che costituisce anche l'ingresso dell'alloggio, ci si immette nel disimpegno notte dove si trovano tre camere da letto un bagno ed un servizio igienico (con ricambio d'aria forzata). Due balconi di cui quello di dimensioni maggiori raggiungibile dal soggiorno-pranzo e dalla camera e l'altro posto sul lato nord est accessibile da una camera singola.

L'appartamento si trova, per tutta a la superficie, sullo stesso livello.

Finiture e impianti

L'unità abitativa ha le finestre in legno con vetro camera con aperure ad anta, persiane esterne del tipo a stecca chiusa anch'esse in legno, le porte interne sono in legno del tipo liscio con essenza a vista e portoncino caposcala in legno del tipo blindato.

I pavimenti sono in piastrelle in monocottura e zoccolino dello stesso materiale. Nei servizi igienici le piastrelle dei pavimenti e dei rivestimenti sono in ceramica.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Nel servizio igienico è presente la doccia mentre nel bagno è stata collocata una vasca.

E' presente impianto elettrico del tipo sottotraccia, impianto citofonico, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia alimentata a gas metano collocata sull'esterno nel balcone di maggiori dimensioni e corpi scaldanti del tipo a colonna in acciaio preverniciato, in alcuni vani sono presenti gli split per raffrescamento/riscaldamento; impianto idrico e scarico acque reflue

I balconi hanno pavimento in piastrelle di gres e sono perimetrate da muretti in calcestruzzo a vista e soprastante ringhiera metallica a disegno semplice.

Osservazioni in merito per l'unità di abitazione del piano quarto e cantina e garage al piano terra.

L'Esperto Stimatore durante il sopralluogo ha verificato con una serie di misure a campione e con la scorta dei documenti in suo possesso, oltre ad una puntuale verifica presso il proprio studio la regolarità dell'unità descritta, relativamente agli elaborati grafici relativi alla pratica catastale.

Non si sono notate difformità rilevanti.

Le finiture dell'appartamento necessitano di opere di manutenzione, in particolare per quanto riguarda alcune porte interne (cornici coprimostrà), gli zoccolini posti sui muretti dei balconi che risultano in parte scollati, le finestre e le porte finestre oltre alle persiane che risultano ammalorate e riparate con poca cura e sistemazione a seguito del ripristino/riparazione all'interno del servizio igienico.

Al momento del sopralluogo l'unità risulta occupata. Gli occupanti non hanno titolo di locazione, comodato o altro.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DELLA UNITA' DESTINATA AD ABITAZIONE

infissi esterni:	finestre in legno con vetro camera .Persiane in legno a stecca chiusa. Necessitano di opportuna manutenzione.
porte interne	in legno in legno con essenza a vista, ad anta o tipo scorrevoli. Portoncino caposcala del tipo blindato
pareti interne e soffitti:	intonacati e tinteggiati.
Pavimenti	piastrelle in monocottura e pavimento in piastrelle di ceramica e rivestimento nel bagno e nel servizio igienico. Cucina del tipo in muratura. Pavimenti in gres nei balconi
abitabilità-usabilità	l'immobile è utilizzabile
Impianti:	
idrico:	presente
termico:	presente, (riscaldamento autonomo) corpi radianti con elementi a colonna in acciaio, split (inverter) in alcuni vani
scarichi	si
cantina	no
autorimessa	no
balconi, terrazze, logge	si
portico/loggia	no
Area esterna esclusiva	no

**URBANISTICA ED EDILIZIA**

L'immobile è di vecchia edificazione. In tempi più recenti è stato oggetto di cambio di destinazione da salumificio (attività artigianale) a destinazione residenziale.

Licenza edilizia n. 38574 del 9/9/1968 - P.G. 23760/68 (titolo privo di indirizzo) intestata a  
\*\*\*\*\*

In data 6/11/1995 protocollo 47541 è stata presentata istanza per ristrutturazione edilizia previa variazione della destinazione d'uso.

Concessione edilizia n. 70/97 il 3/3/1997 P.G. 47541/95 Prot. Speciale 9823/95.

Nella concessione edilizia rilasciata veniva prescritto il rispetto del parere espresso dalle Ferrovie dello Stato con nota 3566 del 4/11/996. Si prescriveva inoltre che prima della richiesta di abitabilità la proprietà doveva sottoscrivere Atto Unilaterale d'Obbligo che individuava esattamente le unità immobiliari cui allegare con vincolo pertinenziale le autorimesse ai sensi dell'art. 9 della L. 122/89.

