

TRIBUNALE DI FORLÌ

- UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI -

Procedura esecutiva immobiliare n. 143/2022 R.G. ES.

Avviso di vendita immobiliare delegata a professionista

II° esperimento di vendita dei LOTTI 2-3-4-8

La sottoscritta dott.ssa Cinzia Brunelli, nominata dal G.E. Dott. Fabio Santoro con ordinanza emessa il 16/4/2024, integrata con provvedimento del 23/7/2024 quale professionista delegato ex art. 591 bis c.p.c. al compimento delle operazioni di vendita nel procedimento di esecuzione immobiliare in epigrafe,

- rilevato che il precedente tentativo di vendita dei lotti 2-3-4-8 ha avuto esito negativo;
- 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 suddivisa nei suddetti QUATTRO LOTTI 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 18 FEBBRAIO 2025 alle ore 11 sul portale**

www.astetelematiche.it del gestore "Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A."

alle seguenti, specifiche e tassative condizioni.

Descrizione del bene ed identificazione dei lotti.

Il compendio pignorato, meglio descritto nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta, compresa la destinazione urbanistica risultante dal relativo certificato laddove necessario), inclusi i dati catastali ed i confini, e negli allegati "A" acclusi al presente avviso e di cui costituiscono parte integrante, relativamente al quale si segnala la presenza di spese condominiali arretrate in tutti i lotti, nonché la presenza di un vincolo culturale di seguito meglio indicato, è costituito da porzioni del fabbricato condominiale sito in Comune di Forlimpopoli (FC), compreso fra Via Samuele Salaghi e Via XXIV Maggio, ed è così identificato e descritto:

- **Lotto 2:**

Porzione del suddetto fabbricato condominiale costituita da un appartamento che si sviluppa sui piani terra e primo, con soppalco al piano secondo, avente accesso da Via Salaghi, con cantina pertinenziale al piano sottostrada, corte esclusiva pertinenziale al piano terra ed un posto auto scoperto pertinenziale nella corte esterna del fabbricato, avente accesso da Via XXIV Maggio, il tutto censito al catasto fabbricati di detto Comune al foglio 19, particella numero 54 sub 18 (categoria A/3, classe 3, consistenza vani 5,5, superficie catastale totale mq. 101, totale escluse aree scoperte mq. 97, rendita Euro 497,09 - *Classe energetica F*), e particella numero 54 sub 35 (categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 12, superficie catastale totale mq. 12, rendita Euro 21,69), oltre ai proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato.

Stato: occupato senza titolo; occupazione autorizzata fino all'aggiudicazione.

• **Lotto 3:**

Porzione del suddetto fabbricato condominiale costituita da un ufficio al piano terra, avente accesso da Via Salaghi, con cantina pertinenziale al piano sottostrada e due posti auto coperti pertinenziali al piano sottostrada, aventi accesso da Via XXIV Maggio, il tutto censito al catasto fabbricati di detto Comune al foglio 19, particella numero 54 sub 19 (categoria A/10, classe 2, consistenza vani 2, superficie catastale totale mq. 50, totale escluse aree scoperte mq. 50, rendita Euro 681,72 - *Classe energetica E*), particella numero 54 sub 42 (categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 11, superficie catastale totale mq. 11, rendita Euro 19,88) e particella numero 54 sub 43 (categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 11, superficie catastale totale mq. 11, rendita Euro 19,88), oltre ai proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato.

Stato: Libero da persone. Occupato da mobili da smaltire.

• **Lotto 4:**

Porzione del suddetto fabbricato condominiale costituita da un appartamento al piano terra, avente accesso da Via Salaghi, con cantina pertinenziale al piano sottostrada e due posti auto coperti pertinenziale al piano sottostrada, aventi accesso da Via XXIV Maggio, il tutto censito al catasto fabbricati di detto Comune al, foglio 19, particella numero 54 sub 20 (categoria A/3, classe 3, consistenza vani 5,5, superficie catastale totale mq. 84, totale escluse aree scoperte mq. 84, rendita Euro 497,09 - *Classe energetica F*), particella numero 54 sub 40 (categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 11, superficie catastale totale mq. 11, rendita Euro 19,88) e particella numero 54 sub 41 (categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 11, superficie catastale totale mq. 11, rendita

Euro 19,88), oltre ai proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato.

Stato: occupato; occupazione autorizzata fino all'aggiudicazione.

