

**TRIBUNALE DI FORLÌ**  
**- UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI -**

\*\*\*

Procedura esecutiva n. 145/2023 R.G. Es. Imm.

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA A PROFESSIONISTA**

**1° esperimento**

L'Avv. Paolo Pulitanò, nominato dal G.E. Dott. Danilo Maffa - con ordinanza emessa il 28 novembre 2024 - quale professionista delegato ex art. 591 bis c.p.c. al compimento delle operazioni di vendita nel procedimento di esecuzione immobiliare in epigrafe,

- esaminata la documentazione in atti e verificata la corrispondenza fra il diritto reale sul cespite oggetto di esecuzione ed i dati emergenti dai Pubblici Registri, nonché la titolarità dello stesso in capo ai debitori eseguiti;
- ritenuto necessario fissare la vendita in un **Unico Lotto**, a corpo e non a misura, del compendio immobiliare pignorato, con le modalità telematiche richieste dall'art. 569 c.p.c.;
- 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 **10/03/2025 alle ore 10.00** sul portale del gestore Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. (<https://www.astetelematiche.it>) alle seguenti, specifiche e tassative condizioni, con la precisazione, valida per tutti i lotti appresso descritti, che i relativi beni che li costituiscono sono meglio individuati nella **perizia** redatta dall'esperto stimatore (qui da intendersi richiamata e trascritta per intero, comprese le indicazioni relative alla destinazione urbanistica, ai dati catastali, ai confini e alle difformità edilizie e amministrative ivi indicate) e nell'**allegato "A"** accluso al presente avviso quale parte integrante dello stesso.

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

Il compendio pignorato è così identificato e trascritto:

Intera e piena proprietà di porzione di fabbricato condominiale sito in Bertinoro (FC),

località Fratta Terme, Via Polenta Nuova n. 365, costituita da un appartamento di civile abitazione posto ai piani seminterrato/terra, primo, e secondo comprendente un'autorimessa di pertinenza al piano seminterrato/terra.

Catastalmente identificato al **Catasto Fabbricati** del Comune di Bertinoro (FC):

- Foglio 46, Particella 643, sub. 59, piano T- 1 - 2, Cat. A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita €. 426,08;
- Foglio 46, Particella 643, sub. 60, piano T, Cat. C/6, classe 3, consistenza mq. 14,00, rendita €. 47,85;

Le dette porzioni immobiliari godono dei corrispondenti proporzionali diritti di comproprietà sulle parti ed impianti comuni dell'intero edificio, come previsto per legge, uso e destinazione, come indicato nella perizia dell'esperto stimatore, da intendersi qui richiamata e trascritta.

La superficie netta calpestabile dell'unità immobiliare complessiva del piano abitabile (P1) risulta essere pari a mq. 62,00 circa, ai quali si deve aggiungere:

- il balcone di circa mq. 7,00;
- la cantina/tavernetta, la cantina, la lavanderia ed il garage posti al piano terra/seminterrato per circa mq. 61,00;
- il piano sottotetto per circa mq. 58,00 (superficie calpestabile totale);
- l'area esterna cortilizia per circa mq. 40,00;
- l'area a verde di pertinenza dell'alloggio pari a circa mq. 236,00.

Sul piano edilizio-urbanistico, amministrativo e catastale, il perito stimatore ha rilevato alcune difformità fra lo stato di fatto e il progetto approvato e le planimetrie catastali depositate presso gli uffici catastali (meglio descritti nella perizia qui richiamata e trascritta), cui ha tenuto conto in sede di determinazione del valore finale di stima del bene.

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (rilasciato in data 16 ottobre 2024 con il n. 02976-618695-2024 dal Geom. Gianluca Casadei) da cui risulta che lo stesso rientra in CLASSE "E".

L'immobile risulta abitato dagli esecutati e proprietari in quota di ½ ciascuno.

