

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

TRIBUNALE DI FORLÌ

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

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

Esecuzione immobiliare n. 132/2023 R.G.Es.

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Fabio Santoro

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

Delegato alla vendita: Dott. Maurizio Pierantoni (Tel. 0543/20059)

Gestore della Vendita telematica: ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.p.A.

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

Il compendio pignorato viene posto in vendita in n. 2 lotti (*Lotti 1 e 2*), a corpo e non a misura, nella consistenza indicata nella perizia redatta dall'esperto stimatore, da intendersi qui per intero richiamata e trascritta, unitamente alla situazione urbanistica ed edilizia dei beni, così come dallo stesso perito ivi accertata ed attestata: si riportano in calce estratti della consulenza peritale da far parte integrante del presente avviso; in ogni caso, con invito ai potenziali acquirenti a compiere tutte le verifiche ed aggiornamenti tecnici del caso, presso enti e sedi competenti, con l'ausilio di propri professionisti di fiducia.

LOTTO 1

Piena proprietà (1/1) di fabbricato ad uso civile abitazione sito in Comune di **Forlì (FC)**, località Villa Selva, via Costiera n. 37, sviluppato su due piani fuori terra (piani terra e primo) con corte di pertinenza al piano terra; il tutto **distinto al C.F. di detto Comune al Foglio 188, Particella 49 Sub. 4**, VIA COSTIERA n. 37 Piano T-1, cat. A/3, cl. 3, consistenza vani 9,5 superficie catastale totale mq. 195, totale escluse aree scoperte mq. 163, rendita euro 686,89; oltre l'area coperta e scoperta su cui sorge il fabbricato stesso, **distinta al C.T. del medesimo Comune al Foglio 188 con la Particella 49** della superficie catastale di mq. 681, ente urbano.

Confina con Particelle 320, 607 e 615 del medesimo foglio e con la via Costiera, salvo altri.

LOTTO 2

Piena proprietà (1/1) del compendio immobiliare sito in Comune di **Forlì (FC)**, località Villa Selva, via Costiera, composto da:

- fabbricato ad uso deposito/magazzino/ripostiglio sviluppato su due piani fuori terra (piani terra e primo) con corte di pertinenza al piano terra, il tutto **distinto al C.F. di detto Comune al Foglio 188, Particella 607 Sub. 1**, VIA COSTIERA Piano T-1, cat. C/2, cl. 2, consistenza mq. 150, superficie catastale totale mq. 194, rendita euro 441,57; oltre l'area coperta e scoperta su cui sorge il fabbricato stesso, **distinta al C.T. del medesimo Comune al Foglio 188 con la Particella 607** della superficie catastale di mq. 373, ente urbano;

- appezzamento di terreno **distinto al C.T. del medesimo Comune al Foglio 188, con le seguenti particelle:**

-- **Particella 604**, seminativo arborato, cl. 2, della superficie catastale di mq. 4.016, R.D. euro 39,62, R.A. euro 25,93;

-- **Particella 611**, seminativo arborato, cl. 2, della superficie catastale di mq. 235, R.D. euro 2,32, R.A. euro 1,52.

Il compendio immobiliare in oggetto confina con le Particelle 49, 320, 498, 497, 40, 33, 240, 679, 677 e 615 del medesimo foglio, salvo altri.

Nella relazione peritale, il C.T.U. ha indicato che la destinazione d'uso del compendio pignorato è quella di pro servizio agricolo e terreno agricolo e che, per tali caratteristiche, ai sensi delle vigenti leggi, risulta necessario allegare al decreto di trasferimento il certificato di destinazione urbanistica (ancora da acquisire).

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

AVVISA

che il giorno **9 APRILE 2025 alle h. 9.40**, tramite la piattaforma di "ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.p.A." (www.astetelematiche.it), si procederà - previo esame delle offerte telematiche pervenute - alla **vendita senza incanto con modalità telematica asincrona** dei predetti beni di cui ai Lotti 1 e 2 oggetto di esecuzione, alle seguenti tassative condizioni:

PREZZO BASE DELLA VENDITA:

- Lotto 1 - Euro 130.000,00 (centotrentamila/00);
- Lotto 2 - Euro 29.000,00 (ventinovemila/00);

OFFERTA MINIMA:

- Lotto 1 - Euro 97.500,00 (novantasettemilacinquecento/00), pari al 75% del prezzo base;
- Lotto 2 - Euro 21.750,00 (ventunomilasettecentocinquanta/00), pari al 75% del prezzo base;

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA:

- Lotto 1 - Euro 2.000,00 (duemila/00) per ogni rilancio;
- Lotto 2 - Euro 500,00 (cinquecento/00) per ogni rilancio;

DETERMINA

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

DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA

Soggetti ammessi al deposito delle offerte

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

Modalità di presentazione dell'offerta

- Le offerte di acquisto potranno essere presentate esclusivamente in via telematica, in conformità a quanto stabilito dal D.M. 32/2015, artt. 12 e segg., e depositate, entro le ore 12 del giorno antecedente a quello dell'udienza di vendita, secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia (consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche").
- Il file dell'offerta telematica che sarà generato al termine della procedura di compilazione (che non dovrà essere alterato, né aperto, pena l'invalidazione del file e dell'offerta stessa) dovrà essere inviato all'apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it¹.
- L'offerente, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000, deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), utilizzando l'apposito servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta. A tal proposito, il professionista delegato, qualora riscontri il mancato versamento dell'imposta di bollo digitale, dovrà provvedere alla regolarizzazione mediante versamento del tributo e della relativa sanzione in sostituzione dell'offerente. Il costo della regolarizzazione è posto a carico dell'offerente e sarà detratto dal

¹ **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.**

deposito cauzionale da questi versato.

