

**TRIBUNALE DI FORLÌ**

- UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI -

Procedura esecutiva immobiliare n. 170/2021 R.G. ES.

**Avviso di vendita immobiliare delegata a professionista**

**2° esperimento**

La sottoscritta Costanza Mariani, nominata dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Forlì Dott. Fabio Santoro, con ordinanza emessa il 25/10/2022, 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;
- ritenuto necessario fissare la vendita in **sette lotti** a corpo e non a misura, del compendio immobiliare pignorato;
- visti gli art. 490 e 570 c.p.c.;

**DISPONE**

procedersi alla **VENDITA SENZA INCANTO** del compendio immobiliare di seguito indicato, con modalità **TELEMATICA ASINCRONA** che verrà chiamata per l'esame delle buste telematiche il **giorno 25/07/2024 alle ore 10:30** sul portale del gestore EDICOM FINANCE SRL, [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) 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), inclusi i dati catastali ed i confini, e negli **allegati "A"** acclusi al presente avviso e di cui costituiscono parte integrante, relativamente al quale si segnala la presenza di formalità (domanda giudiziale) non cancellabili sui lotti 6, 7, 8 e 9, così come risultante dai Pubblici Registri, è sito nel **Comune di Forlì (FC), Corso Diaz angolo Via Sara Levi Nathan** ed è così identificato e descritto:

- **LOTTO 1**: PIENA PROPRIETA' Quota 100% di ufficio/magazzino deposito al piano terra

**DOTT.SSA COSTANZA MARIANI**

*Dottore Commercialista - Professionista Delegato*

Viale Gramsci, 85 – 47122 Forlì (FC)

Tel. 0543/818248 – mail: [studio@studio-mariani.com](mailto:studio@studio-mariani.com) - PEC: [costanzamariani@legalmail.it](mailto:costanzamariani@legalmail.it)

---

sito nel Comune di Forlì (FC) Via Sara Levi Nathan n. 7, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì con i seguenti dati censuari:

- o Foglio 180, particella 122, sub. 64, categoria C/2, classe 6, consistenza 75 mq, superficie catastale totale 98 mq, rendita catastale € 418,33.

Oltre all'area coperta e scoperta del fabbricato censita al N.C.T. al foglio 180, particella 122, qualità Ente Urbano superficie di mq 1.936.

**Per quanto attiene alle licenze, a provvedimenti autorizzativi, tipologia urbanistica, abusi edilizi, servitù, difformità riscontrate, convenzioni edilizie ed urbanistiche, condizione e situazione dell'immobile sopra descritto, si rinvia a quanto riportato in perizia.**

In particolare si specifica che:

- o si invitano gli interessati a verificare, anche tramite propri tecnici di fiducia, la situazione edilizia al momento dell'acquisto;
  - o a seguito del sopralluogo e dal riscontro cartaceo delle pratiche edilizie e della documentazione catastale sono state riscontrate alcune difformità rispetto agli elaborati grafici disponibili. In particolare la rappresentazione catastale è difforme, rispetto allo stato dei luoghi, nell'organizzazione dei paramenti murari del bagno; si tratta di difformità interne e sanabili, ma tenuto conto dello stato di abbandono in cui si trova l'immobile si rimanda ad eventuali lavori di riqualificazione la determinazione in ordine all'organizzazione degli spazi. Nella determinazione del valore di stima è stato considerato, stante la necessaria riqualificazione sostanziale al fine di ricondurre l'immobile ad efficiente usabilità, un deprezzamento del valore medio al metro quadro di 700,00 €/mq compresi spese tecniche ed oneri amministrativi accessori;
- dato atto che l'immobile fa parte di un edificio condominiale, si segnala la presenza di spese condominiali arretrate;
- dato atto che l'immobile risulta libero;
- dato atto che l'immobile è dotato di Attestazione di Prestazione Energetica, in Classe Energetica "E" consumo annuo 263,67 kWh/m<sup>2</sup>;

**DOTT.SSA COSTANZA MARIANI**

*Dottore Commercialista - Professionista Delegato*

Viale Gramsci, 85 – 47122 Forlì (FC)

Tel. 0543/818248 – mail: [studio@studio-mariani.com](mailto:studio@studio-mariani.com) - PEC: [costanzamariani@legalmail.it](mailto:costanzamariani@legalmail.it)

---

- dato atto che l'immobile consiste in un ufficio/magazzino/deposito sito al piano terra con piccolo cortile e servizi pertinenziali esclusivi. Composto da un locale adiacente all'ingresso catastalmente assegnato ad uso ufficio ma potenzialmente utilizzabile anche come negozio; sul retro, a quota leggermente più elevata è presente un ampio locale, catastalmente individuato come magazzino, organizzato in due ambiti separati da un grande arco in muratura. Da tale locale si accede ad una piccola corte esterna ad uso esclusivo e al corpo servizi. Si trova in condizioni mediocri e in stato di abbandono. Superficie commerciale circa 89,77 mq.

➤ **LOTTO 4: PIENA PROPRIETA' Quota 100% di abitazione al piano secondo con cantina al seminterrato e sgombero al piano terra sita nel Comune di Forlì (FC) Via Sara Levi Nathan n. 5, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì con i seguenti dati censuari:**

- **Foglio 180, particella 122, sub. 105, Categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 125 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 122 mq, rendita catastale € 635,24;**

Oltre all'area coperta e scoperta del fabbricato censita al N.C.T. al foglio 180, particella 122, qualità Ente Urbano superficie di mq 1.936.

**Per quanto attiene alle licenze, a provvedimenti autorizzativi, tipologia urbanistica, abusi edilizi, servitù, difformità riscontrate, convenzioni edilizie ed urbanistiche, condizione e situazione dell'immobile sopra descritto, si rinvia a quanto riportato in perizia.**

In particolare si specifica che:

- si invitano gli interessati a verificare, anche tramite propri tecnici di fiducia, la situazione edilizia al momento dell'acquisto;
- a seguito del sopralluogo e dal riscontro cartaceo delle pratiche edilizie e della documentazione catastale sono state riscontrate alcune difformità rispetto agli elaborati grafici disponibili. In particolare, una delle camere da letto è stata suddivisa mediante parete in cartongesso per creare un disimpegno, riducendo le dimensioni del vano al di sotto dei parametri minimi da norma. La camera da letto

**DOTT.SSA COSTANZA MARIANI**

*Dottore Commercialista - Professionista Delegato*

Viale Gramsci, 85 – 47122 Forlì (FC)

Tel. 0543/818248 – mail: [studio@studio-mariani.com](mailto:studio@studio-mariani.com) - PEC: [costanzamariani@legalmail.it](mailto:costanzamariani@legalmail.it)

---

allo stato attuale non è regolare per carenza del requisito dimensionale pertanto o si declassa il vano a ripostiglio o si ripristina lo stato dei luoghi a quanto autorizzato. Nella determinazione del valore a stima è stato considerato un lieve deprezzamento, mediante applicazione di un coefficiente pari a 0,95 al mq, al fine di tenere conto dell'irregolarità edilizia riscontrata in riferimento all'organizzazione e classamento degli spazi interni;

- dato atto che l'immobile fa parte di un edificio condominiale, si segnala la presenza di spese condominiali arretrate;
- dato atto che l'immobile risulta libero;
- dato atto che l'immobile è dotato di Attestazione di Prestazione Energetica, in Classe Energetica "E" consumo annuo di 219,20 kWh/m<sup>2</sup>;
- dato atto che l'immobile consiste in appartamento al piano secondo, con piccolo locale sgombero al piano terra e cantina al livello sottostrada. Accessibile mediante scale interna o ascensore. Composto da un locale cucina – soggiorno, due disimpegni, due bagni e quattro camere da letto. È presente un terrazzo con affaccio sulla corte interna. Superficie commerciale circa 139,29 mq.

➤ **LOTTO 5: PIENA PROPRIETA' Quota 100% di abitazione al piano secondo con cantina al seminterrato e sgombero al piano terra sita nel Comune di Forlì (FC) Via Sara Levi Nathan n. 5, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì con i seguenti dati censuari:**

- **Foglio 180, mappale 122, sub 106, Categoria A/2**, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 95 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 94 mq, rendita catastale € 529,37;
- **Foglio 180, mappale 122, sub. 121, Categoria C/2**, classe 1, consistenza 1 mq, superficie catastale totale 1 mq, rendita catastale € 2,53 (*trattasi di rettifica di confini del locale sgombero al piano terra*).

Oltre all'area coperta e scoperta del fabbricato censita al N.C.T. al foglio 180,

**DOTT.SSA COSTANZA MARIANI**

*Dottore Commercialista - Professionista Delegato*

Viale Gramsci, 85 – 47122 Forlì (FC)

Tel. 0543/818248 – mail: [studio@studio-mariani.com](mailto:studio@studio-mariani.com) - PEC: [costanzamariani@legalmail.it](mailto:costanzamariani@legalmail.it)

---

particella 122, qualità Ente Urbano superficie di mq 1.936.

**Per quanto attiene alle licenze, a provvedimenti autorizzativi, tipologia urbanistica, abusi edilizi, servitù, difformità riscontrate, convenzioni edilizie ed urbanistiche, condizione e situazione dell'immobile sopra descritto, si rinvia a quanto riportato in perizia.**

In particolare si specifica che:

- o si invitano gli interessati a verificare, anche tramite propri tecnici di fiducia, la situazione edilizia al momento dell'acquisto;
  - o a seguito del sopralluogo e dal riscontro cartaceo delle pratiche edilizie e della documentazione catastale sono state riscontrate alcune difformità rispetto agli elaborati grafici disponibili e anche la rappresentazione catastale risulta difforme rispetto allo stato dei luoghi. In particolare il balcone, prospiciente sulla corte interna, è stato realizzato più ampio rispetto a quello autorizzato. La situazione non risulta sanabile per cui il balcone sarà da ricondurre allo stato autorizzato. Nella determinazione del valore di stima è stato considerato un lieve deprezzamento, mediante applicazione di un coefficiente pari a 0,97 al mq, al fine di tenere conto dell'irregolarità edilizia riscontrata in riferimento al balcone;
- dato atto che l'immobile fa parte di un edificio condominiale, si segnala la presenza di spese condominiali arretrate;
- dato atto che l'immobile risulta libero;
- dato atto che l'immobile è dotato di Attestazione di Prestazione Energetica, in Classe Energetica "E" consumo annuo di 183,50 kWh/m<sup>2</sup>;
- dato atto che l'immobile consiste in appartamento posto al piano secondo con piccolo locale sgombero al piano terra e cantina al livello sottostrada. Accessibile mediante scale interna o ascensore. Composto da locale cucina – soggiorno, un disimpegno, due bagni e due camere da letto di cui una dotata di balcone affacciato sulla corte interna. Al piano terra è presente un piccolo locale sgombero, assegnato all'unità ma attualmente di uso comune, in quanto ospita un elettrodomestico per lavaggio e asciugatura panni, a servizio di tutti gli studenti/affittuari insediati nel complesso. Superficie commerciale circa 104,46 mq.

➤ **LOTTO 6: PIENA PROPRIETA'** Quota 100% di abitazione al piano secondo con cantina al seminterrato sita nel Comune di Forlì (FC) Corso Diaz n. 110, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì con i seguenti dati censuari:

- **Foglio 180, particella 122, sub. 107, Categoria A/2**, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 100 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 92 mq, rendita catastale € 423,49.

Oltre all'area coperta e scoperta del fabbricato censita al N.C.T. al foglio 180, particella 122, qualità Ente Urbano superficie di mq 1.936.

**Per quanto attiene alle licenze, a provvedimenti autorizzativi, tipologia urbanistica, abusi edilizi, servitù, difformità riscontrate, convenzioni edilizie ed urbanistiche, condizione e situazione dell'immobile sopra descritto, si rinvia a quanto riportato in perizia.**

In particolare si specifica che:

- si invitano gli interessati a verificare, anche tramite propri tecnici di fiducia, la situazione edilizia al momento dell'acquisto;
- a seguito del sopralluogo e dal riscontro cartaceo delle pratiche edilizie e della documentazione catastale sono state riscontrate alcune difformità rispetto agli elaborati grafici disponibili. Si tratta di lievissime difformità relative alla geometria delle pareti interne e sanabili, anzi possono essere considerate approssimazioni emendabili al rilievo; sostanzialmente al novero di quanto consentito dalla norma;
- si segnala la presenza di formalità non cancellabili così come risultante dai Pubblici Registri, in particolare si segnala la trascrizione di domanda giudiziale riferita a risoluzione di contratto di compravendita dell'immobile pignorato, la cui causa è stata respinta in primo grado e in appello e ad oggi è pendente in Cassazione. Si invitano gli interessati a rivolgersi ad un legale di fiducia;
- dato atto che l'immobile fa parte di un edificio condominiale, si segnala la presenza di spese condominiali arretrate;
- dato atto che l'immobile risulta occupato con contratto di locazione ad uso abitativo e opponibile alla procedura, scadente in data 31/08/2024;

**DOTT.SSA COSTANZA MARIANI**

*Dottore Commercialista - Professionista Delegato*

Viale Gramsci, 85 – 47122 Forlì (FC)

Tel. 0543/818248 – mail: [studio@studio-mariani.com](mailto:studio@studio-mariani.com) - PEC: [costanzamariani@legalmail.it](mailto:costanzamariani@legalmail.it)

---

- dato atto che l'immobile è dotato di Attestazione di Prestazione Energetica, in Classe Energetica "D" consumo annuo di 137,92 kWh/m<sup>2</sup>;

- dato atto che l'immobile consiste in appartamento al piano secondo, con cantina al livello sottostrada. Accessibile mediante scale interna o ascensore. Composto da un ingresso, un locale cucina – soggiorno, un disimpegno, un bagno, due camere da letto e un ampio terrazzo affacciato sulla corte interna. Superficie commerciale circa 93,32 mq.

➤ **LOTTO 7: PIENA PROPRIETA' Quota 100% di abitazione al piano secondo sita nel Comune di Forlì (FC) Corso Diaz n. 110, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì con i seguenti dati censuari:**

○ **Foglio 180, particella 122, sub. 108, Categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 50 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 50 mq, rendita catastale € 317,62.**

Oltre all'area coperta e scoperta del fabbricato censita al N.C.T. al foglio 180, particella 122, qualità Ente Urbano superficie di mq 1.936.

