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 FORLI'

- UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI -

Procedura esecutiva immobiliare **n. 214/2022 R.G. Es.**

Avviso di vendita immobiliare delegata a professionista

L' Avv Stefania Cappelli, nominata dal G.E. Dott. Fabio Santoro con ordinanza emessa il 15/10/2024 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 **15 maggio 2025 alle ore 15,00** sul portale del gestore "Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A." www.astetelematiche.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 ad uso abitativo sito in Meldola (FC), località Valdinoce, Strada Cà Deserto n. 4** censito al Catasto Fabbricati del Comune di Meldola al foglio 86 con le particelle 39 sub.2 e sub. 3.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 consiste in appartamento ed autorimessa posti al piano terra e primo di fabbricato bifamiliare composto da due piani fuori terra. L'appartamento al piano terra è composto da locali ad uso servizio ed un bagno ed al primo piano da un ampio soggiorno con angolo cottura, due camere da letto ed un bagno.
- dato atto che l'immobile è: occupato dall'esecutato.

- **Lotto 2:**
  - **piena proprietà per l'intero di terreno** situato in Meldola (FC), località Valdinoce, Strada Cà Deserto n. 4 censito al Catasto Terreni del Comune di Meldola al foglio 86 con le particelle 36 (seminativo), 37 (seminativo), 133 (pascolo).

    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.
  - dato atto che l'immobile consiste in appezzamento di terreno agricolo composto da tre parcelle distinte.
  - dato atto che l'immobile è: libero.

Prezzo base ed aumento minimo.

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

- **Lotto 1: € 106.000,00 (euro CENTOSEIMILA/00).**

In caso di gara l'**aumento minimo** è determinato in € 2.000,00 (euro duemila/00)

- **Lotto 2: € 7.500,00 (euro SETTEMILACINQUECENTO/00).**

In caso di gara l'**aumento minimo** è determinato in € 500,00 (euro cinquecento/00)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 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);

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

dichiarazione dovrà risultare la natura del patrimonio personale del coniuge assegnatario che verrà utilizzata per il pagamento del prezzo.

Deposito cauzionale.

Il deposito cauzionale, di importo pari almeno al **15 per cento** del prezzo offerto, deve essere effettuato esclusivamente con **bonifico** sul conto corrente intestato a Esecuzione Immobiliare R.G. Es. 214/2022 Tribunale di Forlì, acceso presso la Banca La BCC ravennate, forlivese ed imolese Soc. Coop., codice IBAN IT44Y0854213200000000751321 con causale "**Es. 214/2022 cauzione lotto ___[1] asta del 15/05/2025**".

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 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'eccedenza 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..

---

[1] Precisare numero del lotto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

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'acquisito 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**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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).

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,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 è soggetta ad imposta di registro secondo le aliquote di legge vigenti al momento di trasferimento del bene.

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 II 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare, l'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo e 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 ed in detto caso le relative spese verranno poste a carico della procedura;
- se all'aggiudicazione l'immobile è ancora occupato da chiunque altro senza valido ed

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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'acquisito 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.astetelematiche.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.professionistidelegatifc.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, 05/03/205

Il Professionista delegato

Avv. Stefania Cappelli

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE CIVILE DI FORLI'

* * *

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE **N. 214/2022**

* * * R.G.ESEC.

PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE **ALLEGATO "A"**

* * *

LOTTO n. 1 (subb. 2-3)

Ubicazione e descrizione dell'immobile

L'appartamento oggetto di esecuzione è inserito in un piccolo fabbricato bifamiliare composto da due piani fuori terra. L'appartamento in esecuzione immobiliare è situato al piano terra e primo con l'ingresso accessibile con scala esterna dall'area cortilizia ad uso esclusivo ovvero da piccola scala in arredo in legno posta all'interno dell'unità abitativa. L'intero edificio presenta una pianta rettangolare allungata e nello specifico per l'unità in esecuzione, l'ingresso è posto sul retro rispetto allo stradello di accesso e perimetralmente all'area cortilizia sui tre lati non vi sono altri fabbricati.

