

TRIBUNALE DI FORLÌ

- UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI -

Procedura esecutiva immobiliare n. 130/2018 R.G. ES.

a cui è riunita la procedura esecutiva immobiliare n.89/2023

Avviso di vendita immobiliare delegata a professionista

I° esperimento di vendita

La sottoscritta dott.ssa Cinzia Brunelli, nominata dal G.E. Dott. Fabio Santoro con ordinanza emessa il 28/3/2023 quale professionista delegato ex art. 591 bis c.p.c. al compimento delle operazioni di vendita dei lotti 3 e 4 nel procedimento di esecuzione immobiliare in epigrafe, nonché con successiva ordinanza in data 22/10/2024 per le operazioni di vendita del lotto 1;

- 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 esegutati;
- ritenuto necessario fissare la vendita in **tre lotti** a corpo e non a misura, del compendio immobiliare pignorato;
- visti gli art. 490 e 570 c.p.c.;

DISPONE

procedersi alla **VENDITA SENZA INCANTO** del compendio immobiliare di seguito indicato, con modalità **TELEMATICA ASINCRONA** che verrà chiamata per l'esame delle buste telematiche il **giorno 25 MARZO 2025 alle ore 12** sul portale

www.garavirtuale.it del gestore "Gruppo Edicom Spa"

alle seguenti, specifiche e tassative condizioni.

Descrizione dei beni ed identificazione dei lotti.

Il compendio pignorato, meglio descritto nella **perizia** redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta, compresa la destinazione urbanistica risultante dal relativo certificato laddove necessario), inclusi i dati catastali ed i confini, e negli **allegati "A"** acclusi al presente avviso e di cui costituiscono parte integrante, relativamente al quale si segnala la presenza di **difformità catastali, edilizie ed amministrative** solo in parte sanabili, analiticamente esaminate nella perizia e nelle sue integrazioni a cui si fa espresso rinvio, è così identificato e descritto:

LOTTO 1:

- Diritto di piena proprietà di porzione di un fabbricato di civile abitazione bifamiliare sito in Comune di PREDAPPIO, frazione Fiumana, Viale Giuseppe Garibaldi n. 78, costituita da un appartamento al piano primo (disimpegno, cucina, tre camere, bagno), con vani accessori pertinenziali al piano seminterrato e vano pertinenziale ad uso garage al piano terra, censiti al catasto fabbricati di detto Comune al **foglio 106**

- **particella numero 241 sub 3** (categoria A/3, classe 2, vani 6, superficie catastale totale mq. 112, totale escluse aree scoperte mq. 109, rendita Euro 464,81) *Classe energetica G*

- **particella numero 241 sub 1** (categoria C/6, classe 2, mq. 12, superficie catastale totale mq. 16, rendita Euro 22,93),

oltre ai proporzionali diritti di comproprietà di metà sulle parti comuni del fabbricato, fra le quali si trovano il proservizio posto sul retro dell'abitazione principale, censito al catasto fabbricati del Comune di Predappio al foglio 106, particella 241 sub 4 (BCC Categoria C/2, classe 1, mq. 38, superficie catastale totale mq. 40, rendita euro 76,54), nonché l'area pertinenziale coperta e scoperta sulla quale sorge il fabbricato, distinta nel vigente catasto terreni del Comune di Predappio al foglio 106, particella numero 241 di mq. 370 (ente urbano).

Stato dell'immobile: occupato dalla parte esecutata

LOTTO 3:

- Diritto di piena proprietà di immobile denominato "Podere Canovetta", costituito da un fabbricato di civile abitazione sito in Comune di PREDAPPIO, località San Cristoforo, Via Cà di Mezzo n. 12 e adiacente terreno agricolo di complessivi ettari 18.84.71, gravato da servitù di passaggio.

Il fabbricato, edificato su due piani fuori terra, è costituito da due appartamenti entrambi al piano primo, con vani accessori pertinenziali al piano terra, censiti al catasto fabbricati di detto Comune al **foglio 103**

- **particella numero 17 sub 1** (categoria A/3, classe 1, vani 4, superficie catastale totale mq. 77, totale escluse aree scoperte mq. 77, rendita Euro 268,56) *Classe energetica G*

- **particella numero 17 sub 2** (categoria A/3, classe 1, vani 5,5, superficie catastale totale mq. 113, totale escluse aree scoperte mq. 113, rendita Euro 369,27) *Classe energetica G*

- **particella numero 17 sub 4** (corte, ingresso, vano scala - beni non censibili comuni ai subalterni 1 e 2)

insistente su area pertinenziale coperta e scoperta distinta nel vigente catasto terreni del

Comune di Predappio alla partita 1, foglio 103, particella numero 17 di mq. 1.310 (ente urbano).