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

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

L'immobile è posto in vendita a corpo per il prezzo base di:

- unico lotto: € 142.000,00 (euro centoquarantaduemila/00).

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

- lotto unico: € 2.000,00 (euro duemila/00).

I **prezzi offerti** in relazione a ciascuno dei predetti lotti non potranno essere inferiori di oltre ¼ rispetto al rispettivo prezzo base sopra indicato.

### **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..

Le offerte di acquisto potranno essere presentate esclusivamente in via telematica, mediante il portale del gestore e tramite l'apposito modulo ministeriale, e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia; in particolare, dovranno essere depositate, con le modalità di seguito indicate, entro le **ore 12 del giorno antecedente** a quello dell'udienza di vendita, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dsgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dsgsia@giustiziacert.it).

N.B.: 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.

Le offerte andranno obbligatoriamente essere 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 dell'artita 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](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)

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

L'offerta deve riassuntivamente contenere, anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, i dati seguenti:

- 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'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- c) il prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base fino ad 1/4

(è quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari o superiore al 75% del prezzo base) ed il termine per il relativo pagamento, non superiore a 120 giorni (termine perentorio, non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale);

- d) 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;

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, rilasciati non oltre 30 giorni prima il deposito dell'offerta, 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) bonifico attestante il versamento della cauzione (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata), 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 delle relativa autorizzazione; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c. con scrittura privata autenticata da trasmettere al G.E. insieme al decreto di trasferimento, nel quale di darà atto di tale circostanza; dalla dichiarazione dovrà risultare la natura del patrimonio personale del coniuge assegnatario che verrà utilizzata per il pagamento del prezzo.

b) 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;

c) procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;

- d) visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- e) dichiarazione di aver preso completa visione della perizia di stima.

**Deposito cauzionale.**

All'offerta deve essere allegata prova del versamento della cauzione, che si determina in un importo pari almeno al 15% del prezzo offerto, da versarsi unicamente mediante bonifico bancario sul c/c n. **060/741200** intestato **PROC. ESEC. IMM. R.G.E. 145/2023 TRIBUNALE DI FORLI'** presso la BCC Ravennate, Forlivese e Imolese – filiale di Forlì Corso della Repubblica n. 2 – con **IBAN: IT34 R085 4213 2000 0000 0741 200**.

Nella domanda dovrà essere indicato il CRO dell'operazione e il bonifico, con **causale "proc. Esecutiva n° 145/2023 R.G. Es. Imm. – 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 (le ore 12.00 del giorno antecedente l'asta) al fine di consentire la verifica del buon fine dell'accredito sul conto corrente 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.

**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 indicati nell'avviso di vendita. Alle operazioni di vendita senza incanto, oltre al giudice, al referente della procedura e al cancelliere, possono prendere parte con modalità telematiche esclusivamente le parti, i loro avvocati, i creditori iscritti non intervenuti e gli eventuali comproprietari non eseguiti.

Eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni né motivo di doglianza da parte di alcuno.

Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto mercé la presente ordinanza.

La deliberazione sulle offerte avverrà 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 1/4) al prezzo base, si opera come segue:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, senza incanto e con identico prezzo base);
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto tempestiva e rituale istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato 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: il maggior prezzo offerto; quindi, ancora, la minore dilazione indicata per il saldo prezzo e la maggior cauzione prestata; infine, la priorità temporale di deposito dell'offerta), a meno che il relativo prezzo sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione.

**Svolgimento della gara telematica asincrona.**

Il professionista delegato, referente della procedura, una volta 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, 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 successivo non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato referente della procedura disporrà la vendita a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà prontamente restituita mediante bonifico sul medesimo conto corrente dal quale era stata inviata, senza necessità – per tale incombente – di ulteriore delega o controfirma del Giudice dell'esecuzione.

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

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

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

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

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

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

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

Il pagamento del prezzo dovrà avvenire entro e non oltre 120 giorni dalla data della aggiudicazione, ovvero entro il minor termine dichiarato dall'offerente, pena la decadenza dall'aggiudicazione con perdita della cauzione (il predetto termine è perentorio, non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale).

