

ASSOCIAZIONE NOTAI PER LE ESECUZIONI IMMOBILIARI
Tribunale di Forlì - Piazza Beccaria n. 1 - FORLÌ
Tel. 0543/20059 - Fax: 0543/376378
e mail: esecuzioninotai@gmail.com - pec: assonotaiimmobiliari@pec.it

TRIBUNALE DI FORLÌ

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

Esecuzione immobiliare n.189/07 R.G.Es. (cui è riunita la n. 201/07 R.G.Es.)

CUSTODE: I.V.G. FORLÌ - Tel.0543/473480

**PERIZIA: disponibile sui siti: www.asteannunci.it; www.asteavvisi.it; www.canaleaste.it;
www.tribunale.forli.giustizia.it**

Si dà pubblico avviso che nell'esecuzione immobiliare intestata è stata disposta dal Giudice dell'Esecuzione la vendita, alle condizioni di seguito riportate, del compendio immobiliare pignorato, con delega delle relative operazioni, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., alla sottoscritta D.ssa Silvia Deflorian, Notaio con sede a Forlì, iscritto presso il Collegio dei distretti notarili riuniti di Forlì e Rimini.

Gli immobili vengono posti in vendita in n. 7 lotti (*Lotto Nono, Lotto Decimo, Lotto Dodicesimo, Lotto Tredicesimo, Lotto Quattordicesimo, Lotto Sedicesimo e Lotto Ventesimo*), nella consistenza e con le caratteristiche (compresi dati catastali, confini, certificazione energetica e/o destinazione urbanistica) indicate nella perizia redatta dall'esperto stimatore, da intendersi qui per intero richiamata e trascritta, che in estratto si riporta in calce, quale parte integrante del presente avviso, salvo quanto di seguito espressamente e diversamente indicato.

LOTTO NONO

Piena proprietà di porzione immobiliare facente parte di fabbricato condominiale sito a Santa Sofia (FC), Piazza Nicolò Gentili n. 17, costituita da garage al piano terra della superficie commerciale di mq. 68,40, identificata al **Catasto Fabbricati** del Comune di Santa Sofia:

Foglio 20, Particella 1, Subalterno 17, Via Nicolò Gentili, piano T, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 38, superficie catastale totale mq. 52, rendita catastale Euro 160,93;

con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni ai sensi di legge, fra le quali si trova l'area di sedime e di pertinenza censita al **Catasto Terreni** del Comune di Santa Sofia - Sezione di Santa Sofia:

Foglio 20, Particella 1 - Ente Urbano di mq. 3472.

In confine con parti comuni, altre unità di proprietà dell'esecutata, salvo altri o aventi causa.

Per quel che riguarda la regolarità catastale ed edilizia/urbanistica, il C.T.U. precisa che il relativo fabbricato è stato costruito anteriormente al 01 settembre 1967, mentre non sono stati reperiti autorizzazioni e progetti relativi specificamente all'unità pignorata. Il perito rileva altresì che la planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi così come accertato in loco.

La vendita dell'immobile, alla data del sopralluogo utilizzato come deposito, è soggetta ad imposta di registro.

LOTTO DECIMO

Piena proprietà di porzione immobiliare facente parte di fabbricato condominiale sito a Santa Sofia (FC), Piazza Nicolò Gentili n. 17, costituita da locali di deposito al piano terra della superficie commerciale di mq. 138,00, con tettoia in ferro - ad uso esclusivo dell'unità - che, dal muro maestro, si allunga dentro la corte; il tutto, identificato al **Catasto Fabbricati** del Comune di Santa Sofia:

Foglio 20, Particella 1, Subalterno 20, Via Nicolò Gentili, piano T, categoria C/2, classe 2, consistenza mq. 102, superficie catastale totale mq. 123, rendita catastale Euro 474,11; con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni ai sensi di legge, fra le quali si trova l'area di sedime e di pertinenza censita al **Catasto Terreni** del Comune di Santa Sofia - Sezione di Santa Sofia:

Foglio 20, Particella 1 - Ente Urbano di mq. 3472.

