

TRIBUNALE DI FORLÌ

- UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI -

Procedura esecutiva immobiliare n. 17/2022 R.G. ES.
Avviso di vendita immobiliare delegata a professionista

III° esperimento di vendita

La sottoscritta dott.ssa Cinzia Brunelli, nominata dal G.E. Dott. Fabio Santoro con ordinanza emessa il 12/12/2023 quale professionista delegato ex art. 591 bis c.p.c. al compimento delle operazioni di vendita nel procedimento di esecuzione immobiliare in epigrafe,

- rilevato che i precedenti tentativi di vendita hanno avuto esito negativo;
- 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 rifissare 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 25 FEBBRAIO 2025 alle ore 12 sul portale**

www.spazioaste.it del gestore "Astalegale.net S.p.A."

alle seguenti, specifiche e tassative condizioni.

Descrizione del bene ed identificazione dei lotti.

Il compendio pignorato, meglio descritto nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta, compresa la destinazione urbanistica risultante dal relativo certificato laddove necessario), inclusi i dati catastali ed i confini, e nell'allegato "A" accluso al presente avviso e di cui costituisce parte integrante, relativamente al quale si segnala, facendo rinvio alla perizia, la presenza di difformità edilizie ed amministrative, nonché di lesioni e crepe che, come precisato in perizia, necessitano di approfondimenti strutturali per i quali si invitano eventuali interessati all'acquisto ad assumere autonome informazioni presso tecnici di fiducia, è sito in Comune di Forlì (FC), località Magliano, Via Monda n. 108, ed è così identificato e descritto:

- **LOTTO 1:**

diritto di piena proprietà di porzione del fabbricato bifamiliare di civile abitazione sito in Comune di Forlì, località Magliano, Via Monda n. 108, costituita da un appartamento sui piani terra (soggiorno, pranzo, cucina, rimessa attrezzi e portico) e primo (3 camere da letto, bagno), con annessi due vani ad uso cantina pertinenziali al piano interrato, un'attrezzaia pertinenziale in corpo staccato di fabbricato ed un vano pertinenziale ad uso garage in altro distinto corpo di fabbricato, nonché l'intero sottotetto (al grezzo e non abitabile), il tutto censito al catasto fabbricati di detto Comune al **foglio 281**,

- **particelle 5 sub 2** (Categoria A/3, classe 3, vani 8,5, superficie catastale totale mq. 185, totale escluse aree scoperte mq. 181, rendita Euro 614,58) *Classe energetica G*

- **particella 5 sub 4** (Categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 26, superficie totale mq. 33, rendita Euro 134,28)

oltre ai proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, dalle quali è escluso il sottotetto, di pertinenza del solo piano di abitazione più elevato del fabbricato (lotto 1), che ne ha l'accesso esclusivo.

o **Stato**: occupato dalla parte eseguita e familiari

• **LOTTO 2:**

diritto di piena proprietà di porzione del fabbricato bifamiliare di civile abitazione sito in Comune di Forlì, località Magliano, Via Monda n. 108, costituita da un appartamento sui piani terra (cucina, soggiorno-pranzo, rimessa attrezzi e portico) e primo (3 camere da letto, bagno), con annessi due vani ad uso cantina pertinenziali al piano interrato, un'attrezzaia pertinenziale in corpo staccato di fabbricato ed un vano pertinenziale ad uso garage in altro distinto corpo di fabbricato, il tutto censito al catasto fabbricati di detto Comune al **foglio 281**,

- **particelle 5 sub 3** (Categoria A/3, classe 3, vani 8,5, superficie catastale totale mq. 183, totale escluse aree scoperte mq. 179, rendita Euro 614,58) *Classe energetica G*

- **particella 5 sub 5** (Categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 26, superficie totale mq. 32, rendita Euro 134,28),

oltre ai proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, dalle quali è escluso il sottotetto, di pertinenza del solo piano di abitazione più elevato del fabbricato (lotto 1).

o **Stato**: occupato senza titolo da familiari della parte eseguita. Occupazione autorizzata dal Giudice dell'esecuzione fino alla vendita.

Prezzo base ed aumento minimo.

Il compendio immobiliare è posto in vendita a corpo per i seguenti prezzi base:

- LOTTO 1: € 203.063,00 (euro duecentotremilasesantatre/00)
- LOTTO 2: € 205.875,00 (euro duecentocinquemilaottocentosettantacinque/00)

In caso di gara, l'aumento minimo è determinato nei seguenti importi:

- LOTTO 1: € 5.000,00 (euro cinquemila/00)
- LOTTO 2: € 5.000,00 (euro cinquemila/00).

Il prezzo offerto non potrà essere inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base.

Modalità di presentazione dell'offerta.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale (avvocato) anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c. Quando l'offerta sia formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al presentatore (che, qualora non sia anch'esso un co-offerente, deve essere un avvocato). La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, esclusivamente in via telematica mediante il portale del gestore e tramite l'apposito modulo ministeriale, entro le ore 12 del giorno antecedente quello fissato dal delegato per il loro esame.