**Per quanto attiene alle licenze, a provvedimenti autorizzativi, tipologia urbanistica, abusi edilizi, servitù, difformità riscontrate, convenzioni edilizie ed urbanistiche, condizione e situazione dell'immobile sopra descritto, si rinvia a quanto riportato in perizia.**

In particolare si specifica che:

○ si invitano gli interessati a verificare, anche tramite propri tecnici di fiducia, la situazione edilizia al momento dell'acquisto;

○ a seguito del sopralluogo e dal riscontro cartaceo delle pratiche edilizie e della documentazione catastale sono state riscontrate alcune difformità rispetto agli elaborati grafici disponibili. Si tratta di lievissime difformità relative alla geometria delle pareti interne e sanabili, anzi possono essere considerate approssimazioni emendabili al rilievo; sostanzialmente al novero di quanto consentito dalla norma;

- si segnala la presenza di formalità non cancellabili così come risultante dai Pubblici Registri, in particolare si segnala la trascrizione di domanda giudiziale riferita a risoluzione di contratto di compravendita dell'immobile pignorato, la cui causa è stata

**DOTT.SSA COSTANZA MARIANI**

*Dottore Commercialista - Professionista Delegato*

Viale Gramsci, 85 – 47122 Forlì (FC)

Tel. 0543/818248 – mail: [studio@studio-mariani.com](mailto:studio@studio-mariani.com) - PEC: [costanzamariani@legalmail.it](mailto:costanzamariani@legalmail.it)

---

respinta in primo grado e in appello e ad oggi è pendente in Cassazione. Si invitano gli interessati a rivolgersi ad un legale di fiducia;

- dato atto che l'immobile fa parte di un edificio condominiale, si segnala la presenza di spese condominiali arretrate;
- dato atto che l'immobile risulta libero;
- dato atto che l'immobile è dotato di Attestazione di Prestazione Energetica, in Classe Energetica "D" consumo annuo di 127,03 kWh/m<sup>2</sup>;
- dato atto che l'immobile consiste in appartamento al piano secondo. Accessibile mediante scale interna o ascensore. Composto da un ingresso, un locale cucina – soggiorno, un bagno ed una camera da letto. Superficie commerciale circa 48,70 mq.

- **LOTTO 8: PIENA PROPRIETA' Quota 100% di abitazione al piano primo con cantina al seminterrato e sgombero al piano terra sita nel Comune di Forlì (FC) Corso Diaz n. 110, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì con i seguenti dati censuari:**
  - **Foglio 180, particella 122, sub. 109, Categoria A/2**, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 102 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 102 mq, rendita catastale € 635,24.  
Oltre all'area coperta e scoperta del fabbricato censita al N.C.T. al foglio 180, particella 122, qualità Ente Urbano superficie di mq 1.936.

**Per quanto attiene alle licenze, a provvedimenti autorizzativi, tipologia urbanistica, abusi edilizi, servitù, difformità riscontrate, convenzioni edilizie ed urbanistiche, condizione e situazione dell'immobile sopra descritto, si rinvia a quanto riportato in perizia.**

In particolare si specifica che:

- si invitano gli interessati a verificare, anche tramite propri tecnici di fiducia, la situazione edilizia al momento dell'acquisto;
- a seguito del sopralluogo e dal riscontro cartaceo delle pratiche edilizie e della documentazione catastale sono state riscontrate alcune difformità rispetto agli elaborati grafici disponibili. Si tratta di lievissime difformità relative alla geometria

**DOTT.SSA COSTANZA MARIANI**

*Dottore Commercialista - Professionista Delegato*

Viale Gramsci, 85 – 47122 Forlì (FC)

Tel. 0543/818248 – mail: [studio@studio-mariani.com](mailto:studio@studio-mariani.com) - PEC: [costanzamariani@legalmail.it](mailto:costanzamariani@legalmail.it)

---

delle pareti interne e sanabili, anzi possono essere considerate approssimazioni emendabili al rilievo; sostanzialmente al novero di quanto consentito dalla norma;

- si segnala la presenza di formalità non cancellabili così come risultante dai Pubblici Registri, in particolare si segnala la trascrizione di domanda giudiziale riferita a risoluzione di contratto di compravendita dell'immobile pignorato, la cui causa è stata respinta in primo grado e in appello e ad oggi è pendente in Cassazione. Si invitano gli interessati a rivolgersi ad un legale di fiducia;

- dato atto che l'immobile fa parte di un edificio condominiale, si segnala la presenza di spese condominiali arretrate;

- dato atto che l'immobile risulta libero;

- dato atto che l'immobile è dotato di Attestazione di Prestazione Energetica, in Classe Energetica "E" consumo annuo di 160,69 kWh/m<sup>2</sup>;

- dato atto che l'immobile consiste in appartamento al piano primo, con piccolo locale sgombero al piano terra e cantina al livello sottostrada. Accessibile mediante scale interna o ascensore. Composto da un ingresso da cui si accede al locale cucina con balcone (in realtà adibito a cucina soggiorno), due bagni ed il soggiorno (in realtà adibito a camera da letto), un disimpegno e due camere da letto. Superficie commerciale circa 110,89 mq.

➤ **LOTTO 9: PIENA PROPRIETA'** Quota 100% di abitazione al piano primo con cantina al seminterrato e sgombero al piano terra, sita nel Comune di Forlì (FC) Corso Diaz n.110, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì con i seguenti dati censuari:

○ **Foglio 180, particella 122, sub. 110, Categoria A/2**, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 85 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 77 mq, rendita catastale € 582,31.

Oltre all'area coperta e scoperta del fabbricato censita al N.C.T. al foglio 180, particella 122, qualità Ente Urbano superficie di mq 1936.

**Per quanto attiene alle licenze, a provvedimenti autorizzativi, tipologia urbanistica, abusi edilizi, servitù, difformità riscontrate, convenzioni edilizie ed urbanistiche, condizione e**

---

**DOTT.SSA COSTANZA MARIANI**

*Dottore Commercialista - Professionista Delegato*

Viale Gramsci, 85 – 47122 Forlì (FC)

Tel. 0543/818248 – mail: [studio@studio-mariani.com](mailto:studio@studio-mariani.com) - PEC: [costanzamariani@legalmail.it](mailto:costanzamariani@legalmail.it)

---

**situazione dell'immobile sopra descritto, si rinvia a quanto riportato in perizia.**

In particolare si specifica che:

- o si invitano gli interessati a verificare, anche tramite propri tecnici di fiducia, la situazione edilizia al momento dell'acquisto;
- o a seguito del sopralluogo e dal riscontro cartaceo delle pratiche edilizie e della documentazione catastale sono state riscontrate alcune difformità rispetto agli elaborati grafici disponibili. Si tratta di lievissime difformità relative alla geometria delle pareti interne e sanabili, anzi possono essere considerate approssimazioni emendabili al rilievo; sostanzialmente al novero di quanto consentito dalla norma;
- si segnala la presenza di formalità non cancellabili così come risultante dai Pubblici Registri, in particolare si segnala la trascrizione di domanda giudiziale riferita a risoluzione di contratto di compravendita dell'immobile pignorato, la cui causa è stata respinta in primo grado e in appello e ad oggi è pendente in Cassazione. Si invitano gli interessati a rivolgersi ad un legale di fiducia;
- dato atto che l'immobile fa parte di un edificio condominiale, si segnala la presenza di spese condominiali arretrate;
- dato atto che l'immobile risulta occupato con contratto di locazione non opponibile alla procedura e si richiederà l'emissione dell'ordine di liberazione ex art. 560 cpc al momento dell'aggiudicazione del lotto;
- dato atto che l'immobile è dotato di Attestazione di Prestazione Energetica, in Classe Energetica "E" consumo annuo di 190,52 kWh/m<sup>2</sup>;
- dato atto che l'immobile consiste in appartamento al piano primo, con piccolo locale sgombero terra e cantina al livello sottostrada. Composto da un ingresso, locale pranzo cucina soggiorno con terrazzo aperto sulla corte interna, due bagni, un antibagno, un disimpegno, due camere da letto. Al piano terra, raggiungibile dal vano scala comune e dal cortile interno, è presente piccolo locale sgombero, assegnato all'unità ma attualmente di uso comune in quanto privo di chiudenda ed aperto sul cortile comune. Superficie commerciale circa 105,66 mq.

**DOTT.SSA COSTANZA MARIANI**

*Dottore Commercialista - Professionista Delegato*

Viale Gramsci, 85 – 47122 Forlì (FC)

Tel. 0543/818248 – mail: [studio@studio-mariani.com](mailto:studio@studio-mariani.com) - PEC: [costanzamariani@legalmail.it](mailto:costanzamariani@legalmail.it)

---

### Prezzo base ed aumento minimo.

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

- Lotto 1: € 50.250,00 (euro cinquantamiladuecentocinquanta/00);
- Lotto 4: € 159.750,00 (euro centocinquantanovemilasettecentocinquanta/00);
- Lotto 5: € 122.250,00 (euro centoventiduemiladuecentocinquanta/00);
- Lotto 6: € 111.750,00 (euro centoundicimilasettecentocinquanta/00);
- Lotto 7: € 55.500,00 (euro cinquantacinquemilacinquecento/00);
- Lotto 8: € 135.000,00 (euro centotrentacinquemila/00);
- Lotto 9: € 127.500,00 (euro centoventisettemilacinquecento/00);

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

- Lotto 1: € 1.000,00 (euro mille/00);
- Lotto 4: € 2.000,00 (euro duemila/00);
- Lotto 5: € 2.000,00 (euro duemila/00);
- Lotto 6: € 2.000,00 (euro duemila/00);
- Lotto 7: € 1.000,00 (euro mille/00);
- Lotto 8: € 2.000,00 (euro duemila/00);
- Lotto 9: € 2.000,00 (euro duemila/00);

Il **prezzo offerto** non potrà essere inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base:

- offerta minima lotto 1: € 37.687,50 (euro trentasettemilaseicentottantasette/50);
- offerta minima lotto 4: € 119.812,50 (euro centodiciannovemilaottocentododici/50);
- offerta minima lotto 5: € 91.687,50 (euro novantunomilaseicentottantasette/50);
- offerta minima lotto 6: € 83.812,50 (euro ottantatremilaottocentododici/50);
- offerta minima lotto 7: € 41.625,00 (euro quarantunomilaseicentoventicinque/00);
- offerta minima lotto 8: € 101.250,00 (euro centounomiladuecentocinquanta/00);
- offerta minima lotto 9: € 95.625,00 (euro novantacinquemilaseicentoventicinque/00).

### 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 è 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

---

**DOTT.SSA COSTANZA MARIANI**

*Dottore Commercialista - Professionista Delegato*

Viale Gramsci, 85 – 47122 Forlì (FC)

Tel. 0543/818248 – mail: [studio@studio-mariani.com](mailto:studio@studio-mariani.com) - PEC: [costanzamariani@legalmail.it](mailto:costanzamariani@legalmail.it)

---

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** a 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*

**DOTT.SSA COSTANZA MARIANI**

*Dottore Commercialista - Professionista Delegato*

Viale Gramsci, 85 – 47122 Forlì (FC)

Tel. 0543/818248 – mail: [studio@studio-mariani.com](mailto:studio@studio-mariani.com) - PEC: [costanzamariani@legalmail.it](mailto:costanzamariani@legalmail.it)

---

*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*

---

**DOTT.SSA COSTANZA MARIANI**

*Dottore Commercialista - Professionista Delegato*

Viale Gramsci, 85 – 47122 Forlì (FC)

Tel. 0543/818248 – mail: [studio@studio-mariani.com](mailto:studio@studio-mariani.com) - PEC: [costanzamariani@legalmail.it](mailto:costanzamariani@legalmail.it)

---

*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*

**DOTT.SSA COSTANZA MARIANI**

*Dottore Commercialista - Professionista Delegato*

Viale Gramsci, 85 – 47122 Forlì (FC)

Tel. 0543/818248 – mail: [studio@studio-mariani.com](mailto:studio@studio-mariani.com) - PEC: [costanzamariani@legalmail.it](mailto:costanzamariani@legalmail.it)

---

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

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

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

### **Contenuto dell'offerta**

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

---

**DOTT.SSA COSTANZA MARIANI**

*Dottore Commercialista - Professionista Delegato*

Viale Gramsci, 85 – 47122 Forlì (FC)

Tel. 0543/818248 – mail: [studio@studio-mariani.com](mailto:studio@studio-mariani.com) - PEC: [costanzamariani@legalmail.it](mailto:costanzamariani@legalmail.it)

---

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

- a) attestazione del bonifico 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; 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 autenticata da pubblico ufficiale da trasmettere al Giudice insieme al decreto di trasferimento nel quale si darà atto di tale circostanza; dalla dichiarazione dovrà risultare la natura del patrimonio personale del coniuge assegnatario che verrà utilizzata per il pagamento del prezzo.

### Deposito cauzionale

Il deposito cauzionale, di importo pari almeno al 15 per cento del prezzo offerto, deve essere effettuato esclusivamente con bonifico sul conto corrente intestato a **PROC. ES. IMM. 170/2021 R.G.** acceso presso la banca **MONTE DEI PASCHI DI SIENA**, codice **IBAN IT520010301320200002055380** con causale "Es. 170/2021 cauzione lotto n. \_\_\_\_ asta del 25/07/2024".

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

**DOTT.SSA COSTANZA MARIANI**

*Dottore Commercialista - Professionista Delegato*

Viale Gramsci, 85 – 47122 Forlì (FC)

Tel. 0543/818248 – mail: [studio@studio-mariani.com](mailto:studio@studio-mariani.com) - PEC: [costanzamariani@legalmail.it](mailto:costanzamariani@legalmail.it)

---

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

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

In caso di aggiudicazione la somma depositata a titolo di cauzione verrà trattenuta per il pagamento degli oneri conseguenti alla vendita con restituzione, all'esito, dell'eccedenza. In caso di decadenza dall'aggiudicazione il G.E. dichiarerà la perdita della cauzione, che verrà incamerata dalla procedura a titolo di multa.

Qualora il professionista delegato riscontri il mancato versamento dell'imposta di bollo digitale dovuta per la presentazione dell'offerta telematica, dovrà provvedere alla regolarizzazione mediante versamento del tributo e della relativa sanzione in sostituzione dell'offerente. Il costo della regolarizzazione è posto 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 eseguiti.

Eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno; il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore

**DOTT.SSA COSTANZA MARIANI**

*Dottore Commercialista - Professionista Delegato*

Viale Gramsci, 85 – 47122 Forlì (FC)

Tel. 0543/818248 – mail: [studio@studio-mariani.com](mailto:studio@studio-mariani.com) - PEC: [costanzamariani@legalmail.it](mailto:costanzamariani@legalmail.it)

---

della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS; qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà 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 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 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 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).