L'intero fabbricato ha una struttura portante in muratura portante (mattoni e/o pietrame) con solai in parte in legno ed in parte con travi tipo varese e tavelloni per quanto riguarda il primo piano, mentre per sottotetto e copertura il solaio risulta essere completamente in legno. La scala esterna, realizzata in epoca più recente rispetto al fabbricato, è costruita con soletta in calcestruzzo armato ancorata alla struttura muraria e sorretta da pilastrini anch'essi in calcestrutto armato.

I divisori interni risultano essere in laterizio a vario spessore, risultano intonacati e tinteggiati. La copertura risulta essere a due falde (copertura a capanna) ma questo

Firmato Da: CASADEI GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 35b32c1edff581afa63533649aef3f68

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

schema è complessivo per l'intero fabbricato; per la sola proprietà in esecuzione (corrispondente circa alla metà dell'intero fabbricato) è costituita da manto di copertura ad una falda con unica pendenza (metà della copertura complessiva); il manto di copertura è laterizio; le lattonerie (canali di gronda, pluviali, scossaline, etc) sono in lamiera preverniciata.

Il fabbricato esternamente risulta rifinito con scuroni in legno ed infissi esterni in legno e vetro-camera.

Complessivamente, la porzione di fabbricato in esecuzione, esternamente risulta essere in mediocre stato di conservazione, mentre internamente, con i lavori eseguiti nel 2007, risulta in buono stato di conservazione, ad eccezione di svariate apparecchiature elettriche (scatole, interruttori, prese) non più presenti con l'esposizione dei cavi dell'impianto elettrico.

L'unità immobiliare, posta al piano terra-primo con locali ad uso servizio al piano terra e l'appartamento vero e proprio al piano primo, è individuata con il subalterno 3, risulta avere una forma rettangolare quasi regolare e le misure di ingombro, al lordo delle murature, sono circa ml. 15,00 x 6,00. Il sottostante piano terra ad uso servizi, si sviluppa con le stesse misure e comprende anche l'ampio garage (sub. 2).

Accedendo dal vano scala esterno, l'appartamento si può descrivere così come di seguito; ampio soggiorno con angolo cottura, alla sinistra camera da letto con annesso bagno privato, alla destra camera da letto. Nel locale soggiorno vi è poi una scaletta interna in legno in arredo che permette il collegamento fra i due piani dell'abitazione. Al piano terra si trova quindi un locale ad uso deposito dal quale si può accedere alla lavanderia/centrale termica e ad un piccolo bagno di servizio.

La superficie netta calpestabile dell'unità immobiliare risulta essere pari a mq. 82,00 circa ai quali si devono aggiungere i circa mq. 20,00 del garage.

Firmato Da: CASADEI GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 35b32c1edff581afa63533649aef3f68

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'intera superficie commerciale dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, comprensiva anche del garage e dei servizi al piano seminterrato e della quota parte delle parti comuni risulta essere pari a mq. 165,00 circa.

Le finiture, a seguito di sopralluogo, si riscontrano in pavimenti in monocottura e/o gres, le pareti sono intonacate e tinteggiate con rivestimenti murali in ceramica nella cucina e nel bagno, le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sono in legno con vetro-camera. Il riscaldamento risulta essere autonomo con caldaia murale (priva di manutenzione) posta all'interno del locale centrale termica a piano terra e la diffusione del calore avviene tramite tradizionali radiatori in acciaio.

Per l'impianto elettrico, chiaramente realizzato e completato con il fabbricato, si riscontra lo smontaggio di alcuni interruttori e/o prese.

Per la proprietà così come visionata (appartamento sub 3 e garage sub 2), non si ravvisa la possibilità di ulteriore suddivisione in lotti senza con ciò snaturare la natura dell'intero bene; si arriverà, quindi, ad un unico risultato di perizia e ad un unico valore del bene esecutato.