In confine con parti comuni, altre unità di proprietà dell'esecutata, salvo altri o aventi causa.

Per quel che riguarda la regolarità catastale ed edilizia/urbanistica, il C.T.U., rilevato che il relativo fabbricato è stato costruito anteriormente al 01 settembre 1967, precisa che lo stato accertato in loco non corrispondente né al progetto edilizio allegato a DIA del 2007, né alla planimetria catastale, con conseguente necessità, una volta terminati i lavori di ristrutturazione, di procedere alla relativa regolarizzazione tramite variazione catastale conforme alla nuova distribuzione interna dei locali.

La vendita dell'immobile, alla data del sopralluogo vuoto ed oggetto di ristrutturazione non ancora completata, è soggetta ad imposta di registro.

LOTTO DODICESIMO

Piena proprietà di porzione immobiliare facente parte di fabbricato condominiale sito a Santa Sofia (FC), Piazza Nicolò Gentili n. 17, costituita da garage al piano terra della superficie commerciale di mq. 42, identificata al **Catasto Fabbricati** del Comune di Santa Sofia:

Foglio 20, Particella 1, Subalterno 18, Via Nicolò Gentili, piano T, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 29, superficie catastale totale mq. 24, rendita catastale Euro 122,81; con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni ai sensi di legge, tra le quali si trova l'area di sedime e di pertinenza censita al **Catasto Terreni** del Comune di Santa Sofia - Sezione di Santa Sofia:

Foglio 20, Particella 1 - Ente Urbano di mq. 3472.

In confine con parti comuni, altre unità di proprietà dell'esecutata, salvo altri o aventi causa.

Per quel che riguarda la regolarità catastale ed edilizia/urbanistica, il C.T.U. precisa che il relativo fabbricato è stato costruito anteriormente al 01 settembre 1967, mentre non sono stati reperiti autorizzazioni e progetti relativi specificamente all'unità pignorata. Il perito rileva altresì che la planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi così come accertato in loco.

La vendita dell'immobile, alla data del sopralluogo vuoto, è soggetta ad imposta di registro.

LOTTO TREDICESIMO

Piena proprietà di porzione immobiliare facente parte di fabbricato condominiale sito a Santa Sofia (FC), Piazza Nicolò Gentili n. 17, costituita da garage al piano terra della superficie commerciale di mq. 38, identificata al **Catasto Fabbricati** del Comune di Santa Sofia:

Foglio 20, Particella 1, Subalterno 19, Via Nicolò Gentili, piano T, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 25, superficie catastale totale mq. 35, rendita catastale Euro 105,87;

con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni ai sensi di legge, fra le quali si trova l'area di sedime e di pertinenza censita al **Catasto Terreni** del Comune di Santa Sofia - Sezione di Santa Sofia:

Foglio 20, Particella 1 - Ente Urbano di mq. 3472.

In confine con parti comuni, altre unità di proprietà dell'esecutata, salvo altri o aventi causa.

Per quel che riguarda la regolarità catastale, edilizia e urbanistica, il C.T.U. precisa che il fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di vendita è stato costruito anteriormente al 01 settembre 1967 e, comparando lo stato attuale dei luoghi con la planimetria catastale e con la documentazione reperita presso i competenti uffici, ha riscontrato esservi piena corrispondenza.

La vendita dell'immobile, alla data del sopralluogo vuoto, è soggetta ad imposta di registro.

LOTTO QUATTORDICESIMO

Piena proprietà di porzione immobiliare facente parte di fabbricato condominiale sito a Santa Sofia (FC), Piazza Nicolò Gentili n. 26, costituita da locale magazzino al piano primo della superficie commerciale di mq. 76,90, identificata al **Catasto Fabbricati** del Comune di Santa Sofia:

Foglio 20, Particella 1, Subalterno 23, Via Nicolò Gentili, piano 1, categoria C/2, classe 3, consistenza mq. 56, superficie catastale totale mq. 71, rendita catastale Euro 303,68;

con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni ai sensi di legge, fra le quali si trova l'area di sedime e di pertinenza censita al **Catasto Terreni** del Comune di Santa Sofia - Sezione di Santa Sofia:

Foglio 20, Particella 1 - Ente Urbano di mq. 3472.