Agli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti, sarà restituita la cauzione versata, mediante bonifico bancario sul medesimo conto corrente di provenienza.

Entro 20 giorni dall'aggiudicazione, sarà comunicato l'importo stimato degli oneri a carico dell'aggiudicatario, l'eventuale differenza non coperta dal deposito cauzionale – che dovrà essere versata unitamente al prezzo – e le coordinate bancarie del conto corrente della procedura sul quale effettuare il pagamento.

Si precisa che ai fini di cui all'art. 1193 c.c. qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento ed alle voci di spesa sopra indicate, quindi al residuo prezzo.

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

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.

Nel caso di vendita o di assegnazione di un bene gravato da pegno o da ipoteca, l'aggiudicatario con l'autorizzazione del delegato, può concordare col creditore pignoratizio o ipotecario l'assunzione del debito con le garanzie ad esso inerenti, liberando il debitore.

Le imposte e tasse relative al trasferimento dell'immobile, i bolli e diritti per le copie conformi del decreto di trasferimento, nonché la quota del compenso del professionista liquidato ai sensi del D.M. 15 ottobre 2015, n. 227, saranno a carico dell'aggiudicatario; per il pagamento dei suddetti oneri verrà utilizzato il deposito cauzionale.

Non è concessa la rateizzazione del prezzo in 12 mensilità ritenuto che essa non corrisponda alle esigenze di celerità del processo (art. 111 Cost.) ed agli interessi delle parti processuali (i creditori ed anche il debitore) ad una sollecita distribuzione del ricavato della vendita, interessi che sopravanzano, in un doveroso bilanciamento, quelli dei potenziali aggiudicatari a conseguire una modesta dilazione del termine per il versamento del prezzo.

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

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

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

Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (Adeguata Verifica).

### **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.

### **Pubblicità.**

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

Le società incaricate provvederanno alla pubblicazione della suddetta documentazione ex art. 490 II co. c.p.c., sui siti [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it), [www.rivisteastegiudiziarie.it](http://www.rivisteastegiudiziarie.it), nonché sul sito istituzionale del Tribunale [www.tribunale.forli.giustizia.it](http://www.tribunale.forli.giustizia.it).

Le medesime società provvederanno alla pubblicazione dell'avviso di vendita e del corredo fotografico sul sito commerciale [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) o sui portali [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.idealista.it](http://www.idealista.it) e [www.bakeca.it](http://www.bakeca.it).

### **Il professionista delegato**

#### **RENDE NOTO CHE**

- tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, ovvero a cura del Cancelliere o del Giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato;
- gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto; per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e

passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

- la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- 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;
- agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'avviso di vendita e della perizia di stima in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, manifestando di voler assumere direttamente tale incombenza;
- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura, mentre non saranno cancellate eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali, sequestri penali), 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;
- l'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 6, c.p.c., come modificato dalla legge n. 8 del 28 febbraio 2020. Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura;
- per tutto quanto ivi non previsto si applicano le vigenti norme di legge;

### AVVERTE CHE

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

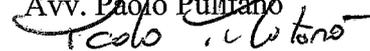
### INFORMA CHE

- gli offerenti possono ottenere dal delegato delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica al seguente recapito telefonico 0547.1909519;
- gli offerenti possono ottenere gratuita assistenza per la compilazione ed il deposito della offerta dai medesimi soggetti nonché dal Gestore incaricato della vendita, secondo quanto indicato nel relativo portale <https://www.astetelematiche.it>.
- gli interessati possono chiedere al custode Avv. Paolo Pulitano (0547/1909519) di poter visionare gratuitamente l'immobile mediante richiesta sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp>) entro il 10° giorno anteriore a quello fissato per le offerte.
- maggiori informazioni e chiarimenti possono essere chiesti al professionista delegato nonché custode, presso il cui studio in Cesenatico (FC) Viale F.lli Sintoni n. 25/c è possibile estrarre o visionare la perizia di stima ed i relativi allegati nella versione ostensibile ai terzi (tel.: 0547/1909519).

