

TRIBUNALE DI FORLÌ

- UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI -

Procedura esecutiva immobiliare n. 156/2022 R.G. ES.

Avviso di vendita immobiliare delegata a professionista

III° esperimento di vendita

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

- esaminata la documentazione in atti e verificata la corrispondenza fra il diritto reale sul cespite oggetto di esecuzione ed i dati emergenti dai Pubblici Registri, nonché la titolarità dello stesso in capo al debitore esecutato
- *rilevato che i precedenti tentativi di vendita hanno avuto esito negativo;*
- ritenuto necessario rifissare la vendita in un unico lotto 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 6 MAGGIO 2025 alle ore 11:00** sul portale

www.astetelematiche.it del gestore "[Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.](#)"

alle seguenti, specifiche e tassative condizioni.

Descrizione del bene ed identificazione dei lotti.

Il compendio pignorato, meglio descritto nella **perizia** redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta, compresa la destinazione urbanistica risultante dal relativo certificato laddove necessario), inclusi i dati catastali ed i confini, e nell'**allegato "A"** accluso al presente avviso e di cui costituisce parte integrante, relativamente al quale si segnala, facendo totale rinvio alla perizia di stima da intendersi qui integralmente richiamata, la presenza di **piccole difformità edilizie ed amministrative** e di un **uso difforme di un vano cantina al piano terra**, è sito in Comune di Forlì (FC), frazione Villafranca, Via XIII Novembre 1944, n. 79, ed è così identificato e descritto:

- **LOTTO 1:**

Diritto di **PIENA PROPRIETÀ** del fabbricato ad uso civile abitazione da cielo a terra, edificato

adiacente ed in aderenza ad un preesistente edificio insistente sulla confinante particella 509, sito in Comune di Forlì, frazione Villafranca, Via XIII Novembre 1944, n. 79, edificato su due piani fuori terra, costituito da un appartamento posto al primo piano (ingresso, cucina, pranzo/soggiorno, balcone, tre letto, disimpegno e bagno), con annessi vani pertinenziali al piano terra (ingresso, portico, tavernetta, due cantine, disimpegno, w.c., centrale termica e lavanderia), censito al catasto fabbricati di detto Comune al foglio 18, particella numero 117 sub 11 (categoria A/3, classe 3, consistenza vani 9,5, superficie catastale totale mq. 179, totale escluse aree scoperte mq. 173, rendita Euro 686,89) *Classe energetica G*

con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, fra le quali si trova il bene comune non censibile distinto al catasto fabbricati del Comune di Forlì al foglio 18, particella 117 sub 13 (corte - comune a tutti i subalterni).

L'area pertinenziale coperta e scoperta sulla quale insiste in fabbricato suddetto, distinta al catasto terreni del Comune di Forlì al foglio 18, particella numero 117 di mq. 662 (ente urbano), comprende anche un *secondo corpo di fabbrica di altra proprietà*, utilizzato come deposito ed autorimessa.

Stato: a) l'appartamento al primo piano e la lavanderia al piano terra sono concessi in locazione fino al 14/6/2025, con titolo opponibile alla procedura;

b) gli altri vani al piano terra (escluso il vano lavanderia) sono invece a disposizione del debitore esecutato e occupati da beni mobili, le cui operazioni di sgombero sono imminenti.

Relativamente ai vani del piano terra, come meglio precisato in perizia, si segnala uno stato di conservazione critico, essendo stati interessati dall'alluvione del maggio 2023.

Si segnala inoltre una servitù passiva di passaggio a carico della corte, a favore del retrostante immobile, servitù che risulta poi essere stata estinta, mentre si rileva l'esistenza invece di una servitù attiva di passaggio, costituita successivamente.

Prezzo base ed aumento minimo.

Il compendio immobiliare è posto in vendita a corpo per il **prezzo base** di:

- lotto 1: € 135.000,00 (euro centotrentacinquemila/00).

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

- lotto 1: € 2.000,00 (euro 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 minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare.

Documenti da allegare all'offerta.

Anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, andranno allegati, in forma di

documento informatico o di copia informatica, pure per immagine, privi di elementi attivi:

- a) bonifico attestante il versamento della cauzione (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata);
- b) documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni (in mancanza l'offerta sarà considerata inefficace); qualora l'offerente sia minore di età o incapace, copia del documento di identità e del codice fiscale anche del soggetto che agisce in suo nome e della relativa autorizzazione; qualora l'offerente sia una persona giuridica, copia del documento di identità e del codice fiscale del legale rappresentante che sottoscrive l'offerta;
- c) procura di cui all'art. 12, comma 4, del DM 32/2015;
- d) procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale (avvocato);
- e) visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- f) dichiarazione di aver letto l'avviso di vendita e la perizia di stima e di essere edotto sui contenuti 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 **Esecuzione Immobiliare R.G. n. 156/2022 Tribunale di Forlì**, acceso presso la Banca Credito Cooperativo ravennate, forlivese e imolese – Società Cooperativa, codice IBAN IT 19 E 08542 13200 00000 0744220 con causale **"Proc. esecutiva R.G. n. 156/2022 versamento cauzione Lotto n. 1"**.

Il **versamento della cauzione** dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito abbia luogo entro la giornata lavorativa precedente il termine fissato per presentare la domanda (le ore 12:00 del giorno antecedente l'asta), al fine di consentire la verifica del buon fine dell'accredito sul

conto della procedura. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrata la presenza dell'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà considerata inammissibile.

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

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

Eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno. Il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte, darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante

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

Offerta per persona da nominare.

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

Istanza di assegnazione con riserva di nomina di un terzo.

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

Pagamento del prezzo e degli oneri accessori.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Trasferimento della proprietà.

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

Facoltà di subentro nel finanziamento stipulato dal debitore.

In base all'art. 41, 5° comma, D.Lgs. 385/1993, l'aggiudicatario o l'assegnatario hanno la possibilità di subentrare, senza autorizzazione del G.E., 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 II co. c.p.c., sui siti www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.asteanunci.it, nonché sul sito istituzionale del Tribunale.

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

Il professionista delegato

RENDE NOTO CHE

- tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o a cura del cancelliere o del giudice

dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato;

- gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alla destinazione urbanistica del terreno ed alla regolarità urbanistica degli immobili, si richiamano, nel presente avviso, le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (*invitando comunque gli interessati a verificare, anche tramite propri tecnici di fiducia, la situazione edilizia ed urbanistica al momento dell'acquisto*); per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'avviso di vendita e della perizia di stima in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, manifestando di voler assumere direttamente tale incombenza;
- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura, mentre non saranno

cancellate eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali), anche ove fossero inopponibili;

- laddove necessario, è stata regolarmente rilasciata l'attestazione di prestazione energetica dell'edificio;
- la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto;
- se all'emissione del decreto di trasferimento l'immobile sia ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario ed a spese della procedura; è fatta salva la possibilità di liberazione anticipata nelle ipotesi di cui all'art. 560, comma 2, c.p.c.;
- l'aggiudicatario, che intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 6, c.p.c., come modificato dalla legge n. 8 del 28 febbraio 2020. Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura;
- per tutto quanto ivi non previsto si applicano le vigenti norme di legge;

AVVERTE CHE

- in base a quanto disposto dall'art. 624 *bis* c.p.c., il Giudice dell'esecuzione può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto;
- in base a quanto disposto dall'art. 161 *bis* disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.;

INFORMA CHE

- gli offerenti possono ottenere dal **delegato** delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica al seguente **recapito telefonico: 0543-31109 (Studio Notarile Brunelli)**;
- gli offerenti possono ottenere assistenza per la compilazione ed il deposito della offerta dai medesimi soggetti, nonché dal Gestore incaricato della vendita, secondo quanto indicato nel relativo portale www.astetelematiche.it;
- gli interessati possono chiedere al **custode IVG FORLÌ SRL (Istituto Vendite Giudiziarie Forlì)**,

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

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 dei 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, 27 febbraio 2025

Il Professionista delegato

Notaio Cinzia Brunelli



Tribunale di Forlì
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ALLEGATO "A"
LOTTO UNICO

PROSPETTO RIEPILOGATIVO
DELLA PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA
DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Registro Generale Esecuzioni Immobiliari: n. **156/2022**