In confine con parti comuni, altre proprietà dell'esecutata, salvo altri o aventi causa.

Si tratta di locale identificato catastalmente come magazzino ma, in realtà, è stata presentata nel 2005 DIA per la realizzazione, fra l'altro, di opere interne e pareti divisorie; alla data del sopralluogo, le pareti erano state costruite, così come risultavano ultimati gli impianti e le opere di finitura e, per effetto dei lavori realizzati, il locale è stato adibito ad appartamento. Da informazioni assunte presso il competente ufficio tecnico, il perito ha verificato che è possibile il cambio di destinazione d'uso del locale magazzino in abitazione, sostenendo oneri per oblazione, concessione in sanatoria, pratica edilizia e catastale, quantificati forfettariamente dal perito in Euro 15.000,00, già decurtati in sede di stima finale del bene.

La vendita dell'immobile, all'atto del sopralluogo occupato senza titolo, è soggetta ad imposta di registro.

LOTTO SEDICESIMO

Piena proprietà di appezzamento di terreno sito a Santa Sofia (FC), Località Sette Galli, Via Sette Galli, censito al **Catasto Terreni** del Comune di Santa Sofia - Sezione di Santa Sofia:

Foglio 48, Particella 92, qualità seminativo arboreo, classe 1 di ha 00, are 13, ca 20, reddito dominicale Euro 7,16, reddito agrario Euro 4,77;

Foglio 48, Particella 209, qualità seminativo, classe 1 di ha 00, are 09, ca 82, reddito dominicale Euro 3,30, reddito agrario Euro 2,79;

così per una superficie catastale complessiva di ha 00.23.02 (pari a mq. 2.302).

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Santa Sofia risulta che il terreno in oggetto ha destinazione agricola di rispetto dell'abitato; all'atto dell'aggiudicazione e del conseguente versamento del prezzo, sarà cura del Notaio delegato richiedere al perito incaricato l'acquisizione di C.D.U. aggiornato.

La vendita del terreno, all'epoca del sopralluogo coltivato con erba medica e spontanea ed utilizzato saltuariamente dal confinante per il taglio dell'erba (senza titolo alcuno), è soggetta ad imposta di registro.

LOTTO VENTESIMO

Piena proprietà di appezzamento di terreno denominato "Podere Belvedere", sito a Santa Sofia (FC), Via Forese Casanova, senza sovrastanti costruzioni e/o manufatti, identificato al **Catasto Terreni** del Comune di Santa Sofia - Sezione di Santa Sofia:

Foglio 47, Particella 76, qualità bosco ceduo, classe 4 di ha 00, are 15, ca 20, reddito dominicale Euro 0,47, reddito agrario Euro 0,39;

Foglio 47, Particella 77, qualità seminativo, classe 3 di ha 01, are 37, ca 80, reddito dominicale Euro 32,03, reddito agrario Euro 32,03;

per una superficie catastale complessiva di ha 01.53.00 (pari a mq. 15.300).

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Santa Sofia risulta che il terreno in oggetto ha destinazione agricola di rispetto dell'abitato; all'atto dell'aggiudicazione e del conseguente versamento del prezzo, sarà cura del Notaio delegato richiedere al perito incaricato l'acquisizione di C.D.U. aggiornato.

La vendita del terreno, all'atto del sopralluogo adibito a bosco, è soggetta ad imposta di registro.

