

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. 181/2022 R.G.Es.

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Fabio Santoro

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

Delegato alla vendita: Dott. Luca Ciambrelli (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 delle Esecuzioni la vendita senza incanto con modalità telematica cosiddetta asincrona, alle condizioni di seguito riportate, del compendio immobiliare pignorato, con delega delle relative operazioni, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., al sottoscritto Dott. Luca Ciambrelli, Notaio con sede a Forlimpopoli, iscritto presso il Collegio dei distretti notarili riuniti di Forlì e Rimini.

Gli immobili pignorati vengono posti in vendita in n. 2 lotti (Lotto Primo e Lotto Secondo), 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.

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 **24 LUGLIO 2024 alle h. 9.20**, tramite la piattaforma di "ASTE GIUDIZIARIE INLINEA 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 Primo e Secondo oggetto di esecuzione, alle seguenti tassative condizioni:

PREZZO BASE DELLA VENDITA:

- Lotto Primo - Euro 281.000,00 (duecentottantunomila/00);

- Lotto Secondo - Euro 316.000,00 (trecentosedicimila/00);

OFFERTA MINIMA:

- Lotto Primo - Euro 210.750,00 (duecentodiecimilasettecentocinquanta/00), pari al 75% del prezzo base;
- Lotto Secondo - Euro 237.000,00 (duecentotrentasettemila/00), pari al 75% del prezzo base;

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA:

- Lotto Primo - Euro 5.000,00 (cinquemila/00) per ogni rilancio;
- Lotto Secondo - Euro 5.000,00 (cinquemila/00) per ogni rilancio;

DETERMINA

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

DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA

Soggetti ammessi al deposito delle offerte

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

Modalità di presentazione dell'offerta

- Le offerte di acquisto potranno essere presentate esclusivamente in via telematica, in conformità a quanto stabilito dal D.M. 32/2015, artt. 12 e segg., e depositate, entro le ore 12 del giorno antecedente a quello fissato dal delegato per il loro esame, secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia (consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche").
- Il file dell'offerta telematica che sarà generato al termine della procedura di compilazione (che non dovrà essere alterato, né aperto, pena l'invalidazione del file e dell'offerta stessa) dovrà essere inviato all'apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.
- 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 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. 181/2022 TRIBUNALE DI FORLÌ**" al seguente IBAN: **IT 18 T 08542 13200 000000743184**; nella domanda dovrà essere indicato il numero di CRO dell'operazione. Il bonifico, con causale "**Procedura esecutiva n. 181/2022 R.G.Es. Lotto¹ - 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 inammissibile.
- 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 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

¹ Indicare il numero dello specifico lotto, fra la pluralità di quelli in vendita, per cui si presenta l'offerta con la relativa cauzione.

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; 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. autenticata da pubblico ufficiale; 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'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà immediatamente a gara sull'offerta più alta, che avrà durata sino alle ore 15 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.
- L'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 63, comma 2 delle disp. att. c.c., in solido con l'esecutato, sarà tenuto a corrispondere le eventuali spese condominiali arretrate relative all'anno solare in corso e quelle relative all'anno precedente l'emissione del decreto di trasferimento; pertanto, sono esclusi i "riporti" degli esercizi precedenti, il cui pagamento può essere richiesto esclusivamente al precedente proprietario dell'immobile.

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

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

Facoltà di subentro nel finanziamento contratto dal debitore

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

dalla parte debitrice eseguita assumendone gli obblighi relativi, purché entro 15 giorni dall'aggiudicazione definitiva o dall'assegnazione siano versate all'Istituto mutuante le rate già scadute, gli accessori e le spese, nella misura che verrà precisata dall'Istituto come sopra.