Il terreno agricolo risulta invece censito al catasto terreni del Comune di Predappio al foglio 103

- **particella numero 9** (pasc. cespug.) di mq. 4.860, reddito dominicale Euro 0,75 ed agrario Euro 3,76
- **particella numero 10** (bosco ceduo) di mq. 5.393, reddito dominicale Euro 2,23 ed agrario Euro 1,67
- **particella numero 11** suddivisa in porzione AA (seminativo) di mq. 5.000, reddito dominicale Euro 19,37 ed agrario Euro 19,37 e porzione AB (bosco ceduo) di mq. 1.005, reddito dominicale Euro 0,42 ed agrario Euro 0,31
- **particella numero 12** suddivisa in porzione AA (frutteto) di mq. 59, reddito dominicale Euro 0,72 ed agrario Euro 0,52, porzione AB (bosco ceduo) di mq. 2.061, reddito dominicale Euro 0,64 ed agrario Euro 0,64 e porzione AC (pascolo arb) di mq. 85, reddito dominicale Euro 0,01 ed agrario Euro 0,07
- **particella numero 13** suddivisa in porzione AA (seminativo) di mq. 2.600, reddito dominicale Euro 10,07 ed agrario Euro 10,07 e porzione AB (pascolo) di mq. 949, reddito dominicale Euro 1,23 ed agrario Euro 0,98
- **particella numero 14** (bosco ceduo) di mq. 8.874, reddito dominicale Euro 3,67 ed agrario Euro 2,75
- **particella numero 15** (bosco ceduo) di mq. 4.660, reddito dominicale Euro 1,93 ed agrario Euro 1,44
- **particella numero 18** (seminativo) di mq. 840, reddito dominicale Euro 3,25 ed agrario Euro 3,25
- **particella numero 19** (seminativo) di mq. 26.320, reddito dominicale Euro 67,97 ed agrario Euro 88,36
- **particella numero 20** suddivisa in porzione AA (vigneto) di mq. 1.090, reddito dominicale Euro 10,13 ed agrario Euro 9,57 e porzione AB (uliveto) di mq. 1.800, reddito dominicale Euro 10,23 ed agrario Euro 8,83
- **particella numero 24** suddivisa in porzione AA (seminativo) di mq. 313, reddito dominicale Euro 0,81 ed agrario Euro 1,05 e porzione AB (uliveto) di mq. 5.000, reddito dominicale Euro 28,41 ed agrario Euro 24,53
- **particella numero 25** (seminativo) di mq. 2.623, reddito dominicale Euro 6,77 ed agrario Euro 8,81
- **particella numero 60** (seminativo) di mq. 34.682, reddito dominicale Euro 89,56 ed agrario Euro

116,43

- **particella numero 90** (seminativo) di mq. 2.868, reddito dominicale Euro 11,11 ed agrario Euro 11,11

- **particella numero 122** suddivisa in porzione AA (seminativo) di mq. 3.000, reddito dominicale Euro 11,62 ed agrario Euro 11,62, porzione AB (vigneto) di mq. 23.600, reddito dominicale Euro 219,39 ed agrario Euro 207,20 e porzione AC (semin arbor) di mq. 50.789, reddito dominicale Euro 236,07 ed agrario Euro 222,96.

Stato dell'immobile: a disposizione della parte eseguita, che coltiva anche il terreno.

LOTTO 4:

- Diritto di piena proprietà di **due capannoni agricoli** privi di copertura (*la copertura in eternit è stata smantellata a seguito dell'ordinanza sindacale del Comune di Forlì n. 61 in data 21/12/207*) in pessimo stato di manutenzione, in stato di abbandono, inagibili e non più idonei all'uso, con relativa corte pertinenziale, siti in Comune di FORLÌ, frazione Villagrappa, Via del Braldo n. 66, con annesso frustolo di terreno agricolo già adibito a strada di accesso, il tutto censito al catasto fabbricati di detto Comune al foglio 195

- **particella numero 380 sub 2** (categoria D/10, rendita Euro 1.077,00) *Classe energetica non determinabile*

- **particella numero 380 sub 3** (categoria D/10, rendita Euro 1.064,00) *Classe energetica non determinabile*

- **particella numero 380 sub 1** (corte - bene non censibile comune ai subalterni 2 e 3)

- **particella numero 383** (categoria F/1, consistenza mq. 415 - *area urbana adibita a strada di accesso*)

insistenti su area pertinenziale coperta e scoperta distinta nel vigente catasto terreni del Comune di Forlì alla partita 1, foglio 195, **particella numero 380** di mq. 3.796 (ente urbano) e **particella numero 383** di mq. 415 (ente urbano), in parte gravata da servitù di passo e di posa di tubazioni.

Stato dell'immobile: libero, ma inagibile.

Prezzi base ed aumento minimo.

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

- **LOTTO 1:** Euro 137.250,00 (centotrentasettemiladuecentocinquanta/00)
- **LOTTO 3:** Euro 380.500,00 (trecentoottantamilacinquecento/00)

➤ LOTTO 4: Euro 107.000,00 (centosettemila/00)

In caso di gara, l'aumento minimo è determinato nel modo seguente:

- ⇒ LOTTO 1: Euro 2.000,00 (duemila/00)
- ⇒ LOTTO 3: Euro 5.000,00 (cinquemila/00)
- ⇒ LOTTO 4: Euro 2.000,00 (duemila/00)

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

Modalità di presentazione dell'offerta.

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

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

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

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

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

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

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di

partecipazione all'incanto;

i) l'importo versato a titolo di cauzione;

l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);

n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

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

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

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

allegata anche in copia per immagine.

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

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

Art. 13 Modalità di trasmissione dell'offerta

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

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

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

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

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

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

2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è

automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

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

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

Art. 15 Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

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

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

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

Contenuto dell'offerta.

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

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo

stato civile ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta);

- b) se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;
- c) se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare.

Documenti da allegare all'offerta.

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

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

Deposito cauzionale.