Per effetto della delega, si precisa che tutte le attività di cui agli artt. 571 e segg. c.p.c. saranno effettuate dal professionista delegato, il quale all'uopo

fissa

per il giorno **5 DICEMBRE 2019** alle ore 9.30, l'esperimento di **vendita senza incanto** al prezzo base di **Euro 32.000,00** (trentaduemila/00) per il Lotto Nono, **Euro 106.000,00** (centoseimila/00) per il Lotto Decimo, **Euro 20.000,00** (ventimila/00) per il Lotto Dodicesimo, **Euro 18.000,00** (diciottomila/00) per il Lotto Tredicesimo, **Euro 127.000,00** (centoventisettemila/00) per il Lotto Quattordicesimo, **Euro 11.600,00** (undicimilaseicento/00) per il Lotto Sedicesimo e di **Euro 5.500,00** (cinquemilacinquecento/00) per il Lotto Ventesimo, con la precisazione che la vendita avrà luogo davanti a sé, nell'apposita aula (piano 2, stanza 260) del Tribunale di Forlì, Piazza Cesare Beccaria n.1, con le seguenti modalità:

VENDITA SENZA INCANTO

1) Chiunque, tranne il debitore e tutti i soggetti per legge esclusi dalla vendita, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale munito di procura speciale, anche a norma dell'articolo 579, ultimo comma c.p.c. (offerta per persona da nominare).

2) Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., l'offerente dovrà far pervenire, entro le ore 12,00 del giorno precedente la data fissata per la vendita (ove tale giorno dovesse cadere in giorno festivo o di sabato le offerte andranno depositate il giorno immediatamente precedente), all'ufficio "ricezione buste" Cancelleria Esecuzioni Immobiliari presso il Tribunale di Forlì (piano 2, stanza 215), dalle 10,00 alle 12,00 dal lunedì al venerdì, l'offerta di acquisto in busta sigillata; a cura del ricevente, all'esterno della busta dovranno essere annotati il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, la data e l'orario di deposito della busta, il nome del professionista delegato e la data della vendita, nessun'altra indicazione andrà apposta. Si precisa che ogni eventuale richiesta di informazione sull'immobile o sulla vendita dovrà essere rivolta solo al professionista delegato ovvero al custode e non alla persona addetta unicamente alla ricezione delle offerte.

3) **L'offerta**, da redigersi in bollo da Euro 16,00, irrevocabile sino al giorno della gara e comunque per 120 giorni, dovrà contenere:

a) l'indicazione delle **generalità**, luogo e data di nascita, residenza, codice fiscale o partita iva, copia di valido documento d'identità **dell'offerente** e, se necessario, valida documentazione che ne comprovi i poteri o la legittimazione; nell'ipotesi di persona coniugata, dovrà essere indicato il regime patrimoniale della famiglia (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile mediante sottoscrizione di apposito modulo da trasmettere al G.E. unitamente al decreto di trasferimento).

In caso di offerta presentata per conto e nome di una **società**, dovrà essere prodotto (sino all'udienza) certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza, oltre all'assenza di procedure concorsuali.

In caso di offerta in nome e per conto di un **minore** o di persona priva in tutto o in parte di autonomia, dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione dell'Autorità Giudiziaria competente. L'offerente, ai sensi dell'art. 582 c.p.c., dovrà dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Forlì; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essere fatte presso la Cancelleria del Tribunale di Forlì;

b) l'indicazione del **prezzo** offerto, che non potrà essere inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base come sopra determinato (l'offerta può essere infatti inferiore fino a $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base), delle modalità e del termine di pagamento (non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione) e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta. Qualora oggetto della stessa procedura esecutiva siano più lotti venduti separatamente, dovrà essere specificato il lotto per il quale viene presentata l'offerta;

c) **l'offerente dovrà allegare, a pena di inefficacia dell'offerta, un assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura esecutiva (ovvero "Proc. Esec. n. 189/07 Trib. Forlì") per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di acquisto o di successivo rifiuto o decadenza dal versamento del prezzo;**

d) l'espressa dichiarazione di avere preso visione e, quindi, di ben conoscere la perizia di stima con i relativi allegati.

4) L'offerta di acquisto non sarà efficace ove pervenga oltre il termine sopra stabilito, ove risulti inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta o qualora l'offerente non presti cauzione nella misura e con la modalità sopra indicata.

