

Avv. STEFANIA CAPPELLI
Professionista Delegato
C.so Della Repubblica n. 19 - 47121 FORLÌ
Tel. 0543/32708 - Fax 0543/35754 – Cell. 351.9705447
E-mail: STEFANIA@AVVOCATOCAPPELLI.IT
PEC: STEFANIA.CAPPELLI@ORDINEAVVOCATIFORLICESENA.EU

TRIBUNALE DI FORLÌ

- UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI -

Procedura esecutiva immobiliare **n. 77/2023 R.G. Es.**

Avviso di vendita immobiliare delegata a professionista

L' Avv Stefania Cappelli, nominata dal G.E. Dott. Danilo Maffa con ordinanza emessa il 17.06.2024 quale professionista delegato ex art. 591 bis c.p.c. al compimento delle operazioni di vendita nel procedimento di esecuzione immobiliare in epigrafe,

- esaminata la documentazione in atti e verificata la corrispondenza fra il diritto reale sul cespite oggetto di esecuzione ed i dati emergenti dai Pubblici Registri, nonché la titolarità dello stesso in capo al debitore esecutato;
- ritenuto necessario fissare la vendita in **n. DUE 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 7 NOVEMBRE 2024 alle ore 16,00** sul portale del gestore

"Astelegale.net S.p.A. www.spazioaste.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, compresa la destinazione urbanistica risultante dal relativo certificato), inclusi i dati catastali ed i confini, e nell'**allegato "A"** accluso al presente avviso e di cui costituisce parte integrante, relativamente al quale si segnala la presenza di difformità edilizie ed amministrative, e precisamente:

- **Lotto 1:**
 - **piena proprietà per l'intero di fabbricato industriale sito in Forlì, Via Ettore Benini**

n. 19 censito al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al foglio 215 con le particella 434 (Cat. D/7, rendita catastale € 3.617,78).

Per quanto attiene alle licenze, provvedimenti autorizzativi, tipologia urbanistica, abusi edilizi, servitù, convenzioni urbanistiche ed edilizie, condizioni e situazione dell'immobile sopra descritto, si fa espresso rinvio a quanto risulta dalla perizia redatta dall'esperto stimatore, invitando, comunque, gli interessati a verificare, anche tramite propri tecnici, la situazione edilizia e la situazione ipotecaria a catastale al momento dell'acquisto.

Inoltre si dà atto che, come indicato nell'elaborato peritale, l'immobile è in classe energetica "G".

- dato atto che l'immobile consistente in un fabbricato industriale sviluppato su due piani fuori terra, su un lotto di terreno che costituisce corte esclusiva. Nella porzione fronte strada l'immobile si sviluppa su due piani collegati da una scala che unisce i locali di servizio e l'ufficio al piano terra alla zona uffici al piano superiore, la restante porzione è adibita a laboratorio che si sviluppa in altezza con un doppio volume.
- dato atto che l'immobile è: occupato dalla parte esecutata ed una porzione concesso in locazione con contratto sottoscritto in data 01.11.2020 (e pertanto opponibile alla procedura ed all'eventuale aggiudicatario) per la durata di anni sei rinnovabile per pari durata, in caso di mancata disdetta.
- **Lotto 2:**
 - **piena proprietà per l'intero di fabbricato ad uso abitativo sito in Forlì, Via Cà Rossa n. 54** censito al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al foglio 219 con le particelle 11 sub. 10 (Cat. C/6, classe 4, consistenza 22 mq., rendita catastale € 132,94), sub. 32 (Cat. A/3, classe 4, consistenza 6 vani, rendita catastale € 511,29).

Per quanto attiene alle licenze, provvedimenti autorizzativi, tipologia urbanistica, abusi edilizi, servitù, convenzioni urbanistiche ed edilizie, condizioni e situazione dell'immobile sopra descritto, si fa espresso rinvio a quanto risulta dalla perizia redatta dall'esperto stimatore, invitando, comunque, gli interessati a verificare, anche tramite propri tecnici, la situazione edilizia e la situazione ipotecaria a catastale al momento dell'acquisto.