Il deposito cauzionale, di importo pari almeno al **15 per cento** del prezzo offerto, deve essere effettuato esclusivamente con **bonifico** sul conto corrente intestato a PROC. ESEC. IMM. R.G. ES. 130/2018 Tribunale di Forlì, acceso presso la Banca "Credito Cooperativo ravennate, forlivese e imolese – Società Cooperativa", in sigla "LA BCC ravennate forlivese e imolese", codice IBAN IT 57 E 08542 13200 00000 0730053 con causale "Proc. esecutiva R.G. n. 130/2018 versamento cauzione Lotto n. ____-".

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

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

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

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

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

Irrevocabilità dell'offerta.

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

Svolgimento della vendita.

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

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

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

Offerta per persona da nominare.

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

con attestazione di conformità.

Istanza di assegnazione con riserva di nomina di un terzo.

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

Pagamento del prezzo e degli oneri accessori.

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

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

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

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

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

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

modesta dilazione del termine per il versamento del prezzo.

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

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

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

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

Trasferimento della proprietà.

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

Facoltà di subentro nel finanziamento stipulato dal debitore.

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

Pubblicità.

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

490 Il co. c.p.c., sui siti www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.asteannunci.it, nonché sul sito istituzionale del Tribunale.

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

Il professionista delegato

RENDE NOTO CHE

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

comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

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

AVVERTE CHE

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

Dott. Cinzia BRUNELLI
Notaio - Professionista delegato
Piazza Orsi Mangelli n. 1 - 47122 FORLÌ (FC)
Tel. 0543/31109
cinzia.brunelli@postacertificata.notariato.it

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

INFORMA CHE

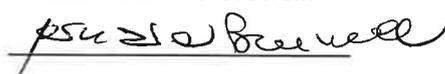
- gli offerenti possono ottenere dal **delegato** delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica al seguente **recapito telefonico: 0543-31109** (Studio Notarile Brunelli);
- gli offerenti possono ottenere assistenza per la compilazione ed il deposito della offerta dai medesimi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

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

Forlì, 21 gennaio 2025

Il Professionista delegato

Notaio Cinzia Brunelli



TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

* * *

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 130/2018

* * *

R.G.ESEC.

PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

ALLEGATO "A"

* * *

LOTTO 1 - INTERO IMMOBILE

Ubicazione e descrizione dell'immobile

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione (appartamento e garage) sono inserite in un fabbricato bifamiliare composto da due piani fuori terra, oltre ad un piano interrato. L'appartamento in esecuzione immobiliare è situato al primo piano con l'ingressoposto al piano terra da cui parte una scala posta in un vano comune, che disimpegna anche l'altra unità immobiliare. Da detta scala, quindi si accede all'unità immobiliare oggetto di esecuzione; mentre il garage è posto al piano terra e non risulta collegato internamente con l'appartamento.

Il fabbricato risulta già esistente alla data del 1962, anno nel quale i genitori dell'esecutato, ottengono dal Comune di Predappio la licenza edilizia atta all'ampliamento del fabbricato sito in via G. Garibaldi.

L'intero edificio presenta una pianta rettangolare, leggermente trapezoidale, avente l'ingresso principale sul fronte prospiciente la via Garibaldi sui fianchi altri fabbricati residenziali e sul retro un appezzamento di terreno.

Non è stato possibile risalire all'esatta struttura del fabbricato, ma si può senz'altro affermare che il nucleo originario sia stato realizzato in muratura di mattoni di tipo portante, poi molto probabilmente la parte in ampliamento potrebbe avere una struttura intelaiata con travi, pilastri e muri di tamponamento, così come la parte in

sopraelevazione, di certo si è potuto riscontrare che le solette dei balconi e lo sporto di gronda del cornicione risultano in conglomerato cementizio armato e certamente i solai di piano e di copertura risultano essere in latero-cemento. Le pareti esterne risultano intonacate e tinteggiate sul fronte e sugli altri lati con aspetto decoroso. La copertura risulta essere del tipo a falde con tipologia a "capanna"; le lattonerie (canali di gronda, pluviali, scossaline, etc) sono in lamiera di rame.

Esternamente risulta rifinito con intonaco tinteggiato ed avvolgibili; i parapetti dei balconi posti sul fronte e sul fianco/retro, sono realizzate in ringhiere di profilati metallici.

Sul retro, poi come già individuato, vi è un proservizio (~~non oggetto di pignoramento~~) realizzato parte in lamiera e parte in muratura e stretta fra i due fabbricati, vi è la scala di accesso ai locali al piano interrato.

Complessivamente tutto il fabbricato, esternamente ed internamente, così come l'appartamento in questione risulta in discreto stato di manutenzione.

L'unità immobiliare, posta al piano primo (con cantina al piano interrato e garage al piano terra) è individuata con i subalterni 1-3, risulta avere una forma regolare, rettangolare, oltre alla propaggine costituita dal garage al piano terra e le misure di ingombro sono circa ml. 12,40 x 8,60 per l'appartamento vero e proprio, oltre al garage al piano terra; le cantine al piano interrato si sviluppano solo su una porzione dell'intero fabbricato e nello specifico hanno misure di circa ml. 4,50 x 8,60. Accedendo dal vano scala comune l'appartamento si può descrivere così come di seguito; disimpegno, alla sua destra la cucina, alla sua sinistra una camera ed un ulteriore disimpegno verso il retro del fabbricato per accedere a due camere da letto ed al bagno.

La superficie netta calpestabile dell'unità immobiliare risulta essere pari a mq. 82,00 circa ai quali si devono aggiungere i due balconi di mq. 3,50 e di mq. 7,40 circa, il garage al piano terra pari a mq. 13,25 circa e la cantina al piano interrato pari a mq. 28,00 circa. L'intera superficie commerciale dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, comprensiva anche del garage, della cantina al piano interrato e quota parte delle parti comuni, fra cui il proservizio individuato al sub 4, risulta essere pari a mq. 160,00 circa.