Con la presentazione dell'offerta, l'offerente dichiara implicitamente di aver letto l'avviso di vendita e la perizia di stima e di essere edotto sui contenuti di tali documenti.

Le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, che perciò di seguito si riportano:

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

1. L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;

- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

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

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

altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

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

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

Art. 13 Modalità di trasmissione dell'offerta

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

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

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

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

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

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

giustizia.

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

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

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

Art. 15 Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

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

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

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

Contenuto dell'offerta.

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

telematica:

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

Documenti da allegare all'offerta.

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

- a) bonifico attestante il versamento della cauzione (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata);
- b) documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni (in mancanza l'offerta sarà considerata inefficace); qualora l'offerente sia minore di età o incapace, copia del documento di identità e del codice fiscale anche del soggetto che agisce in suo nome e della relativa autorizzazione; qualora l'offerente sia una persona giuridica, copia del documento di identità e del codice fiscale del legale rappresentante che sottoscrive l'offerta;
- c) procura di cui all'art. 12, comma 4, del DM 32/2015;
- d) procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale (avvocato);
- e) visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- f) dichiarazione di aver letto l'avviso di vendita e di essere edotto sul suo contenuto;
- g) dichiarazione di aver preso completa visione della perizia di stima
- h) 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 Proc. Esec. Imm. R.G. es n. 17/2022 Tribunale di Forlì, acceso presso la Banca Credito Cooperativo ravennate, forlivese e imolese – Società Cooperativa, codice IBAN IT 73 F 08542 13200 00000 0738664, con causale "Proc. esecutiva R.G. n. 17/2022 versamento cauzione Lotto n.".

Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito abbia luogo entro la giornata lavorativa precedente il termine fissato per presentare la domanda (le ore 12:00 del giorno antecedente l'asta), al fine di consentire la verifica del buon fine dell'accredito sul conto della procedura. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrata la presenza dell'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà considerata inammissibile.

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

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

In caso di decadenza dall'aggiudicazione, il G.E. dichiarerà la perdita della cauzione, che verrà incamerata dalla procedura a titolo di multa.

Qualora il professionista delegato riscontri il mancato versamento dell'imposta di bollo digitale dovuta per la presentazione dell'offerta telematica, dovrà provvedere alla regolarizzazione mediante versamento del tributo e della relativa sanzione in sostituzione dell'offerente. Il costo della regolarizzazione è posto a carico dell'offerente e sarà detratta dal deposito cauzionale da questi versato. In alternativa, l'offerente potrà dimostrare il versamento dell'imposta mediante consegna al professionista delegato, entro 5 giorni dal termine della gara, di marca da bollo emessa anteriormente al deposito dell'offerta. In questo caso il professionista delegato provvederà al deposito in Cancelleria della marca da bollo indicando l'offerta alla quale essa si riferisce.

Irrevocabilità dell'offerta.

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita.

Svolgimento della vendita.

Le buste telematiche saranno aperte dal delegato nel giorno e nell'ora sopra indicati.

Su richiesta degli interessati, il delegato autorizzerà la partecipazione alle operazioni di vendita, con modalità telematiche, delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari non esecutati.

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

Offerta per persona da nominare.

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

con attestazione di conformità.

Istanza di assegnazione con riserva di nomina di un terzo.

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

Pagamento del prezzo e degli oneri accessori.

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

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

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

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

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

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

modesta dilazione del termine per il versamento del prezzo.

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

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

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

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

Trasferimento della proprietà.

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

Facoltà di subentro nel finanziamento stipulato dal debitore.

In base all'art. 41, 5° comma, D.Lgs. 385/1993, l'aggiudicatario o l'assegnatario hanno la possibilità di subentrare, senza autorizzazione del G.E., nel contratto di finanziamento stipulato dalla parte debitrice 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, www.astalegale.net, www.asteanunci.it, nonché sul sito istituzionale del Tribunale.

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

Il professionista delegato

RENDE NOTO CHE

- tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o a cura del cancelliere o del giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato;
- gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alla destinazione urbanistica del terreno ed alla regolarità urbanistica degli immobili, si richiamano, nel presente avviso, le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (*invitando comunque gli interessati a verificare, anche tramite propri tecnici di fiducia, la situazione edilizia ed urbanistica al momento dell'acquisto*); per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e

comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

- agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'avviso di vendita e della perizia di stima in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, manifestando di voler assumere direttamente tale incombenza;
- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura, mentre non saranno cancellate eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali), anche ove fossero inopponibili;
- laddove necessario, è stata regolarmente rilasciata l'attestazione di prestazione energetica dell'edificio;
- la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto;
- se all'emissione del decreto di trasferimento l'immobile sia ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario ed a spese della procedura; è fatta salva la possibilità di liberazione anticipata nelle ipotesi di cui all'art. 560, comma 2, c.p.c.;
- l'aggiudicatario, che intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 6, c.p.c., come modificato dalla legge n. 8 del 28 febbraio 2020. Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura;
- per tutto quanto ivi non previsto si applicano le vigenti norme di legge;