Pubblicità

- La pubblicità inerente la vendita verrà eseguita, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., tramite pubblicazione:
 - a cura del professionista delegato, dell'ordinanza di vendita, unitamente all'avviso di vendita e alla perizia almeno 60 giorni prima del termine di presentazione delle offerte sul "Portale delle Vendite Pubbliche";
 - a cura del gestore della vendita telematica ed almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte, della suddetta documentazione sui siti www.astegiudiziarie.it; 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 incombente;
- 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;
- la liberazione degli immobili ad uso non abitativo e degli immobili non destinati ad abitazione del debitore e della sua famiglia (ovvero occupati da terzi senza titolo opponibile) sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario ed a spese della procedura;
- per quanto riguarda gli immobili abitativi occupati dal debitore e dal suo nucleo familiare, l'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo; il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560 comma 6 c.p.c., come modificato dalla legge n. 8 del 28 febbraio 2020. Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura;
- il prezzo base, per ciascun lotto, è fissato nell'ordinanza di vendita, con le successive riduzioni operate dal delegato - in considerazione del numero degli esperimenti di vendita andati deserti - in misura pari al 25% rispetto al precedente prezzo base d'asta, salvo il caso in cui il bene da porre in

vendita abbia un valore uguale o inferiore ad Euro 15.000,00; in tal caso, il delegato non fisserà un ulteriore tentativo di vendita e rimetterà le parti innanzi al G.Es.;

- laddove i beni siano gravati da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16 luglio 1905, n. 646 ovvero D.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7 ovvero dell'art. 38 del D.Lgs. 10 settembre 1993, n. 385, su specifica richiesta dell'Istituto di Credito ex art. 41, 4° comma, D.Lgs. 385/1993 ed esclusi i casi in cui vi sia stato il subentro della Curatela del fallimento dell'esecutato, il Notaio delegato provvederà al versamento al creditore fondiario, anche prima del riparto, della somma allo stesso spettante, previa precisazione del credito da parte del creditore fondiario e previa apposita autorizzazione del giudice, a fronte di istanza nella quale il professionista delegato dovrà indicare la somma stimata necessaria per il pagamento delle spese di procedura a carico della massa;
- per tutto quanto ivi non previsto si applicano le vigenti disposizioni di legge;

AVVERTE

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

INFORMA

- gli offerenti che possono ottenere delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica contattando sia la Segreteria dell'Associazione Notai delegati alla vendita al seguente recapito telefonico: 0543/20059, dal lunedì al venerdì dalle 9.00 alle 13.00, sia l'ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI FORLÌ (Tel. 0543/473480), nominato Custode Giudiziario 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 INLINEA 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.

Forlimpopoli-Forlì, 16 maggio 2024

Il Notaio delegato
Dott. Luca Ciambrelli

ALLEGATO "A"

N° 1

RG. ES N° 181/2022

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

*** LOTTO PRIMO ***

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Fabbricato unifamiliare ad uso abitativo in zona agricola con proservizi staccati il tutto edificato su area di corte di sedime e di pertinenza di mq. 3.510 catastali, con viale d'accesso da Via del Santuario, il tutto ubicato in Comune di Forlì, località Bagnolo via Del Santuario n.7.

Il fabbricato principale ad uso abitativo identificato catastalmente con il sub. 2 originario dei primi del '900, successivamente oggetto di interventi manutentivi di tipo grossolano, edificato su una porzione di terreno di mq. 3.510 con accesso carraio in sterrato da vialetto con accesso da via Del Santuario, ha caratteristiche tipiche delle costruzioni dell'epoca con parti interne riconducibili all'uso monastico (ex convento).

All'interno della corte sono presenti proservizi utilizzati come deposito di macchinari agricoli di piccole e medie dimensioni e parti adibite a pollaio e attrezzaie varie.

La corte di pertinenza del fabbricato abitativo e dei proservizi non risulta delimitata dai campi coltivati circostanti, oltretutto di proprietà anch'essi dell'esecutato e rientranti nel Lotto Secondo della presente relazione.

1

-Geom. Galassi Giampiero-

Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)

Tel 0547-1932300

Mail: giampiero.galassi@gfstudiotecnico.it

Pec.giampiero.galassi@geopec.it

Risulta di fatto un'area in stato di semi abbandono priva di qualsiasi dotazione e/o servizio inerente ad un giardino ma esclusivamente appunto ad un'area agricola. Sulla stessa infatti, specie sul retro (lato opposto di strada di accesso) sono riposti e depositati vecchi materiali e/o attrezzature agricole.

In occasione del sopralluogo la proprietà nella sua interezza (sia abitazione sia servizi) si presentava in cattivo stato manutentivo, conservativo e carente di manutenzione sia ordinaria sia straordinaria.

Il fabbricato abitativo presentava segni di degrado segnati dal tempo sulle pareti esterne con crepe e parti di intonaco staccato, persiane in legno rovinate canali di gronda e pluviali in alcuni punti rovinati e/o mancanti.