• **Lotto 8:**

Porzione del suddetto fabbricato condominiale costituita da un appartamento al piano primo, con soppalco e bagno pertinenziali al piano secondo, avente accesso da Via Salaghi, con cantina pertinenziale al piano sottostrada ed un posto auto scoperto pertinenziale al piano terra, avente accesso da Via XXIV Maggio, il tutto censito al catasto fabbricati di detto Comune al foglio 19, particella numero 54 sub 28 (categoria A/3, classe 3, consistenza vani 4, superficie catastale totale mq. 82, totale escluse aree scoperte mq. 82, rendita Euro 361,52 - *Classe energetica F*) e particella numero 54 sub 38 (categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 14, superficie catastale totale mq. 14, rendita Euro 25,31), oltre ai proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato.

Stato: Locato con contratto che scadrà il 31/5/2026.

Prezzi base ed aumento minimo.

Il compendio immobiliare è posto in vendita a corpo per i seguenti **prezzi base**

- LOTTO 2: € 96.000,00 (euro novantaseimila/00)
- LOTTO 3: € 52.500,00 (euro cinquantaduemilacinquecento/00)
- LOTTO 4: € 87.000,00 (euro ottantasettemila/00)
- LOTTO 8: € 81.000,00 (euro ottantunomila/00).

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

- Lotti 2-3-4-8: € 1.000,00 (euro mille/00),

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

Per quanto riguarda eventuali **profili di irregolarità edilizia e/o urbanistica**, *si invitano i potenziali interessati all'acquisto a fare riferimento alle risultanze peritali, assumendo anche, tramite professionisti di fiducia, autonome aggiornate informazioni presso gli uffici competenti.*

Alcune unità immobiliari risultano gravate da un VINCOLO CULTURALE trascritto a Forlì in data 22/2/1973, reg. part. nn. 5767, 5768 e 5769 (immobile di *interesse particolarmente importante si sensi della legge 1/6/1939, n. 1089*). In conseguenza l'immobile è sottoposto alle disposizioni del

decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42: il Ministero della cultura ha facoltà di acquistare in via di prelazione l'unità immobiliare al medesimo prezzo di alienazione; la vendita sarà condizionata sospensivamente al mancato esercizio della prelazione e all'alienante è vietato di effettuare la consegna della cosa in pendenza del termine per l'esercizio del diritto di prelazione. Ai fini dell'eventuale esercizio del diritto di prelazione, si precisa altresì che civilisticamente la vendita dei singoli lotti (ciascuno dei quali è costituito da porzioni del fabbricato e posti auto scoperti), anche se gravati parzialmente dal suddetto vincolo, deve comunque intendersi come vendita in blocco, ossia pluralità di immobili considerati non singolarmente, ma come unico complesso inscindibile.

Modalità di presentazione dell'offerta.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

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

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

Art. 13 Modalità di trasmissione dell'offerta

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

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

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

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

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

1. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di

avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della giustizia.

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

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

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

Art. 15 Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

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

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

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

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

Deposito cauzionale.

Il deposito cauzionale, di importo pari almeno al **15 per cento** del prezzo offerto, deve essere effettuato esclusivamente con **bonifico** sul conto corrente intestato a R.G. es. n. 143/2022 Tribunale di Forlì, acceso presso la Banca Monte dei Paschi di Siena, codice IBAN IT 54 U 01030 13202 00000 2074594 con causale "Proc. esecutiva R.G. n. 143/2022 versamento cauzione Lotto n.".

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 (le 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 riscontrata la presenza dell'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà considerata inammissibile.

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

In caso di aggiudicazione, la somma depositata a titolo di cauzione verrà trattenuta per il pagamento degli oneri conseguenti alla vendita, con restituzione, all'esito, dell'ecedenza.

In caso di decadenza dall'aggiudicazione, il G.E. dichiarerà la perdita della cauzione, che verrà incamerata dalla procedura a titolo di multa.

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

Irrevocabilità dell'offerta.

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

si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita.

Svolgimento della vendita.

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

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

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

Offerta per persona da nominare.

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

alla vendita stessa, ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

Istanza di assegnazione con riserva di nomina di un terzo.

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

Pagamento del prezzo e degli oneri accessori.

