

**ASSOCIAZIONE NOTAI PER LE ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**Tribunale di Forlì - Piazza Beccaria n. 1 - FORLÌ**  
**Tel. 0543/20059 - Fax: 0543/376378**  
**e mail: [esecuzioninotai@gmail.com](mailto:esecuzioninotai@gmail.com) - pec: [assonotaiimmobiliari@pec.it](mailto:assonotaiimmobiliari@pec.it)**

**TRIBUNALE DI FORLÌ**

**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**

**(ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.)**

**Esecuzione immobiliare n. 67/2023 R.G.Es.**

**Giudice dell'Esecuzione:** Dott. Danilo Maffa

**Custode Giudiziario:** I.V.G. FORLÌ SRL (Tel. 0543/473480)

**Delegato alla vendita:** Dott. Luca Ciambrelli (Tel. 0543/20059)

**Gestore della Vendita telematica:** ASTALEGALE.NET S.p.A.

\*\*\*\*\*

Si dà pubblico avviso che nell'esecuzione immobiliare intestata è stata disposta dal Giudice dell'Esecuzione la vendita senza incanto con modalità telematica cosiddetta asincrona, alle condizioni di seguito riportate, del compendio immobiliare pignorato, con delega delle relative operazioni, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., al sottoscritto Dott. Luca Ciambrelli, Notaio con sede a Forlimpopoli, iscritto presso il Collegio dei distretti notarili riuniti di Forlì e Rimini.

L'immobile pignorato viene posto in vendita in un unico lotto, a corpo e non a misura, nella consistenza indicata nella perizia redatta dall'esperto stimatore, da intendersi qui per intero richiamata e trascritta, unitamente alla situazione urbanistica ed edilizia del bene, così come dallo stesso perito ivi accertata ed attestata: si riporta in calce estratto della consulenza peritale da far parte integrante del presente avviso; in ogni caso, con invito ai potenziali acquirenti a compiere tutte le verifiche ed aggiornamenti tecnici del caso, presso enti e sedi competenti, con l'ausilio di propri professionisti di fiducia.

\*\*\*\*\*

Per effetto della delega, si precisa che tutte le attività di cui agli artt. 571 e segg. c.p.c. saranno eseguite dal professionista delegato, il quale all'uopo

**AVVISA**

che il giorno **25 FEBBRAIO 2025 alle h. 09.00**, tramite la piattaforma di "ASTALEGALE.NET S.p.A." ([www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)), si procederà - previo esame delle offerte telematiche pervenute - alla **vendita senza incanto con modalità telematica asincrona** del predetto bene di cui al lotto unico oggetto di esecuzione, alle seguenti tassative condizioni:

**PREZZO BASE DELLA VENDITA:**

- Euro 112.500,00 (centododicimilacinquecento/00);

## **OFFERTA MINIMA:**

- Euro 84.375,00 (ottantaquattromilatrecentosettantacinque/00), pari al 75% del prezzo base;

## **RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA:**

- Euro 2.000,00 (duemila/00) per ogni rilancio;

## **DETERMINA**

le seguenti modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento della vendita:

### **DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA**

#### **Soggetti ammessi al deposito delle offerte**

- Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., chiunque, tranne il debitore e tutti i soggetti per legge esclusi dalla vendita, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale (avvocato) munito di procura, anche a norma dell'articolo 579, ultimo comma c.p.c. (offerta per persona da nominare). Offerte depositate da altri soggetti saranno dichiarate inammissibili.

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

- Le offerte di acquisto potranno essere presentate esclusivamente in via telematica, in conformità a quanto stabilito dal D.M. 32/2015, artt. 12 e segg., e depositate, **entro le ore 12 del giorno antecedente a quello fissato dal delegato per il loro esame**, secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia (consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche").
- Il file dell'offerta telematica che sarà generato al termine della procedura di compilazione (che non dovrà essere alterato, né aperto, pena l'invalidazione del file e dell'offerta stessa) dovrà essere inviato all'apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)<sup>1</sup>.
- L'offerente, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000, deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), utilizzando l'apposito servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta. A tal proposito, il professionista delegato, qualora riscontri il mancato versamento dell'imposta di bollo digitale, dovrà provvedere alla regolarizzazione mediante versamento del tributo e della relativa sanzione in sostituzione

---

<sup>1</sup> **Si avverte che non è sufficiente il solo inserimento dell'offerta tramite il portale ministeriale, dovendo poi l'offerta essere spedita all'indirizzo PEC sopra indicato.**

dell'offerente. Il costo della regolarizzazione è posto a carico dell'offerente e sarà detratto 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.