Inoltre si dà atto che, come indicato nell'elaborato peritale, l'immobile è in classe energetica "E".
 - dato atto che l'immobile consiste in appartamento posto ai piani quarto e quinto di

fabbricato condominiale, comprensivo di cantina al piano interrato, garage e porzione di corte esclusiva al piano terra. L'appartamento è composto da soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, ripostiglio e due camere da letto, al piano quinto si trovano un ripostiglio, lavanderia e un locale di sgombero;

- o dato atto che l'immobile è: occupato dalla parte esecutata.

Prezzo base ed aumento minimo.

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

- **Lotto 1: € 357.000,00 (euro trecentocinquantasettemila/00).**

In caso di gara l'aumento minimo è determinato in: € 5.000,00 (euro cinquemila)

- **Lotto 2: € 128.700,00 (euro centoventottomilasettecento/00).**

In caso di gara l'aumento minimo è determinato in: € 1.000,00 (euro mille)

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

Modalità di presentazione dell'offerta.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale (avvocato) anche a norma dell'art. 579, ultimo comma c.p.c.. Quando l'offerta 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 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 o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

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

4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che

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

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

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

Art. 13 Modalità di trasmissione dell'offerta

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

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

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

4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei

gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

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

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

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

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

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

Art. 15 Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

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

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

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

Si avverte che non è sufficiente il solo inserimento dell'offerta tramite portale ministeriale, dovendo poi l'offerta essere spedita all'indirizzo pec sopra indicato.

Contenuto dell'offerta.

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

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta);
- b) se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge.
- c) se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare.

Documenti da allegare all'offerta.

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

- a) 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 (*“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 oppure al soggetto che sottoscrive l'offerta con firma digitale. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può*

essere allegata anche in copia per immagine”);

- d) procura speciale o copia autentica della procura generale, rilasciata nelle forme dell’atto pubblico, nell’ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale (avvocato);
- e) visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- f) dichiarazione di aver letto l’avviso di vendita e la perizia di stima e di essere edotto sui contenuti di tali documenti;
- g) qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione prevista dall’art. 179 c.c. autenticata da pubblico ufficiale; dalla dichiarazione dovrà risultare la natura del patrimonio personale del coniuge assegnatario che verrà utilizzata per il pagamento del prezzo.

Deposito cauzionale.

Il deposito cauzionale, di importo pari almeno al **15 per cento** del prezzo offerto, deve essere effettuato esclusivamente con **bonifico** sul conto corrente intestato a Esec. Imm. 77/2023 R.G. Es. Tribunale di Forlì, acceso presso la Banca La BCC ravennate, forlivese ed imolese Soc. Coop., codice **IBAN IT91P0854213200000000732464** con causale **“Es. 77/2023 cauzione lotto ___¹ asta del 7 NOVEMBRE 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 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, secondo la tempistica predetta, 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.

Qualora il professionista delegato riscontri il mancato versamento dell’imposta di bollo

¹ Precisare numero del lotto

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.

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'ecedenza o, qualora la stessa non sia sufficiente, con richiesta di integrazione da parte del delegato.

In caso di decadenza dall'aggiudicazione il G.E. dichiarerà la perdita della cauzione, che verrà incamerata dalla procedura a titolo di multa e sarà passibile di condanna ai sensi dell'art 587 c.p.c..

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.

In caso di offerta unica

Qualora sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, verificata la regolarità da parte del professionista delegato, si procederà all'aggiudicazione.

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

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone,

anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, senza incanto e con identico prezzo base);

- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto tempestiva e rituale istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

In caso di pluralità di offerte

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte, il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte, darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS. In caso di più offerte valide, si procederà alla 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.

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

- dell'entità del prezzo offerto;

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

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 (termine perentorio)** dalla data di aggiudicazione (termine perentorio, non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale: cfr. Cass. Civ., sez. III, 8 giugno 2022 n. 18421 e Cass. Civ. sez. III, 14 febbraio 2023 n. 4447). Nello stesso termine l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità, civile e penale, prevista per le dichiarazioni false e mendaci, deve fornire al professionista delegato le informazioni previste dall'art. 22 del D.Lgv 21/11/2007 n. 231 (Dichiarazione Antiriciclaggio), così come previsto dall'art. 585, 4°c. c.p.c..