Identificazione catastale

Il bene risulta individuato presso l'Agenzia delle Entrate, servizi catastali del Comune di Meldola, catasto fabbricati al foglio 86 particella 39 sub. 2, piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita €. 383,47;oltre all'area pertinenziale coperta e scoperta su cui sorge il fabbricato, distinta nelle mappe catastali al foglio 86 particella 39 avente superficie di Ha. 0.06.33 Ente Urbano.

***

I beni sopra indicati risultano essere di proprietà del sig. _____ _____ nato a _____ (FC) il --/--/----, C.F.: ___ ___ _____ _____, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Firmato Da: CASADEI GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 35b32c1edff581afa63533649aef3f68

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Confini

Per quanto riguarda l'unità immobiliare esecutata, questa confina con le particelle 143 e 144 del medesimo foglio, particella 37 del medesimo foglio, strada vicinale Cà Deserto, salvo se altri (allegato n.03):

- Particella 143, ente urbano Ha. 0.11.85;
- Particella 144, ente urbano Ha. 0.03.21;
- Particella 37, terreno seminativo di 2^ classe Ha. 0.19.67;

Pertinenza

La persona fisica debitrice risulta piena proprietaria; il bene sopra indicato risulta essere di proprietà:

- **_____ _____ nato a _____ (FC) il --/--/----, residente alla data del --/--/---- a _____ (FC) _____ __ _____ n. _, C.F.: ___ ___ _____ _____.**

Provenienza del bene

Il titolo di provenienza dell'immobile in capo all'esecutato è il seguente:

- Atto di compravendita ai rogiti del Dott. Notaio Cinzia Brunelli del 06/12/2016 repertorio n. 31343/10242, registrato presso l'Agenzia dell'Entrate di Forlì il giorno 12 dicembre 2016 al n. 8837 serie 1T, trascritto all'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 12/12/2016 reg. part. n. 13119, mediante il quale, la sig.ra _____ _____ nata a _____ il --/--/---- C.F.: ___ ___ _____ _____, vende al sig. _____ _____ nato a _____ (FC) il --/--/----, C.F.: ___ ___ _____ _____ che acquista per la quota di 1/2 il seguente immobile: "**A)** diritto di proprietà di 1/2 su fabbricato di civile abitzione sito in Comune

Firmato Da: CASADEI GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 35b32c1edf581afa63533649eef3f68

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

di Meldola, fraz. Valdinoce, via Cà Deserto n. 4, costituito da un appartamento sviluppantesi sui piani terra e primo e da un garage pertinenziale al piano terra, il tutto censito nel catasto fabbricati del Comune di Meldola al foglio 86, particella 39 sub 1 (bene non censibile – corte esterna comune ai subb. 2e 3); particella 39 sub 2 categoria C/6, classe 2, mq. 20, superficie catastale totale mq. 29, rendita €. 56,81; particella 39 sub 3 categoria A/3, classe 2, vani 4,5, superficie catastale totale mq. 118, totale escluse le aree scoperte mq. 115, rendita €. 383,47; derivanti da variazione catastale n. FO0266156 del 22/12/2008 della ora soprressa particella 39 per divisione, diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione; insistente su area pertinenziale coperta e scoperta distinta nel vigente catasto terreni del Comune di Meldola alla partita 1, foglio 86, particella 39 di mq. 633 (ente urbano), confinante con particella 37, 143, 144, salvo altri; **B)** diritto di proprietà di 1/2 su terreno agricolo privo di fabbricati sito in Comune di Meldola, frazione Valdinoce, censito nel vigente catasto terreni di detto Comune al foglio 86, particella 36 di ettari 0.21.50, reddito dominicale €. 7,77, reddito agrario €. 7,77; particella 37 di ettari 0.19.67, reddito dominicale €. 10,67, reddito agrario €. 8,13, particella 133 di ettari 0.22.86, reddito dominicale €. 0,94, reddito agrario €. 1,53, il tutto confinante con particella 39, 142, 150, 34, 35, salvo altri".