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.

Cesenatico, li 20 dicembre 2024

Il Professionista delegato  
Avv. Paolo Pulitano



**TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ**

\* \* \*

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**N. 145/2023**

\* \* \*

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 è inserito in un fabbricato plurifamiliare, composto da due piani fuori terra oltre al piano seminterrato adibito a servizi (dispense, cantine, garage) ed al sottotetto "non accessibile". L'appartamento in esecuzione immobiliare è situato alla destra dell'intero fabbricato rispetto alla strada via Polenta Nuova, è accessibile dall'area cortilizia comune da via Polenta Nuova. L'intero edificio presenta una pianta rettangolare avente dimensioni di circa ml. 59,00 x 11,10 con accesso ai vari appartamenti sul fronte strada, mentre gli appartamenti agli estremi del fabbricato, come la nostra unità in esecuzione, risultano accessibili dal fronte e dal fianco. Completano la dotazione del fabbricato aree verdi esclusive di pertinenza ai diversi appartamenti poste sul retro e la corte comune sul fronte utilizzata a parcheggi ed a corsello di accesso.

L'intero 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 balconi 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 due falde e manto di copertura in tegole di laterizio; le lattonerie (canali di gronda, pluviali, scossaline, etc.) sono in lamiera di rame.

Il fabbricato esternamente risulta rifinito con oscuranti tipo scuroni in legno verniciato, così come gli infissi esterni risultano essere in legno e vetro-camera; i parapetti dei balconi sono realizzati in conglomerato cementizio armato unitamente a ringhiera in profilati di ferro verniciato.

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

L'unità immobiliare oggetto di stima, individuata con i subalterni 59-60-75, è posta al piano seminterrato/terra, primo e sottotetto, con locali ad uso servizio al piano seminterrato, risulta avere una forma quasi quadrata con una piccola porzione che si allunga sul retro e le misure di ingombro, al lordo delle murature, per i piani seminterrato/terra – primo – sottotetto sono ciascuno di circa ml. 7,40 x 9,50 con la porzione che si allunga di circa ml. 4,60 x 1,50. Il sottostante piano seminterrato/terra ad uso servizi comprendendo anche il proprio garage, è esattamente sotto all'appartamento prima citato, risulta avere le stesse dimensioni, mentre il sottotetto, dichiarato non accessibile ha dimensioni pari a circa ml. 7,40 x 9,50.

L'accesso all'appartamento avviene sia tramite il portoncino d'ingresso posto sul fianco e poi con una rampa di scale ad uso esclusivo, sia dal fronte attraverso i locali concessionati ad uso servizi e garage i quali poi permettono di raggiungere la stessa scala prima citata.

Al piano terra/seminterrato, accedendo dall'ingresso vero e proprio, si trovano, cantina/tavernetta, poi in senso antiorario una ulteriore cantina, un piccolo disimpegno, una lavanderia (ora bagno) ed il garage. Salendo al piano primo, la



scala interna ci consente lo sbarco in un ampio locale (soggiorno-pranzo) dal quale, procedendo in senso antiorario, si passa ad un piccolo disimpegno, un ripostiglio, un bagno e le due camere da letto; dalla camera maggiore, si può poi accedere al balcone posto sul fronte del fabbricato. Al piano primo nel locale soggiorno-pranzo, è presente una scala a chiocciola in legno, in arredo, che permette l'accesso agli ambienti al sottotetto.

Al piano sottotetto si trovano un ampio locale, dal quale, procedendo in senso antiorario, si accede ad un altro ampio locale, ad un bagno e ad un piccolo ripostiglio.