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

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

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

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

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

Non è concessa la rateizzazione del prezzo in 12 mensilità, ritenuto che essa non corrisponda alle esigenze di celerità del processo (art. 111 Cost.) ed agli interessi delle parti processuali (i creditori ed anche il debitore) ad una sollecita distribuzione del ricavato della vendita, interessi che

sopravanzano, in un doveroso bilanciamento, quelli dei potenziali aggiudicatari a conseguire una modesta dilazione del termine per il versamento del prezzo.

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

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

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

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

Trasferimento della proprietà.

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

Facoltà di subentro nel finanziamento stipulato dal debitore.

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

Pubblicità.

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

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

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

Il professionista delegato

RENDE NOTO CHE

- tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o a cura del cancelliere o del giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato;
- gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alla destinazione urbanistica del terreno ed alla regolarità urbanistica degli immobili, si richiamano, nel presente avviso, le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (*invitando comunque gli interessati a verificare, anche tramite propri tecnici di fiducia, la situazione edilizia ed urbanistica al momento dell'acquisto*); per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno

precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

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

AVVERTE CHE

- in base a quanto disposto dall'art. 624 *bis* c.p.c., il Giudice dell'esecuzione può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto nel caso di vendita

senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto;

- in base a quanto disposto dall'art. 161 *bis* disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.;

INFORMA CHE

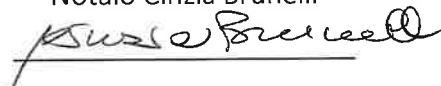
- gli offerenti possono ottenere dal **delegato** delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica al seguente **recapito telefonico: 0543-31109 (Studio Notarile Brunelli)**;
- gli offerenti possono ottenere assistenza per la compilazione ed il deposito della offerta dai medesimi soggetti, nonché dal Gestore incaricato della vendita, secondo quanto indicato nel relativo portale www.astetelematiche.it (Aste Giudiziarie Inlinea);
- gli interessati possono chiedere al **custode IVG FORLÌ SRL (Istituto Vendite Giudiziarie Forlì)**, Via A. Vivaldi 11/13, Forlì (Tel. 0543/473480, fax 0543/474365, ivg.forli@gmail.com, pec ivg.forli@legalmail.it), di poter visionare l'immobile mediante richiesta sul Portale delle Vendite Pubbliche entro il 10° giorno anteriore a quello fissato per le offerte.
- nella sezione "DOCUMENTI" del sito www.professionistidelegatific.it è scaricabile una pratica GUIDA alla presentazione dell'offerta telematica, redatta a cura dell'Associazione professionisti delegati del Tribunale di Forlì.

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

Forlì, 14 dicembre 2024

Il Professionista delegato

Notaio Cinzia Brunelli



TRIBUNALE CIVILE DI FORLI'

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N. 143/2022 (R.G. ESECUZIONI)**

**PROSPETTO RIEPILOGATIVO DELL'IMMOBILE
ALLEGATO "A"**

LOTTO 2

* * * * *

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

PIENA PROPRIETA' di locale ad suo abitazione che si sviluppa su tre piani, piano terra, primo e soppalco. L'unità ha accesso dalla corte interna e risulta composto da zona giorno al piano terra con pranzo-soggiorno, angolo cottura e bagno per una superficie calpestabile pari a mq.31,30 ca; zona notte al piano primo con due camere da letto, disimpegno e bagno, per una superficie calpestabile pari a mq.31,70 ca; piano soppalco con uno spazio di mq.8,40 ca.. I piani sono collegati da scala in legno interna.

Il piano terra ha accesso a due terrazzi della superficie complessiva pari a mq.25,00. Le finiture constano di pavimento in monocottura nella zona giorno, pavimenti in legno al piano primo e soppalco, infissi in legno con vetro camera, riscaldamento autonomo con caldaia a gas e termosifoni in acciaio. L'alloggio è dotato di vano cantina al piano interrato accessibile da



corte condominiale. Internamente le condizioni di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare sono buone con un discreto stato di conservazione.

L'unità immobiliare è dotata di posto auto scoperto accessibile dalla Via XXIV.

La superficie commerciale dell'unità è pari a mq 98,00 ca.

L'unità 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.

• IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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

distinto al Catasto Fabbricati al:

- fg. 19, pc. 54, **sub.18**, p.S1-T-1-2 , cat. A/3, cl.3, v.5,5

- fg. 19, pc. 54, **sub.35**, p.T, cat. C/6, cl.1, mq.12

in capo alla ditta: XXXXXXXXXX

oltre ai BCNC così distinti:

- fg. 19, pc. 54, **sub.47**, (portico) comune a tutti i sub.