- Atto di compravendita ai rogiti del Dott. Notaio Cinzia Brunelli del 14/11/2006 repertorio n. 26272/7145, trascritto all'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 17/11/2006 reg. part. n. 14051, mediante il quale, la sig.ra _____ _____ nata a _____ il --/--/---- C.F.: __ __ _____ _____

Firmato Da: CASADEI GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 35b32c1edff581afa63533649aef3f68

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

proprietaria per il diritto di proprietà per la quota 1/1, vende al sig. _____ _____ nato a _____ (FC) il --/--/----, C.F.: ___ ___ _____ _____ ed alla sig.ra _____ _____ nata a _____ il --/--/---- C.F.: ___ ___ _____ _____, che acquistano per la quota di 1/2 ciascuno il seguente immobile: "**A)** fabbricato di civile abitzione sito in Comune di Meldola, fraz. Valdinoce, via Cà Deserto n. 4, sviluppantesi sui piani terra e primo censito nel catasto fabbricati del Comune di Meldola come segue: foglio 86, particella 39 categoria A/4, classe 1, vani 4,5, rendita €. 189,88; insistente su area pertinenziale coperta e scoperta distinta nel vigente catasto terreni del Comune di Meldola alla partita 1, foglio 86, particella 39 di mq. 633 (ente urbano), confinante con particella 37, 143, 144, salvo altri; **B)** appezzamento di terreno agricolo privo di fabbricati sito in Comune di Meldola, frazione Valdinoce, distinto nel vigente catasto terreni di detto Comune al foglio 86, particella 36 di ettari 0.21.50, reddito dominicale €. 7,77, reddito agrario €. 7,77; particella 37 di ettari 0.19.67, reddito dominicale €. 10,67, reddito agrario €. 8,13, particella 133 di ettari 0.22.86, reddito dominicale €. 0,94, reddito agrario €. 1,53, il tutto confinante con particella 39, 142, 150, 34, 35, salvo altri".

Regime fiscale

L'unità immobiliare in questione risulta soggetta a tassa di registro.

Licenze di costruzione e condono edilizio

Con i dati in mio possesso derivanti da una precedente perizia ed un precedente accesso agli atti, risultano presenti le seguenti pratiche edilizie:

- D.I.A. del 26 settembre 2006 P.G. n. 16629 per cambio di destinazione d'uso da fabbricato rurale a fabbricato urbano (civile abitazione) senza opere;
- D.I.A. n. 1786 del 27 marzo 2007 P.G. n. 5279 per opere interne di risanamento

Firmato Da: CASADEI GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 35b32c1edf581afa63533649aef3f68

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

conservativo e restauro;

- D.I.A. n. 2216 del 5 dicembre 2008 P.G. n. 19984 per variante in corso d'opera alla precedente D.I.A. del 27 marzo 2007;
- C.I.L.A. in sanatoria del 5 settembre 2017 P.G. n. 15005 per realizzazione di recinzione, di pergolato in legno e demolizione di un fabbricato precario;

Conduzione dei beni

Appartamento di civile abitazione e garage (subb. 2-3) oltre ad area coperta e scoperta (corte) sito a Meldola in Strada Cà Deserto n. 4.

L'immobile, alla data del sopralluogo, risulta abitato dall'esecutato sig. _____ _____ nato a _____ il --/--/---- C.F.: ___ ___ _____ _____.

Forlì, 6 aprile 2024

L'Esperto Stimatore

Geom. Gianluca CASADEI

Firmato Da: CASADEI GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 35b32c1edff581afa63533649aef3f68

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE CIVILE DI FORLI'

* * *

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE **N. 214/2022**

* * * R.G.ESEC.

PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE **ALLEGATO "A"**

* * *

LOTTO n. 2 (part. 36-37-133)

Ubicazione e descrizione dell'immobile

Il 2° lotto, come già esplicitato è composto da un piccolo appezzamento agricolo vero e proprio.