AVVERTE CHE

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

disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.;

INFORMA CHE

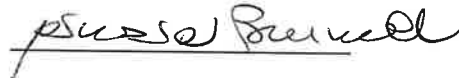
- gli offerenti possono ottenere dal **delegato** delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica al seguente **recapito telefonico: 0543-31109** (Studio Notarile Brunelli);
- gli offerenti possono ottenere assistenza per la compilazione ed il deposito della offerta dai medesimi soggetti, nonché dal Gestore incaricato della vendita, secondo quanto indicato nel relativo portale www.spazioaste.it;
- gli interessati possono chiedere al **custode** IVG FORLÌ SRL (Istituto Vendite Giudiziarie Forlì), Via A. Vivaldi 11/13, Forlì (Tel. 0543/473480, fax 0543/474365, ivg.forli@gmail.com, pec ivg.forli@legalmail.it), di poter visionare l'immobile mediante richiesta sul Portale delle Vendite Pubbliche entro il 10° giorno anteriore a quello fissato per le offerte.
- nella sezione "DOCUMENTI" del sito www.professionistidelegatific.it è scaricabile una pratica GUIDA alla presentazione dell'offerta telematica, redatta a cura dell'Associazione 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, 11 dicembre 2024

Il Professionista delegato

Notaio Cinzia Brunelli





elio fiorini architetto



via nove febbraio n. 7 - 47121 forlì (fc)
mobile 349 1826299
e-mail: fioriniprogetti@virgilio.it

N. Gen. Repertorio 17/2022

studio FIORINI architettura + urbanistica

privacy

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

ALLEGATO „A“
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 17/2022 R.G. Es.

data udienza ex art. 569 c.p.c. 30/5/2023

Giudice dell'Esecuzione Dott. FABIO SANTORO

Promossa da:

Contro

Forlì 27 aprile 2023

Esperto Designato

Arch. Elio FIORINI

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ
PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

ALLEGATO "A"
R.G. ES. 17/2022

FORLÌ (FC) località Magliano via Monda n. 108

Identificazione dell'immobile oggetto di esecuzione individuato come risulta dal verbale di pignoramento:

Unità immobiliari poste in Forlì (codice: D704), costituite da due alloggi in un fabbricato bifamiliare e fabbricato distaccato dal corpo principale destinato ad autorimesse/rimessa attrezzi e deposito (servizi pertinenziali).

Il fabbricato principale è costituito da due piani fuori terra ed un piano interrato oltre a due corpi simmetrici collegati con tettoia-portico al corpo principale.

Visura presso Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Forlì – Territorio - Servizi Catastali:

Visura per soggetto Catasto fabbricati di Forlì (FC) via Monda 108

N.	fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenz a	Superficie catastale *	Rendita catastale €
1	281	5	2	A/3	3	8,5 vani	Totale: mq. 185 totale escluse aree scoperte: 181 mq	614,58
2	281	5	3	A/3	3	8,5 vani	Totale: mq. 183 totale escluse aree scoperte: 179 mq	614,58
3	281	5	4	C/6	3	26 mq	Totale mq. 33	134,28
4	281	5	5	C/6	3	26 mq	Totale mq 32	134,28
5	281	5	6	BCNC				

Dati derivanti da:

n. 1 e n. 2 piano S1-T-1 - Costituzione del 9/1/1997 in atti dal 9/1/1997 (n. A00029.1/1997)

Classamento e rendita validati

n. 3 e n. 4 piano T – Variazione nel classamento del 2/3/2001 pratica 49031 in atti dal 2/3/2001 Variazione di Classamento (n. 1312.1/2001)

Classamento e rendita non rettificati entro i dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.m. 701/94)

n. 5 B.C.N.C. (bene comune non censibile) costituito dalla corte del fabbricato e dal deposito posto nell'edificio che ospita le autorimesse/attrezzaie, al centro delle stesse

Intestazione e proprietà delle Unità Immobiliari indicate:

- ***** nato a ***** il ***** cod. fiscale *****
diritto di proprietà per 1/1

Il terreno sul quale insiste il fabbricato è così identificato: Catasto terreni di Forlì

	fg.	Particella	Qualità classe	Superficie		Deduz.	Rendita catastale €.	
				Ha	a ca		dominicale	Agrario
1	281	5	Ente Urbano	31	70			

Tipo mappale del 26/10/2007 pratica n. FO0234191 in atti dal 26/10/2007 (n. 234191.1/2007)

Il signor ***** , risulta titolare della piena proprietà dell'immobile in oggetto in forza di:

- atto di compravendita (del terreno e del fondo rustico all'epoca distinti al catasto terreni del comune di Forlì al foglio 281 p.lle 5 – 17 – 107) dai signori ***** nata a ***** il ***** e ***** nato a Forlì il ***** in ragione in ragione di 1/3 (un terzo) ciascuno e ***** nato a ***** il ***** e ***** nata a ***** il ***** in ragione di 1/6 (un sesto) ciascuno, a rogito del notaio ***** di Forlì in data 30/12/1992 repertorio n. 17028 debitamente registrato e trascritto a Forlì il 18/1/1993 all'art 605;

Gli immobili oggetto della presente si trovano in Forlì (FC) – via Monda 108
Codice catastale D704. Zona sismica: sismicità media. Zona climatica D, Gradi Giorno (GG) 2087

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

FORLÌ (FC) località Magliano via Monda n. 108

Per le unità sopracitate si formulano DUE LOTTI costituiti da un alloggio con i relativi accessori e autorimessa pertinenziale per ogni lotto e corte e deposito (BCNC) indivisi.