Inizio dei lavori il 28/7/1997

In data 22/5/2000 P.G. 24385 è stata presentata domanda per concessione edilizia in variante alla concessione in origine.

Concessione edilizia in variante del 19/12/2000 n. 637 P.G. 24385/2000 per completamento lavori e variante relativi alla ristrutturazione di un complesso edilizio.

I lavori sono stati ultimati il 10/1/2001.

P.G. 1621/01 Richiesta di sopralluogo presso il fabbricato di via Cadore 96 per presenza di gravi vizi di costruzione.

P.G. 9678/2001 del 13/3/2001 il Comune di Forlì concedeva Autorizzazione allo scarico di acque reflue domestiche convogliate nella fognatura separata di via Lunga con recapito al depuratore.

In data 12/3/1999 il comune di Forlì riceveva da ARPA sezione Prov.le di Forlì Cesena la segnalazione di elettrodotto 132 kV – distanza da fabbricato inferiore a quelle vigenti.

In data 30/6/2000 si depositava il collaudo statico delle strutture del fabbricato.

In data 28/3/2001 P.G. 15507 veniva presentata istanza per abitabilità definitiva.

P.G. 86452/11 Trasmissione dichiarazione di conformità D.M. 37/08 art. 7 per impianto termoidraulico di sostituzione caldaia nei locali di via Cadore 98 da parte del proprietario  
\*\*\*\*\*

Non sono state recapitate dall'Archivio del comune di Forlì altre pratiche relative a questo immobile

L'Esperto Stimatore durante il sopralluogo ha verificato con una serie di misure a campione e con la scorta dei documenti in suo possesso, oltre ad una puntuale verifica presso il proprio studio la regolarità dell'unità descritta, relativamente agli elaborati grafici relativi alla pratica catastale.

Alcune dimensioni dei vani sono leggermente diverse. Queste difformità dimensionali non sono rilevanti ai fini della determinazione delle rendite catastali.

L'eventuale presenza di lievi difformità dello stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale degli immobili in oggetto non sono da considerarsi rilevanti anche secondo le indicazioni riportate nella circolare n. 2/2010 (protocollo 36607) del 9/7/2010 dell'Agenzia del Territorio e conseguentemente non incidono sulla validità degli atti di cui all'art. 19, comma 14 del D.L. 78/2010 convertito nella legge 122/2010.

Si sottolinea che a causa dell'alluvione del maggio 2023 l'archivio del comune di Forlì non è in grado di rilasciare elaborati per la comparazione fra lo stato di fatto e quanto depositato con i vari titoli abilitativi. Il comune ha rilasciato un elenco di titoli abilitativi. Il confronto fra lo stato di fatto eseguito durante i sopralluoghi sono possibili solo con la planimetria catastale, con le limitazioni del caso considerando che il catasto non è probatorio.

Dal Sistema Metropolis del comune di Forlì si estrae quanto segue relativamente alla destinazione urbanistica:

Il terreno avente la superficie di mq. 4419 distinto al Catasto del Comune di Forlì al Foglio – Mappali: 93 - 556

Nello Strumento Urbanistico vigente risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

- Sottozona IM6a - Strade di interesse urbano ed extra urbano esistenti - art.146 delle norme di RUE;

- Sottozona B4 - Ambiti rurali: tessuti edilizi diffusi a sviluppo lineare o compatti e isolati - art.47 delle norme di RUE

ed, inoltre, è soggetto ai seguenti vincoli e alle classificazioni non tematizzate nello strumento urbanistico comunale:

- Area che ricade all'interno del U100 - TERRITORIO URBANIZZATO U2 = 100 % ( per CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE PREVIGENTE - fino al 30.9.2019) - art.

Delib.C.C.72/2000 delle norme di DCC;

- Area che ricade all'interno di M4N - ZONA PERIFERICA (per MONETIZZAZIONE) - art. Delib.C.C.65/2004 delle norme di DCC;

- Area che ricade all'interno del TU - SOGGETTO A RIDUZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE CON DAL 186/18 - art. Delib.C.C.83/2019 delle norme di DCC;

- Tirante idrico di riferimento 0-50 cm - art. 6 del PSRI delle norme di EXT;

- Aree di potenziale allagamento - art. 6 del PSRI delle norme di EXT;

- Fasce di rispetto dei corsi d'acqua di interesse secondario e di servizio all'appoderamento agricolo - art. Del.Reg.E.R.1185/92 delle norme di EXT;

- Centro abitato ai fini del Codice della Strada - art. DPR16.12.1992 n.495 delle norme di EXT;

- 15 PIANTA OSPEDALETTO CORIANO - art. Del.CC86/15-L244/07 delle norme di EXT;