Anche la parte di servizi ex stalle ricomprese all'interno del fabbricato abitativo posti al piano terra sono in pessimo stato, privi di pavimentazione, con cedimenti anche alla copertura, in alcuni punti in lastre di eternit.

Anche i servizi distaccati identificati catastalmente con i subalterni 3, 4, 5 e 6 si presentano in pessimo stato manutentivo e conservativo, realizzati con struttura e materiali di tipo precario e vario, compreso anche lastre di eternit che dovranno essere rimosse e bonificate. Di fatto non hanno alcuna rifinitura e dotazione.

La loro presenza, originaria ad ante 1967 gli attribuisce un valore dato dal fatto che per la superficie estinte possono essere ricostruiti altrimenti nelle condizioni accertate alla data del sopralluogo non avrebbero alcun valore.

Il concetto di recupero della superficie preesistente è valido solo per i manufatti identificati con i subalterni 3 e 4. Per gli altri due manufatti accertati in loco identificati con i sub. 5 e 6 tale concetto di recupero di superficie non è attuabile poiché il sub. 5 di fatto è una semplice tettoia di sostegno dell'impianto fotovoltaico a servizio dell'abitazione (oltretutto che

non necessita di pratica autorizzativa) mentre il sub. 6 è di fatto un manufatto abusivo poiché non rappresentato nella mappa di impianto catastale, per cui da rimuovere e demolire

Fabbricato identificato con il sub. 2

Il piano terra del fabbricato per una parte è adibito e utilizzato a zona abitativa mentre una parte è destinato e utilizzato a servizi (zona ex stalle).

Nello specifico:

- la zona abitativa è composto da un disimpegno di ingresso di mq 10,80 circa, un bagno di mq 7,00 circa una camera da letto di mq. 16,00 circa, una zona pranzo di mq. 20,00 circa; una sala di mq. 21,00 circa un angolo cottura di mq. 8,00 circa ed una cantina di mq. 18,00 circa;
- la zona servizi con accesso dall'esterno (dall'area cortilizia) è composta da n° 4 locali ripostiglio rispettivamente di mq. 15,00 circa, mq. 40,00 circa, mq. 19,30 circa e mq. 26.00 circa oltre una legnaia mq. 4,50 circa e un piccolo w.c. esterno non più utilizzato.

Il piano primo del fabbricato è invece interamente destinato e utilizzato a zona abitativa.

Si compone di un disimpegno di arrivo delle scale di mq. 8,50 circa; di quattro camere da letto rispettivamente di mq. 17,00 circa; mq. 30,00 circa, mq 12,60 circa e mq. 16,50 circa, una cucina di mq. 16.80 circa, un soggiorno di mq. 34,40 circa e un bagno di mq. 4,20 circa.

Il piano secondo è utilizzato e adibito interamente a zona servizi della zona abitativa e si sviluppa per l'intero fabbricato per una superficie di circa mq. 132,00

In generale come già ampiamente descritto e desumibile anche dalle fotografie allegate l'intero fabbricato risulta essere privo di una manutenzione sia di tipo ordinario sia di tipo straordinario

Sono presenti molte crepe nelle pavimentazioni e nelle pareti la cui tinteggiatura, in diversi spazi, risulta essersi staccata e/o danneggiata da umidità e muffa. Le pareti di alcune stanze presentavano fori e fessurazioni di varie dimensioni e tipologia.

La pavimentazione del piano primo presentava avvallamenti che potrebbero fare pensare a eventuali cedimenti strutturali.

La scala di collegamento fra il piano primo e il secondo presentava zone pericolanti e cedimenti strutturali per i quali sono necessarie verifiche strutturali.

Gli infissi dell'intero immobile sono in pessime condizioni, in gran parte rovinati e danneggiati ed alcuni con vetri sono rotti.

Il piano sottotetto si presenta in pessimo stato manutentivo e con condizioni precarie per le quali si consiglia di eseguire una verifica anche di tipo strutturale.

L'impianto elettrico è obsoleto e non in linea con le attuali normative in materia pertanto da rivedere e/o rifare.

L'impianto di riscaldamento a servizio della porzione abitativa è composto da una caldaia a gas metano posta nel locale disimpegno/ingresso al piano terra e termosifoni in ghisa in prevalenza rovinati.