- fg. 19, pc. 54, **sub.48**, (corte, ingresso p.t., spazio di manovra, rampa, corridoio, scala) comune a tutti i sub.

- fg. 19, pc. 54, **sub.52**, (corte) comune ai sub.18-21-22

Al Catasto Terreni l'area di sedime e pertinenza del fabbricato, che comprende anche le unità pignorate e anche altre unità non pignorate di altre proprietà, risulta distinta al:



- fg. 19, pc. 54, mq. 879 Ente Urbano

- **PERTINENZA**

Il bene pignorato consiste in un alloggio disposto su tre livelli, in piena proprietà, con annesso posto auto scoperto pertinenziale oltre ad area pertinenziale comune con altre unità immobiliari.

- **PROVENIENZA DEL BENE**

I beni pignorati risultano oggetto di ristrutturazione di un immobile passato in proprietà alla società debitrice eseguita in forza al seguente atto:

- **atto compravendita** notaio Giorgio PAPI di Forlì, n. rep.22707/7404 del 10.06.1996. registrato a Forlì in data 27.06.1996 al n:1429 Mod. 1V e trascritto alla competente Conservatoria di Forlì in data 03.07.1996 all'art.5129.

- **REGIME FISCALE**

Vendita soggetta ad IVA

- **SANATORIA DEL BENE – LEGGE 47/85 E 724/94**

L'immobile che comprende le unità pignorate è stato oggetto di ristrutturazione da parte della società debitrice in forza ai seguenti titoli edilizi:

- Costruzione ante 01.09.1967
- Concessione Edilizia n.22/97 prot.411 del 05.03.1997
- Concessione Edilizia n.22V1/97 prot.13056 del 24.12.1997



- Concessione Edilizia n.22V2/97 prot.9387 del 19.11.1999
- Concessione Edilizia n.268/2000 prot.12108 del 10.10.2000
- Concessione Edilizia n.268V1/2000 prot.446402 del 26.02.2002
- Concessione Edilizia n.268V2/2000 prot.21895 del 28.11.2002
- Concessione Edilizia n.432/2000 del 17.01.2001
- Concessione Edilizia n.432V1/2000 prot. 3981 del 26.01.2002
- DIA n.71 del 01.03.2004
- Fine Lavori e richiesta Agibilità prot.5714 del 11.04.2006.
- DIA n.310 del 24.09.2007

L'immobile è stato anche oggetto dei seguenti pareri della Soprintendenza:
 n.1011 del 1995, n.13148 del 1997, n.6563 del 1999, n.15438 del 2001,
 n.17688 del 2001 e n.10072 del 2002.

L'immobile risulta conforme ai titoli edilizi.

• **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione in essere. Tuttavia l'immobile risulta occupato dal Sig.D'ANGELO Domenico (ex inquilino) ritenuto invalido dall'AUSL all'80%.

• **VALUTI SE SIA COMODAMENTE DIVISIBILE**

L'unità pignorata oggetto di stima, per proprie caratteristiche, non è divisibile e si ritiene debba essere venduto in LOTTO UNICO.



Cesena li, 04.06.2024

L'Esperto Stimatore

Geom. Gabriele Pasini



TRIBUNALE CIVILE DI FORLI'

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N. 143/2022 (R.G. ESECUZIONI)**

**PROSPETTO RIEPILOGATIVO DELL'IMMOBILE
ALLEGATO "A"**

LOTTO 3

* * * * *

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

PIENA PROPRIETA' di locale ad uso ufficio ubicato al piano terra del fabbricato condominiale con accesso dalla Via Salaghi oltre a bagno e vano cantina al piano interrato. Il piano terra ha una superficie calpestabile pari a mq.38 ca. mentre il vano cantina ha una super. calpestabile pari a mq.8 ca. L'unità presenta pavimenti in cotto al piano terra e monocottura al piano interrato, infissi in alluminio anodizzato e risulta dotata di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas e termosifoni in acciaio. Internamente le condizioni di manutenzione e conservazione sono discrete fatta eccezione alcune infiltrazioni dovute anche allo stato di abbandono. L'unità immobiliare è dotata di due posti auto coperti nel piano interrato accessibili tramite rampa dalla Via XXIV Maggio. La superficie commerciale dell'unità è pari a mq 62,00 ca.