- Con la presentazione dell'offerta, l'offerente dichiara implicitamente di avere letto l'avviso di vendita e la perizia di stima e di essere edotto sui contenuti di tali documenti.
- Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza di delega e nel presente avviso.

### **Deposito cauzionale**

- L'offerente è tenuto al versamento, a titolo di **cauzione**, di un importo **pari almeno al quindici per cento (15%) del prezzo offerto**, che sarà in ogni caso trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.
- L'importo della cauzione (nella misura sopra indicata) deve essere versato unicamente mediante bonifico bancario sul c/c della procedura aperto presso La BCC ravennate, forlivese e imolese Soc. Coop. - Filiale di Forlì, intestato "**PROC. ESEC. IMM. R.G.ES. 67/2023 TRIBUNALE DI FORLI**" al seguente IBAN: **IT 95 R085 4213 2000 0000 0745 922**; nella domanda dovrà essere indicato il numero di CRO dell'operazione<sup>2</sup>. Il bonifico, con causale "**Proc. Esecutiva n. 67/2023 R.G.Es.Imm. lotto unico - versamento cauzione**", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro la giornata lavorativa precedente il termine fissato per presentare la domanda, onde consentire la verifica del buon fine dell'accredito sul conto della procedura.
- Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile<sup>3</sup>.
- In caso di mancata aggiudicazione, le somme versate a titolo di cauzione, al netto degli eventuali oneri bancari, saranno restituite agli offerenti non aggiudicatari a mezzo bonifico bancario sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione, i cui estremi dovranno già essere indicati nell'offerta di acquisto.

---

<sup>2</sup> Nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice simile) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti a partire dal 6° fino al 16° carattere del TRN. Non dovranno comunque essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini.

<sup>3</sup> Al fine di rispettare il suddetto requisito di ammissibilità, si invitano gli interessati alla presentazione dell'offerta ad eseguire il bonifico inerente la cauzione con congruo anticipo.

**Contenuto dell'offerta:**

• L'offerta di acquisto è irrevocabile e deve riassuntivamente contenere, anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, i seguenti dati, 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) i dati identificativi dell'offerente (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), 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'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
  - g) l'indicazione del referente della procedura;
  - h) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
  - i) il prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base fino ad  $\frac{1}{4}$  (è quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari o superiore al 75% del prezzo base), e il termine per il relativo pagamento, non superiore a 120 giorni (*termine che è perentorio, non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale: cfr. Cass. Civ. Sez. III, 08/06/2022 n. 18421 e Cass. Civ. Sez. III, 14/02/2023 n. 4447, in parte motiva*);
  - j) l'importo versato a titolo di cauzione dell'importo minimo del 15% del prezzo offerto (e non del prezzo base) che sarà trattenuto in caso di decadenza dall'aggiudicazione;
  - k) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
  - l) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla precedente lettera j);
  - m) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
  - n) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.
- Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle

regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

- Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge.
- Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere presentata dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare.
- Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di persona giuridica, dovrà essere allegata visura o certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri.

**Documenti da allegare all'offerta** (anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, tutti in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi):

- a) attestazione di bonifico comprovante il versamento della cauzione (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata);
- b) documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni (in mancanza l'offerta dovrà essere 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 il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c. resa nella forma della scrittura privata autenticata; dalla dichiarazione dovrà risultare la natura del patrimonio personale del coniuge assegnatario che verrà utilizzata per il pagamento del prezzo;
- c) procura rilasciata dagli altri offerenti (quando l'offerta è formulata da più persone) al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure al soggetto che sottoscrive l'offerta con firma digitale. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata;
- d) procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di 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 avere preso completa visione dell'avviso di vendita e della perizia di stima e di essere edotto sui contenuti di tali documenti;

g) ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica.