In particolare si definirà ogni lotto nel seguente modo:

LOTTO 1 costituito da appartamento, vani accessori e garage distinti al foglio catastale n. 281 particella 5 subalterno 2 (A/3 abitazione) e subalterno 4 (C/6 autorimessa)

LOTTO 2 costituito da appartamento, vani accessori e garage distinti al foglio catastale n. 281 particella 5 subalterno 3 (A/3 abitazione) e subalterno 5 (C/6 autorimessa) e in comunione il BCNC ad entrambi i lotti il subalterno 6 (corte e deposito posto nel fabbricato destinato ai servizi).

Nell'eventualità di utenze comuni per entrambi i lotti, gli Assegnatari dovranno corrispondere equamente alle spese di separazione e rimessa in regime dei servizi.

Descrizione del fabbricato dove si trovano le unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare

Il fabbricato oggetto della presente perizia (abitazioni, cantine, portici, autorimesse/attrezzaie e area scoperta) posto nel comune di Forlì, in una zona a vocazione prevalentemente rurale.

Il fabbricato di abitazione ha due unità abitative (bifamiliare) costituito da cantine al piano interrato, piano terra e corpo centrale con due piani di abitazione, con una appendice sul fronte ovest collegato con il fabbricato principale da una portico-tettoia. E' la casa tipica rurale della pianura romagnola.

Sullo stesso lotto, ad ovest è stato realizzato un altro fabbricato indipendente ad uso pertinenze delle abitazioni, destinato ad autorimesse/attrezzaie e vano centrale a deposito.

Esternamente gli edifici sono rifiniti ad intonaco civile con modanature, zoccolo, perimetro ingresso portici/logge sia ad uso esclusivo che comune, zoccoli perimetrali e rivestimento

pilastrini in mattoni in laterizio di recupero con tetto a falde, sporto di gronda in legno a piastrelle di cotto, manto di copertura in coppi curvi di cotto.

Il fabbricato di abitazione si presenta in forme armoniche e proporzionate.

Il fabbricato indipendente destinato a pertinenze dell'abitazione, ha corpi laterali di altezza inferiore e corpo centrale (deposito) con altezza maggiore, sul parte alta, a nord è stato realizzato un campanile a vela.

Il fabbricato di abitazione presenta lesioni e crepe in particolare su porzione del fronte sud e est (fronte strada), evidenti all'interno di alcuni vani del piano terra e primo del LOTTO 1. Occorre svolgere un esame approfondito per verificare le condizioni con una analisi puntuale e particolareggiata e comprendere le cause e successivamente affrontare in modo risolutivo il problema.

Nota Bene Si sottolinea che per l'accesso dalla strada pubblica via Monda all'area esterna di pertinenza con sovrastante fabbricato di abitazione e fabbricato destinato ad autorimesse e deposito, occorre superare un cancello sulla recinzione arretrato dal ciglio stradale. Una piccola porzione dell'apertura del cancello carraio insiste nella proprietà della particella 5 mentre la maggior parte del cancello è in altra proprietà; si evidenzia inoltre che una parte dello stradello che conduce all'immobile oggetto della presente relazione si trova sull'area della proprietà confinante (vedi capitolo 2).

Parti comuni del fabbricato – finiture ed impianti – osservazioni di merito

Le parti comuni del fabbricato sono costituite, al piano terra, dall'area esterna, portico/loggia sul fronte ovest e dal vano deposito (zona centrale) nell'edificio che contiene anche le autorimesse/attrezzaie.

Non è soggetto a diritti di prelazione da parte dello Stato ai sensi ex D. Lgs 42/2004 o con caratteristiche storico-artistico (esente pertanto da vincoli ex T.U. Beni Culturali).