Si ritiene comunque utile precisare che l'individuazione dei vari locali posti al piano sottotetto così come descritti non corrispondono a quanto autorizzato così come per il bagno al piano terra/seminterrato, e di questo se ne approfondirà dettagliatamente ogni questione ai successivi capitoli 13 e 14.

La superficie netta calpestabile dell'unità immobiliare complessiva del piano abitabile(P1) risulta essere pari a mq. 62,00 circa ai quali si deve aggiungere il balcone di circa mq. 7,00; la cantina/tavernetta, la cantina, la lavanderia (ora bagno) ed il garage posti al piano terra/seminterrato per circa mq. 61,00, il piano sottotetto per circa mq. 58,00 (superficie calpestabile totale), l'area esterna cortilizia per circa mq. 40,00, l'area a verde di pertinenza dell'alloggio pari a circa mq. 236,00.

L'intera superficie commerciale dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare (sub 59-60-75), comprensiva anche del garage, della quota parte delle parti comuni risulta essere pari a mq. 152,00 circa.

L'appartamento al piano primo ha altezza di circa ml. 2,70, il piano sottotetto ha altezza media pari a ml. 1,70 variabile da un massimo di ml. 2,45 ad un minimo di



ml. 0,93 circa, tutti i locali al piano seminterrato hanno altezza ml. 2,20 circa ad esclusione della lavanderia (ora bagno) che risulta avere un'altezza pari a circa ml. 2,05.

Le finiture, a seguito di sopralluogo, si riscontrano in pavimenti gres e/o ceramica, mentre al piano sottotetto risulta essere in parquet in legno ed in ceramica nel bagno. Le scale sono pavimentate con mattonelle in gres ad esclusione di quella che permette l'accesso al piano sottotetto, 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 del tipo blindato con rivestimento in legno, gli infissi esterni sono in legno con vetro-camera ed oscuranti tipo scuroni in legno verniciato. Lucernari in legno nelle finestre presenti in falda al piano sottotetto e la basculante del garage in lamiera zincata.

Il riscaldamento risulta essere di tipo autonomo con caldaia murale posta all'interno dell'alloggio al piano sottotetto nel locale bagno e la diffusione del calore a tutti i piani avviene tramite tradizionali radiatori in acciaio, vi è inoltre l'impianto di raffrescamento con uno split interno al piano primo ed uno split al piano sottotetto con l'unità centrale montata all'esterno.

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

Complessivamente l'appartamento risulta essere in discreto stato di conservazione, sono presenti tracce di muffa da condensa nel locale soggiorno-pranzo posto al piano primo.

Per la proprietà così come visionata (appartamento sub 59, garage sub 60 ed area esterna sub75), 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 eseguito 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 Bertinoro (FC), catasto fabbricati al foglio 46 particella 643 sub. 59, piano T- 1 - 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita €. 426,08; foglio 46 particella 643 sub. 60, piano T, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 14,00, rendita €. 47,85; foglio 46 particella 643 sub. 75, piano T, categoria F/1, consistenza mq. 40,00 siti in via Polenta Nuova n. 365; oltre alla proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio previste dall'art. 1117 del C.C., tra cui vi è l'area pertinenziale coperta e scoperta su cui sorge l'intero fabbricato, distinta nelle mappe catastali al foglio 46 particella 643 avente superficie di mq. 2625 Ente Urbano.

I beni sopra indicati risultano essere di proprietà dei sig.ri \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il --/--/---- C.F.: \_\_\_\_\_, per la quota di 500/1000, \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ (FC) il --/--/---- C.F.: \_\_\_\_\_ per la quota di 500/1000.

### **Confini**

Per quanto riguarda l'unità immobiliare esecutata, questa confina con i subb. 56-58-66 della medesima particella, parti comuni, particelle 760-642-641-626 salvo se altri:

- Sub 56, civile abitazione cat. A/3;
- Sub 58, garage cat. C/6;
- Sub 66, civile abitazione cat. A/3;
- Particella 760, terreno agricolo;
- Particella 642, terreno agricolo;



▪ Particella 641, ente urbano;

▪ Particella 626, ente urbano.