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

Deposito cauzionale

- L'offerente è tenuto al versamento, a titolo di **cauzione**, di un importo **pari almeno al quindici per cento (15%) del prezzo offerto**, che sarà in ogni caso trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.
- L'importo della cauzione (nella misura sopra indicata) deve essere versato unicamente mediante bonifico bancario sul c/c della procedura aperto presso La BCC ravennate, forlivese e imolese Soc. Coop. - Filiale di Forlì, intestato **“PROC. ESEC. IMM. R.G.ES. 132/2023 TRIBUNALE DI FORLÌ”** al seguente IBAN: **IT 31 L 08542 13200 000000753335**; nella domanda dovrà essere indicato il numero di CRO dell'operazione². Il bonifico, con causale **“Procedura esecutiva n. 132/2023 R.G.Es. Lotto³ - versamento cauzione”**, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro la giornata lavorativa precedente il termine fissato per presentare la domanda, onde consentire la verifica del buon fine dell'accredito sul conto della procedura.
- Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrata la presenza dell'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà considerata inammissibile⁴.
- In caso di mancata aggiudicazione, le somme versate a titolo di cauzione, al netto degli eventuali oneri bancari, saranno restituite agli offerenti non aggiudicatari a mezzo bonifico bancario sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione, i cui estremi dovranno già essere indicati nell'offerta di acquisto.

Contenuto dell'offerta:

- L'offerta di acquisto è irrevocabile e deve riassuntivamente contenere, anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, i seguenti dati, con la precisazione che quanto non previsto dal

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

³ Indicare il numero dello specifico lotto, fra la pluralità di quelli in vendita, per cui si presenta l'offerta con la relativa cauzione.

⁴ Al fine di rispettare il suddetto requisito di ammissibilità, si invitano gli interessati alla presentazione dell'offerta ad eseguire il bonifico inerente la cauzione con congruo anticipo.

modello ministeriale dovrà essere riportato in documento separato da allegare, come tutti gli altri, all'offerta telematica:

- a) i dati identificativi dell'offerente (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), con l'espressa indicazione del Codice fiscale o della Partita IVA;
 - b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
 - c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
 - d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
 - e) la descrizione del bene;
 - f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
 - g) l'indicazione del referente della procedura;
 - h) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
 - i) il prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base fino ad $\frac{1}{4}$ (è quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari o superiore al 75% del prezzo base), e il termine per il relativo pagamento, non superiore a 120 giorni;
 - j) l'importo versato a titolo di cauzione dell'importo minimo del 15% del prezzo offerto (e non del prezzo base) che sarà trattenuto in caso di decadenza dall'aggiudicazione;
 - k) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
 - l) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla precedente lettera j);
 - m) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
 - n) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.
- Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.
 - Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge.
 - Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere presentata dai genitori previa autorizzazione del

giudice tutelare.

• Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di persona giuridica, dovrà essere allegata visura o certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri.

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

a) attestazione di bonifico comprovante il versamento della cauzione (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata);

b) documento di identità e codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni (in mancanza l'offerta dovrà essere considerata inefficace); qualora l'offerente sia minore di età o incapace, copia del documento di identità e del codice fiscale anche del soggetto che agisce in suo nome e della relativa autorizzazione; qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c. resa nella forma della scrittura privata autenticata; dalla dichiarazione dovrà risultare la natura del patrimonio personale del coniuge assegnatario che verrà utilizzata per il pagamento del prezzo;

c) procura rilasciata dagli altri offerenti (quando l'offerta è formulata da più persone) al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure al soggetto che sottoscrive l'offerta con firma digitale. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata;

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

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

f) dichiarazione di avere preso completa visione dell'avviso di vendita e della perizia di stima e di essere edotto sui contenuti di tali documenti;

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

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

In caso di offerta unica

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o

superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

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

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

In caso di pluralità di offerte

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

Svolgimento della gara telematica asincrona

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

Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara; tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

Il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato

nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS; qualora per l'acquisito 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 del giorno successivo a quello di apertura della gara stessa, facendo attenzione che questo non ricada di sabato o in giorni festivi; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 15 minuti della gara, la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 15 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento; la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato referente della procedura disporrà la vendita a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata.