All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, **il professionista procede alla deliberazione sulle offerte stesse con le seguenti modalità:**

**In caso di offerta unica**

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

Se l'unica offerta 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 tempestiva e rituale istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

**In caso di pluralità di offerte**

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte ammissibili, subito dopo la deliberazione sulle stesse il delegato provvederà ad avviare la gara telematica tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. con la **modalità asincrona** di seguito disciplinata, pronunciando l'aggiudicazione a favore del migliore offerente a meno che il prezzo offerto all'esito sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; ovvero, in difetto di offerte in aumento, ad aggiudicare l'immobile al migliore offerente (da individuarsi, in subordine, secondo: 1. il maggior prezzo offerto; 2. la maggior cauzione prestata; 3. il minor tempo indicato per il versamento del prezzo; 4. la priorità temporale di deposito dell'offerta), a meno che il relativo prezzo sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione.

**Svolgimento della gara telematica asincrona**

Le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte ed esaminate nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita, alla presenza eventuale in collegamento da remoto - previa autorizzazione del Giudice o del delegato alla vendita - delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti, dei comproprietari non esecutati; eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara;

tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

Il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS; qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà immediatamente a gara sull'offerta più alta, che avrà durata sino alle ore 15:00 del giorno successivo a quello di apertura della gara stessa, facendo attenzione che questo non ricada di sabato o in giorni festivi; 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 la vendita 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; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà prontamente restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata.

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).

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

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

### **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 all'unico offerente o al maggior offerente per l'ipotesi di mancata adesione alla gara anche qualora questi non si colleghi alla piattaforma del gestore per partecipare alla gara.

### **Offerta per persona da nominare (art. 583 c.p.c.)**

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

### **Istanze di assegnazione (artt. 589 e 590 c.p.c.)**

- Ogni creditore nel termine di 10 giorni prima della data fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione a norma dell'art. 589 c.p.c. per il caso in cui la vendita non abbia luogo.

- In tal caso, il professionista delegato procederà all'assegnazione stessa nei seguenti casi:

a) se la vendita non abbia luogo per mancanza totale di offerte;

b) se la vendita non abbia luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;

c) se la vendita non abbia avuto luogo in quanto - in presenza di più offerte ed in assenza di gara tra gli offerenti - il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stato inferiore al valore d'asta;

d) se la vendita non abbia avuto luogo in quanto - in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti - il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta.

### **Istanza di assegnazione con riserva di nomina di un terzo (art. 590-bis c.p.c.)**

- 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 difetto, 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 pagamento del prezzo dovrà avvenire entro e non oltre 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione o entro il minor termine dichiarato dall'offerente (termini perentori, non prorogabili e non soggetti a sospensione nel periodo feriale); si precisa che, in caso di gara, il termine perentorio per il pagamento sarà di 120 giorni anche nel caso in cui l'offerente, divenuto aggiudicatario, avesse depositato offerta contenente l'indicazione di un tempo di pagamento inferiore.
- Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa.
- Qualora il prezzo ricavato dalla successiva vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c.
- Il prezzo di aggiudicazione dovrà essere versato mediante bonifico bancario sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva, anche in ipotesi di immobile gravato da ipoteca a garanzia di mutuo fondiario concesso ai sensi dell'art. 38 D.Lgs. 385/1993.
- La somma depositata a titolo di cauzione verrà utilizzata per il pagamento delle imposte e tasse relative al trasferimento dell'immobile, dei bolli e diritti per le copie conformi del decreto di trasferimento e della quota del compenso del professionista liquidato ai sensi del D.M. 15 ottobre 2015 n. 227, con restituzione, all'esito, dell'eventuale eccedenza. 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, con la precisazione che ai fini di cui all'art. 1193 c.c. qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento ed alle altre voci di spesa sopra indicate e, quindi, al residuo prezzo (*cfr. Cass. Civ. Sez. III, 14/02/2023 n. 4447*).
- Non è concessa la rateizzazione del prezzo in 12 mensilità, in quanto non corrispondente alle esigenze di celerità del processo ed agli interessi delle parti processuali ad una sollecita distribuzione del ricavato della vendita.
- Per poter usufruire delle agevolazioni e benefici fiscali previsti dalla normativa vigente in materia di cessione di beni immobili, è necessario che, unitamente alla distinta di bonifico attestante l'avvenuto versamento del prezzo, l'aggiudicatario depositi in originale, presso la Segreteria dell'Associazione Notai per le Esecuzioni Immobiliari (piano secondo, stanza 260), anche le relative dichiarazioni a fini fiscali nonché le dichiarazioni rese a norma del D.P.R. 445/2000, corredate da copia del documento d'identità.
- Nel termine fissato per il versamento del prezzo, il novellato art. 585 u.c. c.p.c. prevede che, l'aggiudicatario - con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e

penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci - è tenuto a consegnare al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del D.Lgs. 21/11/2007 n. 231 (*ovvero informazioni e dichiarazioni previste dalla vigente normativa in materia di antiriciclaggio*).