E.Stimatore

Geom. Lorenzo Onofri



OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Ubicazione e descrizione degli Immobili, facenti parte di un UNICO LOTTO DI VENDITA

C.F. -Forli - Unità immobiliare

Foglio	Particella	Sub	Cat	Cl	Cons	Vani	Sup. Cat.	Rendita	Ubicazione
18	117	11	A/3	3	179 mq	9,5	179 mq. Totale escluse aree scoperte 173mq	Euro 686,89	Via Tredici Novembre n. 79 Piano T-1

C.T.- Forli - sedime e area pertinenziale del fabbricato

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Cl	Superficie mq
18	117		Ente Urbano		Mq. 662

Parti comuni:

fg 18, part 117, sub 13 B.C.N.C. a tutti i sub. (corte)

Quota pignorata: 1/1 del diritto di NUDA PROPRIETA'.

Usufruttuario: soggetto terzo non esecutato, data di nascita: 07/06/1935.

Descrizione del fabbricato

L'unità immobiliare pignorata, si colloca in un fabbricato residenziale ubicato in Via XIII Novembre 1944, al civico 79, in località Villafranca di Forlì

La frazione si colloca in zona di pianura, periferica rispetto al centro cittadino, da cui dista una decina di chilometri circa. La densità insediativa del centro abitato è relativamente bassa, la tipologia prevalente è composta da fabbricati unifamiliari o plurifamiliari a 2 piani, con propria corte pertinenziale e giardini privati; il contesto si presenta tranquillo e non interessato da traffico urbano o passaggio di mezzi pesanti.

Il bene pignorato, consiste in una abitazione e locali servizi, disposti in un edificio a due piani fuori terra.

Il costruito, in oggetto, realizzato alla fine degli anni '90 del secolo scorso, insiste sulla particella catastale n. 117 e si dispone in confine con un edificio preesistente, disposto sulla particella 509, in posizione retrostante a quest'ultimo rispetto alla Via XIII Novembre 1944.

Per accedere al bene pignorato, quindi, dall'accesso carrabile disposto in confine con la pubblica strada, si deve percorrere un breve corsello carrabile/pedonale che si sviluppa sul lato Sud-Est delle particelle n. 509 e n. 117.

L'area esterna del lotto risulta recintata.

Nella porzione a Sud del lotto urbano, ed in posizione isolata, si erge un secondo corpo di fabbrica, utilizzato come deposito e autorimessa non oggetto di pignoramento con il quale il Bene pignorato condivide la corte distinta al sub 14, part 117, fg 18.

La struttura portante dell'edificio principale è in cemento armato, con tamponamenti in laterizio, solai in latero cemento.

Il solaio di copertura, nella porzione situata in corrispondenza del bene pignorato, è a tre falde, con manto in tegole di laterizio. Cornicioni e solaio del balcone disposto sul lato Sud-Est, in cemento armato. La lattoneria è di rame.

Le finiture esterne sono di media qualità, i paramenti murari sono intonacati e tinteggiati, ad esclusione del cornicione perimetrale e dell'intradosso del balcone, dove il cemento armato è lasciato a vista.

L'accesso dall'esterno del fabbricato ai locali interni avviene mediante portoncino in legno con specchiature in vetro che immette in un vano ingresso.

Al p. terra sono presenti i seguenti locali: due cantine della consistenza di mq 20,47 e mq 19,30, n.1 ripostiglio/lavanderia di mq 11,99, disimpegno di mq 0,78, un wc di mq 5,40 ed un vano lavanderia di mq 10,19 comunicante con una piccolo locale originariamente destinato a Centrale Termica.

L'altezza di piano è di ml 2,25.

I locali si presentano interamente intonacati e tinteggiati, pavimentati con piastrelle in grès di piccolo formato. Il locale bagno prevede rivestimenti ceramici alle pareti, sanitari in ceramica, termo arredo ed un box doccia.

Gli ambienti sono tutti illuminati ed areati con finestre e porte finestre che si affacciano su 3 lati dell'edificio, gli infissi sono in legno, colore naturale.

L'oscuramento avviene mediante scuroni di legno, in pvc ed in alluminio, alcune finestre sono dotate di inferriate.