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

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

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

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

Irrevocabilità dell'offerta

- Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al maggior offerente per

l'ipotesi di mancata adesione alla gara anche qualora questi non si colleghi alla piattaforma del gestore per partecipare alla gara.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pagamento del prezzo e degli oneri accessori

• In caso di aggiudicazione, il pagamento del prezzo dovrà avvenire entro e non oltre 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione o entro il minor termine dichiarato dall'offerente (termini non soggetti a sospensione nel periodo feriale); si precisa che, in caso di gara, il termine perentorio per il pagamento sarà di 120 giorni anche nel caso in cui l'offerente, divenuto aggiudicatario, avesse depositato offerta contenente l'indicazione di un tempo di pagamento inferiore.

- Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa.
- Qualora il prezzo ricavato dalla successiva vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c.
- Il prezzo di aggiudicazione dovrà essere versato mediante bonifico bancario sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva, anche in ipotesi di immobile gravato da ipoteca a garanzia di mutuo fondiario concesso ai sensi dell'art. 38 D.Lgs. 385/1993.
- La somma depositata a titolo di cauzione verrà utilizzata per il pagamento delle imposte e tasse relative al trasferimento dell'immobile, dei bolli e diritti per le copie conformi del decreto di trasferimento e della quota del compenso del professionista liquidato ai sensi del D.M. 15 ottobre 2015, n. 227, con restituzione, all'esito, dell'eventuale eccedenza. Qualora il deposito cauzionale non fosse sufficiente al pagamento di detti oneri, la differenza dovrà essere versata dall'aggiudicatario nel termine previsto per il pagamento del prezzo.
- Non è concessa la rateizzazione del prezzo in 12 mensilità, in quanto non corrispondente alle esigenze di celerità del processo ed agli interessi delle parti processuali ad una sollecita distribuzione del ricavato della vendita.
- Per poter usufruire delle agevolazioni e benefici fiscali previsti dalla normativa vigente in materia di cessione di beni immobili, è necessario che, unitamente alla distinta di bonifico attestante l'avvenuto versamento del prezzo, l'aggiudicatario depositi in originale, presso la Segreteria dell'Associazione Notai per le Esecuzioni Immobiliari (piano secondo, stanza 260), anche le relative dichiarazioni a fini fiscali nonché le dichiarazioni rese a norma del D.P.R. 445/2000, corredate da copia del documento d'identità.
- Nel termine fissato per il versamento del prezzo, il novellato art. 585 u.c. c.p.c. prevede che, l'aggiudicatario - con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci - è tenuto a consegnare al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del D.Lgs. 21/11/2007 n. 231 (*ovvero informazioni e dichiarazioni previste dalla vigente normativa in materia di antiriciclaggio*).
- L'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 63, comma 2 delle disp. att. c.c., in solido con l'esecutato, sarà tenuto a corrispondere le eventuali spese condominiali arretrate relative all'anno solare in corso e quelle relative all'anno precedente l'emissione del decreto di trasferimento; pertanto, sono esclusi i "riporti" degli esercizi precedenti, il cui pagamento può essere richiesto esclusivamente al precedente proprietario dell'immobile.

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

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

Facoltà di subentro nel finanziamento contratto dal debitore

- L'aggiudicatario o l'assegnatario, ai sensi dell'art. 41, 5° comma del D.Lgs. 385/1993, hanno la possibilità di subentrare, senza autorizzazione del G.Es., nel contratto di finanziamento stipulato dalla parte debitrice 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.

Publicità

- La pubblicità inerente la vendita verrà eseguita, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., tramite pubblicazione:
 - a cura del professionista delegato, dell'ordinanza di vendita, unitamente all'avviso di vendita e alla perizia almeno 60 giorni prima del termine di presentazione delle offerte sul "Portale delle Vendite Pubbliche";
 - a cura del gestore della vendita telematica ed almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte, della suddetta documentazione sui siti www.astegiudiziarie.it; www.astalegale.net e www.asteannunci.it e sul sito internet del Tribunale di Forlì: www.tribunale.forli.giustizia.it; nonché pubblicazione dell'avviso di vendita e del corredo fotografico sul sito commerciale www.immobiliare.it (laddove il costo per la pubblicità relativa a ciascun lotto sia contenuta nei limiti di Euro 50,00 + IVA) e sui portali www.casa.it; www.idealista.it; www.bakeca.it.

Il professionista delegato

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

rende noto quanto segue:

- gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza e con le caratteristiche indicate nella perizia redatta dall'esperto stimatore, da intendersi qui per intero richiamata e trascritta;
- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni attualmente si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive e condizioni citate nel titolo di provenienza; la

vendita è a corpo e non a misura, con la precisazione che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

- la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione dei beni, applicando una riduzione del valore;

- per quel che riguarda la regolarità edilizia ed urbanistica dei fabbricati si richiamano sempre le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto; in ogni caso, per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

- agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008, n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, manifestando di voler assumere direttamente tale onere;

- il compendio immobiliare viene venduto franco e libero da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti nonché eventuali provvedimenti di sequestro e sentenze dichiarative di fallimento, la cui cancellazione sarà espressamente ordinata con il decreto di trasferimento e verrà eseguita a cura e spese della procedura esecutiva, con la precisazione che non saranno invece cancellate eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali), anche ove inopponibili;