• L'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 63, comma 2 delle disp. att. c.c., in solido con l'esecutato, sarà tenuto a corrispondere le eventuali spese condominiali arretrate relative all'anno solare in corso e quelle relative all'anno precedente l'emissione del decreto di trasferimento; pertanto, sono esclusi i "riporti" degli esercizi precedenti, il cui pagamento può essere richiesto esclusivamente al precedente proprietario dell'immobile.

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

• Come previsto dall'art. 585 comma 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del prezzo, ad un contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario; in tal caso, lo stesso dovrà darne comunicazione al professionista delegato mediante invio di copia del contratto di mutuo munita di ricevuta di registrazione, in quanto nel decreto di trasferimento dovranno inserirsi gli estremi di tale atto.

#### **Facoltà di subentro nel finanziamento contratto dal debitore**

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

#### **Pubblicità**

• La pubblicità inerente la vendita verrà eseguita, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., tramite pubblicazione:

- a cura del professionista delegato, dell'ordinanza di vendita, unitamente all'avviso di vendita e alla perizia almeno 60 giorni prima del termine di presentazione delle offerte sul "Portale delle Vendite Pubbliche";
- a cura del gestore della vendita telematica ed almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte, della suddetta documentazione sui siti [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it); [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e sul sito internet del Tribunale di Forlì: [www.tribunale.forli.giustizia.it](http://www.tribunale.forli.giustizia.it); nonché pubblicazione dell'avviso di vendita e del corredo fotografico sul sito commerciale [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) (laddove il costo per la pubblicità relativa a ciascun lotto sia contenuta nei limiti di Euro 50,00 + IVA) e sui portali [www.casa.it](http://www.casa.it); [www.idealista.it](http://www.idealista.it); [www.bakeca.it](http://www.bakeca.it).

\*\*\*\*\*

#### **Il professionista delegato**

richiamata l'ordinanza di delega agli atti della procedura e oggetto di pubblicazione, per assicurare trasparenza e completezza delle informazioni al pubblico dei potenziali offerenti,

**rende noto quanto segue:**

- gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza e con le caratteristiche indicate nella perizia redatta dall'esperto stimatore, da intendersi qui per intero richiamata e trascritta;
- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni attualmente si trovano (anche in relazione al Testo Unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive e condizioni citate nel titolo di provenienza; la vendita è a corpo e non a misura, con la precisazione che 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: 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 già tenuto conto nella valutazione dei beni, applicando una riduzione del valore;
- per quel che riguarda la regolarità edilizia ed urbanistica dei fabbricati si richiamano sempre le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto; in ogni caso, 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;
- 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'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale 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 onere;
- il compendio immobiliare viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti nonché eventuali sequestri conservativi e sentenze dichiarative di fallimento, la cui cancellazione sarà espressamente ordinata con il decreto di trasferimento e verrà eseguita a cura e spese della procedura esecutiva, con la precisazione che non saranno invece cancellate eventuali

ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali, sequestri penali), anche ove inopponibili;