5) All'udienza stabilita, si procederà, alla presenza degli offerenti, all'apertura delle buste e all'esame delle offerte, con le specificazioni di seguito riportate:

- in caso di offerta unica: ove l'offerta sia pari o superiore al 100% del prezzo-base come sopra determinato, si procederà senz'altro all'aggiudicazione all'unico offerente; qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base, ma pari o superiore al 75% dello stesso, si procederà all'aggiudicazione

solo ove non siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. (in caso di istanza di assegnazione, il bene verrà infatti assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.) e sempre che non si ritenga vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita;

- in caso di pluralità di offerte si procederà in ogni caso alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del miglior offerente al rialzo; ove non vi fosse adesione alla gara, si procederà all'aggiudicazione in favore della migliore offerta e, per l'individuazione della stessa, si terrà conto gradatamente dell'entità del prezzo offerto, dell'ammontare della cauzione prestata, delle forme, dei modi e dei tempi di pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa; nel caso in cui le offerte siano tutte equiparabili, 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 apposta sulla busta dall'Ufficio deputato alla raccolta delle offerte). Qualora il prezzo offerto all'esito della gara o nell'offerta migliore o nell'offerta presentata per prima sia inferiore al valore dell'immobile come stabilito nell'ordinanza di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c., non si farà luogo all'aggiudicazione ma si procederà all'assegnazione al creditore;

- **ove si proceda alla gara tra più offerenti, ogni rilancio minimo dovrà essere effettuato in misura non inferiore a:**

Euro 1.000,00 (mille/00) per il Lotto Nono;

Euro 5.000,00 (cinquemila/00) per il Lotto Decimo;

Euro 1.000,00 (mille/00) per il Lotto Dodicesimo;

Euro 1.000,00 (mille/00) per il Lotto Tredicesimo;

Euro 5.000,00 (cinquemila/00) per il Lotto Quattordicesimo;

Euro 1.000,00 (mille/00) per il Lotto Sedicesimo;

Euro 500,00 (cinquecento/00) per il Lotto Ventesimo;

- nel caso di offerte presentate congiuntamente da più persone, ove si dovesse procedere ad una gara tra più offerenti, per la partecipazione alla gara dei co-offerenti, dovrà essere presente almeno uno di essi il quale dovrà esibire specifica delega rilasciata e sottoscritta del co-offerente non presente, recante l'autorizzazione ad offrire anche per suo conto e precisando anche l'importo massimo per cui è rilasciata l'autorizzazione; in difetto di una specifica delega, sarà esclusa la partecipazione alla gara.

6) In caso di aggiudicazione, il saldo dell'intero prezzo dovrà essere corrisposto nel termine indicato in offerta (non superiore a 120 giorni), ovvero, in mancanza, **nel termine non prorogabile di 120 giorni dall'aggiudicazione**; in difetto, l'aggiudicazione stessa verrà revocata, con declaratoria di perdita della cauzione e salvo il risarcimento del maggior danno ai sensi del combinato disposto di cui agli artt. 574 e 587 c.p.c.

La somma depositata a titolo di cauzione verrà trattenuta a titolo di anticipo spese, salvo il diritto alla restituzione dell'eventuale residuo; ove al contrario la cauzione non fosse sufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla.

Qualora l'aggiudicatario per il pagamento intendesse avvalersi di mutuo ipotecario, dovrà darne esplicita comunicazione al delegato.

Agli offerenti non aggiudicatari verrà immediatamente restituito l'assegno circolare allegato all'offerta a titolo di cauzione.

7) Ai sensi dell'art. 583 c.p.c., il procuratore legale risultato aggiudicatario per persona da nominare dovrà dichiarare al professionista delegato, entro tre giorni dalla vendita e dalla conseguente aggiudicazione, il nome della persona nel cui interesse ha presentato l'offerta, depositando il mandato conferito presso la Segreteria dell'Associazione Notai per le Esecuzioni Immobiliari sita all'interno del Tribunale di Forlì (piano 2 - stanza 260); in mancanza, l'aggiudicazione diverrà definitiva al nome del procuratore medesimo.