**DOTT.SSA COSTANZA MARIANI**

*Dottore Commercialista - Professionista Delegato*

Viale Gramsci, 85 – 47122 Forlì (FC)

Tel. 0543/818248 – mail: [studio@studio-mariani.com](mailto:studio@studio-mariani.com) - PEC: [costanzamariani@legalmail.it](mailto:costanzamariani@legalmail.it)

---

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

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

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

**Trasferimento della proprietà**

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

**Facoltà di subentro nel finanziamento stipulato dal debitore**

In base all'art. 41, 5° comma, D.Lgs. 385/1993, l'aggiudicatario o l'assegnatario hanno la possibilità di subentrare, senza autorizzazione del G.Es., nel contratto di finanziamento stipulato dalla parte debitrice 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**

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

Le società incaricate provvederanno alla pubblicazione della suddetta documentazione ex art.490 Il co. c.p.c., sui siti [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), nonché sul sito istituzionale del Tribunale.

Le medesime società provvederanno alla pubblicazione dell'avviso di vendita e del

**DOTT.SSA COSTANZA MARIANI**

*Dottore Commercialista - Professionista Delegato*

Viale Gramsci, 85 – 47122 Forlì (FC)

Tel. 0543/818248 – mail: [studio@studio-mariani.com](mailto:studio@studio-mariani.com) - PEC: [costanzamariani@legalmail.it](mailto:costanzamariani@legalmail.it)

---

corredo fotografico sul sito commerciale [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) o, in alternativa, sui portali [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.idealista.it](http://www.idealista.it) e [www.bakeca.it](http://www.bakeca.it).

## **Il professionista delegato**

### **RENDE NOTO CHE**

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

**DOTT.SSA COSTANZA MARIANI**

*Dottore Commercialista - Professionista Delegato*

Viale Gramsci, 85 – 47122 Forlì (FC)

Tel. 0543/818248 – mail: [studio@studio-mariani.com](mailto:studio@studio-mariani.com) - PEC: [costanzamariani@legalmail.it](mailto:costanzamariani@legalmail.it)

---

- agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'avviso di vendita e della perizia di stima in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, manifestando di voler assumere direttamente tale incombenza;
- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura, mentre non saranno cancellate eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali), 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 è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, a richiesta dell'aggiudicatario e nei tempi e con le modalità di cui all'art. 560 c.p.c., 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, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 6, c.p.c., come modificato dalla legge n. 8 del 28 febbraio 2020. Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura;
- per tutto quanto ivi non previsto si applicano le vigenti norme di legge;

**AVVERTE CHE**

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

**DOTT.SSA COSTANZA MARIANI**

*Dottore Commercialista - Professionista Delegato*

Viale Gramsci, 85 – 47122 Forlì (FC)

Tel. 0543/818248 – mail: [studio@studio-mariani.com](mailto:studio@studio-mariani.com) - PEC: [costanzamariani@legalmail.it](mailto:costanzamariani@legalmail.it)

---

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 0543/818248 e alla seguente mail [studio@studio-mariani.com](mailto:studio@studio-mariani.com);
- gli offerenti possono ottenere assistenza per la compilazione ed il deposito della offerta dai medesimi soggetti nonché dal Gestore incaricato della vendita, secondo quanto indicato nel relativo portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it);
- gli interessati possono chiedere al custode IVG Forlì Srl (tel. 0543/473480, mail [ivg.forli@gmail.com](mailto:ivg.forli@gmail.com)) 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](http://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, 20/05/2024

Il Professionista delegato  
Dott.ssa Costanza Mariani

# TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

## PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 270/2021

### PROSPETTO RIEPILOGATIVO ED IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

#### Allegato A

\* \* \* \* \*

#### LOTTO 1

PIENA PROPRIETA' in capo alla società esecutata, di un ufficio/magazzino deposito, sito in palazzo nel Centro Storico di Forlì, a circa 500 metri dalla centrale piazza Saffi, in zona densamente urbanizzata, servita, con infrastrutture pubbliche ed attività commerciali presenti nelle immediate vicinanze. Trattasi di palazzo di testata della cortina continua di edificato, posta nell'isolato delimitato dalle vie Valverde, Corso Diaz e Via Sara Nathan Levi. L'edificio, di impianto storico, ma di recente ristrutturazione, si sviluppa su tre livelli fuori terra più un piano interrato.

La struttura portante è in muratura, finita in intonaco civile tinteggiato di colore giallo; i prospetti sono rigati da sottili linee marcapiano, di colore bianco su Corso Diaz e verniciate di rosso su via Sara Nathan Levi. La lattoneria è in rame mentre il manto di copertura è in laterizio, ancorché non visibile da strada.

Gli infissi, in legno, collocati con scansione regolare su entrambe le facciate sono caratterizzati da sistema di chiusura a scuri in legno in mediocre stato manutentivo, il solo prospetto su corso Diaz è impreziosito da un piccolo balcone con parapetto in ferro battuto. Meno eleganti le aperture al piano terra che fiancheggiano i portoni di ingresso, chiuse con serrande metalliche, diverse delle quali, peraltro, ammalorate. Il portone per accedere al deposito magazzino, attualmente in stato di abbandono si affaccia in particolare su via Nathan Levi.

Avanti al palazzo, su Corso Diaz, è presente un marciapiede, mentre, lungo la via Nathan Levi, peraltro stretta ed a senso unico, è possibile (al momento) parcheggiare le auto direttamente in adiacenza all'edificio, con sola salvaguardia dalla sosta in corrispondenza degli accessi e dei passi carrai. Una lapide decorativa posta all'estremità ovest del palazzo, sulla via Nathan Levi, ricorda i natali di una cantante lirica di inizio 900 che intervennero nei suddetti locali.

Esternamente, lo stato di manutenzione dell'immobile è discreto.

Internamente è presente una corte piuttosto articolata, a testimoniare le vicissitudini costruttive passate del palazzo; qui l'aspetto dei fronti e delle pavimentazioni è meno curato ed elegante, e sono presenti in modo estensivo presidi contro i piccioni che presumibilmente hanno alloggiato nell'edificio negli anni ante 2005, quanto un'ampia parte di esso era in stato di abbandono.

Il pavimento della corte esterna è in palladiana di granito mentre le pareti murarie, sempre finite al civile e tinteggiate in giallo, risultano maggiormente interessata da macchie, risalite di umidità, carenze manutentive, ecc.

LOTTO 1 Trattasi di ufficio/magazzino/deposito, con piccolo cortile e servizi pertinenziali esclusivi, sito al piano terra dell'edificio; all'unità pignorata si accede direttamente dalla via Nathan Levi, mediante un portone in legno piuttosto ammalorato, individuato toponomasticamente dal civico 7.

L'unità consta di un locale adiacente all'ingresso catastalmente assegnato ad uso ufficio ma potenzialmente utilizzabile anche come negozio; sul retro, a quota leggermente più elevata è presente un ampio locale, catastalmente individuato come magazzino, organizzato in due ambiti separati da un grande arco in muratura. Da tale locale si accede ad una piccola corte esterna ad uso esclusivo e al corpo servizi, difforme per geometria da quanto rappresentato catastalmente.

L'intero immobile risulta in condizioni molto mediocri, dovute anche ad uno stato di pluriennale abbandono: le pareti del magazzino sono in buona parte prive di intonaco e la tinteggiatura è gravemente ammalorata, piena di macchie; il soffitto in cunicciato della zona uffici, in alcune parti, è stato asportato, presumibilmente per consentire ispezioni ad apprestamenti impiantistici dell'unità immobiliare posta al piano immediatamente superiore e non oggetto della presente procedura.

La copertura del locale magazzino, suddiviso, come detto, in due ambiti da un ampio arco in muratura, è in legno a vista con doppia orditura di travi e morali e manto in tavelle di laterizio, il tutto verniciato di bianco. I locali sono pavimentati in piastrelle presumibilmente in cotto, montate in diagonale, mentre nella corte abbiamo una palladiana con lastre di pietrame in porfido viola; anche le condizioni delle pavimentazioni sono mediocri, per sedimenti di sporcizia e macchie. Il bagno è privo di rivestimenti, contiene unicamente un lavabo ed un water, contrariamente alla rappresentazione catastale è organizzato in un unico spazio privo di finestrate. Il tutto è in pessimo stato manutentivo. Non sono presenti porte interne, all'ingresso abbiamo un portone in legno con sopraluce fisso in vetro, protetto da inferriata in ferro battuto, mentre nell'accesso alla corte ed in quello ai servizi sono installate porte in legno verniciato di grigio. Anche questi apprestamenti sono meritevoli di manutenzioni. Le finestre sono a telaio in legno con vetro semplice: quella prospiciente la via Nathan Levi è protetta con pannello ligneo tipo USB, quella interna verso la corte, ha alcuni vetri rotti.

L'immobile parrebbe dotato di impianto idrico sanitario, impianto di scarico ed impianto elettrico, ma allo stato attuale dei luoghi, con utenze staccate, non è stato possibile accertare l'efficienza di tali dotazioni, peraltro risultanti, ad una speditiva ispezione, in pessimo stato e meritevoli di significative riqualificazioni. Non è stata rilevata la presenza di impianto di riscaldamento.

L'immobile è risultato, al momento del sopralluogo, libero ma non in condizioni di immediata usabilità, sono infatti necessari rilevanti interventi di ripristino, sia edilizi che impiantistici, per ricondurre l'unità ad una normale fruibilità.

La consistenza commerciale dell'immobile - superfici lorde desunte e calcolate dalle planimetrie catastali ed architettoniche, riscontrate con quantificazioni a campione sul posto - è così articolata:

Ufficio	28,40 mq
Magazzino	53,50 mq
Servizi	3,10 mq
Corte interna esclusiva	15,90 mq

Le misure delle superfici lorde scontano qualche necessaria ed ineludibile approssimazione dovuta alla conformazione delle murature, non sempre perfettamente ortogonali e spesso caratterizzate da sguinci e ringrossi.

Avendo l'immobile ingresso autonomo da via Nathan Levi e nessuna connessione ulteriore con gli spazi comuni della restante parte del complesso (ingressi, cortili, androni, ecc) esso partecipa in quotaparte millesimale solo alle parti comuni come regolate dal Codice Civile e dal Regolamento Condominiale ed individuate dal Quadro Dimostrativo.

## **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

L'immobile pignorato risulta catastalmente distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì, con i seguenti dati censuari:

- Unità censita al NCEU di Forlì, al Foglio 180, mappale 122, subalterno 64, Categoria C/2, Classe 6, consistenza 75,00 m<sup>2</sup>, superficie catastale 98,00 m<sup>2</sup>, rendita catastale di € 418,33, sito in via Sara Levi Nathan, 7 piano terra.

Oltre al magazzino deposito sono in capo alla proprietà le parti comuni da Codice Civile come anche indicate negli elaborati catastali.

Il sedime di terreno su cui sorge l'intero edificio di cui fa parte l'unità immobiliare di cui sopra, risulta distinto al Catasto Terreni del Comune di Forlì, al Foglio 180, particella 122, Ente Urbano di m<sup>2</sup> 1936.

## **CONFINI**

L'edificio cui appartengono le unità pignorate confina a nord con via Sara Levi Nathan, ad est con corso Diaz ed a sud con via Valverde, mentre ad ovest con unità immobiliari condominiali di diversi.

Il magazzino deposto confina con parti comuni da più lati, con ragioni G.P.S. srl e con ragioni Bagnara salvi altri.

### **PERTINENZA**

Piena Proprietà.

### **PROVENIENZA**

Il titolo di provenienza dell'immobile in capo alla ditta eseguita è il seguente:

FUSIONE MEDIANTE INCORPORAZIONE – Atto del 19/11/2014, rogato dal notaio Maria Chiara Scardovi di Cesena, rep. 144.514, trascritto alla Conservatoria di Forlì in data 16/12/2014, all'articolo 12114. Mediante tale atto la [REDACTED] precedente proprietaria di tutti gli immobili pignorati, veniva fusa per incorporazione con la società eseguita che, quindi, acquisiva detti beni.

### **REGIME FISCALE**

Per i vari lotti, essendo la proprietà una società immobiliare, la vendita sarà da assoggettare a IVA in caso il cedente eserciti l'opzione per l'assoggettamento d'imposta, in caso contrario sarà esente e soggetta ad Imposta di Registro. Sarà cura degli interessati accertare, con il Delegato alla Vendita, il regime fiscale definitivo, prima della presentazione delle offerte.

### **CONFORMITA' AMMINISTRATIVA DEL BENE PIGNORATO**

Per quanto riguarda l'intero immobile cui appartengono le 9 unità pignorate, dalle ricerche effettuate presso gli Uffici del Settore Edilizia Privata del Comune di Forlì sono stati reperiti i seguenti precedenti autorizzativi:

- L'immobile è insediato sul sedime da prima del 1967. Non è stato recuperato alcun titolo relativo alla edificazione/riedificazione originaria.
- Il 22/3/2007 è stata depositata una Dichiarazione di Inizio Attività (DIA) p.g. 1868572007, [REDACTED] per opere di Restauro e Risanamento Conservativo di porzione dell'immobile.
- Il 13/9/2007 p.g. 57160/2007 è stata depositata una seconda DIA, in variante alla precedente; per tale titolo in data 23/12/2008 veniva chiesta volturazione di intestazione [REDACTED]  
[REDACTED]
- Il 16/6/2009 p.g. 49925/2009 è stata depositata una terza DIA finale, in variante alle precedenti, nella quale gli interventi edilizi venivano leggermente modificati ed estesi a tutte le unità residenziali pignorate.

I lavori di ristrutturazione, di cui ai precedenti titoli, non hanno interessato i locali del lotto 1.

Non sono stati reperiti altri atti intestati alla società proprietaria eseguita e/o a precedenti proprietari.

Non essendo l'unità ricompresa tra quelle oggetto di restauro e risanamento conservativo, non risulta una rappresentazione amministrativa efficace dei locali; sussistono però difformità - interne e sanabili - rispetto alla rappresentazione catastale soprattutto nei servizi; tutto ciò premesso, tenuto conto che l'unità adesso versa in situazione non usabile si rimanda ad eventuali lavori di riqualificazione la determinazione in ordine all'organizzazione degli spazi.

### **CONDIZIONI DI OCCUPAZIONE**

Il magazzino deposto, al momento del sopralluogo, è risultato non occupato ed in disponibilità della società eseguita.