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; si precisa che ai fini di cui all'art. 1193 c.c. qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento ed alle altre voci di spese sopra indicate e – quindi – al residuo prezzo (Cass. Civ. sez. III, 14 febbraio 2023 n. 4447).

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.

La vendita del lotto n. 1 è soggetta a spese di registrazione, trascrizione, voltura, imposta di registro e/o eventuale I.V.A., secondo le aliquote di legge vigenti al momento di trasferimento del bene, mentre quella lotto n. 2 è soggetta ad imposta di registro.

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

L'aggiudicatario sarà tenuto, in solido 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, di copia della perizia, delle planimetrie e di congrua documentazione fotografica. La pubblicità sul Portale delle Vendite pubbliche dovrà essere effettuata necessariamente 60 giorni prima della data iniziale fissata per la presentazione delle offerte telematiche di acquisto.

Le società incaricate provvederanno alla pubblicazione della suddetta documentazione ex art.490 Il co. c.p.c., sui siti www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it, www.rivisteastegiudiziarie.it, nonché sul sito istituzionale del Tribunale www.tribunale.forli.giustizia.it.

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

Il professionista delegato

RENDE NOTO CHE

- tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o a cura del cancelliere o del giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il proprio studio professionale;
- 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;
- 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, fallimenti e sequestri conservativi civili che saranno cancellate a cura e spese della procedura, mentre non saranno cancellate eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali, domande di divisione ex art. 600 e 601 c.p.c. e art. 181 disp att. c.p.c., sequestri penali, fondi patrimoniali e trust), 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 e dal suo nucleo familiare, il giudice ordinerà la liberazione dell'immobile, che sarà attuata dal custode secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560 comma 7 c.p.c., come modificato dalla legge n. 197 del 29 dicembre 2022, senza costi e spese a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, salvo espresso esonero del custode ad opera di questi ultimi;
- se all'aggiudicazione l'immobile è ancora occupato da chiunque altro senza valido ed efficace titolo la liberazione sarà attuata dal custode e le relative spese verranno poste a carico della procedura;
- per tutto quanto ivi non previsto si applicano le vigenti norme di legge;

AVVERTE CHE

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

INFORMA CHE

- gli offerenti possono ottenere dal delegato delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica al seguente recapito telefonico 0543/32708 - cell: 351.9705447;

- gli offerenti possono ottenere gratuita assistenza per la compilazione dell'offerta dai medesimi soggetti nonché dal Gestore incaricato della vendita, secondo quanto indicato nel relativo portale www.spazioaste.it;
- gli interessati possono chiedere al custode Avv. Stefania Cappelli di poter visionare gratuitamente l'immobile mediante richiesta sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp>) entro il 10° giorno anteriore a quello fissato per le offerte.
- maggiori informazioni e chiarimenti possono essere chiesti al professionista delegato nonché custode, presso il cui studio in Forlì, C.so Della Repubblica n. 19 è possibile estrarre o visionare la perizia di stima ed i relativi allegati nella versione ostensibile ai terzi (tel.: 0543/32708; cell.: 351.9705447);
- nella sezione "documenti" del sito www.professionistidelegatific.it è scaricabile una pratica GUIDA alla presentazione dell'offerta telematica redatta a cura dell'Associazione dei Professionisti delegati del Tribunale di Forlì.

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

Forlì, 20/08/2024

Il Professionista delegato

Avv. Stefania Cappelli

ALLEGATO "A"

RG.ES. N° 77/2023

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

°°°

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

°°°

LOTTO 1

°°°

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

PROPRIETA' PER 1/1 SULL'INTERO

Il lotto è composto da:

PROPRIETA' PER 1/1 SULL'INTERO

Fabbricato industriale, sito in Comune di Forlì alla via Ettore Benini n.19, sviluppato per due piani fuori terra, su lotto di terreno che costituisce corte esclusiva. La particella di terreno su cui si erge il fabbricato ha superficie di mq. 1445 (Ente Urbano). L'immobile è costituito da una struttura prefabbricata a pianta rettangolare: nella porzione fronte strada l'immobile si sviluppa su due piani collegati da una scala che unisce i locali di servizio e l'ufficio al piano terra alla zona uffici al piano superiore; la restante porzione è adibita a laboratorio che si sviluppa, in altezza, con un doppio volume. Lungo il prospetto est insiste un corpo di fabbrica aggiunto, realizzato con struttura metallica e pannelli sandwich a tamponamento: la copertura di tale manufatto si prolunga a formare una tettoia. Sul prospetto opposto, a ridosso della parete esterna, è presente un ulteriore manufatto realizzato con struttura metallica leggera e tamponamenti in lastre di policarbonato alveolare. Nella

porzione di corte posta sul retro è stata eretta una tettoia sul confine nord-ovest mentre sul confine nord/nord-est è presente una sorta di serra. L'area esterna risulta in parte pavimentata a betonelle e/o ghiaia ed in parte a verde. Per quanto riguarda le finiture abbiamo infissi esterni in alluminio con vetro-camera nella zona servizi/uffici mentre in metallo con vetro singolo nella porzione a laboratorio. Internamente, nella zona adibita a laboratorio, abbiamo pavimento in cemento verniciato impianti a vista canalizzate: nella restante porzione ci sono pavimenti in gres, impianti sottotraccia (è presente anche un impianto di climatizzazione) ed i servizi igienici sono dotati di sanitari in vetro-china. L'impianto di riscaldamento del capannone (con aerotermi) risulta non attivo e si rimanda al futuro acquirente la verifica della funzionalità e conformità; gli impianti degli uffici al PT ed agli uffici e della sala mostra al P1, risultano funzionanti e si rimanda al futuro acquirente la verifica della conformità impiantistica.

Durante il sopralluogo sono emerse alcune difformità (ad esempio la porzione adibita a servizi/uffici) che risultano diversamente distribuite da quanto rappresentato negli elaborati catastali)

Date le caratteristiche costruttive e lo stato di manutenzione generale (sia esterno che interno) lo stato di conservazione può dirsi discreto.

La superficie commerciale complessiva è di mq 574,00 circa.

L'immobile non risulta conforme sotto il profilo edilizio.

Il valore locativo dell'immobile è variabile tra i 1,6 ed 2,3 €/mq x mese (Rif. minimo OMI) da cui risulta: mq 574,00 x €. 1,6 = €. 918,40 e mq 574,00 x €. 2,3 = €. 1320,20 da cui canone medio mensile = €. 1119,30 (canone medio mensile arrotondato = €. 1100,00).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili risultano distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì con i seguenti dati censuari:

- **Foglio 215 Particella 434** cat. D/7, classe --, consistenza ---

Ed al catasto Terreni del Comune di Forlì con i seguenti dati censuari:

- **Foglio 215 Particella 434** qualità Ente Urbano superficie mq.1445.

CONFINI

Il bene confina con: _ Ragione: Fg.215 p.lle 425,437,433,1118, *pubblica via*;

PERTINENZA

Intera proprietà

PROVENIENZA DEL BENE

La verifica dei titoli d'acquisto derivativi in favore del debitore ha evidenziato che i beni pignorati, risultano essere di proprietà di:
***** Diritto di: Proprieta' per 1/1;
come risulta da: Atto del 29/03/1989 Repertorio n. 19760 -
COMPRAVENDITA.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo lo stesso risulta utilizzato dalla
*****per svolgere la propria attività. Una
porzione dell'immobile risulta locata con un contratto di locazione in essere,
sottoscritto in data 01/11/2020 (antecedente il Pignoramento e pertanto
opponibile alla procedura). La durata della locazione è di anni 6 con
decorrenza dal 01 giugno 2018 e scadenza in data 31 maggio 2024 con
tacito rinnovo ex art.28 comma 1 L.392/78. Possibilità di recesso anticipato
da parte del conduttore tramite lettera raccomandata inviata sei mesi prima. Il
canone annuo è pari ad €1.800,00 (oltre IVA) da corrispondere in rate
mensili da € 150,00 (oltre IVA). L'importo del canone risulta congruo.