L'appezzamento agricolo risulta composto da 3 particelle catastali per una superficie catastale complessiva pari ad H. 0.64.03, queste risultano avere varie tipologie di coltivazione come si può evincere anche dalla distinta catastale indicata in precedenza. Il piccolo fondo risulta posizionato in adiacenza alla corte del fabbricato già descritto al lotto 1 e risulta raggiungibile direttamente dalla proprietà dell'esecutato e dalla strada vicinale che lo costeggia in buona parte..

L'estensione delle particelle costituenti il piccolo fondo, risultano avere complessivamente una vaga forma triangolare lungo il naturale declivio del terreno, che orograficamente risulta avere la quota altimetrica più elevata sul confine con la corte del fabbricato per poi diminuire con l'allontanarsi dal fabbricato.

Per la proprietà così come visionata, non si ravvisa la possibilità di ulteriore suddivisione in lotti senza con ciò snaturare la natura dell'intero bene; si arriverà, quindi, ad un unico risultato di perizia e ad un unico valore del bene esecutato

Firmato Da: CASADEI GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 35b32c1edff581afa63533649aef3f68

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

comprendente l'intera estensione del fondo agricolo costituito da n. 3 particelle catastali.

Identificazione catastale

Il bene risulta individuato presso l'Agenzia delle Entrate, servizi catastali del Comune di Meldola, catasto terreni al foglio 86 particella 36, seminativo arborato di 3 classe, Ha. 0.21.50, R.D. €. 7,77, R.A. €. 7,77; particella 37, seminativo di 2 classe, Ha. 0.19.67, R.D. €. 10,67, R.A. €. 8,13; particella 133, pascolo di 2 classe, Ha. 0.22.86, R.A. €. 0,94, R.D. €. 1,53.

***

I beni sopra indicati risultano essere di proprietà del sig. _____ _____ nato a _____ (FC) il --/--/----, C.F.: ___ ___ _____ _____, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Confini

Per quanto riguarda l'unità immobiliare esecutata, questa confina con le particelle 142, 150, 34, 35 del medesimo foglio, particella 39 del medesimo foglio, strada vicinale Cà Deserto, salvo se altri (allegato n.03):

- Particella 142, ente urbano di Ha. 0.03.21;
- Particella 150 pascolo di 2^ classe Ha. 0.00.70;
- Particella 34 pascolo di 2^ classe Ha. 1.26.00;
- Particella 35 pascolo di 2^ classe Ha. 0.24.10;
- Particella 39 ente urbano di Ha. 0.06.33.

Pertinenza

La persona fisica debitrice risulta piena proprietaria; il bene sopra indicato risulta essere di proprietà:

Firmato Da: CASADEI GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 35b32c1edff581afa63533649aef3f68

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **_____ _____ nato a _____ (FC) il --/--/----, residente alla data del --/--/---- a _____ (FC) _____ __ _____ n. _, C.F.: ___ ___**

Provenienza del bene

Il titolo di provenienza dell'immobile in capo all'esecutato è il seguente:

Il titolo di provenienza dell'immobile in capo all'esecutato è il seguente:

- Atto di compravendita ai rogiti del Dott. Notaio Cinzia Brunelli del 06/12/2016 repertorio n. 31343/10242, registrato presso l'Agenzia dell'Entrate di Forlì il giorno 12 dicembre 2016 al n. 8837 serie 1T, trascritto all'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 12/12/2016 reg. part. n. 13119, mediante il quale, la sig.ra _____ _____ nata a _____ il --/--/---- C.F.: ___ ___ _____ _____, vende al sig. _____ _____ nato a _____ (FC) il --/--/----, C.F.: ___ ___ _____ _____ che acquista per la quota di 1/2 il seguente immobile: "**A)** diritto di proprietà di 1/2 su fabbricato di civile abitzione sito in Comune di Meldola, fraz. Valdinoce, via Cà Deserto n. 4, costituito da un appartamento sviluppantesi sui piani terra e primo e da un garage pertinenziale al piano terra, il tutto censito nel catasto fabbricati del Comune di Meldola al foglio 86, particella 39 sub 1 (bene non censibile – corte esterna comune ai subb. 2e 3); particella 39 sub 2 categoria C/6, classe 2, mq. 20, superficie catastale totale mq. 29, rendita €. 56,81; particella 39 sub 3 categoria A/3, classe 2, vani 4,5, superficie catastale totale mq. 118, totale escluse le aree scoperte mq. 115, rendita €. 383,47; derivanti da variazione catastale n. FO0266156 del 22/12/2008 della ora soprressa particella 39 per divisione, diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione; insistente su area pertinenziale coperta e scoperta distinta nel vigente catasto terreni del Comune