Tale situazione occupazionale ad ottobre 2022, riscontra quanto in comunicazione del Custode Giudiziale, trasmessa dopo aver consultato Agenzia delle Entrate.

# TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

## PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 170/2021

### PROSPETTO RIEPILOGATIVO ED IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

#### Allegato A

\* \* \* \* \*

#### LOTTO 4

PIENA PROPRIETA' in capo alla società esecutata, di appartamento, sito in palazzo nel Centro Storico di Forlì, a circa 500 metri dalla centrale piazza Saffi, in zona densamente urbanizzata, servita, con infrastrutture pubbliche ed attività commerciali presenti nelle immediate vicinanze. Trattasi di palazzo di testata della cortina continua di edificato, posta nell'isolato delimitato dalle vie Valverde, Corso Diaz e Via Sara Nathan Levi. L'edificio, di impianto storico, ma di recente ristrutturazione, si sviluppa su tre livelli fuori terra più un piano interrato.

La struttura portante è in muratura, finita in intonaco civile tinteggiato di colore giallo; i prospetti sono rigati da sottili linee marcapiano, di colore bianco su Corso Diaz e verniciate di rosso su via Sara Nathan Levi. La lattoneria è in rame mentre il manto di copertura è in laterizio, ancorché non visibile da strada.

Gli infissi, in legno, collocati con scansione regolare su entrambe le facciate sono caratterizzati da sistema di chiusura a scuri in legno in mediocre stato manutentivo, il solo prospetto su corso Diaz è impreziosito da un piccolo balcone con parapetto in ferro battuto. Meno eleganti le aperture al piano terra che fiancheggiano i portoni di ingresso, chiuse con serrande metalliche, diverse delle quali, peraltro, ammalorate. Il portone per accedere al deposito magazzino, attualmente in stato di abbandono si affaccia in particolare su via Nathan Levi.

Avanti al palazzo, su Corso Diaz, è presente un marciapiede, mentre, lungo la via Nathan Levi, peraltro stretta ed a senso unico, è possibile (al momento) parcheggiare le auto direttamente in adiacenza all'edificio, con sola salvaguardia dalla sosta in corrispondenza degli accessi e dei passi carrai. Una lapide decorativa posta all'estremità ovest del palazzo, sulla via Nathan Levi, ricorda i natali di una cantante lirica di inizio 900 che intervennero nei suddetti locali.

Esternamente, lo stato di manutenzione dell'immobile è discreto.

Internamente è presente una corte piuttosto articolata, a testimoniare le vicissitudini costruttive passate del palazzo; qui l'aspetto dei fronti e delle pavimentazioni è meno curato ed elegante, e sono presenti in modo estensivo presidi contro i piccioni che presumibilmente hanno alloggiato nell'edificio negli anni ante 2005, quanto un'ampia parte di esso era in stato di abbandono.

Il pavimento della corte esterna è in palladiana di granito mentre le pareti murarie, sempre finite al civile e tinteggiate in giallo, risultano maggiormente interessata da macchie, risalite di umidità, carenze manutentive, ecc.

LOTTO 4 Trattasi di appartamento al piano secondo del complesso, con piccolo locale sgombero al piano terra e cantina al livello sottostrada. All'unità si accede da via Nathan Levi, civico 5, mediante scala interna comune o ascensore.

L'unità consta di un locale cucina - soggiorno, un primo disimpegno lato sud che conduce ad un bagno ed a una camera da letto. Un secondo, e più lungo disimpegno, orientato est-ovest, conduce all'altro ramo dell'unità, ove sono situati un secondo bagno, ed altre tre camere da letto (di cui due accatastate come cabina armadio). E' anche presente un terrazzo, affacciato sulla corte interna.

Una piccola differenza di quota è presente tra i due rami planimetrici dell'appartamento ed all'inizio del disimpegno più lungo è presente un piccolo gradino interno.

La copertura di tutti i locali è a falda inclinata in legno, con le travi portanti ed il perlinato a vista.

La rappresentazione catastale ed architettonica di questa parte di fabbricato è difforme dallo stato reale dei luoghi in quanto una parete in cartongesso suddivide lo spazio accatastato come camera da letto per renderlo autonomo dagli altri locali. Questi aggiustamenti sono stati assunti per creare 3 stanze da letto autonome le quali però, con l'attuale conformazione, non rispettano i requisiti dimensionali minimi per tale tipo di vano. I locali sono pavimentati in piastrelle ceramiche ordinarie di colore marrone chiaro, montate in diagonale, solo nei bagni è presente un altro tipo di pavimentazione, sempre in ceramica, ma di colore grigio, e montata in ortogonale. I rivestimenti sono presenti in cucina, nella nicchia, tra i due livelli di apprestamenti mobiliari e nei bagni, in coordinato cromatico col pavimento.

La terrazza è pavimentata anch'essa in piastrelle ceramiche per esterni, di colore grigio chiaro.

Le porte interne sono in legno tamburato di fattura ordinaria, verniciate in bianco; in alcuni casi trattasi di porte scorrevoli a scomparsa tipo "Scigno"; il portoncino d'ingresso è blindato. Gli infissi esterni sono anch'essi in legno, con doppi vetri privi di sistema di oscuramento. Oltre alle finestre a parete, in diversi vani sono presenti lucernai in falda di copertura, anch'essi in legno con doppi vetri e privi di sistema di oscuramento. In entrambi i bagni trovano posto water, bidet, lavabo e box doccia in cristallo.

L'abitazione è dotata di impianto idrico sanitario, impianto elettrico e del gas con allaccio alle reti urbane. L'impianto di riscaldamento è alimentato da caldaia autonoma a metano, collocata in nicchia nel terrazzo. Pur non essendo l'impianto di scarico stato fatto oggetto di verifiche puntuali, è presumibile che l'appartamento sia efficacemente collegato al sistema fognario pubblico. Ci sono infine le altre dotazioni impiantistiche: videocitofono, attacco telefonico, impianto per ricezione televisiva terrestre e satellitare. Non è stata acquisita alcuna attestazione di conformità, comunque gli impianti risultano, ad un sommario e parziale esame visivo, in stato di manutenzione normale.

Sono state rilevate minime tracce di umidità, non sono invece emerse problematiche strutturali quali sconessioni o dissesti statici di particolare rilievo.

Al piano terra, raggiungibile dal vano scala comune e dal cortile interno, è presente un locale sgombero, assegnato all'unità ma, di fatto, sempre gestito da rappresentante della proprietà pignorata come punto di appoggio nel complesso e deposito di materiali deperibili e per piccole manutenzioni.

Trattasi di piccolo locale cieco, ma con doppio accesso, uno coperto, dall'androne comune delle scale, l'altro scoperto dal cortile interno. Le pareti sono in muratura intonacate e verniciate di bianco, la pavimentazione è in piastrelle. E' presente impianto elettrico, impianto idrico sanitario e sistema di scarico. La porta di ingresso interna è realizzata con assi di legno ed il sistema di chiusura è a catenaccio con lucchetto, quella esterna è una più ordinaria porta in legno a doghe verticali, con serratura a chiave.

Al piano interrato, sempre raggiungibile dal vano scala comune, abbiamo un vano cantina: questa parte di fabbricato è caratterizzata da una qualità edilizia più modesta; le pareti sono in mattone verniciato bianco e sono in mediocre stato manutentivo con estesi distacchi di vernice e rilevanti tracce di umidità.

Il soffitto, a voltine in laterizio su longheroni metallici, è anch'esso verniciato in bianco. La pavimentazione è in elementi di laterizio e terra battuta. E' presente unicamente l'impianto elettrico. La porta di accesso è realizzata con assi di legno ed il sistema di chiusura è a catenaccio con lucchetto.

L'interno del locale, ad altezza soffitto, è attraversato da tubi in PVC color aragosta che convogliano gli scarichi degli appartamenti posti ai piani superiori, configurando quindi una implicita servitù di passaggio.

La consistenza commerciale dell'immobile - superfici lorde desunte e calcolate dalle planimetrie catastali ed architettoniche, riscontrate con quantificazioni a campione sul posto - è così articolata:

Appartamento	128,40 mq
Terrazzo	7,80 mq
Sgombero	4,50 mq
Cantina	15,80 mq

Le misure delle superfici lorde scontano qualche necessaria ed ineludibile approssimazione dovuta alla conformazione delle murature, non sempre perfettamente ortogonali e spesso caratterizzate da sguinci e ringrossi.

In quotaparte millesimale sono poi riferibili all'unità pignorata le quote sugli spazi comuni (ingressi, cortili, androni, ecc) come regolate dal Codice Civile e dal Regolamento Condominiale ed individuate dal Quadro Dimostrativo.

## **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

L'immobile pignorato risulta catastalmente distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì, con i seguenti dati censuari:

- Unità censita al NCEU di Forlì, al Foglio 180, mappale 122, subalterno 105, Categoria A/2, Classe 2, vani 6, superficie catastale totale 125,00 m<sup>2</sup>, superficie catastale escluse aree scoperte 122,00 m<sup>2</sup>, rendita catastale di € 635,24, sito in via Sara Levi Nathan, 5 piano sottostrada, terra e secondo.

Oltre all'appartamento sono in capo alla proprietà le parti comuni da Codice Civile come anche indicate negli elaborati catastali.

Il sedime di terreno su cui sorge l'intero edificio di cui fa parte l'unità immobiliare di cui sopra, risulta distinto al Catasto Terreni del Comune di Forlì, al Foglio 180, particella 122, Ente Urbano di m<sup>2</sup> 1936.

## **CONFINI**

L'edificio cui appartengono le unità pignorate confina a nord con via Sara Levi Nathan, ad est con corso Diaz ed a sud con via Valverde, mentre ad ovest con unità immobiliari condominiali di diversi.

L'appartamento confina con altri lotti della presente procedura e con parti comuni da più lati, salvi altri.

## **PERTINENZA**

Piena Proprietà.

## **PROVENIENZA**

Il titolo di provenienza dell'immobile in capo alla ditta eseguita è il seguente:

FUSIONE MEDIANTE INCORPORAZIONE – Atto del 19/11/2014, rogato dal notaio Maria Chiara Scardovi di Cesena, rep. 144.514, trascritto alla Conservatoria di Forlì in data 16/12/2014, all'articolo 12114. Mediante tale atto la [REDACTED] precedente proprietaria di tutti gli immobili pignorati, veniva fusa per incorporazione con la società eseguita che, quindi, acquisiva detti beni.

## **REGIME FISCALE**

Per i vari lotti, essendo la proprietà una società immobiliare, la vendita sarà da assoggettare a IVA in caso il cedente eserciti l'opzione per l'assoggettamento d'imposta, in caso contrario sarà esente e soggetta ad Imposta di Registro. Sarà cura degli interessati accertare, con il Delegato alla Vendita, il regime fiscale definitivo, prima della presentazione delle offerte.

## **CONFORMITA' AMMINISTRATIVA DEL BENE PIGNORATO**

Per quanto riguarda l'intero immobile cui appartengono le 9 unità pignorate, dalle ricerche effettuate presso gli Uffici del Settore Edilizia Privata del Comune di Forlì sono stati reperiti i seguenti precedenti autorizzativi:

- L'immobile è insediato sul sedime da prima del 1967. Non è stato recuperato alcun titolo relativo alla edificazione/riedificazione originaria.
- Il 22/3/2007 è stata depositata una Dichiarazione di Inizio Attività (DIA) p.g. 1868572007, [REDACTED] per opere di Restauro e Risanamento Conservativo di porzione dell'immobile.
- Il 13/9/2007 p.g. 57160/2007 è stata depositata una seconda DIA, in variante alla precedente; per tale titolo in data 23/12/2008 veniva chiesta volturazione di intestazione [REDACTED]
- Il 16/6/2009 p.g. 49925/2009 è stata depositata una terza DIA finale, in variante alle precedenti, nella quale gli interventi edilizi venivano leggermente modificati ed estesi a tutte le unità residenziali pignorate.

Non sono stati reperiti altri atti intestati alla società proprietaria eseguita e/o a precedenti proprietari.

Per quanto riguarda il complesso, sono stati depositati, al termine dei lavori, in data 27/1/2010 p.g. 6358, gli atti tecnici previsti per l'acquisizione tacita dell'abitabilità. Sulla documentazione è annotato l'assenso per il trasferimento agli atti d'archivio da parte del tecnico comunale, responsabile della pratica, in data 16/2/2010.

Una delle camere da letto è stata suddivisa mediante parete in cartongesso a creare un disimpegno, riducendo le dimensioni del vano al di sotto dei parametri minimi da norma. Tale vano, allo stato attuale, non è regolare per carenza del requisito dimensionale pertanto o si declassa il vano a ripostiglio o si riconduce lo stato dei luoghi a quanto autorizzato.

### **CONDIZIONI DI OCCUPAZIONE**

L'appartamento al momento del sopralluogo risultava occupato in ragione di provvedimento del Giudice per l'Esecuzione del 22/9/2022, con il quale si autorizzano due persone ad occupare l'immobile fino alla vendita, con versamento di indennità di occupazione mensile di 460,00 €. Il custode ha comunque riferito che è al momento in fase di liberazione.

Tale situazione occupazionale ad ottobre 2022, riscontra quanto in comunicazione del Custode Giudiziale, trasmessa dopo aver consultato Agenzia delle Entrate.

# TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

## PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 170/2021

### PROSPETTO RIEPILOGATIVO ED IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

#### Allegato A

\* \* \* \* \*

#### LOTTO 5

PIENA PROPRIETA' in capo alla società esecutata, di appartamento, sito in palazzo nel Centro Storico di Forlì, a circa 500 metri dalla centrale piazza Saffi, in zona densamente urbanizzata, servita, con infrastrutture pubbliche ed attività commerciali presenti nelle immediate vicinanze. Trattasi di palazzo di testata della cortina continua di edificato, posta nell'isolato delimitato dalle vie Valverde, Corso Diaz e Via Sara Nathan Levi. L'edificio, di impianto storico, ma di recente ristrutturazione, si sviluppa su tre livelli fuori terra più un piano interrato.

La struttura portante è in muratura, finita in intonaco civile tinteggiato di colore giallo; i prospetti sono rigati da sottili linee marcapiano, di colore bianco su Corso Diaz e verniciate di rosso su via Sara Nathan Levi. La lattoneria è in rame mentre il manto di copertura è in laterizio, ancorché non visibile da strada.