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DEL FABBRICATO

Pavimenti esterni	in mattoni, piastrelle di cotto sotto al portico/loggia comune e nei marciapiedi perimetrali. In lastre di pietra nella porzione tra l'edificio principale (abitazioni) e il fabbricato indipendente (ovest) destinato a autorimesse/attrezzaie e deposito
Impianti:	
idrico:	presente
ascensori e montacarichi	no
scarichi	si
copertura	a due falde con manto in coppi curvi di laterizio e lattineria in lamiera di rame
abitazioni	Il fabbricato è di tipo bifamiliare (due alloggi) casa tipica della pianura romagnola con corpo centrale a due piani e laterali a piano fuori terra unico

DESCRIZIONE LOTTO 1

Forlì via Monda 108 - individuazione catasto fabbricati

N.	fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenz a	Superficie catastale *	Rendita catastale €
1	281	5	2	A/3	3	8,5 vani	Totale: mq. 185 totale escluse aree scoperte: 181 mq	614,58
2	281	5	4	C/6	3	26 mq	Totale: mq. 33	134,28

Descrizione dell'unità abitativa e pertinenze

L'alloggio posto sul lato sud è costituito per una porzione della proiezione da cantina al piano interrato, piano terra con soggiorno pranzo e cucina (quest'ultima in un locale posto a sud, oggetto di ampliamento) definito negli elaborati attrezzaia, e scala di accesso per raggiungere il piano interrato e portico-forno esclusivo sul lato est. Sul fronte ovest un fabbricato costituito dal solo piano terra e destinato secondo i titoli abilitativi a attrezzaia viene utilizzato per una piccola porzione a centrale termica e bagno; è collegato con il corpo principale dal portico/loggia comune

Dal soggiorno pranzo una scala interna conduce al piano primo, sbarca in un disimpegno per tre camere da letto e bagno.

Nel fabbricato indipendente un vano di ampie dimensioni contiene una autorimessa che è stata abbinata al presente lotto

Finiture e impianti

L'unità abitativa ha le finestre in legno con vetro camera ed inferriate al piano terra e ante d'oscuro in legno per le finestre del piano primo.

Le porte interne sono in legno, ad anta, con pannelli ciechi con bugne o con inserti di vetro.

La cantina e il ripostiglio hanno finestre su bocche di lupo con porta in lamiera zincata e porta tagliafuoco. Le scale di accesso alla cantina hanno rivestimento in piastrelle di cotto di recupero. Pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti in piastrelle di ceramica.

Al piano primo i pavimenti sono in cotto di recupero di vari formati, al piano primo i pavimenti sono in parquet di legno e piastrelle di ceramica per il bagno; i gradini per la scala di accesso al piano primo sono in piastrelle di cotto.

Pareti intonacate e tinteggiate con porzioni, sulla proiezione delle finestre, con muratura (mattoni e pietra a vista), soffitti in travi di legno massello e assito per il vano cucina/attrezzaia (solaio inclinato) e con travi, arcarecci e tavelle in cotto per porzione del soggiorno pranzo e in intonacato per la parte rimanente, mentre al piano primo i soffitti sono piani intonacati.

L'unità abitativa è provvista di portico loggia (est) accessibile dal vano cucina/attrezzaia e dal soggiorno pranzo e forno per uso domestico.

Un'ampia apertura ad arco a tutto sesto fra le superfici del soggiorno pranzo.

Una apertura collega internamente il soggiorno-pranzo alla cucina

Sul fronte ovest, un manufatto autonomo collegato al fabbricato principale con il portico-loggia comune, ospita un bagno e per una piccola porzione la centrale termica a servizio dell'abitazione. Pareti intonacate e rivestimento e pavimento in piastrelle di ceramica; soffitto con struttura principale e secondaria in legno e piastrelle di cotto.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia ad esclusione della cantina che è con canalina in pvc a vista. Impianto di riscaldamento del tipo autonomo con corpi scaldanti a colonna in acciaio.

Il garage ha soffitto inclinato intonacato come le pareti perimetrali, pavimento in battuto di cemento, ampia apertura carraia di accesso sul fronte est con porta basculante, e finestre (bifora) sul lato sud.

Osservazioni in merito per l'unità di abitazione del piano quarto e cantina e garage al piano terra.

L'Esperto Stimatore durante il sopralluogo ha verificato con una serie di misure a campione e con la scorta dei documenti in suo possesso, oltre ad una puntuale verifica presso il proprio studio la regolarità dell'unità descritta, relativamente agli elaborati grafici relativi alla pratica catastale e agli elaborati depositati nel comune di Forlì.

L'unità immobiliare nel suo complesso è in buone condizioni manutentive sia nei serramenti e ante d'oscuro, le porte interne sono in buone condizioni e pure gli impianti e le pavimentazioni.

Si segnala la presenza di notevoli crepe sui muri perimetrali esterni dell'edificio in origine, sia nei vani interni al piano terra (soggiorno-pranzo) e al piano primo con evidenti lesioni nelle piastrelle del bagno.

Per le crepe presenti è stato scritto precedentemente.

Si segnala la difformità presente al piano terra fra il vano soggiorno-pranzo ed il locale utilizzato, al momento del sopralluogo a cucina con la realizzazione di una apertura sul muro portante dell'edificio esistente oltre al cambio di destinazione del vano cucina che negli elaborati è destinato a rimessa attrezzi.

Altra difformità è presente nel locale autonomo posto sul fronte dell'ingresso del soggiorno (ovest) per la destinazione modificata da attrezzatura a bagno oltre alla realizzazione di una tramezzatura per la formazione della centrale termica dell'alloggio.