- la partecipazione alla vendita giudiziaria non esonera l'offerente dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto;

- la proprietà, il possesso, il godimento del cespite e, in genere, ogni diritto attivo e passivo derivante dall'acquisto saranno a favore e a carico dell'aggiudicatario a far data dall'emissione del decreto di trasferimento conseguente al versamento integrale del prezzo di aggiudicazione e di ogni altro onere inerente la vendita, nell'entità che verrà comunicata dal Notaio delegato;

- qualora il compendio sia ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario ed a spese della

procedura;

- il prezzo base, per ciascun lotto, è fissato nell'ordinanza di vendita, con le successive riduzioni operate dal delegato - in considerazione del numero degli esperimenti di vendita andati deserti - in misura pari al 25% rispetto al precedente prezzo base d'asta, salvo il caso in cui il bene da porre in vendita abbia un valore uguale o inferiore ad Euro 15.000,00; in tal caso, il delegato non fisserà un ulteriore tentativo di vendita e rimetterà le parti innanzi al G.Es.;
- laddove i beni siano gravati da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16 luglio 1905, n. 646 ovvero D.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7 ovvero dell'art. 38 del D.Lgs. 10 settembre 1993, n. 385, su specifica richiesta dell'Istituto di Credito ex art. 41, 4° comma, D.Lgs. 385/1993 ed esclusi i casi in cui vi sia stato il subentro della Curatela del fallimento dell'esecutato, il Notaio delegato provvederà al versamento al creditore fondiario, anche prima del riparto, della somma allo stesso spettante, previa precisazione del credito da parte del creditore fondiario e previa apposita autorizzazione del giudice, a fronte di istanza nella quale il professionista delegato dovrà indicare la somma stimata necessaria per il pagamento delle spese di procedura a carico della massa;
- per tutto quanto ivi non previsto si applicano le vigenti disposizioni di legge;

AVVERTE

- in base al disposto di cui all'art. 624 bis c.p.c., su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo, il Giudice dell'Esecuzione può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto. Qualora non sia stata proposta istanza o essa non sia stata accolta, in base al disposto dell'art. 161 bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell'art. 571 c.p.c. (consenso che deve essere manifestato in modo espresso al professionista delegato fino al momento dell'inizio della gara o dell'incanto);

INFORMA

- gli offerenti che possono ottenere delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica contattando sia la Segreteria dell'Associazione Notai delegati alla vendita al seguente recapito telefonico: 0543/20059, dal lunedì al venerdì dalle 9.00 alle 13.00, sia l'ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI FORLI' (Tel. 0543/473480), nominato Custode Giudiziario dei beni pignorati in sostituzione di parte debitrice;
- gli offerenti che, per quanto riguarda la compilazione ed il deposito dell'offerta, possono ricevere assistenza dal gestore incaricato della vendita "ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.p.A.", secondo quanto indicato nel relativo portale www.astetelematiche.it;

• gli interessati all'acquisto che l'immobile potrà essere visionato fino a 10 giorni prima di quello fissato per le offerte, previa richiesta al Custode I.V.G. Forlì da effettuarsi mediante il "Portale delle Vendite Pubbliche" (PVP) all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp>, selezionando l'inserzione relativa alla presente vendita e quindi l'apposita funzione denominata "Prenota visita immobile".

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

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

L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;*
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;*
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;*
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;*
- e) la descrizione del bene;*
- f) l'indicazione del referente della procedura;*
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;*
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;*
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;*
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;*
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);*
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;*
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.*

2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in

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

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

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

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

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

Art. 13 - Modalità di trasmissione dell'offerta

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

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

norma del presente regolamento.

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

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

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

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

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

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

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

Art. 15 - Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

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

2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non

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

Cesena-Forlì, 30 gennaio 2025

Il Notaio delegato
Dott. Maurizio Pierantoni

TRIBUNALE CIVILE DI FORLI'

* * *

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 132/2023

* * *

R.G.ESEC.

PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

ALLEGATO "A"

* * *

LOTTO n. 1 (fg. 188 part.49 sub. 4)

Ubicazione e descrizione dell'immobile

Il fabbricato, costituito da una unica unità immobiliare è composto da due piani fuori terra (piano terra e primo) accessibili fra di loro mediante una scala interna, oltre al piano sottotetto, accessibile con scala retrattile posizionata all'esterno sul balcone laterale. L'accesso avviene sul fronte tramite una loggetta /portico dalla quale si entra in un tinello, poi in senso antiorario si trova una cucina, un disimpegno, il soggiorno, un atrio ove è ubicata la scala di collegamento ed un piccolo WC. Completano poi la figura planimetrica una cantina e la centrale termica, entrambe con accesso dall'esterno. Al piano primo, salendo dalla già citata scala interna, si sbarca su un disimpegno e poi sempre in senso antiorario, si trovano: guardaroba, un'ampia camera da letto (attualmente suddivisa in tre ambienti con divisori in laterizio), due camere da letto, il bagno; sono presenti anche due balconi.