Gli infissi, in legno, collocati con scansione regolare su entrambe le facciate sono caratterizzati da sistema di chiusura a scuri in legno in mediocre stato manutentivo, il solo prospetto su corso Diaz è impreziosito da un piccolo balcone con parapetto in ferro battuto. Meno eleganti le aperture al piano terra che fiancheggiano i portoni di ingresso, chiuse con serrande metalliche, diverse delle quali, peraltro, ammalorate. Il portone per accedere al deposito magazzino, attualmente in stato di abbandono si affaccia in particolare su via Nathan Levi.

Avanti al palazzo, su Corso Diaz, è presente un marciapiede, mentre, lungo la via Nathan Levi, peraltro stretta ed a senso unico, è possibile (al momento) parcheggiare le auto direttamente in adiacenza all'edificio, con sola salvaguardia dalla sosta in corrispondenza degli accessi e dei passi carrai. Una lapide decorativa posta all'estremità ovest del palazzo, sulla via Nathan Levi, ricorda i natali di una cantante lirica di inizio 900 che intervennero nei suddetti locali.

Esternamente, lo stato di manutenzione dell'immobile è discreto.

Internamente è presente una corte piuttosto articolata, a testimoniare le vicissitudini costruttive passate del palazzo; qui l'aspetto dei fronti e delle pavimentazioni è meno curato ed elegante, e sono presenti in modo estensivo presidi contro i piccioni che presumibilmente hanno alloggiato nell'edificio negli anni ante 2005, quanto un'ampia parte di esso era in stato di abbandono.

Il pavimento della corte esterna è in palladiana di granito mentre le pareti murarie, sempre finite al civile e tinteggiate in giallo, risultano maggiormente interessata da macchie, risalite di umidità, carenze manutentive, ecc.

LOTTO 5 Trattasi di appartamento al piano secondo del complesso, con piccolo locale sgombero al piano terra e cantina al livello sottostrada. All'unità si accede da via Nathan Levi, civico 5, mediante scala interna comune o ascensore. L'unità consta di un locale cucina - soggiorno, un disimpegno, due bagni e due camere da letto, una dotata di balcone affacciato sulla corte interna. La copertura di tutti i locali è a falda inclinata in legno, con travi portanti, morali e tavelle in laterizio.

I locali sono pavimentati in piastrelle ceramiche ordinarie di colore marrone chiaro, montate in diagonale, solo nei bagni è presente un altro tipo di pavimentazione, sempre in ceramica, ma di colore grigio, e montata in ortogonale. I rivestimenti sono presenti in cucina, nella nicchia, tra i due livelli di apprestamenti mobiliari e nei bagni, in coordinato cromatico col pavimento. La terrazza è pavimentata anch'essa in piastrelle ceramiche per esterni, di colore grigio chiaro.

Riguardo alla terrazza si evidenzia che rispetto agli atti amministrativi visionati ed alla rappresentazione catastale essa è molto più estesa e si dispiega di fatto lungo tutto il fronte interno dell'abitazione. Tale ampliamento non risulta pertanto regolare.

Le porte interne sono in legno tamburato di fattura ordinaria, verniciate in bianco; il portoncino d'ingresso è blindato. Gli infissi esterni sono anch'essi in legno, con doppi vetri, oscurati attraverso tendaggi interni. Oltre alle finestre a parete, in diversi vani sono presenti lucernai, anch'essi in legno con doppi vetri, anch'essi privi di sistema di oscuramento.

Nel bagno 1, posto tra le due camere da letto trovano posto water, bidet, lavabo e box doccia in cristallo, mentre nell'altro bagno, 2 abbiamo water, bidet, lavabo e vasca.

L'abitazione è dotata di impianto idrico sanitario, impianto elettrico e del gas con allaccio alle reti urbane. L'impianto di riscaldamento è alimentato da caldaia autonoma a metano, collocata in nicchia nel terrazzo. Pur non essendo l'impianto di scarico stato fatto oggetto di verifiche puntuali, è presumibile che l'appartamento sia efficacemente collegato al sistema fognario pubblico. Ci sono infine le altre dotazioni impiantistiche: videocitofono, attacco telefonico, impianto per ricezione televisiva terrestre e satellitare. Non è stata acquisita alcuna attestazione di conformità, comunque gli impianti risultano, ad un sommario e parziale esame visivo, in stato di manutenzione normale.

Nel presente appartamento, sono emersi alcuni problemi: nel bagno 1 è stata segnalata (e riscontrata al momento del sopralluogo) una puzza stagnante presumibilmente dovuta ad una inefficienza dell'impianto di scarico/aerazione del bagno stesso; la porta di accesso al bagno 2 è invece danneggiata nella zona della ferramenta di chiusura; infine nel locale soggiorno è presente una piccola lesione subverticale in corrispondenza di uno spigolo murario.

Non sono emerse altre problematiche da umidità e/o strutturali di particolare rilievo.

Al piano terra, raggiungibile dal vano scala comune e dal cortile interno, è presente un piccolo locale sgombero, assegnato all'unità ma, di fatto, ad oggi, di uso comune, in quanto ospita un elettrodomestico per lavaggio e asciugatura panni, a servizio di tutti gli studenti/affittuari insediati nel complesso.

Trattasi di piccolo locale cieco, con pareti in muratura intonacate e verniciate di bianco, la pavimentazione è in elementi di laterizio. E' presente impianto elettrico, impianto idrico sanitario e sistema di scarico. La porta di ingresso è realizzata con assi di legno ed il sistema di chiusura è a catenaccio con lucchetto.

Al piano interrato, sempre raggiungibile dal vano scala comune, abbiamo una piccola cantina: questa parte di fabbricato è caratterizzata da una qualità edilizia più modesta e da una tipologia realizzativa piuttosto peculiare: le pareti interne infatti sono state realizzate mediante reti metalliche onde minimizzare gli effetti dell'umidità, in quanto non tutte le cantine potevano contare su una bocca di lupo; i paramenti perimetrali originari dell'edificio sono invece in mattone verniciato bianco e sono in mediocre stato manutentivo con estesi distacchi di vernice e rilevanti tracce di umidità. Il soffitto, a voltine in laterizio su longheroni metallici, è anch'esso verniciato in bianco. La pavimentazione è in piastrelle. E' presente unicamente l'impianto elettrico. La porta di accesso è realizzata con assi di legno ed il sistema di chiusura è a catenaccio con lucchetto.

La consistenza commerciale dell'immobile - superfici lorde desunte e calcolate dalle planimetrie catastali ed architettoniche, riscontrate con quantificazioni a campione sul posto - è così articolata:

Appartamento	88,50 mq
Terrazzo	17,40 mq
Sgombero	2,10 mq
Cantina	20,70 mq

Le misure delle superfici lorde scontano qualche necessaria ed ineludibile approssimazione dovuta alla conformazione delle murature, non sempre perfettamente ortogonali e spesso caratterizzate da sguinci e ringrossi.

In quotaparte millesimale sono poi riferibili all'unità pignorata le quote sugli spazi comuni (ingressi, cortili, androni, ecc) come regolate dal Codice Civile e dal Regolamento Condominiale ed individuate dal Quadro Dimostrativo.

## **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

L'immobile pignorato risulta catastalmente distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì, con i seguenti dati censuari:

- Unità censita al NCEU di Forlì, al Foglio 180, mappale 122, subalterno 106, Categoria A/2, Classe 2, vani 5, superficie catastale totale 95,00 m<sup>2</sup>, superficie catastale escluse aree scoperte 94,00 m<sup>2</sup>, rendita catastale di € 529,37, sito in via Sara Levi Nathan, 5 piano sottostrada, terra e secondo.
- Unità censita al NCEU di Forlì, al Foglio 180, mappale 122, subalterno 121, Categoria C/2, Classe 1, consistenza 1,00 m<sup>2</sup>, superficie catastale 1,00 m<sup>2</sup>, rendita catastale di € 2,53, sito in via Sara Levi Nathan, 7 piano terra (trattasi di rettifica di confini del locale sgombero al piano terra).

Oltre all'appartamento sono in capo alla proprietà le parti comuni da Codice Civile come anche indicate negli elaborati catastali.

Il sedime di terreno su cui sorge l'intero edificio di cui fa parte l'unità immobiliare di cui sopra, risulta distinto al Catasto Terreni del Comune di Forlì, al Foglio 180, particella 122, Ente Urbano di m<sup>2</sup> 1936.

## **CONFINI**

L'edificio cui appartengono le unità pignorate confina a nord con via Sara Levi Nathan, ad est con corso Diaz ed a sud con via Valverde, mentre ad ovest con unità immobiliari condominiali di diversi.

L'appartamento confina con altri lotti della presente procedura e con parti comuni da più lati, salvi altri.

## **PERTINENZA**

Piena Proprietà.

## **PROVENIENZA**

Il titolo di provenienza dell'immobile in capo alla ditta eseguita è il seguente:

FUSIONE MEDIANTE INCORPORAZIONE – Atto del 19/11/2014, rogato dal notaio Maria Chiara Scardovi di Cesena, rep. 144.514, trascritto alla Conservatoria di Forlì in data 16/12/2014, all'articolo 12114. Mediante tale atto la [REDACTED] precedente proprietaria di tutti gli immobili pignorati, veniva fusa per incorporazione con la società eseguita che, quindi, acquisiva detti beni.

## **REGIME FISCALE**

Per i vari lotti, essendo la proprietà una società immobiliare, la vendita sarà da assoggettare a IVA in caso il cedente eserciti l'opzione per l'assoggettamento d'imposta, in caso contrario sarà esente e soggetta ad Imposta di Registro. Sarà cura degli interessati accertare, con il Delegato alla Vendita, il regime fiscale definitivo, prima della presentazione delle offerte.

## **CONFORMITA' AMMINISTRATIVA DEL BENE PIGNORATO**

Per quanto riguarda l'intero immobile cui appartengono le 9 unità pignorate, dalle ricerche effettuate presso gli Uffici del Settore Edilizia Privata del Comune di Forlì sono stati reperiti i seguenti precedenti autorizzativi:

- L'immobile è insediato sul sedime da prima del 1967. Non è stato recuperato alcun titolo relativo alla edificazione/riedificazione originaria.
- Il 22/3/2007 è stata depositata una Dichiarazione di Inizio Attività (DIA) p.g. 1868572007, [REDACTED] per opere di Restauro e Risanamento Conservativo di porzione dell'immobile.
- Il 13/9/2007 p.g. 57160/2007 è stata depositata una seconda DIA, in variante alla precedente; per tale titolo in data 23/12/2008 veniva chiesta volturazione di intestazione [REDACTED]

- Il 16/6/2009 p.g. 49925/2009 è stata depositata una terza DIA finale, in variante alle precedenti, nella quale gli interventi edilizi venivano leggermente modificati ed estesi a tutte le unità residenziali pignorate.

Non sono stati reperiti altri atti intestati alla società proprietaria eseguita e/o a precedenti proprietari.

Per quanto riguarda il complesso, sono stati depositati, al termine dei lavori, in data 27/1/2010 p.g. 6358, gli atti tecnici previsti per l'acquisizione tacita dell'abitabilità. Sulla documentazione è annotato l'assenso per il trasferimento agli atti d'archivio da parte del tecnico comunale, responsabile della pratica, in data 16/2/2010.

Il balcone, prospiciente sulla corte interna, è stato realizzato più ampio rispetto a quanto autorizzato. Anche la rappresentazione catastale è difforme rispetto allo stato dei luoghi. La situazione non risulta sanabile (se non dimostrando la preesistenza del balcone alla geometria attualmente rilevata) pertanto il balcone sarà da ricondurre allo stato autorizzato.

### **CONDIZIONI DI OCCUPAZIONE**

L'appartamento al momento del sopralluogo risultava occupato e locato (contratto di locazione transitoria per studenti) a far data dal 1/9/2021 e fino al 31/8/2022 (1 anno). Nel contratto viene pattuito un canone annuo di 3.927,27 €. Il contratto risulta registrato all'Agenzia delle Entrate, ufficio territoriale di Cesena, al nr. 4573 serie 3T, codice identificativo TGJ21T004573000VD. Al 1/1/2023, sentito il Custode Giudiziale, l'occupante, ha liberato l'appartamento, tornato in disponibilità della società eseguita.

Tale situazione occupazionale, riscontra quanto in comunicazione del Custode Giudiziale, trasmessa dopo aver consultato Agenzia delle Entrate.

# TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

## PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 170/2021

### PROSPETTO RIEPILOGATIVO ED IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

#### Allegato A

\* \* \* \* \*

#### LOTTO 6

PIENA PROPRIETA' in capo alla società esecutata, di appartamento, sito in palazzo nel Centro Storico di Forlì, a circa 500 metri dalla centrale piazza Saffi, in zona densamente urbanizzata, servita, con infrastrutture pubbliche ed attività commerciali presenti nelle immediate vicinanze. Trattasi di palazzo di testata della cortina continua di edificato, posta nell'isolato delimitato dalle vie Valverde, Corso Diaz e Via Sara Nathan Levi. L'edificio, di impianto storico, ma di recente risuttrutturazione, si sviluppa su tre livelli fuori terra più un piano interrato.

La struttura portante è in muratura, finita in intonaco civile tinteggiato di colore giallo; i prospetti sono rigati da sottili linee marcapiano, di colore bianco su Corso Diaz e verniciate di rosso su via Sara Nathan Levi. La lattoneria è in rame mentre il manto di copertura è in laterizio, ancorché non visibile da strada.

Gli infissi, in legno, collocati con scansione regolare su entrambe le facciate sono caratterizzati da sistema di chiusura a scuri in legno in mediocre stato manutentivo, il solo prospetto su corso Diaz è impreziosito da un piccolo balcone con parapetto in ferro battuto. Meno eleganti le aperture al piano terra che fiancheggiano i portoni di ingresso, chiuse con serrande metalliche, diverse delle quali, peraltro, ammalorate. Il portone per accedere al deposito magazzino, attualmente in stato di abbandono si affaccia in particolare su via Nathan Levi.

Avanti al palazzo, su Corso Diaz, è presente un marciapiede, mentre, lungo la via Nathan Levi, peraltro stretta ed a senso unico, è possibile (al momento) parcheggiare le auto direttamente in adiacenza all'edificio, con sola salvaguardia dalla sosta in corrispondenza degli accessi e dei passi carrai. Una lapide decorativa posta all'estremità ovest del palazzo, sulla via Nathan Levi, ricorda i natali di una cantante lirica di inizio 900 che intervennero nei suddetti locali.

Esternamente, lo stato di manutenzione dell'immobile è discreto.

Internamente è presente una corte piuttosto articolata, a testimoniare le vicissitudini costruttive passate del palazzo; qui l'aspetto dei fronti e delle pavimentazioni è meno curato ed elegante, e sono presenti in modo estensivo presidi contro i piccioni che presumibilmente hanno alloggiato nell'edificio negli anni ante 2005, quanto un'ampia parte di esso era in stato di abbandono.