L'unità 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 €.4.500,00/annui.

• IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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

distinto al Catasto Fabbricati al:

- fg. 19, pc. 54, **sub.19**, p.T-S1, cat. A/10, cl.2, v.2
- fg. 19, pc. 54, **sub.42**, p.T, cat. C/6, cl.1, mq.11
- fg. 19, pc. 54, **sub.43**, p.T, cat. C/6, cl.1, mq.11

in capo alla ditta: XXXXXXXXXX

oltre ai BCNC così distinti:

- fg. 19, pc. 54, **sub.47**, (portico) comune a tutti i sub.
- fg. 19, pc. 54, **sub.48**, (corte, ingresso p.t., spazio di manovra, rampa, corridoio, scala) comune a tutti i sub.

Al Catasto Terreni l'area di sedime e pertinenza del fabbricato, che comprende anche le unità pignorate e anche altre unità non pignorate di altre proprietà, risulta distinta al:

- fg. 19, pc. 54, mq. 879 Ente Urbano

• PERTINENZA

Il bene pignorato consiste in locali ad uso uffici posto al piano terra oltre vano cantina, in piena proprietà, oltre a n.2 posti auto nel vano interrato e ad area pertinenziale comune con altre unità immobiliari.



• **PROVENIENZA DEL BENE**

I beni pignorati risultano oggetto di ristrutturazione di un immobile passato in proprietà alla società debitrice eseguita in forza al seguente atto:

- **atto compravendita** notaio Giorgio PAPI di Forlì, n. rep.22707/7404 del 10.06.1996. registrato a Forlì in data 27.06.1996 al n:1429 Mod. 1V e trascritto alla competente Conservatoria di Forlì in data 03.07.1996 all'art.5129.

• **REGIME FISCALE**

Vendita soggetta ad IVA

• **SANATORIA DEL BENE – LEGGE 47/85 E 724/94**

L'immobile che comprende le unità pignorate è stato oggetto di ristrutturazione da parte della società debitrice in forza ai seguenti titoli edilizi:

- Costruzione ante 01.09.1967
- Concessione Edilizia n.22/97 prot.411 del 05.03.1997
- Concessione Edilizia n.22V1/97 prot.13056 del 24.12.1997
- Concessione Edilizia n.22V2/97 prot.9387 del 19.11.1999
- Concessione Edilizia n.268/2000 prot.12108 del 10.10.2000
- Concessione Edilizia n.268V1/2000 prot.446402 del 26.02.2002
- Concessione Edilizia n.268V2/2000 prot.21895 del 28.11.2002
- Concessione Edilizia n.432/2000 del 17.01.2001
- Concessione Edilizia n.432V1/2000 prot. 3981 del 26.01.2002



-DIA n.71 del 01.03.2004

-Fine Lavori e richiesta Agibilità prot.5714 del 11.04.2006.

-DIA n.310 del 24.09.2007

L'immobile è stato anche oggetto dei seguenti pareri della Soprintendenza:
n.1011 del 1995, n.13148 del 1997, n.6563 del 1999, n.15438 del 2001,
n.17688 del 2001 e n.10072 del 2002.

L'immobile risulta conforme ai titoli edilizi.

• **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione in essere.

• **VALUTI SE SIA COMODAMENTE DIVISIBILE**

L'unità pignorata oggetto di stima, per proprie caratteristiche, non è divisibile e si ritiene debba essere venduto in LOTTO UNICO.

Cesena li, 04.06.2024

L'Esperto Stimatore

Geom. Gabriele Pasini



TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N. 143/2022 (R.G. ESECUZIONI)**

**PROSPETTO RIEPILOGATIVO DELL'IMMOBILE
ALLEGATO "A"**

LOTTO 4

* * * * *

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

PIENA PROPRIETA' di alloggio ubicato al piano terra del fabbricato condominiale con accesso da corridoio comune, costituito da vani cucina, pranzo, studio, camera da letto e bagno, per una superficie calpestabile pari a mq.62,00 ca. L'unità presenta pavimenti in cotto, infissi in legno con vetro camera e risulta dotata di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas e termosifoni in acciaio. Internamente le condizioni di manutenzione e conservazione sono discrete. L'unità immobiliare è dotata di vano cantina della superficie calpestabile pari a mq.8,00 ca. e di due posti auto coperti nel piano interrato accessibili tramite rampa dalla Via XXIV Maggio.