L'impianto di riscaldamento prevede la distribuzione del calore tramite radiatori in metallo verniciato, presenti nelle singole stanze, la caldaia (a servizio del piano terra e piano primo), era inizialmente situata nel locale centrale termica.

Nell'anno 2020 è stata installata una nuova caldaia posizionata all'esterno, piano terra, in prossimità dell'ex locale centrale termica e, attualmente, serve esclusivamente i locali abitativi del piano primo.

L'acqua calda sanitaria per i locali al piano terra è prodotta attualmente a mezzo di scaldacqua elettrico.



Alcuni vani non sono arredati secondo la loro destinazione di utilizzo, come si evince dalle fotografie di seguito riportate.

Lo stato di conservazione appare critico, in relazione al fatto che i locali sono stati interessati dall'alluvione avvenuta nel maggio 2023 e rimasti chiusi sino alla data del sopralluogo, effettuato dallo scrivente, in data 17 luglio dello stesso anno. In tale occasione, i pavimenti erano ricoperti da uno strato di limo, porte interne e gli infissi delle porte finestre, erano ammalorate, le pareti interne interessate da umidità di risalita e da numerose colonizzazioni di muffe e Sali.

Nel complesso le finiture dei locali al piano terra si presentano deteriorate, bisognose di ripristino/risanamento, in particolare gli infissi interni ed esterni e gli intonaci alla quota basamentale.

Dall'ingresso al piano terra si sale al piano primo abitabile, tramite scale interne, con rivestimento in granito e parapetto in legno.

L'accesso ai locali abitativi al piano primo avviene da un portoncino in legno rinforzato, con specchiature di vetro che immette nella zona giorno composta da: locale soggiorno-pranzo di mq 21,94, una cucina di mq 10,14; la zona notte comprende un disimpegno di mq 3,97, un bagno di mq 4,78 e tre camere da letto delle consistenze di mq 12,28, mq 10,39 e mq 17,20.

Il locale soggiorno e la stanza da letto matrimoniale si affacciano su di un balcone di mq 11,90, esposto verso il lato sud-est dell'edificio. L'altezza di piano è di ml 2,75.

L'appartamento si presenta interamente intonacato e tinteggiato, pavimentato con piastrelle in grès policrome di medio formato ed in parquet di legno (stanze letto).

Il locale bagno presenta rivestimenti ceramici alle pareti, sanitari in buono stato d'uso ed ancora attuali, termo arredo ed un box doccia.

I locali al piano primo ricevono luce, l'esposizione è su 3 lati, attraverso ampie finestre, con infissi di legno e specchiature in vetro semplice, con sistema di oscuramento con avvolgibili in pvc.

Le porte interne sono in legno tamburato.

L'impianto di riscaldamento prevede distribuzione del calore tramite radiatori in metallo verniciato.

Gli impianti elettrico ed idraulico (di entrambi i piani), sono del tipo civile sottotraccia, verosimilmente coevi al periodo di costruzione dell'edificio, è presente l'impianto citofonico.

Sarà onere del futuro acquirente la verifica della conformità degli impianti all'attuale normativa.

Nel complesso le finiture del piano primo sono di media qualità ed in discreto stato di manutenzione

Titoli Edilizi Abilitativi/conformità:

si elencano i titoli come indicati dall'Archivio pratiche edilizie- Forlì

- Concessione n. 1267 del 14/10/1981 pg 28972/81, unita Agibilità n. 308 del 01/08/1985, pg 45928/84, per demolizione parziale servizi e ampliamento con sopraelevazione del fabbricato di c.a.;
- pg. 36919/04: Denuncia di Inizio Attività, L.R. 25/11/2002, N. 31, Artt. 8-9-10, per il restauro e risanamento PG. 3671/2002 di Civile abitazione in fabbricato situato in Via tredici Novembre n. 79;
- pg. 34135/07: Denuncia di Inizio Attività, L.R. 25/11/2002, n. 31, artt. 8-9-10 -lett. "J" - modifiche progettuali e variazioni in corso d'opera (art. 18, 19 l.r. 31/2002) - per il fabbricato ad uso civile abitazione situato in via XIII Novembre n.79, località "Villafranca";
- pg. 83580/08: richiesta "Permesso di Costruire" per ampliamento di fabbricato ad uso garage per la civile abitazione, sito in via XIII novembre n.79, località "Villafranca";
- pg. 52935/09: richiesta "Permesso di Costruire" per Variante Sostanziale di fabbricato ad uso autorimessa, sito in via XIII novembre n. 79 interno 2, località "Villafranca";
- fascicolo 3260/09 (ancora aperto e depositato in Edilizia): Ampliamento di fabbricato ad uso garage per la civile abitazione, sito in via XIII novembre n. 79, località "Villafranca".