Il pavimento della corte esterna è in palladiana di granito mentre le pareti murarie, sempre finite al civile e tinteggiate in giallo, risultano maggiormente interessata da macchie, risalite di umidità, carenze manutentive, ecc.

LOTTO 6 Trattasi di appartamento al piano secondo del complesso, con cantina al livello sottostrada. All'unità si accede da corso Diaz, civico 110, mediante scala interna comune o ascensore.

L'unità consta di un ingresso, un locale cucina - soggiorno, un disimpegno, un bagno e due camere da letto; è altresì presente un ampio terrazzo affacciato sulla corte interna. La copertura di tutti i locali è a falda inclinata in legno, con travi portanti, morali e tavole in laterizio. Si rileva che l'appartamento è organizzato su livelli planimetrici lievemente sfalsati tra la zona giorno e la zona notte e sono presenti, nella parte di disimpegno avanti all'ingresso, gradini atti a gestire queste differenze di quota.

I locali sono pavimentati in piastrelle ceramiche ordinarie di colore marrone chiaro, montate in diagonale, solo nei bagni è presente un altro tipo di pavimentazione, sempre in ceramica, ma di colore grigio, e montata in ortogonale. I rivestimenti sono presenti in cucina, nella nicchia, tra i due livelli di

apprestamenti mobiliari e nei bagni, in coordinato cromatico col pavimento. La terrazza è pavimentata anch'essa in piastrelle ceramiche per esterni, di colore grigio chiaro.

Le porte interne sono in legno tamburato di fattura ordinaria, verniciate in bianco; il portoncino d'ingresso è blindato. Gli infissi esterni sono anch'essi in legno, con doppi vetri ma senza sistema di oscuramento. Oltre alle finestre a parete, in diversi vani sono presenti lucernai, anch'essi in legno con doppi vetri, privi di sistema di oscuramento.

Nel bagno trovano posto water, bidet, lavabo e box doccia in cristallo.

L'abitazione è dotata di impianto idrico sanitario, impianto elettrico e del gas con allaccio alle reti urbane. L'impianto di riscaldamento è alimentato da caldaia autonoma a metano, collocata in nicchia nel terrazzo. Pur non essendo l'impianto di scarico stato fatto oggetto di verifiche puntuali, è presumibile che l'appartamento sia efficacemente collegato al sistema fognario pubblico. Ci sono infine le altre dotazioni impiantistiche: videocitofono, attacco telefonico, impianto per ricezione televisiva terrestre e satellitare. Non è stata acquisita alcuna attestazione di conformità, comunque gli impianti risultano, ad un sommario e parziale esame visivo, in stato di manutenzione normale.

L'appartamento, al momento del sopralluogo, risultava occupato da locatari.

Sono state rilevate minime tracce di umidità, non sono invece emerse problematiche strutturali quali sconessioni o dissesti statici di particolare rilievo.

Al piano interrato, sempre raggiungibile dal vano scala comune, abbiamo una piccola cantina: questa parte di fabbricato è caratterizzata da una qualità edilizia più modesta e da una tipologia realizzativa piuttosto peculiare: le pareti interne infatti sono state realizzate mediante reti metalliche onde minimizzare gli effetti dell'umidità, in quanto non tutte le cantine potevano contare su una bocca di lupo; i paramenti perimetrali originari dell'edificio sono invece in mattone verniciato bianco e sono in mediocre stato manutentivo con estesi distacchi di vernice e rilevanti tracce di umidità. Il soffitto, a voltine in laterizio su longheroni metallici, è anch'esso verniciato in bianco. La pavimentazione è in piastrelle. E' presente unicamente l'impianto elettrico. La porta di accesso è realizzata con assi di legno ed il sistema di chiusura è a catenaccio con lucchetto.

La consistenza commerciale dell'immobile - superfici lorde desunte e calcolate dalle planimetrie catastali ed architettoniche, riscontrate con quantificazioni a campione sul posto - è così articolata:

Appartamento	84,80 mq
Terrazzo	12,90 mq
Cantina	6,90 mq

Le misure delle superfici lorde scontano qualche necessaria ed ineludibile approssimazione dovuta alla conformazione delle murature, non sempre perfettamente ortogonali e spesso caratterizzate da sguinci e ringrossi.

In quotaparte millesimale sono poi riferibili all'unità pignorata le quote sugli spazi comuni (ingressi, cortili, androni, ecc) come regolate dal Codice Civile e dal Regolamento Condominiale ed individuate dal Quadro Dimostrativo.

## **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

L'immobile pignorato risulta catastalmente distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì, con i seguenti dati censuari:

- Unità censita al NCEU di Forlì, al Foglio 180, mappale 122, subalterno 107, Categoria A/2, Classe 2, vani 4, superficie catastale totale 100,00 m<sup>2</sup>, superficie catastale escluse aree scoperte 92,00 m<sup>2</sup>, rendita catastale di € 423,49, sito in corso Diaz, 110 piano sottostada e secondo.

Oltre all'appartamento sono in capo alla proprietà le parti comuni da Codice Civile come anche indicate negli elaborati catastali.

Il sedime di terreno su cui sorge l'intero edificio di cui fa parte l'unità immobiliare di cui sopra, risulta distinto al Catasto Terreni del Comune di Forlì, al Foglio 180, particella 122, Ente Urbano di m<sup>2</sup> 1936.

## **CONFINI**

L'edificio cui appartengono le unità pignorate confina a nord con via Sara Levi Nathan, ad est con corso Diaz ed a sud con via Valverde, mentre ad ovest con unità immobiliari condominiali di diversi.

L'appartamento confina con altri lotti della presente procedura e con parti comuni da più lati, salvi altri.

## **PERTINENZA**

Piena Proprietà.

## **PROVENIENZA**

Il titolo di provenienza dell'immobile in capo alla ditta esecutata è il seguente:

FUSIONE MEDIANTE INCORPORAZIONE – Atto del 19/11/2014, rogato dal notaio Maria Chiara Scardovi di Cesena, rep. 144.514, trascritto alla Conservatoria di Forlì in data 16/12/2014, all'articolo 12114. Mediante tale atto la [REDACTED] precedente proprietaria di tutti gli immobili pignorati, veniva fusa per incorporazione con la società esecutata che, quindi, acquisiva detti beni.

## **REGIME FISCALE**

Per i vari lotti, essendo la proprietà una società immobiliare, la vendita sarà da assoggettare a IVA in caso il cedente eserciti l'opzione per l'assoggettamento d'imposta, in caso contrario sarà esente e soggetta ad Imposta di Registro. Sarà cura degli interessati accertare, con il Delegato alla Vendita, il regime fiscale definitivo, prima della presentazione delle offerte.

## **CONFORMITA' AMMINISTRATIVA DEL BENE PIGNORATO**

Per quanto riguarda l'intero immobile cui appartengono le 9 unità pignorate, dalle ricerche effettuate presso gli Uffici del Settore Edilizia Privata del Comune di Forlì sono stati reperiti i seguenti precedenti autorizzativi:

- L'immobile è insediato sul sedime da prima del 1967. Non è stato recuperato alcun titolo relativo alla edificazione/riedificazione originaria.
- Il 22/3/2007 è stata depositata una Dichiarazione di Inizio Attività (DIA) p.g. 1868572007, [REDACTED] per opere di Restauro e Risanamento Conservativo di porzione dell'immobile.
- Il 13/9/2007 p.g. 57160/2007 è stata depositata una seconda DIA, in variante alla precedente; per tale titolo in data 23/12/2008 veniva chiesta volturazione di intestazione [REDACTED]  
[REDACTED]
- Il 16/6/2009 p.g. 49925/2009 è stata depositata una terza DIA finale, in variante alle precedenti, nella quale gli interventi edilizi venivano leggermente modificati ed estesi a tutte le unità residenziali pignorate.

Non sono stati reperiti altri atti intestati alla società proprietaria esecutata e/o a precedenti proprietari.

Per quanto riguarda il complesso, sono stati depositati, al termine dei lavori, in data 27/1/2010 p.g. 6358, gli atti tecnici previsti per l'acquisizione tacita dell'abitabilità. Sulla documentazione è annotato l'assenso per il trasferimento agli atti d'archivio da parte del tecnico comunale, responsabile della pratica, in data 16/2/2010.

Sono state riscontrate solo lievissime difformità relative alla geometria delle pareti; trattandosi di edificio in Centro Storico, peraltro di impianto datato, tali approssimazioni si ritengono comunque inevitabili. Le situazioni di difformità sono esclusivamente interne e pertanto sono sanabili, anzi possono essere considerate approssimazioni emendabili al rilievo, sostanzialmente nel novero di quanto consentito dalla norma.

## **CONDIZIONI DI OCCUPAZIONE**

L'appartamento al momento del sopralluogo risultava occupato e locato a far data dal 1/9/2016 e fino al 31/8/2020 (4 anni), con clausola di tacito rinnovo attivata e quindi con vigenza del contratto fino a tutto il 31/8/2024. Nel contratto viene pattuito un canone annuo di 6.600,00 € iva compresa.

Il contratto e la proroga risultano entrambi registrati all'Agenzia delle Entrate, ufficio territoriale di Cesena, al nr. 4278 serie 3T, codice identificativo TGJ16T004278000LC.

Tale situazione occupazionale, riscontra quanto in comunicazione del Custode Giudiziale, trasmessa dopo aver consultato Agenzia delle Entrate.

# TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

## PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 170/2021

### PROSPETTO RIEPILOGATIVO ED IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

#### Allegato A

\* \* \* \* \*

#### LOTTO 7

PIENA PROPRIETA' in capo alla società esecutata, di appartamento, sito in palazzo nel Centro Storico di Forlì, a circa 500 metri dalla centrale piazza Saffi, in zona densamente urbanizzata, servita, con infrastrutture pubbliche ed attività commerciali presenti nelle immediate vicinanze. Trattasi di palazzo di testata della cortina continua di edificato, posta nell'isolato delimitato dalle vie Valverde, Corso Diaz e Via Sara Nathan Levi. L'edificio, di impianto storico, ma di recente risuttrutturazione, si sviluppa su tre livelli fuori terra più un piano interrato.

La struttura portante è in muratura, finita in intonaco civile tinteggiato di colore giallo; i prospetti sono rigati da sottili linee marcapiano, di colore bianco su Corso Diaz e verniciate di rosso su via Sara Nathan Levi. La lattoneria è in rame mentre il manto di copertura è in laterizio, ancorché non visibile da strada.

Gli infissi, in legno, collocati con scansione regolare su entrambe le facciate sono caratterizzati da sistema di chiusura a scuri in legno in mediocre stato manutentivo, il solo prospetto su corso Diaz è impreziosito da un piccolo balcone con parapetto in ferro battuto. Meno eleganti le aperture al piano terra che fiancheggiano i portoni di ingresso, chiuse con serrande metalliche, diverse delle quali, peraltro, ammalorate. Il portone per accedere al deposito magazzino, attualmente in stato di abbandono si affaccia in particolare su via Nathan Levi.

Avanti al palazzo, su Corso Diaz, è presente un marciapiede, mentre, lungo la via Nathan Levi, peraltro stretta ed a senso unico, è possibile (al momento) parcheggiare le auto direttamente in adiacenza all'edificio, con sola salvaguardia dalla sosta in corrispondenza degli accessi e dei passi carrai. Una lapide decorativa posta all'estremità ovest del palazzo, sulla via Nathan Levi, ricorda i natali di una cantante lirica di inizio 900 che intervennero nei suddetti locali.

Esternamente, lo stato di manutenzione dell'immobile è discreto.

Internamente è presente una corte piuttosto articolata, a testimoniare le vicissitudini costruttive passate del palazzo; qui l'aspetto dei fronti e delle pavimentazioni è meno curato ed elegante, e sono presenti in modo estensivo presidi contro i piccioni che presumibilmente hanno alloggiato nell'edificio negli anni ante 2005, quanto un'ampia parte di esso era in stato di abbandono.

Il pavimento della corte esterna è in palladiana di granito mentre le pareti murarie, sempre finite al civile e tinteggiate in giallo, risultano maggiormente interessata da macchie, risalite di umidità, carenze manutentive, ecc.

LOTTO 7 Trattasi di appartamento al piano secondo del complesso; all'unità si accede da corso Diaz, civico 110, mediante scala interna comune o ascensore.

L'unità consta di un ingresso, un locale cucina - soggiorno, un bagno ed una camera da letto. La copertura di tutti i locali è a falda inclinata, con le travi portanti in legno ed il piano in tavole di laterizio a vista. I locali sono pavimentati in piastrelle ceramiche ordinarie di colore marrone chiaro, montate in diagonale, solo nel bagno è presente un altro tipo di pavimentazione, sempre in ceramica, ma di colore verde chiaro, e montata in ortogonale. I rivestimenti sono presenti in cucina, nella nicchia, tra i due livelli di apprestamenti mobiliari e nei bagni, in coordinato cromatico col pavimento. Le porte interne sono in legno tamburato di fattura ordinaria, verniciate in bianco; il portoncino d'ingresso è blindato. Gli infissi esterni sono anch'essi in legno, con doppi vetri, non oscurabili. Oltre alle finestre a parete, sono presenti lucernai in falda di copertura, anch'essi in legno con doppi vetri e privi di sistema di oscuramento.

Nel bagno trovano posto water, bidet, lavabo e box doccia in cristallo.

L'abitazione è dotata di impianto idrico sanitario, impianto elettrico e del gas con allaccio alle reti urbane. L'impianto di riscaldamento è alimentato da caldaia autonoma a metano, collocata in nicchia nell'angolo cottura. Pur non essendo l'impianto di scarico stato fatto oggetto di verifiche puntuali, è presumibile che l'appartamento sia efficacemente collegato al sistema fognario pubblico. Ci sono infine le altre dotazioni impiantistiche: videocitofono, attacco telefonico, impianto per ricezione televisiva terrestre e satellitare. Non è stata acquisita alcuna attestazione di conformità, comunque gli impianti risultano, ad un sommario e parziale esame visivo, in stato di manutenzione normale.

Esternamente all'ingresso, immediatamente prima del portoncino blindato sommo presente due gradini per gestire il piccolo dislivello tra il pianerottolo e l'appartamento.

L'appartamento, al momento del sopralluogo, risultava libero.

Sono state rilevate minime tracce di umidità, non sono invece emerse problematiche strutturali quali sconessioni o dissesti statici di particolare rilievo.