La superficie commerciale dell'unità è pari a mq 89,00 ca.

L'unità 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 €.5.340,00/annui.

• IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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

distinto al Catasto Fabbricati al:

- fg. 19, pc. 54, **sub.20**, p.S1-T-1-2 , cat. A/3, cl.3, v.5,5

- fg. 19, pc. 54, **sub.40**, p.T, cat. C/6, cl.1, mq.12

- fg. 19, pc. 54, **sub.41**, p.T, cat. C/6, cl.1, mq.12

in capo alla ditta: XXXXXXXXXX

oltre ai BCNC così distinti:

- fg. 19, pc. 54, **sub.47**, (portico) comune a tutti i sub.

- fg. 19, pc. 54, **sub.48**, (corte, ingresso p.t., spazio di manovra, rampa, corridoio, scala) comune a tutti i sub.

Al Catasto Terreni l'area di sedime e pertinenza del fabbricato, che comprende anche le unità pignorate e anche altre unità non pignorate di altre proprietà, risulta distinta al:

- fg. 19, pc. 54, mq. 879 Ente Urbano

• PERTINENZA

Il bene pignorato consiste in un alloggio posto al piano terra oltre a vano cantina, in piena proprietà, con annesso posto auto nel piano interrato ed area pertinenziale comune con altre unità immobiliari.

• PROVENIENZA DEL BENE



I beni pignorati risultano oggetto di ristrutturazione di un immobile passato in proprietà alla società debitrice eseguita in forza al seguente atto:

- **atto compravendita** notaio Giorgio PAPI di Forlì, n. rep.22707/7404 del 10.06.1996. registrato a Forlì in data 27.06.1996 al n:1429 Mod. 1V e trascritto alla competente Conservatoria di Forlì in data 03.07.1996 all'art.5129.

- **REGIME FISCALE**

Vendita soggetta ad IVA

- **SANATORIA DEL BENE – LEGGE 47/85 E 724/94**

L'immobile che comprende le unità pignorate è stato oggetto di ristrutturazione da parte della società debitrice in forza ai seguenti titoli edilizi:

- Costruzione ante 01.09.1967
- Concessione Edilizia n.22/97 prot.411 del 05.03.1997
- Concessione Edilizia n.22V1/97 prot.13056 del 24.12.1997
- Concessione Edilizia n.22V2/97 prot.9387 del 19.11.1999
- Concessione Edilizia n.268/2000 prot.12108 del 10.10.2000
- Concessione Edilizia n.268V1/2000 prot.446402 del 26.02.2002
- Concessione Edilizia n.268V2/2000 prot.21895 del 28.11.2002
- Concessione Edilizia n.432/2000 del 17.01.2001
- Concessione Edilizia n.432V1/2000 prot. 3981 del 26.01.2002
- DIA n.71 del 01.03.2004
- Fine Lavori e richiesta Agibilità prot.5714 del 11.04.2006.



-DIA n.310 del 24.09.2007

L'immobile è stato anche oggetto dei seguenti pareri della Soprintendenza:
n.1011 del 1995, n.13148 del 1997, n.6563 del 1999, n.15438 del 2001,
n.17688 del 2001 e n.10072 del 2002.

L'immobile risulta conforme ai titoli edilizi.

• **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione in essere. Tuttavia l'immobile risulta occupato dal Sig.D'ANGELO Domenico (ex inquilino) ritenuto invalido dall'AUSL all'80%.

• **VALUTI SE SIA COMODAMENTE DIVISIBILE**

L'unità pignorata oggetto di stima, per proprie caratteristiche, non è divisibile e si ritiene debba essere venduto in LOTTO UNICO.

Cesena lì, 04.06.2024

L'Esperto Stimatore

Geom. Gabriele Pasini



TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 143/2022 (R.G. ESECUZIONI)

PROSPETTO RIEPILOGATIVO DELL'IMMOBILE

ALLEGATO "A"

LOTTO 8

* * * * *

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

PIENA PROPRIETA' di alloggio posto al primo e soppalco. L'unità ha accesso da corridoio interno condominiale e risulta composto da zona abitabile al piano primo per una superficie calpestabile pari a mq.38,00 ca; il soppalco, collegato con scala in legno, ha una superficie calpestabile pari a mq.25,00 ca; Le finiture constano di pavimenti in legno sia al piano primo che al piano soppalco, infissi in legno con vetro camera, riscaldamento autonomo con caldaia a gas e termosifoni in acciaio. L'alloggio è dotato di vano cantina al piano interrato accessibile da corte condominiale della superficie calpestabile pari a mq.8,80 ca. Internamente le condizioni di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare sono buone con un buon gradi di conservazione.