L'immobile dispone di impianto fotovoltaico con scambio sul posto regolarmente denunciato al GSE.

I pannelli sono posti sulla copertura della struttura "tettoia" identificata con il subalterno 5. Si preme puntualizzare nuovamente che tale struttura non è soggetta a rilascio e/o richiesta di Autorizzazione comunale poiché di fatto sostegno dei pannelli fotovoltaici.

La proprietà immobiliare è dotata per lo scarico dei reflui di fossa imhoff posta all'interno della corte pertinenziale

La proprietà immobiliare urbana ha una superficie commerciale complessiva di mq. 620,06 di cui mq. 488,27 per il sub. 2; mq. 81,00 per il sub. 3; mq. 25,00 per il sub. 4 e mq. 25,79 per la corte comune (sub. 7). La proprietà si compone altresì di un viale di accesso alla proprietà di mq. 400,00 catastali.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

al **Catasto Fabbricati** del Comune di Forlì,

al Foglio 121,

Particella 237 sub.2, categoria A/3 di classe 5, consistenza 12 mq,
Rendita Catastale €. 1.208,51;

Particella 237 sub.3, categoria D/10, Rendita Catastale €. 132,00;

Particella 237 sub.4, categoria D/10, Rendita Catastale €. 42,00;

Particella 237 sub.5, categoria C/2 di classe 5, consistenza 12 mq,
Rendita Catastale €. 57,02 (classamento e rendita proposti d.m. 701/94);

Particella 237 sub.6, categoria C/2 di classe 5, consistenza 15 mq,
Rendita Catastale €. 71,27 (classamento e rendita proposti d.m. 701/94);

Particella 237 sub.7, BCNC (bene comune non censibili a tutti i sub.)

in capo alla ditta catastale eseguita proprietario per 1/1.

E al **Catasto Terreni** del Comune di Forlì;

al Foglio 121,

Particella 237, Ente Urbano di mq. 3.510.

Particella 278, vigneto di classe 2 di mq. 400, Reddito Dominicale €.
2,89, Reddito Agrario €. 3,41.

CONFINI

La proprietà immobiliare confina con la Via del Santuario, con Terreni (particelle 238; 239 e 115) di proprietà del Sig. (esecutato) rientranti nel lotto Secondo; salvo altri

PERTINENZA

Intera proprietà

PROVENIENZA DEL BENE

*Atto per causa di morte e Certificato di denuncia Successione emessa dall'Ufficio del Registro DPFC UT Forlì 21/04/2010 Rep. n° 504/999010 con il quale l'esecutato diveniva proprietario per la quota di $\frac{3}{4}$, le proprietà identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 121 Particella 237 sub.ni 2,3 e 4 e di terreni Censiti al Catasto Terreni del medesimo Comune al Foglio 121 part.ile 7/A, 7/B, 7/C, 7/D, 26, 38,103, 104,108,109,110, 113/A, 113/B, 114, 115, 116, 117/A, 117/B, 117/C, 117/D, 117/E, 283/A, 238/B E 239.

Trascritto a Forlì il 07/05/2010 Art. 4.947.

*Atto per causa mote Accettazione tacita 30/01/2013 N. Rep. 23348/11112 con il quale l'esecutato accettava in maniera tacita l'eredità della defunta in data 09/08/2009, la quota di $\frac{3}{4}$, delle proprietà identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 121 Particella 237 sub.ni 2,3 e 4 E di terreni Censiti al Catasto Terreni del medesimo Comune al Foglio 121 part.ile 7/A, 7/B, 7/C, 7/D, 26, 38,103, 104,108,109,110, 113/A, 113/B, 114, 115, 116, 117/A, 117/B, 117/C, 117/D, 117/E, 283/A, 238/B E 239.

Trascritto a Forlì il 01/02/2013 Art. 1.232.

* Atto per causa di morte e Certificato di denuncia Successione emessa dall'Ufficio del Registro in data 11/08/1998 Rep. n° 71/619 con il quale, fra gli altri, l'esecutato diveniva proprietario per la quota di $\frac{1}{4}$ delle proprietà identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 121 Particella 237 sub.ni 2,3 e 4 e di terreni Censiti al Catasto Terreni del medesimo Comune al Foglio 121 part.ile 7/A, 7/B, 7/C, 7/D, 26, 38,103, 104,108,109,110, 113/A, 113/B, 114, 115, 116, 117/A, 117/B, 117/C, 117/D, 117/E, 283/A, 238/B E 239.