Firmato Da: CASADEI GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 35b32c1edff581afa63533649aef3f68

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

di Meldola alla partita 1, foglio 86, particella 39 di mq. 633 (ente urbano), confinante con particella 37, 143, 144, salvo altri; **B)** diritto di proprietà di 1/2 su terreno agricolo privo di fabbricati sito in Comune di Meldola, frazione Valdinoce, censito nel vigente catasto terreni di detto Comune al foglio 86, particella 36 di ettari 0.21.50, reddito dominicale €. 7,77, reddito agrario €. 7,77; particella 37 di ettari 0.19.67, reddito dominicale €. 10,67, reddito agrario €. 8,13, particella 133 di ettari 0.22.86, reddito dominicale €. 0,94, reddito agrario €. 1,53, il tutto confinante con particella 39, 142, 150, 34, 35, salvo altri".

- Atto di compravendita ai rogiti del Dott. Notaio Cinzia Brunelli del 14/11/2006 repertorio n. 26272/7145, trascritto all'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 17/11/2006 reg. part. n. 14051, mediante il quale, la sig.ra _____ _____ _____ nata a _____ il --/--/---- C.F.: ___ ___ _____ _____ proprietaria per il diritto di proprietà per la quota 1/1, vende al sig. _____ _____ nato a _____ (FC) il --/--/----, C.F.: ___ ___ _____ _____ ed alla sig.ra _____ _____ nata a _____ il --/--/---- C.F.: ___ ___ _____ _____, che acquistano per la quota di 1/2 ciascuno il seguente immobile: "**A)** fabbricato di civile abitzione sito in Comune di Meldola, fraz. Valdinoce, via Cà Deserto n. 4, sviluppantesi sui piani terra e primo censito nel catasto fabbricati del Comune di Meldola come segue: foglio 86, particella 39 categoria A/4, classe 1, vani 4,5, rendita €. 189,88; insistente su area pertinenziale coperta e scoperta distinta nel vigente catasto terreni del Comune di Meldola alla partita 1, foglio 86, particella 39 di mq. 633 (ente urbano), confinante con particella 37, 143, 144, salvo altri; **B)** appezzamento di terreno

Firmato Da: CASADEI GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 35b32c1edf581a1a63533649aef3f68

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

agricolo privo di fabbricati sito in Comune di Meldola, frazione Valdinoce, distinto nel vigente catasto terreni di detto Comune al foglio 86, particella 36 di ettari 0.21.50, reddito dominicale €. 7,77, reddito agrario €. 7,77; particella 37 di ettari 0.19.67, reddito dominicale €. 10,67, reddito agrario €. 8,13, particella 133 di ettari 0.22.86, reddito dominicale €. 0,94, reddito agrario €. 1,53, il tutto confinante con particella 39, 142, 150, 34, 35, salvo altri".

Regime fiscale

L'unità immobiliare in questione risulta soggetta a tassa di registro.

Licenze di costruzione e condono edilizio

Non vi sono fabbricati e non sono presenti atti autorizzativi rilasciati dal Comune di Meldola.

Conduzione dei beni

Terreni agricoli (part. 36-37-133) site a Meldola in Strada Cà Deserto n. 4.

L'immobile, alla data del sopralluogo, risulta utilizzato dall'esecutato sig. _____ _____ nato a _____ il --/--/---- C.F.: _____ _____ _____ _____.

Forlì, 6 aprile 2024

L'Esperto Stimatore

Geom. Gianluca CASADEI

Firmato Da: CASADEI GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 35b32c1edf581afa63533649aef3f68

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009