Per l'accesso al fabbricato dalla pubblica via si è già descritto in precedenza.

Sono presenti degli scostamenti di dimensione in alcuni vani

L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso in sanatoria, dovrà presentare opportuna istanza entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria ai sensi del comma 5 dell'art. 46 del DPR 380/2001 e s.m.i.

Al momento del sopralluogo l'unità risulta occupata.

Il valore locativo dell'unità immobiliare in oggetto ad uso abitativo e servizi pertinenziali, risulta dal confronto tra i valori definiti presso l'Agenzia del Territorio e dall'indagine di mercato eseguita presso le agenzie immobiliari consultate e che tiene in considerazione anche l'andamento del mercato immobiliare. Prese in considerazione le superfici commerciali come indicato sopra si considera il valore per l'affitto in €. 900,00 mensili.

Si potrà affittare l'unità immobiliare dopo avere verificato la conformità degli impianti presenti da idoneo personale ed alla conformità edilizia ed urbanistica, ai sensi delle normative vigenti (Vedi D.M. 22.1/2008 n. 37 e s.m.i.)

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DELLA UNITA' DESTINATA AD ABITAZIONE

infissi esterni: ante d'oscuro in legno (piano primo) necessaria manutenzione

infissi interni in legno verniciati a smalto con vetro camera

pareti interne e soffitti: intonacati e tinteggiati. Soffitti intonacati piano primo e porzione piano terra. Soffitti in travi di legno, arcarecci e tavelle in cotto e travi di legno e assito (cucina)

pavimenti in cotto di recupero (piano terra) in parquet di legno (piano primo) in ceramica piano interrato, bagno e manufatto fronte ovest

abitabilità-usabilità l'immobile è utilizzabile

Impianti:

idrico: presente

termico: presente, (riscaldamento autonomo) corpi radianti con elementi a colonna in acciaio

scarichi si

cantina si

autorimessa si

balconi, terrazze, logge no

portico/loggia si (esclusivo e comune)

Area esterna si (in comune con altra unità)

DESCRIZIONE LOTTO 2

Forlì via Monda 108 - individuazione catasto fabbricati

N.	fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenz a	Superficie catastale *	Rendita catastale €
1	281	5	3	A/3	3	8,5 vani	Totale: mq. 183 totale escluse aree scoperte: 179 mq	614,58
2	281	5	5	C/6	3	26 mq	Totale: mq. 32	134,28

Descrizione dell'unità abitativa e pertinenze

L'alloggio posto sul lato nord è costituito per una porzione della proiezione da cantina al piano interrato, piano terra con soggiorno pranzo e cucina (in un vano posto a nord, oggetto di ampliamento) definito negli elaborati attrezzai, e scala di accesso per raggiungere il piano interrato e portico-forno esclusivo sul lato est. Sul fronte ovest un fabbricato costituito dal solo piano terra e destinato secondo i titoli abilitativi a attrezzai viene utilizzato come centrale termica e bagno; è collegato con il corpo principale dal portico/loggia comune

Dal soggiorno pranzo una scala interna conduce al piano primo, sbarca in un disimpegno per tre camere da letto e bagno.

In fabbricato indipendente un vano di ampie dimensioni contiene una autorimessa (subalterno 5) che è stata abbinata al presente lotto

ASTE
GIUDIZIARIE®
Finiture e impianti

L'unità abitativa ha le finestre in legno con vetro camera ed inferriate al piano terra e con ante d'oscuro in legno per i vani del piano primo.

Le porte interne sono in legno, ad anta, con pannelli ciechi con bugne o con inserti di vetro.

La cantina e il ripostiglio hanno finestre su bocche di lupo con porte in lamiera zincata.

Le scale di accesso alla cantina hanno rivestimento in piastrelle di cotto di recupero. Pareti in calcestruzzo armato a vista e tramezzi in forati in laterizio a vista, pavimento in battuto di cemento.

Al piano terra i pavimenti sono in cotto di recupero, al piano primo i pavimenti sono in parquet di legno e piastrelle di ceramica per il bagno; i gradini per la scala di accesso al piano primo sono in piastrelle di recupero in cotto.

Pareti intonacate e tinteggiate con porzioni, sulla proiezione delle finestre con muratura (mattoni e pietra a vista), soffitti in travi di legno massello e assito per il vano cucina/attrezzaia (solaio inclinato) e con travi e voltine con tavelle in cotto per porzione del soggiorno pranzo e in travi di legno ed assito per porzione del soggiorno per la zona camino e in intonacato per la parte rimanente, mentre al piano primo i soffitti sono piani intonacati.

L'unità abitativa è provvista di portico loggia (est) accessibile dal vano cucina/attrezzaia e dal soggiorno pranzo e forno per uso domestico.

Aperture ad arco a tutto sesto fra le superfici del soggiorno pranzo.