L'unità immobiliare è dotata di posto auto scoperto accessibile dalla Via



XXIV Maggio.

La superficie commerciale dell'immobile è pari a mq 83,00 ca.

L'unità 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 €5.600,00/annui.

• IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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

distinto al Catasto Fabbricati al:

- fg. 19, pc. 54, **sub.28**, p.S1-T-1 , cat. A/3, cl.3, v.3,5

- fg. 19, pc. 54, **sub.38**, p.T, cat. C/6, cl.1, mq.14

in capo alla ditta: XXXXXXXXXX

oltre ai BCNC così distinti:

- fg. 19, pc. 54, **sub.47**, (portico) comune a tutti i sub.

- fg. 19, pc. 54, **sub.48**, (corte, ingresso p.t., spazio di manovra, rampa, corridoio, scala) comune a tutti i sub.

- fg. 19, pc. 54, **sub.49**, (vano scale) comune ai sub. da 23 a 29

- fg. 19, pc. 54, **sub.50**, (v.scale e corrid.) comune ai sub.27-28-29

Al Catasto Terreni l'area di sedime e pertinenza del fabbricato, che comprende anche le unità pignorate e anche altre unità non pignorate di altre proprietà, risulta distinta al:

- fg. 19, pc. 54, mq. 879 Ente Urbano

• PERTINENZA



Il bene pignorato consiste in un alloggio posto al piano primo oltre a soppalco, in piena proprietà, con annesso posto auto scoperto pertinenziale oltre ad area pertinenziale comune con altre unità immobiliari.

• **PROVENIENZA DEL BENE**

I beni pignorati risultano oggetto di ristrutturazione di un immobile passato in proprietà alla società debitrice eseguita in forza al seguente atto:

- **atto compravendita** notaio Giorgio PAPI di Forlì, n. rep.22707/7404 del 10.06.1996. registrato a Forlì in data 27.06.1996 al n:1429 Mod. 1V e trascritto alla competente Conservatoria di Forlì in data 03.07.1996 all'art.5129.

• **REGIME FISCALE**

Vendita soggetta ad IVA

• **SANATORIA DEL BENE – LEGGE 47/85 E 724/94**

L'immobile che comprende le unità pignorate è stato oggetto di ristrutturazione da parte della società debitrice in forza ai seguenti titoli edilizi:

- Costruzione ante 01.09.1967
- Concessione Edilizia n.22/97 prot.411 del 05.03.1997
- Concessione Edilizia n.22V1/97 prot.13056 del 24.12.1997
- Concessione Edilizia n.22V2/97 prot.9387 del 19.11.1999
- Concessione Edilizia n.268/2000 prot.12108 del 10.10.2000
- Concessione Edilizia n.268V1/2000 prot.446402 del 26.02.2002



- Concessione Edilizia n.268V2/2000 prot.21895 del 28.11.2002
- Concessione Edilizia n.432/2000 del 17.01.2001
- Concessione Edilizia n.432V1/2000 prot. 3981 del 26.01.2002
- DIA n.71 del 01.03.2004
- Fine Lavori e richiesta Agibilità prot.5714 del 11.04.2006.
- DIA n.310 del 24.09.2007

L'immobile è stato anche oggetto dei seguenti pareri della Soprintendenza:
n.1011 del 1995, n.13148 del 1997, n.6563 del 1999, n.15438 del 2001,
n.17688 del 2001 e n.10072 del 2002.

L'immobile risulta conforme ai titoli edilizi.

• **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione in essere. Tuttavia l'immobile risulta occupato dal Sig.D'ANGELO Domenico (ex inquilino) ritenuto invalido dall'AUSL all'80%.

• **VALUTI SE SIA COMODAMENTE DIVISIBILE**

L'unità pignorata oggetto di stima, per proprie caratteristiche, non è divisibile e si ritiene debba essere venduto in LOTTO UNICO.

Cesena li, 04.06.2024

L'Esperto Stimatore

Geom. Gabriele Pasini