Il fabbricato presenta pianta rettangolare quasi quadrata regolare e risulta posizionato in fregio alla via Costiera.

L'intero fabbricato ha una struttura portante mista in quanto il primo insediamento, risalente a prima degli anni 50, ha sicuramente una struttura portante in muratura di mattoni; successivamente nel corso degli anni 70 del secolo scorso sono state



realizzate opere di ristrutturazione e sopraelevazione e per la struttura nuova si è sicuramente fatto uso del conglomerato cementizio armato.

Le pareti esterne risultano in intonacate e tinteggiate, i divisori interni e le pareti portanti interne, anch'esse in laterizio a vario spessore, risultano intonacati e tinteggiati. La copertura risulta essere ad 2 falde, tetto cosiddetto a "capanna" 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 avvolgibili in pvc, e gli infissi esterni risultano essere in legno e vetro-camera.

Complessivamente tutto il fabbricato, risulta essere in pessimo stato di conservazione, con tracce di umidità di risalita sulle pareti perimetrali sia all'esterno, sia all'interno. Si riscontra la mancanza dell'impianto di riscaldamento, l'impianto idrico non funziona e attualmente anche l'impianto elettrico, a causa di cavi sospesi maldestramente e scoperti non funziona; soprattutto la scala interna ed il piano primo risultano essere allo stato grezzo, ovvero, sono stati effettuati dei lavori di demolizione di pavimenti, massetti, impiantistica ed intonaco interno per procedere con una diversa distribuzione degli spazi interni ed ora tutto il piano primo risulta inutilizzabile/inagibile in quanto sono stati realizzati pochissimi lavori (alcune tramezzature interne in laterizio al grezzo).

L'unità immobiliare, posta al piano terra e primo è individuata con il subalterno4, risulta avere una forma rettangolare quasi quadrata regolare e le misure di ingombro, al lordo delle murature, sono circa ml. 9,30 x 11,60.

La superficie netta calpestabile dell'unità immobiliare risulta essere pari a mq. 58,00 circa al piano terra, ai quali si devono aggiungere la centrale termica mq. 6,00 circa; la cantina mq. 6,00 circa, il portico mq. 8,50 circa. Al piano primo la



superficie netta calpestabile dell'unità immobiliare risulta essere pari a mq. 68,00 circa ai quali si devono aggiungere mq. 12,00 circa della loggia e mq. 8,00 del balcone sul fronte.

L'intera superficie commerciale dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, comprensiva anche della centrale termica, della cantina e della corte esclusiva risulta essere pari a mq. 185,00 circa.

Le finiture al piano terra, 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, le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sono in legno con vetro-camera ed avvolgibili in pvc. Il riscaldamento, come da dichiarazione dell'esecutato non è presente, così come l'impianto idrico, sempre su dichiarazione dell'esecutato non è funzionante.

Per l'impianto elettrico, chiaramente realizzato e completato nel momento della ristrutturazione e sopraelevazione del fabbricato (vedi abitabilità P.G. n. 20331/1975) si rimanda a possibile ed eventuale verifica per l'adeguamento alle norme attuali, da considerarsi a carico del futuro aggiudicatario, anche in virtù di quanto affermato in precedenza e cioè che anche l'impianto elettrico non funziona.

Identificazione catastale

I beni risultano individuati presso l'Agenzia delle Entrate, servizi catastali del Comune di Forlì, catasto fabbricati al foglio 188 particella 49 sub. 4, piano T-1, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 9,5 rendita €. 686,89; oltre all'area pertinenziale coperta e scoperta su cui sorge il fabbricato, distinta nelle mappe catastali al foglio 188 particella 49 avente superficie di Ha. 0.06.81 Ente Urbano.

I beni sopra indicati risultano essere intestati per la quota di 1/1 del sig. _____ nato a _____ il --/--/----, C.F.: _____ a seguito di TRUST



trascritto a Forlì in data 28/09/2010 artt. 10065 e 10066 poi annullato con sentenza del Tribunale di Forlì n. 430/2016 pubblicata il 19/04/2016 r.g. n. 2596/2012. Il sig. _____ non è effettivo titolare del diritto di piena proprietà.

Confini

Per quanto riguarda il compendio immobiliare esecutato, questo confina, con le particelle n. 320, 607, 615 del medesimo foglio e la via Costiera, salvo se altri:

- Particella 320(ente urbano);
- Particella 607 (ente urbano);
- Particella 615 (ente urbano).

Pertinenza

La persona fisica debitrice risulta intestataria; il bene sopra indicato risulta essere intestato a:

- _____ (Trustee) nato a _____ (FC) il --/--/----, residente alla data del --/--/---- a _____, in via _____ n. __, C.F. _____.

Provenienza del bene

Il titolo di provenienza dell'immobile in capo all'esecutataè il seguente:

- Atto tra vivi, istitutivo di trust e dotazione iniziale, del Dott. Notaio Andrea Dello Russo del 16/09/2010 repertorio n. 1534 raccolta n. 1236, registrato a Ravenna il 22/09/2010 al numero 5620, trascritto all'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 28/09/2010 reg. part. n. 10065, mediante il quale, la sig.ra _____ nata a _____ (AP) il --/--/----, C.F.: _____ titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1, stipula l'istituzione del Trust denominato “_____” e viene nominato Trustee del Trust il sig.