Trascritto a Forlì il 20/08/1999 Art. 8.098.

NB: [non risulta essere trascritta l'accettazione di eredità da parte dell'esecutato dell'eredità del defuntodi cui alla Successione Art. 8.098 del 1999.](#)

REGIME FISCALE

La vendita dei beni è soggetta a Tassa di Registro

SANATORIA DEL BENE LEGGE 47/85 E LEGGE 724/94

La costruzione dell'immobile è da intendersi antecedente al 01/09/1967, comunque presumibilmente dei primi del 1900.

L'unico documento accertato e reperito che attesta la conformazione e dimensioni della proprietà immobiliare quindi è la planimetria catastale d'impianto datata 27/03/2009 Prot. N° FO 0068473 che risulta far fede anche a livello urbanistico-edilizio, come anche stabilito dal Decreto Semplificazioni 76/2020, il quale stabilisce che *“ è possibile asserire che in assenza di documentazione urbanistica di un fabbricato costruito ante '67, i dati catastali rivestono il ruolo di supporto alla legittimazione urbanistica. La scheda catastale fornisce infatti un indizio sullo stato dei luoghi risalente alla data di deposito”*.

Partendo dal presupposto che come legittimità urbanistica, in assenza di titoli urbanistici, sono da prendere in considerazione le planimetrie catastali d'impianto, in occasione del sopralluogo all'interno della corte sono stati accertati N° 2 manufatti non rappresentati nelle planimetrie d'impianto.

Tali manufatti nello specifico sono il sub. 5 e il sub. 6.

Relativamente al manufatto identificato con il sub. 5 non è di fatto da ritenersi un “abuso” poiché è una sorta di tettoia che funge a sostegno dei pannelli fotovoltaici denunciati al GSE ma nulla in comune poiché “edilizia Libera” in virtù del KW dell'impianto.

Relativamente al manufatto identificato con il sub. 6 invece è da ritenersi un manufatto privo di titolo edilizio che sarà da rimuovere poiché non regolarizzabile né a livello urbanistico-edilizio né a livello strutturale.

La proprietà oggetto di procedura è soggetta ai seguenti vincoli:

- Zone di tutela della struttura centuriata: aree sottoposte a tutela dal PTCP, art. 21B (zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione) - art. 34 delle norme di PSC;
- Aree di potenziale allagamento – art. 6 normativa Piano di Bacino-stralcio per il rischio idrogeologico – art. 2 delle norme di PSC;
- Fasce di rispetto dei corsi d'acqua di interesse secondario e di servizio all'appoderamento agricolo;
- art. 48 delle norme di PSC;
- Settori specifici per la valutazione di Compatibilità dei potenziali ostacoli e pericoli per la navigazione area (settore4) – Art. 45 delle norme di PSC.
- non risulta essere stato percorso dal fuoco, ai sensi e per gli effetti dell L. 353 del 21/11/2000.

Sussistono altresì i Vincoli di Zona Urbanistica in cui è ricompresa la proprietà (Sottozona A6.2 e E1) e i vincoli di interesse riguardanti complessi Edilizi con funzioni agricole ed abitative connesse, di interesse storico culturale ecc.. oltre ai vincoli derivanti da zona sismica di cui alla Legge 02/02/1974 n° 64 e succ.ve

Difformità

Facendo riferimento alla planimetria d'Impianto (unico documento che attesta le destinazioni, le dimensioni e la disposizione interna degli immobili, in occasione del sopralluogo è stata accertata una difformità interna al piano primo del fabbricato (sub.2) riguardante tamponamento in muratura lungo le scale di salita al piano secondo, rendendo così un vano

al piano primo accessibile solo dal vano adiacente e non più dal vano scala.