### **Pertinenza**

Le persone fisiche debtrici risultano pieni proprietari; il bene sopra indicato risulta essere di proprietà:

• \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ (FC) il --/--/----, residente alla data del 06/02/2024 a \_\_\_\_\_ (FC) in via \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ n. \_\_, C.F.: \_\_\_\_\_;

• \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ (FC) il --/--/----, residente alla data del 06/02/2024 a \_\_\_\_\_ (FC) in via \_\_\_\_\_ 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 Marco Maltoni del 08/09/2004 repertorio n. 4790 raccolta n. 2908, registrato presso l'Agenzia dell'Entrate di Forlì il giorno 9 settembre 2004 al n. 3874 serie 1T, trascritto all'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 14/09/2004 reg. part. n. 10585, mediante il quale, la società Imm. \_\_\_\_\_ con sede legale a \_\_\_\_\_, P.IVA:

\_\_\_\_\_, vende ai sig.ri \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_ (FC) il --/--/----, C.F.: \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_

nata a \_\_\_\_\_ (FC) il --/--/----, C.F.: \_\_\_\_\_; che acquistano, in quota di 1/2 ciascuno, in comunione legale dei beni, la piena proprietà sul seguente immobile: “porzione di fabbricato condominiale sito in Bertinoro, località Fratta Terme, via Polenta Nuova, costituita da appartamento con corte



esclusiva retrostante ai piani terra e primo con sottotetto non accessibile al piano secondo e corte pertinenziale staccata adiacente, nonché da un vano ad uso garage al piano terra, il tutto distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Bertinoro, presso l’Agenzia del Territorio, ufficio Provinciale di Forlì, come segue: p.lla 643 sub 59, sup. cat. mq. 123, vani 5,5, cat. A/3, cl. 2, via Polenta Nuova, piano T-1-2, rendita €. 426,08; p.lla 643 sub 60, consistenza mq. 14, sup. cat. mq. 17, cat. C/6, cl. 3, via Polenta Nuova, piano T, rendita €. 47,00; p.lla 75, sup. cat. mq. 40, area urbana, via Polenta Nuova, piano T; confinante con parti comuni, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, salvi altri. Nella vendita è compresa una proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell’edificio, se e quali esistenti, di cui all’art. 1117 c.c. fra cui trovasi in particolare la corte distinta con la particella 79 (Bene Comune Non Censibile comune a tutti i subalterni dal 40 al 78) (allegato n. 06).

#### **Regime fiscale**

L’unità immobiliare in questione risulta soggetta a tassa di registro.

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

Dopo le opportune ricerche presso l’archivio del Comune Bertinoro (FC), con i dati in mio possesso, il personale addetto all’archivio comunale ha rintracciato le seguenti pratiche edilizie:

- In data 9 agosto 2002, viene rilasciato dal Comune di Bertinoro, alla soc. Immobiliare \_\_\_\_\_, la concessione edilizia n. 5572/2002 per la costruzione di un fabbricato residenziale;
- In data 19 febbraio 2004 con prot. n. 2064, viene depositata presso il Comune di Bertinoro “DIA per modifiche progettuali e variazioni in corso d’opera di cui agli artt. 18 e 19” per variante in corso d’opera alla concessione edilizia n. 5572



del 09/08/2002;

- In data 4 agosto 2004, con protocollo n. 10988 viene depositata al Comune di Bertinoro, denuncia di fine lavori e scheda tecnica descrittiva relativi alla concessione edilizia di cui sopra.

**Condizione dei beni**

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è abitato dagli esecutati sig.ri \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ come è possibile desumere anche dai certificati anagrafici prodotti.

Forlì, 26 ottobre 2024

**L'Esperto Stimatore**

**Geom. Gianluca CASADEI**