_____ nato a _____ il --/--/----, C.F.: _____, che accetta. Il beneficiario del Trust è il sig. _____ nato a _____ il --/--/---- C.F.: _____ (figlio di _____).

Oggetto di Trust sono i seguenti immobili:

a) Immobile completamente da ristrutturare eretto su sottostante e circostante terreno pertinenziale della consistenza di mq. 681,00 attualmente distinto al Catasto Terreni del Comune di Forlì al foglio 188 particella 49 ente urbano e precisamente: fabbricato da cielo a terra sviluppantesi su due livelli (piano terra e primo) composto da cucina, tinello, pranzo/soggiorno, atrio, cantina, C.T., W.C., due portici con scala interna di salita per accedere al piano primo composto di tre camere da letto, guardaroba, un bagno e terrazzo a livello, confinante con detta via Costiera, proprietà _____, ragioni _____, salvo altri. Detto fabbricato risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì con i seguenti dati catastali: foglio 18, particella 49, sub 4, cat. A/3, cl. 3, vani 9,5, rendita catastale €. 686,89 per il quale si fa espresso riferimento alla planimetria depositata in Catasto di Forlì in data 21 giugno 2006, prot. n. FO0081123.

b) Immobile in stato fatiscente eretto su sottostante e circostante terreno pertinenziale della consistenza di mq. 373 attualmente distinto al Catasto Terreni del Comune di Forlì al foglio 188, particella 607, ente urbano; e precisamente: fabbricato da cielo a terra sviluppantesi su due livelli ad uso deposito della consistenza catastale di mq. 150,00 confinante con immobile descritto al punto a), ragioni _____ da più lati, salvo altri. Detto fabbricato risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì con i seguenti dati catastali: foglio 188, particella 607, sub 1, cat. C/2,



cl. 2, mq. 150,00, rendita catastale €. 441,57 per il quale si fa espresso riferimento alla planimetria depositata in Catasto di Forlì in data 28/12/2001 prot. n. FO02182.

- c) Terreni adiacenti al fabbricato descritto al punto b) attualmente censiti al Catasto Terreni del Comune di Forlì con i seguenti dati catastali: foglio 188, particella 604, seminativo arborato di 2^a classe, consistenza ha. 0.40.16, reddito dominicale €. 25,62 – reddito agrario €. 25,93; foglio 188, particella 611, seminativo arborato di 2^a classe, consistenza ha. 0.02.35, reddito dominicale €. 2,32 – reddito agrario €. 1,52.

Regime fiscale

L'unità immobiliare in questione risulta in capo a persona fisica, la vendita sarà da assoggettare a tassa di registro.

Licenze di costruzione e condono edilizio

Dopo le opportune ricerche presso l'archivio del Comune di Forlì, con i dati in mio possesso, precisando che il fabbricato risulta essere stato costruito in una data antecedente all'anno 1967, il personale addetto all'archivio comunale ha rintracciato le seguenti pratiche edilizie:

- In data 30 aprile 1974 P.G. n. 7496/74, viene rilasciata dal Comune di Forlì la licenza edilizia n. 558 per la “sopraelevazione di un fabbricato colonico sito in via Costiera n. 37”.
- In data 26 novembre 1974 P.G. n. 20703/74, viene rilasciata dal Comune di Forlì la licenza edilizia in n. 465 in variante alla precedente per “modifiche alla sopraelevazione di un fabbricato colonico sito in via Costiera n. 37”.
- In data 26 luglio 1975 P.G. 12875/75, viene rilasciata dal Comune di Forlì la licenza edilizia n. 660 in variante alle precedenti per “modifiche interne ed



esterne alla sopraelevazione di un fabbricato colonico sito in via Costiera n. 37”.

- In data 24 giugno 1976 P.G. n. 20331/75, viene rilasciata dal Comune di Forlì l’abitabilità n. 1798 al fabbricato colonico sito in via Costiera n. 37 di cui alle licenze sopra riportate.

Conduzione dei beni

L’immobile oggetto di esecuzione immobiliare, risulta utilizzato ed abitato dal sig.

_____ nato a _____ il --/--/---- C.F.: _____.

Forlì, 8 novembre 2024

L’Esperto Stimatore

Geom. Gianluca CASADEI



TRIBUNALE CIVILE DI FORLI'

* * *

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 132/2023

* * *

R.G.ESEC.

PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

ALLEGATO "A"

* * *

LOTTO n. 2 (fg. 188 part. 607 sub. 1, part.604-611)

Ubicazione e descrizione dell'immobile

Il compendio oggetto di esecuzione di cui al lotto 2 ha una composizione eterogenea in quanto è presente un piccolo fabbricato ad uso servizi (deposito/magazzino) con la relativa corte ed un piccolo appezzamento di terreno agricolo composto da due particelle catastali adiacenti e le stesse in adiacenza alla corte del fabbricato ad uso servizi.