Sul fronte ovest, un manufatto autonomo collegato al fabbricato principale con il portico-loggia comune, ospita un bagno e la caldaia per l'impianto termico a servizio dell'abitazione. Pareti intonacate e con rivestimento e pavimento in piastrelle di ceramica; soffitto con struttura principale e secondaria in legno e piastrelle di cotto.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia ad esclusione della cantina che è con canalina in pvc a vista. Impianto di riscaldamento del tipo autonomo con corpi scaldanti a colonna in ghisa.

Il garage ha soffitto inclinato intonacato come le pareti perimetrali, pavimento in battuto di cemento, ampia apertura carraia di accesso sul fronte est con porta basculante, e finestre (bifora) sul lato nord.

Osservazioni in merito per l'unità di abitazione del piano quarto e cantina e garage al piano terra.

L'Esperto Stimatore durante il sopralluogo ha verificato con una serie di misure a campione e con la scorta dei documenti in suo possesso, oltre ad una puntuale verifica presso il proprio studio la regolarità dell'unità descritta, relativamente agli elaborati grafici relativi alla pratica catastale e agli elaborati depositati nel comune di Forlì.

L'unità immobiliare nel suo complesso è in buone condizioni manutentive sia nei serramenti e ante d'oscuro, le porte interne sono in buone condizioni e pure gli impianti e le pavimentazioni.

Si segnala la presenza di macchie di condensa e sfogliamento degli intonaci nella parete nord al piano primo sui muri perimetrali dell'edificio in origine.

Si segnala la difformità presente al piano terra per il locale utilizzato, al momento del sopralluogo a cucina con il cambio di destinazione che negli elaborati è destinato a rimessa attrezzi.

Altra difformità è presente nel locale autonomo posto sul fronte dell'ingresso del soggiorno (ovest) per la destinazione modificata da attrezzaia a bagno.

Per l'accesso al fabbricato dalla pubblica via si è già descritto in precedenza.

Sono presenti degli scostamenti di dimensione in alcuni vani

L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso in sanatoria, dovrà presentare opportuna istanza entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria ai sensi del comma 5 dell'art. 46 del DPR 380/2001 e smi.

Al momento del sopralluogo l'unità risulta occupata.

Il valore locativo dell'unità immobiliare in oggetto ad uso abitativo e servizi pertinenziali, risulta dal confronto tra i valori definiti presso l'Agenzia del Territorio e dall'indagine di mercato eseguita presso le agenzie immobiliari consultate e che tiene in considerazione anche l'andamento del mercato immobiliare. Prese in considerazione le superfici commerciali come indicato sopra si considera il valore per l'affitto in €. 950,00 mensili.

Si potrà affittare l'unità immobiliare dopo avere verificato la conformità degli impianti presenti da idoneo personale ed alla conformità edilizia ed urbanistica, ai sensi delle normative vigenti (Vedi D.M. 22.1/2008 n. 37 e s.m.i.)

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DELLA UNITA' DESTINATA AD ABITAZIONE

infissi esterni:	ante d'oscuro in legno (piano primo) necessaria manutenzione
infissi interni	in legno verniciati a smalto con vetro camera
pareti interne e soffitti:	intonacati e tinteggiati. Soffitti intonacati piano primo e porzione piano terra. Soffitti in travi di legno, voltine con tavelle in cotto e travi di legno e assito (cucina) e porzione del soggiorno
pavimenti	in cotto di recupero (piano terra) in parquet di legno (piano primo) in ceramica nel bagno e manufatto fronte ovest, al piano interrato in battuto di cemento
abitabilità-usabilità	l'immobile è utilizzabile
Impianti:	
idrico:	presente
termico:	presente, (riscaldamento autonomo) corpi radianti con elementi a colonna in ghisa
scarichi	si
cantina	si
autorimessa	si
balconi, terrazze, logge	no
portico/loggia	si (esclusivo e comune)
Area esterna	si (in comune con altra unità)

URBANISTICA ED EDILIZIA

Nel rogito di compravendita del 1992 è descritto: *“Fondo rustico con sovrastante fabbricato rurale di vecchia costruzione e annessi proservizi, sito in comune di Forlì, via Monda, distinto al catasto Terreni di detto comune, alla partita 273.288, foglio 281 con la particella 5, ...”*

- domanda di concessione edilizia del 27/12/1993 P.G. 49524 per ampliamento e ristrutturazione di un fabbricato colonico e relativi servizi rurali
- concessione edilizia n. 260 del 8/6/1994 P.G. 49524/93 Prot. Spec. 8880/93
- Autorizzazioni sismiche: protoc. 822 del 7/10/1994
- Variante A1290/95 del 19/2/1996
- Variante A 327/97 del 12/11/1997
- Variante non sostanziale del 17/5/1996
- concessione in variante n. 260/1 del 12/6/1997 P.G. 2565/97
- comunicazione-relazione opere lett g) art. 4 – 7c – L. 493/93 del 4/9/1997 P.g. 33190 variante a concessione n. 260 del 8/6/1994
- concessione edilizia 101 del 2/3/1998 P.g. 38609/97
- concessione in variante n. 101/1 del 7/5/1999 P.G. 2467/anno 1999
- autorizzazione allo scarico sul suolo con recapito in fosso poderale – insediamento civile – classe /art. 4 LR 7/1983) ad uso abitazione – Atto 97 –PG 54149/98 PSIA 4514/98 del 22/2/1999
- Collaudo sismico del 23/7/1999
- domanda di abitabilità protoc. 25623 del 17/6/1999