Le finiture, a seguito di sopralluogo, si riscontrano in pavimenti in monocottura e/o gres, le pareti sono intonacate e tinteggiate con rivestimenti murali in ceramica nella cucina e nel bagno, rivestimento in perlinato di legno nel vano scala, nel disimpegno e nella camera da letto; le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sono in legno con vetro-semplice ed avvolgibili in pvc. Il riscaldamento risulta essere autonomo con caldaia murale posta all'interno dell'appartamento e termosifoni in acciaio.

L'impianto elettrico risale al periodo della realizzazione del fabbricato.

Per la proprietà così come visionata (appartamento sub 3 e garage sub 1), 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.

Identificazione catastale

Il bene risulta individuato presso l'Agenzia delle Entrate, servizi catastali del Comune di Predappio, catasto fabbricati al foglio 106 particella 241 sub. 1, piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 12,00, rendita €. 22,93; foglio 106 particella 241 sub. 3, piano S1-1, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, rendita €. 464,81; oltre alla proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni

dell'edificio previste dall'art. 1117 del C.C., tra cui vi è il proservizio individuato al subalterno 4, cat. C/2, classe 1[^], consistenza mq. 38,00 come bene comune censibile e l'area pertinenziale coperta e scoperta su cui sorge il fabbricato, distinta nelle mappe catastali al foglio 106 particella 241 avente superficie di Ha. 0.03.70 Ente Urbano.

Il bene sopra indicato risulta essere di proprietà della sig.ra _____ nata a _____ il --/--/----, C.F. _____, per la quota di 1/1 in qualità di proprietaria.

Confini

Per quanto riguarda l'unità immobiliare eseguita, questa confina con il sub. 2 e 4 della medesima particella, parti comuni, strada comunale del Castello, particelle 27, 206, 300 del medesimo foglio, salvo se altri:

- Sub 2 abitazione al piano terra;
- Sub 4 servizi al piano terra b.c.c.;
- Particella 27;
- Particella 206;
- Particella 300.

Pertinenza

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

- _____ nata a _____ il --/--/---- in qualità di proprietaria, residente alla data del 10/02/2021 a _____ (FC) in Corso _ . _____ n. __, C.F.: _____.

Provenienza del bene

I titoli di provenienza dell'immobile in capo agli eseguiti sono i seguenti:

▪ Atto di compravendita ai rogiti del Dott. Notaio Raffaele Gafà del 12/01/1981 registrato il 29 gennaio 1981 al n. 562, trascritto all’Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 06/02/1981 reg. part. n. 1313, mediante il quale, i sig.ri _____ nato a _____ il --/--/---- e _____ nata a _____ il --/--/----, vendono alla propria nuora, sig.ra _____ nata a _____ il --/--/----, C.F.: _____ che acquistaper la quota di 1/1, il seguente immobile: “appartamento posto al piano primo del fabbricato di civile abitazione sito in Comune di Predappio, frazione Fiumana, via Garibaldi n. 78, comprendente due vani ad uso cantina al piano interrato, nonché un vano ad uso garage al piano terra, il tutto distinto nel N.C.E.U. del detto Comune alla partita 627 al foglio 106 con le particelle 241, 244 (ora particella 241 subb. 1-3) recentemente variate con diritto in ragione di 1/2 sull’area coperta e scoperta”.

Regime fiscale

Civile abitazione sita a Fiumana (FC) in viale G. Garibaldi n. 78.

Essendo la proprietà degli immobili in capo a persone fisiche, la vendita sarà da assogettare a tassa di registro.

Licenze di costruzione e condono edilizio

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

- In data 25 luglio 1962 pratica n. 55/62, viene rilasciato dal Comune di Predappio il nulla osta per esecuzione di lavori edili per l’ampliamento di civile abitazione sita a Fiumana in via Garibaldi di proprietà dei sig.ri _____

_____ ed _____;

- In data 29 dicembre 1962 pratica n. 55/62, viene rilasciata dal Comune di Predappio l'autorizzazione di abitabilità sul fabbricato di civile abitazione sita a Fiumana in via Garibaldi di proprietà dei sig.ri _____ ed _____;

- In data 23 ottobre 1965, pratica n. 80/65 il Comune di Predappio rilascia licenza per esecuzione di lavori edili per la costruzione di una stanza per civile abitazione sul fabbricato sito a Fiumana in via Garibaldi di proprietà del sig. _____;

- In data 21 marzo 1968, pratica n. 20/68 il Comune di Predappio rilascia licenza per lavori edili per ampliamento di civile abitazione sita a Fiumana in via Garibaldi di proprietà dei sig.ri _____ e _____;

- In data 9 luglio 1971, licenza n. 53/1971 il Comune di Predappio rilascia licenza per lavori edili per sopraelevazione di fabbricato di civile abitazione sita a Fiumana in via Garibaldi di proprietà dei sig.ri _____ e _____;

- In data 21 agosto 1992 con il n. 488, viene rilasciata dal Comune di Predappio, concessione in sanatoria ai sensi dell'art. 35 L. 47 del 28-02-1985 (condono edilizio) opere abusive realizzate nel fabbricato sito a Fiumana in via Garibaldi di proprietà del sig. _____.