Disposizioni generali

A) Vendita dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova - Regolarità urbanistica ed edilizia

- Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza e con le caratteristiche indicate nella perizia redatta dallo stimatore, da intendersi qui per intero richiamata e trascritta.

- Per quel che riguarda la regolarità edilizia ed urbanistica dei fabbricati si richiamano sempre le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto; in ogni caso, si avverte l'aggiudicatario che, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46, 5° comma del D.P.R. 380/2001 e 40, 6° comma della Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni.

- I beni vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive e condizioni citate nel titolo di provenienza; la vendita è a corpo e non a misura, con la precisazione che le eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

B) Non applicabilità alla vendita forzata delle norme su garanzia per vizi o mancanza di qualità

- La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad

alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione dei beni, applicando una riduzione del valore.

C) Prezzo di vendita - Relative modalità di offerta e di versamento

- Il versamento del prezzo deve essere effettuato, nel termine improrogabile di 120 giorni, direttamente al Notaio delegato, anche laddove l'immobile pignorato dovesse essere gravato da ipoteca a garanzia di mutuo fondiario ex art. 38 D.Lgs. 385/1993.

Non è consentito il pagamento rateale del prezzo di vendita dell'immobile aggiudicato.

D) Gravami ed iscrizioni / trascrizioni pregiudizievoli e relativa cancellazione

- Il compendio immobiliare viene venduto franco e libero da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti nonché eventuali provvedimenti di sequestro e sentenze dichiarative di fallimento, la cui cancellazione sarà espressamente ordinata con il decreto di trasferimento e verrà eseguita a cura del Notaio delegato, a spese della procedura esecutiva, con la precisazione che non saranno invece cancellate eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali), anche ove inopponibili; gli onorari per l'esecuzione di dette formalità sono in parte a carico della procedura ed in parte a carico dell'aggiudicatario il quale, nel caso in cui la cauzione prestata non dovesse essere sufficiente, sarà tenuto a versare l'importo residuo unitamente al saldo del prezzo di vendita mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva e vincolato all'ordine del G.E. e del Notaio delegato, aperto presso l'Istituto di credito designato dal Giudice.

E) Oneri e spese di trasferimento - Modalità di trasferimento e liberazione dell'immobile - Sanatorie, certificazioni e spese condominiali a carico dell'aggiudicatario

- Le spese di registrazione, trascrizione, voltura e l'I.V.A. - ove dovuta - sono a carico dell'aggiudicatario.

- L'onorario dovuto al Notaio per le operazioni delegate è liquidato dal G.E. e posto in parte a carico dell'aggiudicatario (nello specifico, per le attività relative al trasferimento della proprietà e alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli) ed in parte a carico della procedura.

- La proprietà, il possesso, il godimento del cespite e, in genere, ogni diritto attivo e passivo derivante dall'acquisto saranno a favore e a carico dell'aggiudicatario a far data dall'emissione del decreto di trasferimento conseguente al saldo integrale del prezzo di aggiudicazione e di ogni altro onere inerente la vendita, nell'entità che verrà comunicata dal Notaio delegato.

- La liberazione dell'immobile, se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, sarà ordinata con il decreto di trasferimento, costituente titolo esecutivo ai fini della procedura di rilascio.

- L'aggiudicatario dovrà provvedere alla sanatoria delle eventuali violazioni della Legge n. 47/1985 e/o del D.P.R. 380/2001, secondo le prescrizioni impartite all'uopo dall'Autorità Amministrativa.

- Agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008, n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, manifestando di voler assumere direttamente tale onere.

- Ai sensi dell'art. 63, comma 2 delle disp. att. c.c., l'aggiudicatario, in solido con l'esecutato, sarà tenuto a corrispondere le eventuali spese condominiali arretrate relative all'anno solare in corso e quelle relative all'anno precedente l'emissione del decreto di trasferimento; pertanto, sono esclusi i "riporti" degli esercizi precedenti, il cui pagamento può essere richiesto esclusivamente al precedente proprietario dell'immobile.