Si precisa che, in riferimento al suddetto contratto di locazione, resta da
verificare se le condizioni di sicurezza nei luoghi di lavoro siano rispettati
come previsto dal Dlg 81/2008

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

Dalla documentazione messa a disposizione dal Comune di Forlì risulta che i beni immobili oggetto di pignoramento sono stati oggetto dei seguenti titoli edilizi:

- Licenza n. 34078 del 27/04/1966, prot. gen. n. 4718/66;
- Concessione edilizia n. 68 rilasciata dal Comune di Forlì in data 13 marzo 1989 PG 2137/89;
- Variante n.68/1 rilasciata dal Comune di Forlì in data 20 luglio 1989 PG 23383/89;
- Abitabilità n.109 del 26 febbraio 1990 PG 42164/89;
- prot. gen. n. 48508 del 22/12/1989: costruzione recinzione in Via Benini;
- prot. gen. n. 9463 del 08/03/1991: variante alla concessione n. 12 del 06/02/1990 per costruzione recinzione Via Benini n. 19;
- prot. gen. n. 25000 del 23/06/1993: costruzione di una pensilina nel capannone artigianale sito in Via Benini n. 19;
- prot. gen. n. 34637 del 02/09/1994: rilascio del certificato di abitabilità definitiva per un fabbricato sito in Via Benini n. 19;
- prot. gen. n. 35599 del 09/09/1994: richiesta procedura d'urgenza per il rilascio del certificato di usabilità per i lavori inerenti la costruzione di una pensilina lungo un lato del capannone artigianale in Via Benini n. 19;
- prot. gen. n. 44787 del 19/09/2001: comunicazione-relazione opere (lett. "a") art. 4 (legge n. 493/93) modificato dall' art. 2 (legge n. 662/96) e modificato con l'art. 11 (legge n. 135/97) per il restauro e risanamento del fabbricato uso laboratorio artigianale situato in Via Benini n. 19;
- prot. gen. n. 53877 del 12/11/2001: comunicazione-relazione opere (lett. "c") art. 4 (legge n. 493/93) modificato dall' art. 2 (legge n. 662/96) e modificato con l'art. 11 (legge n. 135/97) per il fabbricato situato in Via Benini n. 19 recinzione;
 - prot. gen. n. 56189 del 26/11/2001: denuncia di deposito per opere da eseguirsi nel fabbricato sito in Via Benini n. 19;

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Attestato di Prestazione Energetica rilasciato il 29/10/2020 valido fino al 29/10/2030 che identifica l'immobile in classe "G" (EP gl,nren 443,27 kWh/m2/anno), con ATTESTATO NUMERO *****-2020. Soggetto certificatore *****.

STIMA DEL BENE

Valore del bene stimato a corpo e non a misura.

Il Valore di stima dell'immobile, a corpo, riferito alla sua intera proprietà,

risulta di €. 356.620,00

arrotondato ad €. 357.000,00 (eurotrecentocinquantasettemila/00)

L'Esperto Stimatore *****

ALLEGATO "A"

RG.ES. N° 77/2023

TRIBUNALE CIVILE DI FORLI'

°°°

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

°°°

LOTTO 2

°°°

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

PROPRIETA' PER 1/1 SULL'INTERO

Il lotto è composto da:

PROPRIETA' PER 1/1 SULL'INTERO

Unità immobiliare residenziale ai piani quarto e quinto di fabbricato residenziale, comprensiva di cantina al piano interrato, garage e porzione di corte esclusiva al piano terra. L'intero fabbricato, ubicato in via Cà Rossa n°54, edificato sulla particella di terreno catastalmente identificata al Foglio 219 particella 11 (Ente Urbano) di superficie pari a mq.1438, si sviluppa per sei piani fuori terra ed uno interrato e comprende n° 14 unità abitative, n°15 autorimesse oltre a vani di servizio e distinti BCNC. L'intero immobile presenta prospetti intonacati e tinteggiati e copertura a più falde: il vano scala centrale distribuisce le varie unità immobiliari ai piani. L'appartamento (sub.32) è posto ai piani quarto e quinto (sottotetto) del fabbricato e si completa con la cantina posta al piano interrato. Il piano quarto è così distribuito: soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, ripostiglio e due camere da letto: due balconi affacciano sul lato ovest. Il piano quinto è così distribuito:

un ripostiglio, una lavanderia e un locale di sgombero: come detto al piano interrato si trova la cantina costituita da un locale a pianta rettangolare. Completano la proprietà un garage al piano terra ed una porzione di area cortilizia ad uso esclusivo (entrambi catastalmente identificati con il subalterno 10). Per quanto riguarda le finiture, sia del piano quarto che quinto, possono dirsi ordinarie con pavimenti in gres, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, infissi interni il legno tamburato, infissi esterni in pvc con vetro-camera e sistema oscurante a tapparelle, il bagno presenta rivestimento ceramico alle pareti e sanitari in vetro-china. Gli impianti risultano funzionanti e sottotraccia, l'impianto di riscaldamento è autonomo con sistema radiante ad elementi radianti privi di valvola termostatica, con caldaia murale (posta al piano quinto) alimentata a gas metano. Per la cantina ed il garage le finiture sono quelle tipiche dei locali accessori aventi tale destinazione d'uso: entrambe presentano pavimentazione in gres, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati ed un impianto elettrico sottotraccia. Il basculante del garage è in lamiera zincata e verniciata mentre la porta della cantina è in lamiera zincata. Si rimanda al futuro acquirente la verifica della conformità impiantistica nella sua totalità.

La proprietà, con una superficie commerciale complessiva di mq 114,20 circa, si completa con proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, di cui all'art. 1117 e succ. del Cod. Civ. come indicati nella documentazione catastale allegata (doc.2). Durante il sopralluogo sono emerse alcune difformità. Date le caratteristiche costruttive e lo stato di manutenzione generale (sia esterno che interno) lo stato di conservazione può dirsi discreto/buono.

La superficie commerciale complessiva è di mq 114,20 circa.

L'immobile non risulta conforme sotto il profilo edilizio.

Il valore locativo dell'immobile è variabile tra i 4,70 ed 5,70 €/mq x mese (Rif. minimo OMI) da cui risulta: mq 114,20 x €. 4,70 = €. 536,74 e mq 114,20 x €. 5,70 = €. 650,94 da cui canone medio mensile = €. 1187,68 (canone medio mensile arrotondato = €. 1200,00).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili risultano distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì con i seguenti dati censuari:

- **Foglio 219 Particella 11 Sub. 10** cat. C/6, classe 4, consistenza 22 mq;
- **Foglio 219 Particella 11 Sub. 32** cat. A/3, classe 4, consistenza 6 vani;

CONFINI

Il bene confina con: _ Ragione: Fg.219 p.lla 11,sub.9,33,31, *parti comuni*;

PERTINENZA

Intera proprietà

PROVENIENZA DEL BENE

La verifica dei titoli d'acquisto derivativi in favore del debitore ha evidenziato che i beni pignorati, risultano essere di proprietà di:

***** Diritto di: Proprieta' per 1/2

***** Diritto di: Proprieta' per 1/2

come risulta da: Atto del 30-12-1988 Repertorio n. 19206 -
COMPRAVENDITA.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo lo stesso risulta essere l'abitazione principale dei debitori eseguiti.

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

Dalla documentazione messa a disposizione dal Comune di Forlì risulta che i beni immobili oggetto di pignoramento sono stati oggetto dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia n. 386 del 06 luglio 1985 prot. gen. n. 13516/85 rilasciata dal Comune di Forlì;
- concessione edilizia in variante n. 386/1 del 28/04/1987 - prot. gen. n. 5237/87;
- concessione edilizia in variante n. 386/2 del 10/12/1987 - prot. gen. n. 39947/87;
- concessione edilizia in variante n. 386/3 del 18/08/1988 - prot. gen. n. 27649/88;
- dichiarazione di abitabilità/usabilità n. 477 in data 16/11/1988 - prot. gen. n. 30775/88.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Attestato di Prestazione Energetica rilasciato il 04/05/2024 valido fino al 04/05/2034 che identifica l'immobile in classe "E" (EP gl,nren 105,76 kWh/m2/anno), con ATTESTATO NUMERO *****-2024. Soggetto certificatore *****.

STIMA DEL BENE

Valore del bene stimato a corpo e non a misura.

Il Valore di stima dell'immobile, a corpo, referito alla sua intera proprietà, risulta di €. 128.614,00

arrotondato ad €. 128.700,00

(eurocentoventottomilasettecento/00)

L'Esperto Stimatore *****