Condizione dei beni

E' stato richiesto il certificato storico di residenza presso il Comune di Predappio per gli esecutati, dal quale risulta che gli stessi sono residenti a Fiumana in viale G. Garibaldi n. 48 (edificio identificato con lotti 1 e 2). E' altresì stato richiesto il certificato di stato di famiglia presso il Comune di Predappio per gli esecutati, dal

quale risulta che gli stessi costituiscono una unica famiglia all'indirizzo Viale Garibaldi n. 78 in Fiumana (FC).

Forlì, 19 febbraio 2024

L'Esperto Stimatore

Geom. Gianluca CASADEI

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

* * *

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 130/2018

* * *

R.G.ESEC.

PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE ALLEGATO "A"

* * *

LOTTO 3 – INTERO IMMOBILE

Ubicazione e descrizione dell'immobile

Il 3° lotto, come già esplicitato è composto da un fabbricato di civile abitazione composto da due subalterni e dall'appezzamento agricolo vero e proprio. Il fabbricato oggetto di esecuzione è disposto su due piani e indicativamente al piano terra sono ubicati locali di servizio mentre al piano primo, accessibili mediante una scala esterna vi sono i due appartamenti collegati da un ingresso comune. Non è stato possibile risalire al periodo preciso della costruzione dell'intero fabbricato, ma il fabbricato, denominato "Podere Canovetta", risulta vincolato presso il Comune di Predappio con la scheda RUE D012 come fabbricato di valore storico-tipologico. L'intero edificio presenta una pianta rettangolare, ha una struttura portante in muratura portante in mattoni e sasso con solai lignei, alcuni realizzati/ricostruiti di recente, così come per la copertura. Le pareti esterne risultano intonacate e tinteggiate con la porzione di sostegno della scala esterna in mattoni a facci vista, così come la propaggine fuori sagoma del ripostiglio posto al piano terra. La copertura risulta essere del tipo a falde con tipologia a "capanna"; le lattonerie (canali di gronda, pluviali, scossaline, etc) sono in lamiera di rame. Esternamente risulta rifinito con intonaco tinteggiato e scuroni in legno verniciato. Complessivamente tutto il fabbricato, esternamente ed internamente risulta in stato



di manutenzione sufficiente, soprattutto all'interno dei due appartamenti al piano primo anche se, soprattutto al piano terra, sia esternamente sia internamente, vi sono estese ed importanti segnali di umidità di risati sui muri portanti fin oltre alla quota dell'estradosso del solaio del piano primo. Si evidenzia quindi, lo stato della tinteggiatura esterna, in special modo sul retro del fabbricato, fortemente ammalorata, scrostata ed in molteplici punti non più esistente anche per il rifacimento grossolano di porzioni di intonaco esterno.

L'unità immobiliare, posta al piano primo (con servizi al piano terra) è individuata con il subalterno 1, risulta avere una forma "a gradoni"; partendo dall'ingresso comune, sulla sua sinistra, vi è il locale più ampio, cucina-soggiorno, da esso poi si può accedere alla camera da letto e dalla stessa ad un piccolo bagno. Per quanto riguarda il subalterno 2, a forma rettangolare, posto alla destra dell'ingresso comune, risulta avere il locale cucina-soggiorno, da esso si passa al bagno attraverso un piccolo disimpegno, sempre dal soggiorno-cucina si accede ad una camera da letto e da essa alla seconda camera da letto.

Le misure di ingombro dell'intero fabbricato risultano essere pari a circa ml. 27,70 x 6,85 al piano terra, mentre risulta essere pari a circa ml. 21,50 x 6,85 Per quanto riguarda il piano primo.

La superficie netta calpestabile dell'unità immobiliare individuata con il subalterno 1 risulta essere pari a mq. 43,00 circa ai quali si deve aggiungere la parte di servizi posta al piano terra pari a mq. 66,00 circa; la superficie netta calpestabile dell'unità immobiliare individuata con il subalterno 2 risulta essere pari a mq. 70,00 circa ai quali si deve aggiungere la parte di servizi posta al piano terra pari a mq. 80,00 circa.

L'intera superficie commerciale dell'immobile individuato con i due subalterni (1 e



2), comprensiva anche dei servizi al piano terra, risulta essere pari a mq. 252,00 circa.

Le finiture, a seguito di sopralluogo, per entrambi i subalterni, si riscontrano in pavimenti in kliker, le pareti sono intonacate e tinteggiate con rivestimenti murali in ceramica nella cucina e nel bagno, le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sono in legno con vetro camera e scuretti/persiane in legno. Il riscaldamento risulta essere autonomo con caldaie murali poste all'interno dei rispettivi appartamenti e termosifoni in acciaio.

L'impianto elettrico denota anch'esso la quasi totale assenza di manutenzione e soprattutto l'adeguatezza alle norme di sicurezza vigenti al momento.

L'apezzamento agricolo risulta composto da varie particelle per una superficie catastale complessiva pari ad H. 18.84.71, queste risultano avere varietipologie di coltivazione come si può evincere anche dall'ultimo piano colturale (anno 2020) predisposto per l'azienda agricola dalla CAA locale Confagricoltura Forlì-Cesena-Rimini. Il fondo risulta posizionato a ridosso del confine comunale fra il Comune di Predappio ed il Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole e risulta raggiungibili dalla strada comunale che porta all'abitato di Marsignano; da questa che in parte funge da spartiacque si giunge ad un bivio che seguendo il naturale declivio del terreno permette di accedere alla piccola chiesetta di San Cristoforo, da questa si diparte uno stradello che permette di raggiungere il fabbricato di proprietà situato all'interno dell'azienda agricola. L'estensione delle particelle costituenti l'azienda, risultano avere una vaga forma allungata, con il fabbricato in una posizione praticamente centrale, a mezza costa ed una parte più stretta verso la parte alta del fianco orografico della collina, per poi procedere lungo il naturale declivio fino al sottostante corso d'acqua (fosso Dolcina) e assumendo una forma



più allargata rispetto alla porzione a monte.