- la partecipazione alla vendita giudiziaria non esonera l'offerente dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto;
- la proprietà, il possesso, il godimento del cespite e, in genere, ogni diritto attivo e passivo derivante dall'acquisto saranno a favore e a carico dell'aggiudicatario a far data dall'emissione del decreto di trasferimento conseguente al versamento integrale del prezzo di aggiudicazione e di ogni altro onere inerente la vendita, nell'entità che verrà comunicata dal Notaio delegato;
- qualora il compendio sia ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario ed a spese della procedura;
- il prezzo base, per ciascun lotto, è fissato nell'ordinanza di vendita, con le successive riduzioni operate dal delegato - in considerazione del numero degli esperimenti di vendita andati deserti - in misura pari al 25% rispetto al precedente prezzo base d'asta, salvo il caso in cui il bene da porre in vendita abbia un valore uguale o inferiore ad Euro 15.000,00; in tal caso, il delegato non fisserà un ulteriore tentativo di vendita e rimetterà le parti innanzi al G.Es.;
- laddove i beni siano gravati da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16 luglio 1905 n. 646 ovvero D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero dell'art. 38 del D.Lgs. 10 settembre 1993 n. 385, su specifica richiesta dell'Istituto di Credito ex art. 41, 4° comma, D.Lgs. 385/1993 ed esclusi i casi in cui vi sia stato il subentro della Curatela del fallimento dell'esecutato, il Notaio delegato provvederà al versamento al creditore fondiario, anche prima del riparto, della somma allo stesso spettante, previa precisazione del credito da parte del creditore fondiario e previa apposita autorizzazione del giudice, a fronte di istanza nella quale il professionista delegato dovrà indicare la somma stimata necessaria per il pagamento delle spese di procedura a carico della massa;
- per tutto quanto ivi non previsto si applicano le vigenti disposizioni di legge;

#### **AVVERTE**

- in base al disposto di cui all'art. 624 bis c.p.c., su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo, il Giudice dell'Esecuzione può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto. Qualora non sia stata proposta istanza o essa non sia stata accolta, in base al disposto dell'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 dell'art. 571 c.p.c.;

#### **INFORMA**

- gli offerenti che possono ottenere delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica contattando sia la Segreteria dell'Associazione Notai delegati alla vendita al seguente recapito telefonico: 0543/20059, dal lunedì al venerdì dalle 9.00 alle 13.00, sia l'ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI FORLÌ (Tel. 0543/473480), nominato Custode Giudiziario del bene pignorato in sostituzione di parte debitrice;
- gli offerenti che, per quanto riguarda la compilazione ed il deposito dell'offerta, possono ricevere assistenza dal gestore incaricato della vendita "ASTALEGALE.NET S.p.A.", secondo quanto indicato nel relativo portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it);
- gli interessati all'acquisto che l'immobile potrà essere visionato fino a 10 giorni prima di quello fissato per le offerte, previa richiesta al Custode I.V.G. Forlì da effettuarsi mediante il "Portale delle Vendite Pubbliche" (PVP) all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp>, selezionando l'inserzione relativa alla presente vendita e quindi l'apposita funzione denominata "Prenota visita immobile".

\*\*\*\*\*

Le modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti necessari ai fini della sua ammissibilità, le modalità di trasmissione della predetta offerta, il deposito e la trasmissione della stessa al gestore per la vendita telematica devono essere effettuati nel rispetto degli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministero della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, qui di seguito integralmente riportati:

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

*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.*

Forlimpopoli-Forlì, 16 dicembre 2024

Il Notaio delegato  
Dott. Luca Ciambrelli

**TRIBUNALE CIVILE DI FORLI'**

\* \* \*

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**N. 67/2023**

\* \* \*

R.G.ESEC.

PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

**ALLEGATO "A"**

\* \* \*

**LOTTO UNICO- INTERO IMMOBILE**

**Ubicazione e descrizione dell'immobile**

L'appartamento oggetto di esecuzione risulta essere un fabbricato monofamiliare con una parete sul fianco costruita in adiacenza ad altro fabbricato abitativo. Il nostro fabbricato è composto da due piani fuori terra, oltre allo stesso piano terra ed un piano interrato adibito a cantina. L'appartamento si sviluppa in territorio non urbanizzato ai margini dell'agglomerato urbano di Gualdo, piccola frazione del Comune di Meldola ed è situato all'incrocio fra la strada Gualdo – Palazzo Bofondi e la strada della Casella. E' accessibile frontalmente su strada della Casella attraverso un cancello carrabile ed uno pedonale che permettono l'ingresso all'interno della proprietà, nella corte del fabbricato.

L'intero edificio presenta una pianta rettangolare con accesso all'appartamento da due ingressi distinti oltre alla possibilità dell'accesso attraverso l'autorimessa. Completano la dotazione del fabbricato area verde esclusiva di pertinenza, ed un piccolo fabbricato adibito a legnaia.