- Sezione di censimento n. 1471 - art. ISTAT delle norme di EXT;

- (VP) Aree di potenziale allagamento - Art. 6 Normativa Piano di Bacino-Stralcio per il rischio idrogeologico - art. 32 delle norme di PSC;

- (VN) Area a Vulnerabilità alta - art. 50 delle norme di PSC;

- (VN) Elementi vegetazionali del paesaggio - Unità di paesaggio - art. 54 delle norme di PSC;

- (VN) Area di media pianura con uso agricolo ad indirizzo misto - art. 54 delle norme di PSC;

- (VP) Zone di tutela degli elementi della centuriazione: aree sottoposte a tutela dal PTCP, Art. 21B (Zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione) - art. 34 delle norme di PSC;

- (VN) Fasce di rispetto dei corsi d'acqua di interesse secondario e di servizio all'appoderamento agricolo - art. 48 delle norme di PSC;

- (VA) Area di rispetto pozzi compresa in un raggio di 200 metri - art. 38 delle norme di PSC;
- (VA) Area di rispetto pozzi compresa in un raggio di 400 metri - art. 38 delle norme di PSC;
- (ST) Area Frazionale - art. 10 delle norme di PSC;
- (VA) Zona B - Territorio comunale in area a potenzialità archeologica del territorio - art. 36 delle norme di PSC;
- (VA) Territorio urbanizzato - art. 35 delle norme di PSC;
- (VA) Settori specifici per la valutazione di compatibilità dei potenziali ostacoli e pericoli per la navigazione aerea (Settore 4) - art. 45 delle norme di PSC;
- (ST) Rete e impianti di distribuzione dell'energia elettrica, gas e altre forme di energia - art. 26 delle norme di PSC;
- (VA) Elettrodotti esistenti - cabine - corridoi per la difesa e la valorizzazione dell'ambiente
- Impianti alta tensione - 132kV - Fascia di rispetto terna singola, doppia terna e terna singola FFSS (int. TU 30-45-30 m; est. TU 50-70-50 m) - art. 56 delle norme di PSC;
- (VA) Elettrodotti esistenti - cabine - corridoi per la difesa e la valorizzazione dell'ambiente
- Impianti alta tensione - 132kV - Terna Singola - art. 56 delle norme di PSC;
- (VA) Elettrodotti esistenti - cabine - corridoi per la difesa e la valorizzazione dell'ambiente
- Impianti alta tensione - 132kV - Terna singola Ferrovie dello Stato - art. 56 delle norme di PSC;
- Invarianza idraulica: compensazioni idrauliche necessarie per le trasformazioni territoriali - art. 33 delle norme di PSC;
- Classe III tipo misto - art. Classifica Acustica delle norme di EXT;
- Fascia di pertinenza acustica delle infrastrutture viarie (D.P.R. 142/2004) - art. Classifica Acustica delle norme di EXT

L'unità abitativa non era dotata di certificazione energetica (Ape).

Il certificato energetico, fatto redigere dal CTU, relativo al subalterno 82 particella 556 del foglio 93 ha assunto il numero 01337-544745-2024, scadente il 19/3/2034 che ha identificato l'unità abitativa in classe energetica G con EP gl,nren 313,55 kWh/mq anno.

Il certificato è stato redatto dal \*\*\*\*\*

## **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E INTESTAZIONE DELL'IMMOBILE**

Dalla verifica presso i servizi demografici del comune di Forlì si evince quanto segue:  
il sig. \*\*\*\*\* è stato cancellato dalla residenza di via Cadore 98 interno 24 dal 30/8/2013 per espatrio in Lussemburgo

Attualmente l'ultimo recapito notificato all'Ufficio AIRE è: \*\*\*\*\*

All'invio della comunicazione del sopralluogo all'ultimo indirizzo conosciuto la raccomandata è tornata all'Esperto Stimatore perché Sconosciuto.

L'alloggio identificato come LOTTO UNICO, al momento del sopralluogo risulta occupato.  
Dai documenti demografici del comune di Forlì, risultano attualmente residenti:

\*\*\*\*\* nata il \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* nato il \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\*

## **PIGNORAMENTO**

Verbale di Pignoramento immobili del 19/1/2023 numero di repertorio 31 notificato da Uff. Giud. Tribunale di \*\*\*\*\* trascritto il 14/3/2023 ai nn. 4521/3205 a favore di \*\*\*\*\* sede \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\* sugli immobili su menzionati.

L'Ausiliario del Giudice  
*Arch. Elio FIORINI*

Forlì 21 marzo 2024