Per la proprietà così come visionata (appartamento sub 1 e 2), 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 con le due unità abitative e l'intera estensione dell'azienda agricola.

Identificazione catastale

Il bene risulta individuato presso l'Agenzia delle Entrate, servizi catastali del Comune di Predappio, catasto fabbricati al foglio 103 particella 17 sub. 1, piano T-1, categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, rendita €. 268,56; particella 17 sub 2, categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita €. 369,27 oltre alla proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio previste dall'art. 1117 del C.C. e l'area pertinenziale coperta e scoperta su cui sorge il fabbricato, distinta nelle mappe catastali al foglio 103 particella 17 avente superficie di Ha. 0.13.10 Ente Urbano.

Il bene risulta individuato presso l'Agenzia delle Entrate, servizi catastali del Comune di Predappio, catasto terreni al foglio 103:

- Particella 9, pascolo cespug, classe U, Ha. 0.48.60, R.D. €. 0,75, R.A. €. 3,76;
- Particella 10, bosco ceduo, classe 3, Ha. 0.53.93, R.D. €. 2,23, R.A. €. 1,67;
- Particella 11 AA, seminativo, classe 2, Ha. 0.50.00, R.D. €. 19,37, R.A. €. 19,37;
- Particella 11 AB, bosco ceduo, classe 1, Ha. 0.10.05, R.D. €. 0,42, R.A. €. 0,31;
- Particella 12 AA, frutteto, classe U, Ha. 0.00.59, R.D. €. 0,72, R.A. €. 0,52;
- Particella 12 AB, bosco ceduo, classe 2, Ha. 0.20.61, R.D. €. 0,64, R.A. €. 0,64;
- Particella 12 AC, pascolo arb, classe U, Ha. 0.00.85, R.D. €. 0,01, R.A. €. 0,07;



- Particella 13 AA, seminativo, classe 2, Ha. 0.26.00, R.D. €. 10,07, R.A. €.
10,07;
- Particella 13 AB, pascolo, classe 1, Ha. 0.09.49, R.D. €. 1,23, R.A. €. 0,98;
- Particella 14, bosco ceduo, classe 1, Ha. 0.88.74, R.D. €. 3,67, R.A. €. 2,75;
- Particella 15, bosco ceduo, classe 1, Ha. 0.46.60, R.D. €. 1,93, R.A. €. 1,44;
- Particella 18, seminativo, classe 2, Ha. 0.08.40, R.D. €. 3,25, R.A. €. 3,25;
- Particella 19, seminativo, classe 3, Ha. 2.63.20, R.D. €. 67,97, R.A. €. 88,36;
- Particella 20 AA, vigneto, classe 2, Ha. 0.10.90, R.D. €. 10,13, R.A. €. 9,57;
- Particella 20 AB, uliveto, classe U, Ha. 0.18.00, R.D. €. 10,23, R.A. €. 8,83;
- Particella 24 AA, seminativo, classe 3, Ha. 0.03.13, R.D. €. 0,81, R.A. €. 1,05;
- Particella 24 AB, uliveto, classe U, Ha. 0.50.00, R.D. €. 28,41, R.A. €. 24,35;
- Particella 25, seminativo, classe 3, Ha. 0.26.23, R.D. €. 6,77, R.A. €. 8,81;
- Particella 60, seminativo, classe 3, Ha. 3.46.82, R.D. €. 89,56, R.A. €. 116,43;
- Particella 90, seminativo, classe 2, Ha. 0.28.68, R.D. €. 11,11, R.A. €. 11,11;
- Particella 122 AA, seminativo, classe 2, Ha. 0.30.00, R.D. €. 11,62, R.A. €.
11,62;
- Particella 122 AB, vigneto, classe 2, Ha. 2.36.00, R.D. €. 219,39, R.A. €.
207,20;
- Particella 122 AC, semin arbor, classe 2, Ha. 5.07.89, R.D. €. 236,07, R.A. €.
222,96.

I beni sopra indicati costituenti l'azienda agricola _____, risultano essere di proprietà del sig. _____ nato a _____ il --/--/----, C.F. _____, per la quota di 1/1 in qualità di proprietario.

Confini

Per quanto riguarda l'azienda agricola esecutata, questa confina con il fosso



Dolcina, strada San Cristoforo, con le particelle nn. 80-61-91-148-147-58-21-22-102-121-120-4-39-126-43-45-46-59 del medesimo foglio, con le particelle 82-319 del foglio 4 del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole (sezione Sadurano) e con le particelle 38-37 del foglio 5 del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole (sezione Sadurano), salvo se altri:

- Comune di Predappio, foglio 103 partt. 39-43-45-46-61-80-91-126-148;
- Comune di Predappio, foglio 103 partt. 21-22-58-59-147;
- Comune di Predappio, foglio 103 part. 121;
- Comune di Predappio, foglio 103 part. 4-120;
- Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole, foglio 4 partt. 82-319;
- Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole, foglio 5 partt. 37-38.