E' stato accertato altresì la presenza di N° 2 manufatti non rappresentanti nella planimetria catastale d'impianto di riferimento

Possibilità di regolarizzazione

In base alle vigenti normative attuative-urbanistiche del comune di Forlì, alla zona urbanistica in cui è ricompresa la proprietà (interesse storico culturale):

- è possibile regolarizzare le difformità interne mediante la presentazione di pratica in Sanatoria.
- non è possibile regolarizzare il manufatto identificato con il sub. 6 presente all'interno della corte che dovrà essere rimosso.
- relativamente al manufatto identificato con il sub. 5 come detto in risposta al quesito precedente trattandosi di una tettoia di sostegno dell'impianto fotovoltaico non si rende necessaria alcuna pratica di regolarizzazione poiché da intendersi "Edilizia Libera".

9

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo è stato accertato che la proprietà è abitata e in uso all'esecutato assieme al Nucleo familiare composto dalla moglie e ai figli di cui due minorenni

STIMA DEL BENE

Il valore del bene stimato **a corpo** e non misura,

- Valore dell'intera proprietà€.

Il Perito Stimatore

(Geom. Galassi Giampiero)

ALLEGATO "A"

N° 2

RG. ES N° 181/2022

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

*** LOTTO SECONDO ***

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Appezamento di terreno agricolo di complessivi mq. 80.826 catastali sito in Comune di Forlì, località Bagnolo via del Santuario SNC.

Trattasi di un appezzamento di terreno costituito da un unico "blocco" avente accesso dalla via Del Santuario, strada a doppio senso di marcia asfaltata in buono stato manutentivo.

Il terreno è delimitato verso le proprietà confinanti, eccetto verso la proprietà immobiliare rientrante nel Lotto Primo della presente relazione (casa con servizi + corte) da fossi di scolo interpoderali di medio-grandi dimensioni

Anche all'interno dello stesso terreno, in alcuni punti fra una coltura e l'altra sono presenti fossi di scolo.

Il terreno ha un andamento plano-altimetrico di tipo pianeggiante, una buona esposizione solare e buona regimazione delle acque.

Ha una composizione di tipo argilloso di tipo misto, tipica delle campagne forlivesi.

1

Il terreno si presenta completamente coltivato, in ottimo stato manutentivo e conservativo ed inoltre le colture presenti sono per lo più nella massima produttività, salvo alcuni impianti di più recente piantumazione che sono nella media produttività.

E' dotato di approvvigionamento idrico sia con pozzo artesiano all'interno del podere, sia con canalizzazione e pompa del CER (canale Emiliano Romagnolo)

Catastalmente il podere è suddiviso in prevalenza a due culture: frutteto e vigneto e nello specifico Ha. 32.787 a Vigneto e Ha. 48.039 a frutteto, confermato anche da Piano Colturale fornito dall'esecutato in sede di sopralluogo.

In sede di sopralluogo è stato accertato che parte del podere era anche coltivato a coltura erbacea ed inoltre in parte era occupato da carraie interpoderali. E' stato accertato altresì che fra alcuni filari di vigneto di recente piantumazione era stato impiantato del favino da "sovescio" per l'appunto come una sorta di fertilizzante naturale.

La parte a seminativo "grano" è in ridotta superficie rispetto all'intero podere ed è data come anche riferito dall'esecutato da una recente estirpazione di frutteto preesistente prima di essere nuovamente reimpiantato a vigneto.

Nello specifico alcune aree sono coltivate a vigneto in parte a bacca bianca vitigno trebbiano e in parte a bacca rossa vitigno Longagnesi.

Gli impianti in essere sono di diversa epoca di piantumazione ma tutti con assetto in filari dotati di pali in cemento e fili metallici. Ciascun filare di vigneto inoltre è dotato di impianto di irrigazione "goccia-goccia".

Le restanti sono impiantate con colture da frutteto, quali albicocchi di diversa varietà e periodo di raccolta; in parte a pesche anch'esse di

diversa varietà e tipologia (pelo o nettarine); in parte a pere ed in parte a cachi

Gli impianti di cui sopra come per la vigna sono di diversa epoca di piantumazione. Sono tutti posti in filari ed alcuni sono a “vaso “ ed altri a “spalliera”.