Il fabbricato ha una struttura portante intelaiata con pilastri e travi in conglomerato cementizio armato, con solai in latero-cemento e pareti di tamponamento perimetrale in laterizio intonacato e tinteggiato; sono presenti terrazzi sul fronte e sul retro del fabbricato anch'essi con struttura in conglomerato cementizio armato



così come i cornicioni.

I divisori interni, anch'essi in laterizio a vario spessore, risultano intonacati e tinteggiati. La copertura risulta essere a più falde (per ciascun spicchio del fabbricato) e manto di copertura in tegole di laterizio; le lattonerie (canali di gronda, pluviali, scossaline, etc.) sono in lamiera di alluminio preverniciato.

Il fabbricato esternamente risulta rifinito con avvolgibili e gli infissi esterni risultano essere in alluminio e vetro-camera; i parapetti dei terrazzi sono realizzati in parte in conglomerato cementizio armato e sovrastante ringhiera in profilati di ferro verniciato.

Complessivamente tutto il fabbricato risulta essere in mediocre stato di conservazione.

L'unità immobiliare oggetto di stima, individuata con i subalterni 4 e 8, è posta al piano terra-rialzato e primo, con locali ad uso servizio al piano interrato (cantina) e al piano terra (cantina, garage); risulta avere una forma quasi quadrata con una piccola porzione che si allunga sul fianco sinistro in adiacenza ad altra costruzione e le misure di ingombro, al lordo delle murature, per il piano terra risulta essere di circa ml. 13,00 x 12,00 mentre al piano primo risulta essere di circa ml. 9,80 x 9,80. Il sottostante piano interrato ad uso servizi, solo in minima parte rispetto alla pianta del piano terra, comprende un unico locale adibito a cantina.

L'accesso all'appartamento avviene direttamente dall'area cortilizia arrivando ad un porticato, sopraelevato rispetto al piano di campagna mediante tre gradini, dal quale poi si accede all'appartamento vero e proprio in un ampio soggiorno-pranzo.

L'accesso all'unità abitativa può ulteriormente avvenire dall'autorimessa tramite un collegamento interno, ovvero da un altro piccolo ingresso, posto fra l'ingresso principale ed il garage, dal quale si può anche accedere alla scala interna che



collega il piano terra con il piano primo.

Entrando dall'ingresso principale, l'appartamento si può descrivere così come di seguito;

- al piano terra-rialzato, ampio soggiorno-pranzo, cucina, antibagno, bagno, disimpegno che permette l'accesso alla scala che porta al piano interrato, a dei locali di servizio ed al garage; vi è poi un locale studio collegato con il piccolo ingresso secondario ed alla scala stessa per l'accesso al piano primo; sempre al piano terra troviamo poi un garage, un piccolo ripostiglio ed il locale centrale termica. Al piano terra, all'interno della corte di proprietà esclusiva, vi è un altro piccolo fabbricato adibito a legnaia. Si riscontra, poi in sede di sopralluogo, la presenza di un vano costruito in muratura e pietrame come la legnaia, definito "stalla" il quale ha l'accesso dalla proprietà esecutata ma dalla planimetria catastale risulta come sedime su altra particella di altra proprietà. Oltre a questo si riscontra, sul retro del fabbricato abitativo, la presenza di tre piccoli fabbricati costruiti in lamiera e lastre di eternit non riportati ne sulla cartografica depositata in Comune, ne sulle planimetrie catastali.
- al piano primo, una volta saliti le scale, subito a destra e procedendo in senso antiorario troviamo tre camere da letto, un ripostiglio, una ulteriore camera da letto, un disimpegno ed un piccolo bagno.

La superficie netta calpestabile dell'unità immobiliare complessiva dei due piani abitabili (PT e P1) risulta essere pari a mq. 195,00 circa ai quali si devono aggiungere i due terrazzi complessivamente di circa mq. 23,00, la cantina al piano interrato risulta avere una superficie per circa mq. 23,00.

L'intera superficie commerciale dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, comprensiva anche del garage, della legnaia e della corte, risulta essere pari a mq.



280,00.

Non rientrano nelle superfici sopra indicate il vano adibito a stalla ed i tre box in lamiera posti sul retro dell'abitazione.