Pertinenza

La persona fisica debitrice risulta proprietaria per la quota di 1/1; il bene sopra indicato risulta essere di proprietà:

- _____ nato a _____ (FC) il --/--/---- in qualità di proprietario, residente alla data del 16/05/2020 a _____ (FC) in Corso _ . _____ n. __, C.F. _____;

Provenienza del bene

I titoli di provenienza dell'immobile in capo agli esecutati sono i seguenti:

- Atto di compravendita ai rogiti del Dott. Notaio Papi Giorgio del 19/12/1990 repertorio n. 13435, trascritto all'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 11/01/1991 reg. part. n. 592, mediante il quale, l'_____ _____, P.IVA _____, in qualità di proprietario per la quota 1/1 vende appezzamento di terreno in Comune di Predappio



individuato al N.C.T. foglio 103 particelle 12 e 13; i sig.ri _____
nata a _____ il --/--/----, C.F.: _____ in qualità di
proprietaria per la quota di 1/2 e _____ nato a _____ il --/--/---
- C.F.: _____ in qualità di proprietario per la quota di 1/2
vendono appezzamento di terreno in Comune di Predappio individuato al
N.C.T. foglio 103 particelle 9-10-11-14-15-16 (ora 122) 17-18-19-20-24-25-
60-90; al sig. _____ nato a _____ il --/--/----, C.F.: _____
_____, che acquista per la quota 1/1 il terreno indicato con le
particelle di cui sopra.

Regime fiscale

Azienda agricola con annesso fabbricato di civile abitazione sito in località
San Cristoforo di Predappio.

Essendo la proprietà degli immobili in capo ad azienda agricola, la vendita
sarà da assoggettare a tassa di registro. Sarà comunque necessario e
vivamente consigliato in fase di vendita accertare pienamente il giusto
regime fiscale.

Licenze di costruzione e condono edilizio

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

- In data 10 dicembre 2001 concessione n. 74 prot. N. 11014, viene rilasciato dal
Comune di Predappio concessione edilizia per il cambio di destinazione d'uso
da rurale a civile senza opere relativamente al fabbricato sito in podere
denominato "Canavetta" in località Fiumana di proprietà del sig. _____
_____;



- Denuncia di inizio attività (D.I.A.) del 20 dicembre 2005 prot. N. 14751 depositata presso il Comune di Predappio per opere di restauro e risanamento conservativo nel fabbricato denominato podere Canovetta sito in località Fiumana di proprietà del sig. _____;
- Denuncia di inizio attività (D.I.A.) del 6 settembre 1986 prot. N. 10556, in variante alla precedente D.I.A. per opere di risanamento e restauro conservato nel fabbricato denominato podere Canovetta sito in località Fiumana di proprietà del sig. _____;
- Deposito presso il Comune di Predappio in data 3 marzo 2008 prot. N. 2199, di scheda tecnica descrittiva per fine lavori e dichiarazione di conformità edilizia per il fabbricato denominato podere Canovetta sito in località San Cristoforo di Fiumana di proprietà del sig. _____.

Conduzione dei beni

Al momento del sopralluogo eseguito si è potuto riscontrare almeno un utilizzo sporadico dell'appartamento di cui al subalterno 1, anche se da dichiarazione dell'esecutato l'appartamento non è abitato; non sono presenti contratti d'affitto per cui l'immobile si può considerare non occupato. Per quanto riguarda il subalterno 2, appare chiaro il suo non utilizzo in quanto gli ambienti sono riempiti di materiale vario (mobilio ed accessori di vario genere) e quindi non utilizzabile ai fini abitativi.

Forlì, 12 dicembre 2022

L'Esperto Stimatore

Geom. Gianluca CASADEI



TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

* * *

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 130/2018

* * *

R.G.ESEC.

PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE ALLEGATO "A"

* * *

LOTTO 4 – INTERO IMMOBILE

Ubicazione e descrizione dell'immobile

Gli immobili oggetto di esecuzione sono n. 2 capannoni costruiti con destinazione a stalla per maiali con struttura in cls prefabbricato con pilastri in calcestruzzo e travi di copertura del tipo a capriata reticolare in calcestruzzo; la struttura di copertura a due acque si completa con arcarecci in calcestruzzo armato tipo a doppio "T" di collegamento fra le capriate; al di sopra delle stesse era presente un doppio strato di lastre in fibro-cemento (eternit) poste una all'intradosso ed una all'estradosso degli arcarecci di collegamento a formare una camera d'aria, ma ora queste lastre che fungevano da manto di copertura non sono più presenti a seguito dell'ordinanza sindacale n. 61 del 21/12/2017 del Comune di Forlì (allegato n.6) con la quale sono state smontate e smaltite. Ora i fabbricati sono come si dice "a cielo aperto".

Il tamponamento perimetrale risulta eseguito con pannelli in conglomerato cementizio prefabbricato disposti in orizzontale fra le campiture dei pilastri.

Gli infissi sono in vetro semplice e profili in ferro, mentre porte e portoni esterni risultano essere in lamiera.

La pavimentazione interna risulta essere in battuto di cemento, mentre la pavimentazione esterna perimetrale ai fabbricati è in parte in terreno vegetale ed in



parte eseguita con riporto di materiale arido compattato.

Le lattonerie esterne (canali di gronda e pluviali), presenti in minima parte a seguito dello smantellamento del manto di copertura, sono in lamiera preverniciata e i fabbricati sono completamente sprovvisti in qualsiasi tipo di impianto (idraulico, elettrico).