Tutti sono dotati come per la vigna di impianto di irrigazione ”goccia a goccia”.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Al **Catasto Terreni** del Comune di Forlì

al Foglio 121,

Part. 7 AA; Frutteto di classe 2 di mq. 2.468, Reddito Dominicale €. 66,54, Reddito Agrario €. 26,77;

Part. 7 AB; Vigneto di classe 2 di mq. 5.100, Reddito Dominicale €. 35,65, Reddito Agrario €. 43,46;

Part. 7 AC; Frutteto di classe 2 di mq. 500, Reddito Dominicale €. 13,48, Reddito Agrario €. 5,42;

Part. 26; Frutteto di classe 2 di mq. 443, Reddito Dominicale €. 4,31, Reddito Agrario €. 2,86;

Part. 38 AA; Frutteto di classe 2 di mq. 78, Reddito Dominicale €. 2,10, Reddito Agrario €. 0,85;

Part. 38 AB; Vigneto di classe 2 di mq. 10, Reddito Dominicale €. 0,07, Reddito Agrario €. 0,09;

Part. 103 AA; Frutteto di classe 2 di mq. 8.732, Reddito Dominicale €. 235,41, Reddito Agrario €.94,70;

Part. 103 AB; Vigneto di classe 2 di mq. 400, Reddito Dominicale €. 2,80, Reddito Agrario €. 3,41;

Part. 104; Vigneto di classe 2 di mq. 800, Reddito Dominicale €. 5,56, Reddito Agrario €. 6,82;

Part. 108; Vigneto di classe 2 di mq. 1.400, Reddito Dominicale €. 9,79,
Reddito Agrario €. 11,93;

Part. 109; Frutteto di classe 2 di mq. 2.760, Reddito Dominicale €. 74,41,
Reddito Agrario €. 29,93;

Part. 110; Frutteto di classe 2 di mq. 4.412, Reddito Dominicale €. 118,95,
Reddito Agrario €. 47,95;

Part. 113 AA; Vigneto di classe 2 di mq. 4.635, Reddito Dominicale €. 32,40,
Reddito Agrario €. 39,50;

Part. 113 AB; Frutteto di classe 2 di mq. 3.605, Reddito Dominicale €. 97,19,
Reddito Agrario €. 39,10;

Part. 114; Frutteto di classe 2 di mq. 880, Reddito Dominicale €. 23,72,
Reddito Agrario €. 9,54;

Part. 115; Vigneto di classe 2 di mq. 480, Reddito Dominicale €. 3,36,
Reddito Agrario €. 4,09;

Part. 116; Frutteto di classe 2 di mq. 2.400, Reddito Dominicale €. 64,70,
Reddito Agrario €. 26,03;

Part. 117 AA; Frutteto di classe 2 di mq. 10.856, Reddito Dominicale €. 292,68,
Reddito Agrario €. 117,74;

Part. 117 AB; Vigneto di classe 2 di mq. 5.500, Reddito Dominicale €. 38,44,
Reddito Agrario €. 46,87;

Part. 117 AC; Frutteto di classe 2 di mq. 973, Reddito Dominicale €. 26,23,
Reddito Agrario €. 10,55;

Part. 239 AA; Frutteto di classe 2 di mq. 9.932, Reddito Dominicale €. 253,21,
Reddito Agrario €. 101,86;

Part. 239 AB; Vigneto di classe 2 di mq. 800, Reddito Dominicale €. 5,59,
Reddito Agrario €. 6,82;

Part. 277; Vigneto di classe 2 di mq. 4.946, Reddito Dominicale €. 35,76,
Reddito Agrario €. 42,12;

Part. 279; Vigneto di classe 2 di mq. 8.716, Reddito Dominicale €. 63,02,
Reddito Agrario €. 74,27;

CONFINI

Il terreno confina con il terreno di proprietà del sig. (part 19), con il terreno di proprietà delle Sig.re (part. 91); con il terreno di proprietà del Sig. (part 91,92 e 252; con il terreno di proprietà del Sig. (part.250); con il terreno di proprietà del Sig. (part.261); con la via Del Santuario; salvo altri.

PERTINENZA

Intera proprietà

PROVENIENZA DEL BENE

*Atto per causa di morte e Certificato di denuncia Successione emessa dall'Ufficio del Registro DPFC UT Forlì 21/04/2010 Rep. n° 504/999010 con il quale l'esecutato diveniva proprietario per la quota di $\frac{3}{4}$, le proprietà identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 121 Particella 237 sub.ni 2,3 e 4 e di terreni Censiti al Catasto Terreni del medesimo Comune al Foglio 121 part.ile 7/A, 7/B, 7/C, 7/D, 26, 38,103, 104,108,109,110, 113/A, 113/B, 114, 115, 116, 117/A, 117/B, 117/C, 117/D, 117/E, 283/A, 238/B E 239.