. Nello strumento urbanistico vigente, risulta la seguente destinazione urbanistica:
Il terreno avente la superficie di mq. 3139 distinto al Catasto del Comune di Forlì al Foglio – Mappali: 281 - 5

Strumento Urbanistico vigente risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

- *Sottozona E6.4 - Aree di tutela e valorizzazione del territorio rurale di particolare pregio ambientale e storico-culturale - Ambiti della collina - art.100 delle norme di RUE* ed, inoltre, è soggetto ai seguenti vincoli e alle classificazioni non tematizzate nello strumento urbanistico comunale:
- *39 MAGLIANO RAVALDINO IN MONTE LARDIANO - art. Del.CC86/15-L244/07 delle norme di EXT;*
- *Sezione di censimento n. 1487 - art. ISTAT delle norme di EXT;*
- *Conoide torrentizia - art. 27 del PTCP delle norme di EXT;*
- *Classe IV intensa attività umana - art. Classifica Acustica delle norme di EXT;*
- *Classe III tipo misto - art. Classifica Acustica delle norme di EXT;*
- *(VP) Territorio pedecollinare e collinare: aree sottoposte a tutela dal PTCP, Art. 9 (Sistema pedecollinare e collinare) - art. 34 delle norme di PSC;*
- *Fascia di pertinenza acustica delle infrastrutture viarie (D.P.R. 142/2004) - art. Classifica Acustica delle norme di EXT;*
- *(VP) Conoidi di deiezione attivi: aree sottoposte a tutela dal PTCP, Art. 27 (Zone ed elementi caratterizzati da potenziale instabilità) - art. 34 delle norme di PSC;*

- (VN) Acquiferi profondi amalgamati di alta pianura - art. 51 delle norme di PSC;
- (VN) Ambiti di tutela ambientale e paesaggistica - Unita' dei pianalti - art. 53 delle norme di PSC;
- (VN) Area a Vulnerabilita' alta - art. 50 delle norme di PSC;
- (VN) Unita' idrogeologica di pedecollina (pianalti) - art. 51 delle norme di PSC;
- (VA) Settori specifici per la valutazione di compatibilita' dei potenziali ostacoli e pericoli per la navigazione aerea (Settore 4) - art. 45 delle norme di PSC;
- (VA) Aree di rispetto stradale derivate dalle tavole dei Vincoli Antropici - art. 45 delle norme di PSC;
- (VN) Elementi vegetazionali del paesaggio - Unita' di paesaggio - art. 54 delle norme di PSC;
- (VN) Area morfologicamente caratterizzata dai "pianalti antichi" - art. 54 delle norme di PSC;
- Invarianza idraulica: compensazioni idrauliche necessarie per le trasformazioni territoriali - art. 33 delle norme di PSC;
- (ST) Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico - art. 22 delle norme di PSC

Le unità abitative non erano dotate di certificazioni energetiche (Ape). Il CTU ha fatto redigere i rispettivi certificati energetici: relativamente al subalterno 2 della particella 5 del foglio 281 il certificato ha assunto il numero 01337-425589-2023, scadente il 10/4/2033 che ha identificato l'unità abitativa in classe energetica G con EP gl,nren 353,74 kWh/mq anno.

Per il subalterno 3 della particella 5 del foglio 281 il certificato ha assunto il numero 01337-425533-2023, scadente il 10/4/2033 che ha identificato l'unità abitativa in classe energetica G con EP gl,nren 368,43 kWh/mq anno
I certificati sono stati redatti dal geom. Silla Cristofani.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E INTESTAZIONE DELL'IMMOBILE

Intestazione e proprietà delle Unità Immobiliari indicate:

- ***** nato a ***** || ***** cod. fiscale ***** ,
diritto di proprietà per 1/1

Dalla verifica presso i servizi demografici del comune di Forlì si evince quanto segue:

Il sig. ***** ha contratto matrimonio il ***** in ***** con
la sig.ra ***** nata a ***** || *****.

Annotazioni sull'estratti di matrimonio: con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni.

L'alloggio identificato come LOTTO 1, al momento del sopralluogo risulta occupato da

L'alloggio identificato come LOTTO 2, al momento del sopralluogo risulta occupato da

PIGNORAMENTO

Pignoramento immobiliare del 19/1/2022 repertorio n. 211/2022 trascritto a Forlì il
9/1/2022 all'articolo 1538 a favore del "*****." con sede in ***** c.f.



***** , contro ***** per il diritto di piena proprietà gravante sugli immobili su menzionati



L'Ausiliario del Giudice
Arch. Elio FIORINI



Forlì 27 aprile 2023