L'Archivio del Comune di Forlì risulta danneggiato in seguito alla alluvione del maggio 2023, lo scrivente ha individuato, mediante ricerche svolte presso l'archivio del Tecnico progettista, incaricato dalla Proprietà, documentazione inerente i titoli summenzionati ed altri, privi però di attestazioni ufficiali da parte dell'ufficio comunale competente.

Nella tavola allegata alla Concessione Edilizia n. 79 del 05/05/2009, relativa alla "esecuzione di lavori edili in un fabbricato ad uso garage", è riportata anche l'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

Lo scrivente rileva la corrispondenza con lo stato dei luoghi ad eccezione della destinazione d'uso, al piano terra, di uno dei vani indicato come autorimessa e che, ad oggi, risulta cantina.

Tale modifica, potrebbe essere legata alla Concessione edilizia n. 79 2009 PGN 52935/09 "richiesta di permesso di costruire per variante sostanziale di fabbricato ad uso autorimessa", e successiva comunicazione di interventi di manutenzione straordinaria pg 63626/12 del 2012.

L'accatastamento più recente, rispondente allo stato dei luoghi, è del 05/09/2012.



Attestato di Prestazione Energetica

Classe G

Provenienza dell'immobile

- Atto di compravendita del 24/06/1981 Rep. 3019/498 a rogito Notaio Giorgio Olivieri – Forlì trascritto in data 03/08/1981 art. 6415.
- Atto di compravendita del 18/09/1984, Rep. 10402/1539 a rogito Notaio Giorgio Olivieri – Forlì, trascritto il 12/10/1984 - Registro Particolare 7598.
- Servitù perpetua di passaggio sul lotto catastalmente censito al foglio 18, particella 509, **a favore** degli **immobili situati sulla particella 117** costituita con atto 27 aprile 2007 Notaio Maria Chiara Scardovi – Cesena, Repertorio n. 127.134, Racc. n. 12.866, trascritto a Forlì il 18/05/2007, all'art. 5819

Vincoli di natura urbanistica

Non si rilevano vincoli di natura urbanistica.

Caratteristiche produttive

Risultano registrati due contratti di locazione di cui uno stipulato in data 15/06/2020 (contratto di locazione n. 3110 serie 3T), e il secondo in data 17/06/2020 (contratto di locazione n. 3205 serie 3T); entrambi antecedenti alla data pignoramento.

Gli immobili oggetto di locazione, sono censiti al foglio 18, particella 117, sub 11, Cat. A/3 (bene pignorato) e sub 12, cat. C/6 (bene NON oggetto di pignoramento). Nel primo contratto viene specificato che la locazione riguarda la parte abitativa, posta al piano primo, di superficie indicata parti a mq. 90.

Il contratto in corso ha durata fino al 14/06/2025, rinnovabile.

Il canone di locazione pattuito è pari a € 4.800,00 annui.

Si ritiene congruo il canone pattuito, riferito ad una porzione dell'intero immobile.

Per l'intero immobile si stima come congruo il valore locativo medio di € 7.200,00/annui.

Superficie commerciale

Complessiva mqe 185,47

Valore di mercato del Lotto di vendita (Nuda Proprietà)

Valore MEDIO stimato

€ 170.000,00

Ai fini della vendita forzata, i prezzi sono da ridursi forfetariamente nella misura del 10%, per l'assenza di garanzia per vizi, ne consegue che il prezzo di vendita (MEDIO) stimato diventa:

€ 170.000,00 - 10%= **€ 153.000,00 (€ centocinquantatremila/00)**

Cesena li 17/02/2024

Stimatore
Geom. Lorenzo Onofri