La consistenza commerciale dell'immobile - superfici lorde desunte e calcolate dalle planimetrie catastali ed architettoniche, riscontrate con quantificazioni a campione sul posto - è così articolata:

Appartamento 48,70 mq

Le misure delle superfici lorde scontano qualche necessaria ed ineludibile approssimazione dovuta alla conformazione delle murature, non sempre perfettamente ortogonali e spesso caratterizzate da sguinci e ringrossi.

In quotaparte millesimale sono poi riferibili all'unità pignorata le quote sugli spazi comuni (ingressi, cortili, androni, ecc) come regolate dal Codice Civile e dal Regolamento Condominiale ed individuate dal Quadro Dimostrativo.

## **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

L'immobile pignorato risulta catastalmente distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì, con i seguenti dati censuari:

- Unità censita al NCEU di Forlì, al Foglio 180, mappale 122, subalterno 108, Categoria A/2, Classe 2, vani 3, superficie catastale totale 50,00 m<sup>2</sup>, superficie catastale escluse aree scoperte 50,00 m<sup>2</sup>, rendita catastale di € 317,62, sito in corso Diaz, 110 piano secondo.

Oltre all'appartamento sono in capo alla proprietà le parti comuni da Codice Civile come anche indicate negli elaborati catastali.

Il sedime di terreno su cui sorge l'intero edificio di cui fa parte l'unità immobiliare di cui sopra, risulta distinto al Catasto Terreni del Comune di Forlì, al Foglio 180, particella 122, Ente Urbano di m<sup>2</sup> 1936.

## **CONFINI**

L'edificio cui appartengono le unità pignorate confina a nord con via Sara Levi Nathan, ad est con corso Diaz ed a sud con via Valverde, mentre ad ovest con unità immobiliari condominiali di diversi.

L'appartamento confina con altri lotti della presente procedura, con parti comuni da più lati, e con ragioni Tognetti, salvi altri.

## **PERTINENZA**

Piena Proprietà.

## **PROVENIENZA**

Il titolo di provenienza dell'immobile in capo alla ditta esecutata è il seguente:

FUSIONE MEDIANTE INCORPORAZIONE – Atto del 19/11/2014, rogato dal notaio Maria Chiara Scardovi di Cesena, rep. 144.514, trascritto alla Conservatoria di Forlì in data 16/12/2014, all'articolo 12114. Mediante tale atto la [REDACTED] precedente proprietaria di tutti gli immobili pignorati, veniva fusa per incorporazione con la società esecutata che, quindi, acquisiva detti beni.

## **REGIME FISCALE**

Per i vari lotti, essendo la proprietà una società immobiliare, la vendita sarà da assoggettare a IVA in caso il cedente eserciti l'opzione per l'assoggettamento d'imposta, in caso contrario sarà esente e soggetta ad Imposta di Registro. Sarà cura degli interessati accertare, con il Delegato alla Vendita, il regime fiscale definitivo, prima della presentazione delle offerte.

## **CONFORMITA' AMMINISTRATIVA DEL BENE PIGNORATO**

Per quanto riguarda l'intero immobile cui appartengono le 9 unità pignorate, dalle ricerche effettuate presso gli Uffici del Settore Edilizia Privata del Comune di Forlì sono stati reperiti i seguenti precedenti autorizzativi:

- L'immobile è insediato sul sedime da prima del 1967. Non è stato recuperato alcun titolo relativo alla edificazione/riedificazione originaria.
- Il 22/3/2007 è stata depositata una Dichiarazione di Inizio Attività (DIA) p.g. 1868572007, [REDACTED] per opere di Restauro e Risanamento Conservativo di porzione dell'immobile.
- Il 13/9/2007 p.g. 57160/2007 è stata depositata una seconda DIA, in variante alla precedente; per tale titolo in data 23/12/2008 veniva chiesta volturazione di intestazione [REDACTED]  
[REDACTED]
- Il 16/6/2009 p.g. 49925/2009 è stata depositata una terza DIA finale, in variante alle precedenti, nella quale gli interventi edilizi venivano leggermente modificati ed estesi a tutte le unità residenziali pignorate.

Non sono stati reperiti altri atti intestati alla società proprietaria eseguita e/o a precedenti proprietari.

Per quanto riguarda il complesso, sono stati depositati, al termine dei lavori, in data 27/1/2010 p.g. 6358, gli atti tecnici previsti per l'acquisizione tacita dell'abitabilità. Sulla documentazione è annotato l'assenso per il trasferimento agli atti d'archivio da parte del tecnico comunale, responsabile della pratica, in data 16/2/2010.

Sono state riscontrate solo lievissime difformità relative alla geometria delle pareti; trattandosi di edificio in Centro Storico, peraltro di impianto datato, tali approssimazioni si ritengono comunque inevitabili. Le situazioni di difformità sono esclusivamente interne e pertanto sono sanabili, anzi possono essere considerate approssimazioni emendabili al rilievo, sostanzialmente nel novero di quanto consentito dalla norma.

## **CONDIZIONI DI OCCUPAZIONE**

L'appartamento, al momento del sopralluogo, è risultato non occupato ed in disponibilità della società eseguita.

Tale situazione occupazionale, riscontra quanto in comunicazione del Custode Giudiziale, trasmessa dopo aver consultato Agenzia delle Entrate.

# TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

## PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 170/2021

### PROSPETTO RIEPILOGATIVO ED IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

#### Allegato A

\* \* \* \* \*

#### LOTTO 8

PIENA PROPRIETA' in capo alla società esecutata, di appartamento, sito in palazzo nel Centro Storico di Forlì, a circa 500 metri dalla centrale piazza Saffi, in zona densamente urbanizzata, servita, con infrastrutture pubbliche ed attività commerciali presenti nelle immediate vicinanze. Trattasi di palazzo di testata della cortina continua di edificato, posta nell'isolato delimitato dalle vie Valverde, Corso Diaz e Via Sara Nathan Levi. L'edificio, di impianto storico, ma di recente ristrutturazione, si sviluppa su tre livelli fuori terra più un piano interrato.

La struttura portante è in muratura, finita in intonaco civile tinteggiato di colore giallo; i prospetti sono rigati da sottili linee marcapiano, di colore bianco su Corso Diaz e verniciate di rosso su via Sara Nathan Levi. La lattoneria è in rame mentre il manto di copertura è in laterizio, ancorché non visibile da strada.

Gli infissi, in legno, collocati con scansione regolare su entrambe le facciate sono caratterizzati da sistema di chiusura a scuri in legno in mediocre stato manutentivo, il solo prospetto su corso Diaz è impreziosito da un piccolo balcone con parapetto in ferro battuto. Meno eleganti le aperture al piano terra che fiancheggiano i portoni di ingresso, chiuse con serrande metalliche, diverse delle quali, peraltro, ammalorate. Il portone per accedere al deposito magazzino, attualmente in stato di abbandono si affaccia in particolare su via Nathan Levi.

Avanti al palazzo, su Corso Diaz, è presente un marciapiede, mentre, lungo la via Nathan Levi, peraltro stretta ed a senso unico, è possibile (al momento) parcheggiare le auto direttamente in adiacenza all'edificio, con sola salvaguardia dalla sosta in corrispondenza degli accessi e dei passi carrai. Una lapide decorativa posta all'estremità ovest del palazzo, sulla via Nathan Levi, ricorda i natali di una cantante lirica di inizio 900 che intervennero nei suddetti locali.

Esternamente, lo stato di manutenzione dell'immobile è discreto.

Internamente è presente una corte piuttosto articolata, a testimoniare le vicissitudini costruttive passate del palazzo; qui l'aspetto dei fronti e delle pavimentazioni è meno curato ed elegante, e sono presenti in modo estensivo presidi contro i piccioni che presumibilmente hanno alloggiato nell'edificio negli anni ante 2005, quanto un'ampia parte di esso era in stato di abbandono.

Il pavimento della corte esterna è in palladiana di granito mentre le pareti murarie, sempre finite al civile e tinteggiate in giallo, risultano maggiormente interessata da macchie, risalite di umidità, carenze manutentive, ecc.

LOTTO 8 Trattasi di appartamento al piano primo del complesso, con piccolo locale sgombero al piano terra e cantina al livello sottostrada. All'unità si accede da corso Diaz, civico 110, mediante scala interna comune o ascensore.

L'unità consta di un ingresso da cui si accede al locale cucina (in realtà adibito a cucina soggiorno) con adiacenti a sud un bagno ed il soggiorno (in realtà adibito a camera da letto); dalla parte opposta, mediante un disimpegno, si raggiungono un secondo bagno perinenziale ad una seconda camera da letto ed una terza camera da letto. E' anche presente un balcone aperto su corso Diaz, accessibile dalla cucina soggiorno. I locali sono pavimentati in piastrelle ceramiche ordinarie di colore marrone chiaro, montate in diagonale, solo nei bagni sono presenti altri tipi di pavimentazione, sempre in ceramica, montate in ortogonale. I rivestimenti sono presenti in cucina, nella nicchia, tra i due livelli di apprestamenti mobiliari e nei bagni, in coordinato cromatico col pavimento. La terrazza è pavimentata anch'essa in

piastrelle ceramiche per esterni, di colore grigio chiaro ed è caratterizzata da un piacevole parapetto in ferro battuto. Le porte interne sono in legno tamburato di fattura ordinaria, verniciate in bianco; talune sono a scomparsa tipo “Scigno”; il portoncino d’ingresso è blindato. Gli infissi esterni sono anch’essi in legno, con doppi vetri e sistema di oscuramento a scuri in legno, in mediocre stato manutentivo.

In entrambi i bagni trovano posto water, bidet, lavabo e box doccia in cristallo.

L’abitazione è dotata di impianto idrico sanitario, impianto elettrico e del gas con allaccio alle reti urbane. L’impianto di riscaldamento è alimentato da caldaia autonoma a metano, collocata in cucina. Pur non essendo l’impianto di scarico stato fatto oggetto di verifiche puntuali, è presumibile che l’appartamento sia efficacemente collegato al sistema fognario pubblico. Ci sono infine le altre dotazioni impiantistiche: videocitofono, attacco telefonico, impianto per ricezione televisiva terrestre e satellitare. Non è stata acquisita alcuna attestazione di conformità, comunque gli impianti risultano, ad un sommario e parziale esame visivo, in stato di manutenzione normale.

Sono state rilevate minime tracce di umidità, non sono invece emerse problematiche strutturali quali sconessioni o dissesti statici di particolare rilievo.

Al piano terra, raggiungibile dal vano scala comune e dal cortile interno, è presente un piccolo locale sgombero, assegnato all’unità ma, di fatto, ad oggi, di uso comune, in quanto privo di chiudenda ed aperto sul cortile comune. Trattasi di piccolo locale cieco, con pareti in muratura intonacate e verniciate di bianco, la pavimentazione è in elementi di laterizio. E’ presente impianto elettrico.

Al piano interrato, sempre raggiungibile dal vano scala comune, abbiamo una piccola cantina.

Questa parte di fabbricato è caratterizzata da una qualità edilizia più modesta e da una tipologia realizzativa piuttosto peculiare: le pareti interne infatti sono state realizzate mediante reti metalliche onde minimizzare gli effetti dell’umidità, in quanto non tutte le cantine potevano contare su una bocca di lupo; i paramenti perimetrali originari dell’edificio sono invece in mattone verniciato bianco e sono in mediocre stato manutentivo con estesi distacchi di vernice e rilevanti tracce di umidità. Il soffitto, a voltine in laterizio su longheroni metallici, è anch’esso verniciato in bianco. La pavimentazione è in piastrelle. E’ presente unicamente l’impianto elettrico. La porta di accesso è realizzata con assi di legno ed il sistema di chiusura è a catenaccio con lucchetto.

La consistenza commerciale dell’immobile - superfici desunte e calcolate dalle planimetrie catastali ed architettoniche, riscontrate con quantificazioni a campione sul posto - è così articolata:

Appartamento	102,50 mq
Terrazzo	2,20 mq
Sgombero	3,90 mq
Cantina	17,80 mq

Le misure delle superfici lorde scontano qualche necessaria ed ineludibile approssimazione dovuta alla conformazione delle murature, non sempre perfettamente ortogonali e spesso caratterizzate da sguinci e ringrossi.

In quotaparte millesimale sono poi riferibili all’unità pignorata le quote sugli spazi comuni (ingressi, cortili, androni, ecc) come regolate dal Codice Civile e dal Regolamento Condominiale ed individuate dal Quadro Dimostrativo.

## **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

L’immobile pignorato risulta catastalmente distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì, con i seguenti dati censuari:

- Unità censita al NCEU di Forlì, al Foglio 180, mappale 122, subalterno 109, Categoria A/2, Classe 2, vani 6, superficie catastale totale 102,00 m<sup>2</sup>, superficie catastale escluse aree scoperte 102,00 m<sup>2</sup>, rendita catastale di € 635,24, sito in corso Diaz, 110, piano sottostrada, terra e primo.

Oltre all’appartamento sono in capo alla proprietà le parti comuni da Codice Civile come anche indicate negli elaborati catastali.

Il sedime di terreno su cui sorge l’intero edificio di cui fa parte l’unità immobiliare di cui sopra, risulta distinto al Catasto Terreni del Comune di Forlì, al Foglio 180, particella 122, Ente Urbano di m<sup>2</sup> 1936.

## **CONFINI**

L'edificio cui appartengono le unità pignorate confina a nord con via Sara Levi Nathan, ad est con corso Diaz ed a sud con via Valverde, mentre ad ovest con unità immobiliari condominiali di diversi.

L'appartamento confina con altri lotti della presente procedura, con parti comuni da più lati, e con ragioni Minotti, salvi altri.

## **PERTINENZA**

Piena Proprietà.

## **PROVENIENZA**

Il titolo di provenienza dell'immobile in capo alla ditta eseguita è il seguente:

FUSIONE MEDIANTE INCORPORAZIONE – Atto del 19/11/2014, rogato dal notaio Maria Chiara Scardovi di Cesena, rep. 144.514, trascritto alla Conservatoria di Forlì in data 16/12/2014, all'articolo 12114. Mediante tale atto la [REDACTED] precedente proprietaria di tutti gli immobili pignorati, veniva fusa per incorporazione con la società eseguita che, quindi, acquisiva detti beni.

## **REGIME FISCALE**

Per i vari lotti, essendo la proprietà una società immobiliare, la vendita sarà da assoggettare a IVA in caso il cedente eserciti l'opzione per l'assoggettamento d'imposta, in caso contrario sarà esente e soggetta ad Imposta di Registro. Sarà cura degli interessati accertare, con il Delegato alla Vendita, il regime fiscale definitivo, prima della presentazione delle offerte.