Trascritto a Forlì il 07/05/2010 Art. 4.947.

*Atto per causa mote Accettazione tacita 30/01/2013 N. Rep. 23348/11112 con il quale l'esecutato accettava in maniera tacita l'eredità della defunta in data 09/08/2009, la quota di $\frac{3}{4}$, delle proprietà identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 121 Particella 237 sub.ni 2,3 e 4 E di terreni Censiti al Catasto Terreni del medesimo Comune al Foglio 121 part.ile 7/A, 7/B, 7/C, 7/D, 26, 38,103, 104,108,109,110, 113/A, 113/B, 114, 115, 116, 117/A, 117/B, 117/C, 117/D, 117/E, 283/A, 238/B E 239.

Trascritto a Forlì il 01/02/2013 Art. 1.232.

* Atto per causa di morte e Certificato di denuncia Successione emessa dall'Ufficio del Registro in data 11/08/1998 Rep. n° 71/619 con il quale, fra gli altri, l'esecutato diveniva proprietario per la quota di ¼ delle proprietà identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al Foglio 121 Particella 237 sub.ni 2,3 e 4 e di terreni Censiti al Catasto Terreni del medesimo Comune al Foglio 121 part.ile 7/A, 7/B, 7/C, 7/D, 26, 38,103, 104,108,109,110, 113/A, 113/B, 114, 115, 116, 117/A, 117/B, 117/C, 117/D, 117/E, 283/A, 238/B E 239.

Trascritto a Forlì il 20/08/1999 Art. 8.098.

NB: non risulta essere trascritta l'accettazione di eredità da parte dell'esecutato dell'eredità del defuntodi cui alla Successione Art. 8.098 del 1999.

REGIME FISCALE

La vendita dei beni è soggetta a Tassa di Registro

SANATORIA DEL BENE LEGGE 47/85 E LEGGE 724/94

In base al certificato di destinazione urbanistica richiesto e rilasciato dal Comune, la destinazione urbanistica della proprietà immobiliare è la seguente:

(mapp. 103 – 104 – 108 – 109 – 110 – 113 – 114 – 115 – 116 – 117 – 239 – 26 – 38 – 7) – Sottozona E1 – Zone di produzione agricola normale – art. 101 delle norme RUE;

(mapp. 237) – Parte Sottozona A6.2 – complessi edilizi ed edifici con funzioni agricole ed abitative connesse, di interesse storico – culturale, diffusi nel territorio – ambiti di significativo valore ambientale – Edifici conservati parzialmente – art. 29.53 delle norme RUE ;

(mapp. 238) sottozona E1 , zona di produzione agricola normale – art-101 delle norme di RUE, marginalmente sottozona A6.2 – Complessi edilizi ed

edifici con funzioni agricole ed abitative connesse, di interesse storico-culturale, diffusi nel territorio – Ambiti di significato valore ambientale – art. 29.53 delle norme RUE.

Il terreno è soggetto ai vincoli riguardanti la zona Urbanistica in cui è ricompreso; ai vincoli derivanti da zona sismica di cui alla Legge 02/02/1974 n° 64 e succ.ve, oltre i seguenti vincoli:

- Zone di tutela della struttura centuriata : aree sottoposte a tutela dal PTCP, art. 21B (zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione)- art. 34 delle norme di PSC;
- Aree di potenziale allagamento – art. 6 normativa Piano di Bacino-stralcio per il rischio idrogeologico – art. 2 delle norme di PSC;
- Fasce di rispetto dei corsi d'acqua di interesse secondario e di servizio all'appoderamento agricolo;
- art. 48 delle norme di PSC;
- Settori specifici per la valutazione di Compatibilità dei potenziali ostacoli e pericoli per la navigazione area (settore4) – Art. 45 delle norme di PSC.
- non risulta essere stato percorso dal fuoco, ai sensi e per gli effetti dell L. 353 del 21/11/2000.

7

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo è stato accertato che il terreno era in uso e coltivato dall'esecutato

STIMA DEL BENE

Il valore del bene stimato **a corpo** e non misura,

- Valore dell'intera proprietà€.

Il Perito Stimatore

(Geom. Galassi Giampiero)