Entrambi i capannoni risultano essere in pessimo stato di manutenzione; le lattonerie sono praticamente inesistenti e dove ancora presenti risultano irrimediabilmente ammalorate e non più riparabili. Numerosi arcarecci in calcestruzzo risultano fortemente deteriorati (in gergo tecnico “scoppiati”) nei quali è evidente la porzione di calcestruzzo mancante mettendo ampiamente a nudo i ferri di armatura degli stessi già notevolmente arrugginiti e corrosi. Tutto questo comporta un indebolimento della struttura di copertura rendendo il fabbricato non idoneo all’utilizzo a causa del rischio di cedimenti. Anzi la struttura in copertura si ritiene molto probabilmente anche non riparabile a livello economico ma soprattutto, in considerazione al fatto dei numerosi cambiamenti normativi in materia di strutture, per il ripristino della copertura sarebbe molto probabilmente necessario eseguire interventi di totale sostituzione della struttura di copertura per il proprio adeguamento alla normativa vigente.

Entrambi i fabbricati hanno dimensioni esterne pari a circa ml. 10,30 x 65,30 sviluppando così una superficie lorda di mq. 673,00 ognuno. L’altezza dei fabbricati, all’interno, all’intradosso della capriata risulta essere pari a ml. 3,00; mentre, sempre all’interno, l’altezza all’intradosso della linea di colmo risulta essere pari a ml. 4,30.

Per la proprietà così come visionata, 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.

Identificazione catastale

Il bene risulta individuato presso l'Agenzia delle Entrate, servizi catastali del Comune di Forlì, catasto fabbricati al foglio 195 particella 380 sub. 2, piano T, categoria D/10, rendita €. 1.000,77; foglio 195 particella 380 sub. 3, piano T, categoria D/10, rendita €. 1.064,00; oltre l'area pertinenziale coperta e scoperta su cui sorgono i fabbricati, distinta nelle mappe catastali al foglio 195 particella 383 area urbana di mq. 415 e particella 380, avente superficie di Ha. 0.37.96 Ente Urbano.

Il bene sopra indicato risulta essere di proprietà del sig. _____
nato a _____ il --/--/----, C.F. ____ __ ____, per la quota di 1/1 in
qualità di proprietario.

Confini

Per quanto riguarda gli immobili esecutati, questi confinano con le particelle nn. 333-396-398-387-332-377-378-402 del medesimo foglio, salvo se altri:

- Particella 333;
- Particella 396;
- Particella 387;
- Particella 332;
- Particella 377;
- Particella 378;
- Particella 402.

Pertinenza

La persona fisica debitrice risulta proprietaria per la quota di 1/1; il bene sopra indicato risulta essere di proprietà:



- _____ nato a _____ (FC) il --/--/---- in qualità di proprietario, residente alla data del 16/05/2020 a _____ (FC) in Corso . _____ n. __, C.F. _____;

Provenienza del bene

I titoli di provenienza dell'immobile in capo agli eseguiti sono i seguenti:

- Atto di compravendita ai rogiti del Dott. Notaio Domenico Guastamacchia del 16/08/2008 repertorio n. 237790/25520, trascritto all'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 04/06/2008 reg. part. n. 6181, mediante il quale, il sig. _____ nato a _____ il --/--/---- C.F.: _____ in qualità di proprietario per la quota 1/1, vende al sig. _____ nato a _____ il --/--/---- C.F.: _____ che acquista per la quota di 1/1, i seguenti immobili: “Capannoni agricoli con relativa corte siti nel Comune di Forlì, frazione Villagrappa, via del Braldo n. 66 , con annesso frustolo di terreno agricolo già adibito a strada di accesso, il tutto distinto nel Catasto Fabbricati al foglio 195 di detto Comune, particella 380 subb.2-3, particella 383 (area urbana di mq. 415 adibita a strada di accesso), e al Catasto Terreni al foglio 195, particelle 380-383”.

Regime fiscale

Capannoni siti a Forlì in via del Braldo n. 66.

Essendo la proprietà degli immobili in capo ad azienda agricola, la vendita sarà da assogettare a tassa di registro. Sarà comunque necessario e vivamente consigliato in fase di vendita accertare pienamente il giusto regime fiscale.

Licenze di costruzione e condono edilizio



possesso, il personale addetto all'archivio comunale ha rintracciato le seguenti pratiche edilizie:

- In data 31 luglio 1972 viene rilasciata dal Comune di Forlì, licenza edilizia n. 1855 prot. N. 13786 per la costruzione di un fabbricato ad uso porcilaia in via del Braldo, di proprietà del sig. _____;
- In data 16 aprile 1973 viene rilasciata dal Comune di Forlì, concessione n. 126 prot. N. 1766, in variante alla precedente, per costruzione di n. 2 capannoni ad uso porcilaia in via del Braldo, di proprietà del sig. _____;
- In data 23 luglio 1974 viene rilasciata dal Comune di Forlì, concessione n. 109 prot. N. 8704 per la costruzione di n. 2 capannoni ad uso porcilaia in via del Braldo, di proprietà del sig. _____;
- In data 17 gennaio 1976 prot. N. 10667/75, viene rilasciata dal Comune di Forlì, abitabilità di n. 2 capannoni ad uso porcilaia in via del Braldo; di proprietà del sig. _____;

Condizione dei beni

Fabbricati artigianali al momento non utilizzati in quanto inagibili (non è presente la copertura).

Forlì, 12 dicembre 2022

L'Esperto Stimatore
Geom. Gianluca CASADEI