## **CONFORMITA' AMMINISTRATIVA DEL BENE PIGNORATO**

Per quanto riguarda l'intero immobile cui appartengono le 9 unità pignorate, dalle ricerche effettuate presso gli Uffici del Settore Edilizia Privata del Comune di Forlì sono stati reperiti i seguenti precedenti autorizzativi:

- L'immobile è insediato sul sedime da prima del 1967. Non è stato recuperato alcun titolo relativo alla edificazione/riedificazione originaria.
- Il 22/3/2007 è stata depositata una Dichiarazione di Inizio Attività (DIA) p.g. 1868572007, [REDACTED] per opere di Restauro e Risanamento Conservativo di porzione dell'immobile.
- Il 13/9/2007 p.g. 57160/2007 è stata depositata una seconda DIA, in variante alla precedente; per tale titolo in data 23/12/2008 veniva chiesta volturazione di intestazione [REDACTED]  
[REDACTED]
- Il 16/6/2009 p.g. 49925/2009 è stata depositata una terza DIA finale, in variante alle precedenti, nella quale gli interventi edilizi venivano leggermente modificati ed estesi a tutte le unità residenziali pignorate.

Non sono stati reperiti altri atti intestati alla società proprietaria eseguita e/o a precedenti proprietari.

Per quanto riguarda il complesso, sono stati depositati, al termine dei lavori, in data 27/1/2010 p.g. 6358, gli atti tecnici previsti per l'acquisizione tacita dell'abitabilità. Sulla documentazione è annotato l'assenso per il trasferimento agli atti d'archivio da parte del tecnico comunale, responsabile della pratica, in data 16/2/2010.

Sono state riscontrate solo lievissime difformità relative alla geometria delle pareti; trattandosi di edificio in Centro Storico, peraltro di impianto datato, tali approssimazioni si ritengono comunque inevitabili

Le situazioni di difformità sono esclusivamente interne e pertanto sono sanabili, anzi possono essere considerate approssimazioni emendabili al rilievo, sostanzialmente nel novero di quanto consentito dalla norma.

### **CONDIZIONI DI OCCUPAZIONE**

L'appartamento, al momento del sopralluogo, è risultato non occupato ed in disponibilità della società esecutata.

Tale situazione occupazionale, riscontra quanto in comunicazione del Custode Giudiziale, trasmessa dopo aver consultato Agenzia delle Entrate.

# TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

## PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 170/2021

### PROSPETTO RIEPILOGATIVO ED IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

#### Allegato A

\* \* \* \* \*

#### LOTTO 9

PIENA PROPRIETA' in capo alla società esecutata, di appartamento, sito in palazzo nel Centro Storico di Forlì, a circa 500 metri dalla centrale piazza Saffi, in zona densamente urbanizzata, servita, con infrastrutture pubbliche ed attività commerciali presenti nelle immediate vicinanze. Trattasi di palazzo di testata della cortina continua di edificato, posta nell'isolato delimitato dalle vie Valverde, Corso Diaz e Via Sara Nathan Levi. L'edificio, di impianto storico, ma di recente ristrutturazione, si sviluppa su tre livelli fuori terra più un piano interrato.

La struttura portante è in muratura, finita in intonaco civile tinteggiato di colore giallo; i prospetti sono rigati da sottili linee marcapiano, di colore bianco su Corso Diaz e verniciate di rosso su via Sara Nathan Levi. La lattoneria è in rame mentre il manto di copertura è in laterizio, ancorché non visibile da strada.

Gli infissi, in legno, collocati con scansione regolare su entrambe le facciate sono caratterizzati da sistema di chiusura a scuri in legno in mediocre stato manutentivo, il solo prospetto su corso Diaz è impreziosito da un piccolo balcone con parapetto in ferro battuto. Meno eleganti le aperture al piano terra che fiancheggiano i portoni di ingresso, chiuse con serrande metalliche, diverse delle quali, peraltro, ammalorate. Il portone per accedere al deposito magazzino, attualmente in stato di abbandono si affaccia in particolare su via Nathan Levi.

Avanti al palazzo, su Corso Diaz, è presente un marciapiede, mentre, lungo la via Nathan Levi, peraltro stretta ed a senso unico, è possibile (al momento) parcheggiare le auto direttamente in adiacenza all'edificio, con sola salvaguardia dalla sosta in corrispondenza degli accessi e dei passi carrai. Una lapide decorativa posta all'estremità ovest del palazzo, sulla via Nathan Levi, ricorda i natali di una cantante lirica di inizio 900 che intervennero nei suddetti locali.

Esternamente, lo stato di manutenzione dell'immobile è discreto.

Internamente è presente una corte piuttosto articolata, a testimoniare le vicissitudini costruttive passate del palazzo; qui l'aspetto dei fronti e delle pavimentazioni è meno curato ed elegante, e sono presenti in modo estensivo presidi contro i piccioni che presumibilmente hanno alloggiato nell'edificio negli anni ante 2005, quanto un'ampia parte di esso era in stato di abbandono.

Il pavimento della corte esterna è in palladiana di granito mentre le pareti murarie, sempre finite al civile e tinteggiate in giallo, risultano maggiormente interessata da macchie, risalite di umidità, carenze manutentive, ecc.

LOTTO 9 Trattasi di appartamento al piano primo del complesso, con piccolo locale sgombero al piano terra e cantina al livello sottostrada. All'unità si accede da corso Diaz, civico 110, mediante scala interna comune o ascensore.

L'unità consta di un ingresso da cui si accede al locale pranzo cucina soggiorno con adiacente un bagno con antibano; sull'altro lato dell'unità, mediante un disimpegno, si raggiungono un secondo bagno e due camere da letto. E' anche presente un ampio terrazzo, accessibile dal soggiorno ed aperto sulla corte interna. I locali sono pavimentati in piastrelle ceramiche ordinarie di colore marrone chiaro, montate in diagonale, solo nei bagni sono presenti altri tipi di pavimentazione, sempre in ceramica, montate in ortogonale. I rivestimenti sono presenti in cucina, nella nicchia, tra i due livelli di apprestamenti mobiliari e nei bagni, in coordinato cromatico col pavimento. La terrazza è pavimentata anch'essa in piastrelle ceramiche per esterni, di colore grigio chiaro.

Le porte interne sono in legno tamburato di fattura ordinaria, verniciate in bianco; il portoncino d'ingresso è blindato. Gli infissi esterni sono anch'essi in legno, con doppi vetri e sistema di oscuramento a scuri in legno, in mediocre stato manutentivo. Il soffitto della zona giorno è in legno a travi e perlinato a vista sul vano principale. In entrambi i bagni trovano posto water, bidet, lavabo e box doccia in cristallo. Nel bagno della zona notte è collocata anche la lavatrice.

L'abitazione è dotata di impianto idrico sanitario, impianto elettrico e del gas con allaccio alle reti urbane. L'impianto di riscaldamento è alimentato da caldaia autonoma a metano, collocata in terrazzo. Pur non essendo l'impianto di scarico stato fatto oggetto di verifiche puntuali, è presumibile che l'appartamento sia efficacemente collegato al sistema fognario pubblico. Ci sono infine le altre dotazioni impiantistiche: videocitofono, attacco telefonico, impianto per ricezione televisiva terrestre e satellitare. Non è stata acquisita alcuna attestazione di conformità, comunque gli impianti risultano, ad un sommario e parziale esame visivo, in stato di manutenzione normale.

Sono state rilevate minime tracce di umidità, non sono invece emerse problematiche strutturali quali sconessioni o dissesti statici di particolare rilievo.

Al piano terra, raggiungibile dal vano scala comune e dal cortile interno, è presente un piccolo locale sgombero, assegnato all'unità ma, di fatto, ad oggi, di uso comune, in quanto privo di chiudenda ed aperto sul cortile comune. Trattasi di piccolo locale cieco, con pareti in muratura intonacate e verniciate di bianco, la pavimentazione è in elementi di laterizio. E' presente impianto elettrico.

Al piano interrato, sempre raggiungibile dal vano scala comune, abbiamo una piccola cantina. Questa parte di fabbricato è caratterizzata da una qualità edilizia più modesta e da una tipologia realizzativa piuttosto peculiare: le pareti interne infatti sono state realizzate mediante reti metalliche onde minimizzare gli effetti dell'umidità, in quanto non tutte le cantine potevano contare su una bocca di lupo; i paramenti perimetrali originari dell'edificio sono invece in mattone verniciato bianco e sono in mediocre stato manutentivo con estesi distacchi di vernice e rilevanti tracce di umidità. Il soffitto, a voltine in laterizio su longheroni metallici, è anch'esso verniciato in bianco. La pavimentazione è in piastrelle. E' presente unicamente l'impianto elettrico. La porta di accesso è realizzata con assi di legno ed il sistema di chiusura è a catenaccio con lucchetto.

La consistenza commerciale dell'immobile - superfici lorde desunte e calcolate dalle planimetrie catastali ed architettoniche, riscontrate con quantificazioni a campione sul posto - è così articolata:

Appartamento	84,80 mq
Terrazzo	32,70 mq
Sgombero	2,60 mq
Cantina	10,70 mq

Le misure delle superfici lorde scontano qualche necessaria ed ineludibile approssimazione dovuta alla conformazione delle murature, non sempre perfettamente ortogonali e spesso caratterizzate da sguinci e ringrossi.

In quotaparte millesimale sono poi riferibili all'unità pignorata le quote sugli spazi comuni (ingressi, cortili, androni, ecc) come regolate dal Codice Civile e dal Regolamento Condominiale ed individuate dal Quadro Dimostrativo.

## **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

L'immobile pignorato risulta catastalmente distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì, con i seguenti dati censuari:

- Unità censita al NCEU di Forlì, al Foglio 180, mappale 122, subalterno 110, Categoria A/2, Classe 2, vani 5,5, superficie catastale totale 85,00 m<sup>2</sup>, superficie catastale escluse aree scoperte 77,00 m<sup>2</sup>, rendita catastale di € 582,31, sito in corso Diaz, 110, piano sottostrada, terra e primo.

Oltre all'appartamento sono in capo alla proprietà le parti comuni da Codice Civile come anche indicate negli elaborati catastali.

Il sedime di terreno su cui sorge l'intero edificio di cui fa parte l'unità immobiliare di cui sopra, risulta distinto al Catasto Terreni del Comune di Forlì, al Foglio 180, particella 122, Ente Urbano di m<sup>2</sup> 1936.

## **CONFINI**

L'edificio cui appartengono le unità pignorate confina a nord con via Sara Levi Nathan, ad est con corso Diaz ed a sud con via Valverde, mentre ad ovest con unità immobiliari condominiali di diversi.

L'appartamento confina con altri lotti della presente procedura, con parti comuni da più lati e con ragioni Pazzi, salvi altri.

## **PERTINENZA**

Piena Proprietà.

## **PROVENIENZA**

Il titolo di provenienza dell'immobile in capo alla ditta eseguita è il seguente:

FUSIONE MEDIANTE INCORPORAZIONE – Atto del 19/11/2014, rogato dal notaio Maria Chiara Scardovi di Cesena, rep. 144.514, trascritto alla Conservatoria di Forlì in data 16/12/2014, all'articolo 12114. Mediante tale atto la [REDACTED] precedente proprietaria di tutti gli immobili pignorati, veniva fusa per incorporazione con la società eseguita che, quindi, acquisiva detti beni.

## **REGIME FISCALE**

Per i vari lotti, essendo la proprietà una società immobiliare, la vendita sarà da assoggettare a IVA in caso il cedente eserciti l'opzione per l'assoggettamento d'imposta, in caso contrario sarà esente e soggetta ad Imposta di Registro. Sarà cura degli interessati accertare, con il Delegato alla Vendita, il regime fiscale definitivo, prima della presentazione delle offerte.

## **CONFORMITA' AMMINISTRATIVA DEL BENE PIGNORATO**

Per quanto riguarda l'intero immobile cui appartengono le 9 unità pignorate, dalle ricerche effettuate presso gli Uffici del Settore Edilizia Privata del Comune di Forlì sono stati reperiti i seguenti precedenti autorizzativi:

- L'immobile è insediato sul sedime da prima del 1967. Non è stato recuperato alcun titolo relativo alla edificazione/riedificazione originaria.
- Il 22/3/2007 è stata depositata una Dichiarazione di Inizio Attività (DIA) p.g. 1868572007, [REDACTED] per opere di Restauro e Risanamento Conservativo di porzione dell'immobile.
- Il 13/9/2007 p.g. 57160/2007 è stata depositata una seconda DIA, in variante alla precedente; per tale titolo in data 23/12/2008 veniva chiesta volturazione di intestazione [REDACTED]  
[REDACTED]
- Il 16/6/2009 p.g. 49925/2009 è stata depositata una terza DIA finale, in variante alle precedenti, nella quale gli interventi edilizi venivano leggermente modificati ed estesi a tutte le unità residenziali pignorate.

Non sono stati reperiti altri atti intestati alla società proprietaria eseguita e/o a precedenti proprietari.

Per quanto riguarda il complesso, sono stati depositati, al termine dei lavori, in data 27/1/2010 p.g. 6358, gli atti tecnici previsti per l'acquisizione tacita dell'abitabilità. Sulla documentazione è annotato l'assenso per il trasferimento agli atti d'archivio da parte del tecnico comunale, responsabile della pratica, in data 16/2/2010.

Sono state riscontrate solo lievissime difformità relative alla geometria delle pareti; trattandosi di edificio in Centro Storico, peraltro di impianto datato, tali approssimazioni si ritengono comunque inevitabili

Le situazioni di difformità sono esclusivamente interne e pertanto sono sanabili, anzi possono essere considerate approssimazioni emendabili al rilievo, sostanzialmente nel novero di quanto consentito dalla norma.

### **CONDIZIONI DI OCCUPAZIONE**

L'appartamento al momento del sopralluogo risultava occupato e locato (contratto di locazione transitoria per esigenze lavorative) a far data dal 1/6/2021 e fino al 31/5/2022 (1 anno). Nel contratto viene pattuito un canone annuo di 7.090,90 €.

Il contratto risulta registrato all'Agenzia delle Entrate, ufficio territoriale di Cesena, al nr. 3106 serie 3T, codice identificativo TGJ21T003106000CC.

Tale situazione occupazionale, riscontra quanto in comunicazione del Custode Giudiziale, trasmessa dopo aver consultato Agenzia delle Entrate.