Il fabbricato è situato sul retro dell'abitazione di cui al lotto 1, ha la possibilità di accesso dalla via Costiera e risulta avere una disposizione planimetrica rettangolare con una porzione su due piani ed una più piccola ad un solo piano e da ciò risulta che la copertura è posizionata a due quote distinte. In precedenza erano presente anche due tettoie, una sul fronte ed una sul retro, oggetto di condono, ma ora non più presenti a seguito della rimozione della copertura realizzata con materiale contenente amianto (eternit).

Il piano superiore destinato a pollaio ed a fienile, era raggiungibile tramite una scala esterna posta sul fianco del fabbricato stesso, ma ora questa scala è inagibile e risulta parzialmente crollata.

L'intero fabbricato ha una struttura portante in muratura di mattoni in laterizio ed i solai in laterizio e legno. I portoni presenti sono in ferro e/o legno e lo stato di



conservazione è assolutamente precario a rischio crollo; vi sono porzioni di muratura senza intonaco e il solaio di copertura risulta puntellato.

La suddivisione interna è composta da quattro locali al piano terra e da due locali distinti al piano primo. La destinazione risulta essere quella di un fabbricato ad uso fienile e stalla.

L'unità immobiliare, è individuata con il subalterno 1 della particella 607, risulta avere una forma rettangolare e le misure di ingombro, al lordo delle murature, sono circa ml. 10,20 x 5,60 per la parte a due piani; circa ml. 8,50 x 5,60 per la parte ad un piano.

Sul fronte era presente una tettoia, ora smontata per poter procedere con lo smaltimento del materiale contenente amianto, ma sono ancora presenti i pilastri su cui era appoggiata la tettoia stessa. Sul retro, come sul fronte era presente una tettoia, ora smontata per lo smaltimento del materiale contenente amianto, ma sono ancora presenti i pilastri su cui era appoggiata la tettoia stessa.

Si riscontra, altresì, sul retro, una porzione di proservizio che sulle planimetrie catastali e comunali non risulta presente per cui può ritenersi realizzato senza idonee autorizzazioni. Anch'essa risulta essere in condizioni di stabilità molto precarie con probabile rischio di crollo.

Oltre al fabbricato descritto, costituiscono compendio del lotto individuato al n. 2, due particelle (604-611) di terreno agricolo con destinazione di seminativo arborato di 2 classe; utilizzate dall'esecutato. L'insieme delle due particelle forma un rettangolo adiacente alla corte del proservizio, che si allunga allontanandosi dal sedime del fabbricato e con ai lati altre particelle avente destinazione agricola.

L'intera superficie commerciale del compendio oggetto di esecuzione immobiliare (Proservizio agricolo), comprensiva della corte, risulta essere pari a mq. 174,00



circa mentre l'appezzamento di terreno agricolo risulta avere una superficie catastale pari a mq. 4.251,00 (mq. 4.016,00 + 235,00).

Identificazione catastale

I beni risultano individuati presso l'Agenzia delle Entrate, servizi catastali del Comune di Forlì, catasto fabbricati al foglio 188 particella 607 sub. 1, piano T-1, categoria C/2, classe 2, consistenza 150 mq, rendita €. 441,57; oltre all'area pertinenziale coperta e scoperta su cui sorge il fabbricato, distinta nelle mappe catastali al foglio 188 particella 607 avente superficie di Ha. 0.03.73 Ente Urbano. Vi è poi il terreno individuato presso l'Agenzia delle Entrate, servizi catastali del Comune di Forlì, catasto terreni al foglio 188 particella 604, seminativo arborato di 2^a classe, superficie mq. 4.016,00, R.D. €. 39,62, R.A. €. 25,93; particella 611, seminativo arborato di 2^a classe, superficie mq. 235,00, R.D. €. 2,32, R.A. €. 1,52.

I beni sopra indicati risultano essere intestati per la quota di 1/1 del sig. Raffaele Ricci nato a Cesena il 06/09/1964, C.F.: RCC RFL 64P06 C573S a seguito di TRUST trascritto a Forlì in data 28/09/2010 artt. 10065 e 10066 poi annullato con sentenza del Tribunale di Forlì n. 430/2016 pubblicata il 19/04/2016 r.g. n. 2596/2012. Il sig. Ricci Raffaele non è effettivo titolare del diritto di piena proprietà.

Confini

Per quanto riguarda il compendio immobiliare esecutato, questo confina, con le particelle 49, 320, 498, 487, 40, 33, 240, 679, 677, 615 del medesimo foglio, salvo se altri:

- Particella 49 (ente urbano);
- Particella 320 (ente urbano);



- Particella 498 (orto irriguo);
- Particella 497 (seminativo);
- Particella 40 (ente urbano);
- Particella 33 (ente urbano);
- Particella 240 (area);
- Particella 679 (seminativo arborato);
- Particella 677 (seminativo arborato);
- Particella 615 (ente urbano).

Pertinenza

La persona fisica debitrice risulta intestataria; il bene sopra indicato risulta essere intestato a:

- _____ (Trustee) nato a _____ (FC) il --/--/----, residente alla data del --/--/---- a _____, in via _____ n. __, C.F. _____.