L'appartamento al piano terra ha un'altezza di circa ml. 3,04 mentre al piano primo ha altezza di circa ml. 2,93.

Le finiture, a seguito di sopralluogo, si riscontrano in pavimenti al piano terra e primo in gres e/o ceramica di varia tipologia e formato, le scale sono pavimentate in marmo, i rivestimenti murali dei bagni e delle pareti della cucina sono in ceramica, le pareti sono intonacate e tinteggiate, le porte interne sono in legno, il portoncino di accesso all'alloggio è con rivestimento in legno; gli infissi esterni sono in alluminio con vetro-camera ed avvolgibili in alluminio.

Il riscaldamento risulta essere di tipo autonomo con caldaia murale posta all'interno dell'alloggio al piano sottotetto e la diffusione del calore a tutti i piani avviene tramite tradizionali radiatori in acciaio, vi è inoltre un condizionatore nel solo piano sottotetto locale studio.

Per l'impianto elettrico, questo risulta realizzato e completato con il fabbricato.

Complessivamente l'appartamento risulta essere in mediocre stato di conservazione presentando sia internamente, sia esternamente, diffuse macchie derivanti da umidità di risalita con conseguente deterioramento della tinteggiatura e dell'intonaco. Sempre all'interno sono presenti numerose zone intaccate da muffe, in particolare soprattutto nella cucina e nel bagno a piano terra, rendendo gli ambienti insalubri. Esternamente, la tinteggiatura delle pareti, in svariati punti risulta irrimediabilmente compromessa e non più presente.

Per la proprietà così come visionata (appartamento sub 8 e garage sub 4 ed area esterna fg 82 p.lla 185), non si ravvisa la possibilità di ulteriore suddivisione in lotti



senza con ciò snaturare la natura dell'intero bene; si arriverà, quindi, ad un unico risultato di perizia e ad un unico valore del bene esecutato comprendente il fabbricato e la porzione di area verde di pertinenza.

### **Identificazione catastale**

Il bene risulta individuato presso l'Agenzia delle Entrate, servizi catastali del Comune di Meldola, catasto fabbricati al foglio 82 particella 185 sub.8, piano S1-T- 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 10,5 vani, rendita €. 1.491,27; foglio 82 particella 185 sub. 4, piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 24,00, rendita €. 68,17 entrambi siti in strada Gualdo – Palazzo Bofondi n. 3; area pertinenziale coperta e scoperta su cui sorge il fabbricato, distinta nelle mappe catastali al foglio 82 particella 185 avente superficie di mq. 977 Ente Urbano.

I beni sopra indicati risultano essere di proprietà del sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ (TP) il --/--/---- C.F.: \_\_\_\_\_ per la quota di 1/1.

### **Confini**

Per quanto riguarda l'unità immobiliare esecutata, questa confina con le particelle 228, 242, 222, 233, strada vicinale Casella, strada Gualdo Palazzo Bofondi, salvo se altri:

- Particella 228, terreno con destinazione seminativo arborato sup. mq. 25,00;
- Particella 242, area rurale sup. mq. 61,00;
- Particella 222 ente urbano sup. mq. 508,00;
- Particella 233 relitto stradale sup. mq. 55,00.

### **Pertinenza**

La persona fisica debitrice risulta piena proprietaria; il bene sopra indicato risulta essere di proprietà:

- \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il --/--/----, residente alla data del



25/05/2023 a Meldola (FC) \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ n. \_\_, C.F.:

\_\_\_\_\_;

### Provenienza del bene

Il titolo di provenienza dell'immobile in capo agli esecutati è il seguente:

- Atto di compravendita ai rogiti del Dott. Notaio Sereno Barchi del 14/10/2016 repertorio n. 27768 raccolta 14041, registrato presso l'Agenzia dell'Entrate di Forlì il giorno 17 ottobre 2016 al n. 7333 serie 1T, trascritto all'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 17/10/2016 reg. part. n. 10881 e 10882, mediante il quale, rispettivamente, il sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il --/--/----, C.F.: \_\_\_\_\_, proprietario per la quota di 1/1, vende al sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il --/--/----, C.F.: \_\_\_\_\_; che acquista per la quota di 1/1, il seguente immobile: “porzioni del fabbricato di civile abitazione sito in Comune di Meldola, frazione Gualdo, via Bofondi n. 3, costituite dall'appartamento al piano terra (da accorpate all'appartamento che il medesimo acquirente andrà ad acquistare con la convenzione che segue, mappale 185/5), con annessi pertinenziali cantina al piano interrato e garage al piano terra, il tutto distinto al catasto dei fabbricati del Comune di Meldola, nel foglio 82 con la particelle 185 sub 6 piani S1-T, cat. A/3, classe 2, vani 5, superficie catastale totale mq. 142 – escluse aree scoperte mq. 136, rendita catastale €. 426,08; sub 4, piano T, cat. C/6, classe 2, mq. 24,00, superficie catastale totale mq. 24, rendita catastale €. 68,1; le dette porzioni immobiliari godono dei proporzionali diritti di comproprietà in ragione di 500/1000 sulle parti ed impianti comuni dell'intero edificio, come previsto per legge, uso e destinazione, tra cui in particolare, l'area coperta dal fabbricato e quella



scoperta circostante, distinta al catasto terreni del Comune di Meldola, nel foglio 82, con la particella 185 sub 7 (corte comune non censibile ai subb. 4, 5 et 6); il sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il --/--/----, C.F.: \_\_\_\_\_, proprietario per la quota di 1/4, e la sig.ra \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il --/--/----, C.F.: \_\_\_\_\_ vendono al sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il --/--/----, C.F.: \_\_\_\_\_; che acquista per la quota di 1/1, il seguente immobile: “restante porzione del medesimo fabbricato di civile abitazione, sito in Comune di Meldola, frazione Gualdo, via Bofondi n. 3, costituita dall’appartamento al piano primo (da accorpate all’appartamento che il medesimo acquirente ha acquistati con la convenzione che precede, mappale 185/6), con ingresso al piano terra ed annessa pertinenziale legnaia al medesimo piano terra, in corpo di fabbrica separato, il tutto distinto al catasto dei fabbricati del Comune di Meldola nel foglio 82, particella 185 sub. 5, cat. A/3, classe 2, vani 5,5, superficie catastale totale mq. 119 – escluse aree scoperte mq. 111, rendita catastale €. 468,68; la detta porzione immobiliare gode dei proporzionali diritti di comproprietà, in ragione dei rimanenti 500/1000 sulle parti ed impianti comuni dell’intero edificio, come previsto per legge, uso e destinazione, tra cui, in particolare, l’area coperta dal fabbricato e quella scoperta circostante distinta al catasto terreni del Comune di Meldola, nel foglio 82 particella 185, ente urbano della superficie catastale di mq. 977 ivi compresa la corte, distinta al catasto dei fabbricati del Comune di Meldola nel foglio 82, con la particella 185 sub. 7 (corte comune, bene non censibile comune ai subb. 4, 5 et 6).

**Regime fiscale**

Civile abitazione sita a Meldola (FC) in strada Gualdo Palazzo Bofondi n. 3.



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

### **Licenze di costruzione e condono edilizio**

Dopo le opportune ricerche presso l'archivio del Comune Meldola, con i dati in mio possesso, il personale addetto all'archivio comunale ha rintracciato le seguenti pratiche edilizie:

- In data 4 febbraio 1971, viene rilasciato dal Comune di Meldola, al signor \_\_\_\_\_, la licenza edilizia n. 1371 per "ricostruzione di casa urbana in via Bofondi (Gualdo), alla quale segue Autorizzazione di Abitabilità in data 22/07/1974;
- In data 4 novembre 1994 P.G. n. 18548, viene comunicato la realizzazione di opere interne a norma dell'art. 26 della legge n. 47/1985 relativamente all'abitazione sita in Comune di Meldola in via Bofondi località Gualdo;
- In data 2 febbraio 2018 P.G.n. 0002139, viene depositata presso il Comune di Meldola, SCIA in Sanatoria relativamente al fabbricato sito in Comune di Meldola strada Gualdo – Palazzo Bofondi.

### **Conduzione dei beni**

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare al momento del sopralluogo è risultato abitato dall'esecutato sig. \_\_\_\_\_ e dalla propria famiglia anagrafica come risulta altresì dal certificato di residenza e dallo stato di famiglia.

Forlì, 24 aprile 2024

**L'Esperto Stimatore**

**Geom. Gianluca CASADEI**