Provenienza del bene

Il titolo di provenienza dell'immobile in capo all'esecutataè il seguente:

- Atto tra vivi, istitutivo di trust e dotazione iniziale, del Dott. Notaio Andrea Dello Russo del 16/09/2010 repertorio n. 1534 raccolta n. 1236, registrato a Ravenna il 22/09/2010 al numero 5620, trascritto all'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 28/09/2010 reg. part. n. 10065, mediante il quale, la sig.ra _____ nata a _____ (AP) il --/--/----, C.F.: _____ titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1, stipula l'istituzione del Trust denominato “_____” e viene nominato Trustee del Trust il sig. _____ nato a _____ il --/--/----, C.F.: _____, che



accetta. Il beneficiario del Trust è il sig. _____ nato a _____ il --
/--/---- C.F.: _____ (figlio di _____).

Oggetto di Trust sono i seguenti immobili:

a) Immobile completamente da ristrutturare eretto su sottostante e circostante terreno pertinenziale della consistenza di mq. 681,00 attualmente distinto al Catasto Terreni del Comune di Forlì al foglio 188 particella 49 ente urbano e precisamente: fabbricato da cielo a terra sviluppantesi su due livelli (piano terra e primo) composto da cucina, tinello, pranzo/soggiorno, atrio, cantina, C.T., W.C., due portici con scala interna di salita per accedere al piano primo composto di tre camere da letto, guardaroba, un bagno e terrazzo a livello, confinante con detta via Costiera, proprietà _____, ragioni _____, salvo altri. Detto fabbricato risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì con i seguenti dati catastali: foglio 18, particella 49, sub 4, cat. A/3, cl. 3, vani 9,5, rendita catastale €. 686,89 per il quale si fa espresso riferimento alla planimetria depositata in Catasto di Forlì in data 21 giugno 2006, prot. n. FO0081123.

b) Immobile in stato fatiscente eretto su sottostante e circostante terreno pertinenziale della consistenza di mq. 373 attualmente distinto al Catasto Terreni del Comune di Forlì al foglio 188, particella 607, ente urbano; e precisamente: fabbricato da cielo a terra sviluppantesi su due livelli ad uso deposito della consistenza catastale di mq. 150,00 confinante con immobile descritto al punto a), ragioni _____ da più lati, salvo altri. Detto fabbricato risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì con i seguenti dati catastali: foglio 188, particella 607, sub 1, cat. C/2, cl. 2, mq. 150,00, rendita catastale €. 441,57 per il quale si fa espresso



riferimento alla planimetria depositata in Catasto di Forlì in data 28/12/2001 prot. n. FO02182.

- c) Terreni adiacenti al fabbricato descritto al punto b) attualmente censiti al Catasto Terreni del Comune di Forlì con i seguenti dati catastali: foglio 188, particella 604, seminativo arborato di 2^a classe, consistenza ha. 0.40.16, reddito dominicale €. 25,62 – reddito agrario €. 25,93; foglio 188, particella 611, seminativo arborato di 2^a classe, consistenza ha. 0.02.35, reddito dominicale €. 2,32 – reddito agrario €. 1,52.

Regime fiscale

L'unità immobiliare in questione risulta in capo a persona fisica, la vendita sarà da assoggettare a tassa di registro.

Licenze di costruzione e condono edilizio

Dopo le opportune ricerche presso l'archivio del Comune di Forlì, con i dati in mio possesso, precisando che il fabbricato risulta essere stato costruito in una data antecedente all'anno 1967, precisando che il proservizio risulta già esistente alla data delle licenze di cui al lotto 1 per la sopraelevazione del fabbricato colonico in data 1976, il personale addetto all'archivio comunale ha rintracciato le seguenti pratiche edilizie:

- In data 29 agosto 1989 P.G. n. 15374/1986, viene rilasciata dal Comune di Forlì la concessione in sanatoria (Art. 35 L. 47 del 28/02/1985) per la costruzione di 2 tettoie in aderenza a fabbricato ed esecuzione di 2 ripostigli in aderenza a fabbricato esistente, al piano terra, per uso agricolo;
- In data 29 agosto 1989 P.G. n. 15374/1986, viene rilasciata dal Comune di Forlì dichiarazione di abitabilità n. 1798 per la costruzione di 2 tettoie in aderenza a fabbricato ed esecuzione di 2 ripostigli in aderenza a fabbricato esistente, al



piano terra, per uso agricolo;

- In data 15 novembre 2010 P.G. 94986/2010 viene depositata al Comune di Forlì, comunicazione di interventi di manutenzione straordinaria per la rimozione di materiale contenente amianto a copertura e tamponamento di tettoia e di ricove attrezzi sul fabbricato sito in via Costiera n. 37.

Conduzione dei beni

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, risulta utilizzato ed abitato dal sig.

_____ nato a _____ il --/--/---- C.F.: _____.

Forlì, 8 novembre 2024

L'Esperto Stimatore

Geom. Gianluca CASADEI