F) Possibilità di subentro nel finanziamento contratto dal debitore - Possibilità di pagamento del prezzo tramite assunzione di debito e relative garanzie ex art. 508 c.p.c. ovvero tramite contratto di finanziamento ex art. 585 c. 3 c.p.c.

- Su specifica richiesta dell'Istituto di Credito ex art. 41, 4° comma, D.Lgs. 385/1993 ed esclusi i casi in cui vi sia stato il subentro della Curatela del fallimento dell'esecutato, il Notaio delegato provvederà al versamento al creditore fondiario, anche prima del riparto, della somma allo stesso spettante, previa precisazione del credito da parte del creditore fondiario, apposita istanza al giudice e indicazione da parte del Notaio della somma stimata necessaria per il pagamento delle spese di procedura a carico della massa.

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

- Nel caso di vendita o di assegnazione di un bene gravato da pegno o da ipoteca, qualunque aggiudicatario, con l'autorizzazione del Notaio delegato, ai sensi dell'art. 508 c.p.c., può concordare con il creditore pignoratizio o ipotecario di assumersi il debito con le garanzie ad esso inerenti, quale modalità di regolazione del corrispettivo diversa dal versamento del prezzo in denaro (nell'ipotesi di cui all'art. 585, comma 2 c.p.c., il delegato provvederà direttamente a limitare il versamento in conformità a quanto disposto da tale norma).

- L'aggiudicatario ha altresì la possibilità di effettuare il versamento del saldo del prezzo tramite contratto di finanziamento ex art. 585, 3° comma, c.p.c., facendone richiesta già al momento del deposito dell'offerta di acquisto.

G) Eventuali agevolazioni e benefici fiscali: dichiarazioni dell'aggiudicatario

- Per poter usufruire delle agevolazioni e benefici fiscali previsti dalla normativa vigente in materia di cessione di beni immobili, è necessario che, unitamente alla distinta di bonifico attestante l'avvenuto versamento del prezzo, l'aggiudicatario depositi in originale, presso la Segreteria dell'Associazione Notai per le Esecuzioni Immobiliari, anche le relative dichiarazioni a fini fiscali nonché le dichiarazioni rese a norma del D.P.R. 445/2000, corredate da copia del documento d'identità.

H) Pubblicità delle vendite - Informazioni ed esame della perizia di stima e relativi allegati

- La pubblicità inerente la vendita, sia legale che commerciale, verrà predisposta a cura del Notaio delegato attenendosi alle prescrizioni dell'art. 490 c.p.c. e alle direttive di cui all'ordinanza del G.E. datata 10 giugno 2019:

a) per ciascuna vendita, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, l'avviso di vendita, l'ordinanza di vendita delegata e la perizia dovranno essere pubblicati - per una sola volta - sui portali nazionali: www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it e www.canaleaste.it, nonché sul sito internet istituzionale del tribunale: www.tribunale.forli.giustizia.it;

b) un estratto dell'avviso di vendita dovrà essere pubblicato sul quotidiano "Il Resto del Carlino", sul quindicinale "La Rivista delle Aste Giudiziarie" Edizione Nazionale e sul relativo free press specializzato Rivista Aste Giudiziarie, nonché attraverso il servizio di "Postal Target";

c) le vendite saranno inoltre pubblicizzate mediante i correlati servizi di geo-localizzazione dell'immobile attraverso la App per smartphone Gps Aste oltre alla pubblicazione, a rotazione, sui siti commerciali previsti dal servizio Gestionale Aste (es. casa.it; immobiliare.it; subito.it; idealista.com, bakeca.it, e-bay annunci; secondamano.it).

- La partecipazione alla vendita senza incanto presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita, degli atti della causa, nonché della perizia tecnica.

- Gli interessati potranno prendere visione della perizia di stima e dei relativi allegati nella versione ostensibile ai terzi e richiedere ulteriori informazioni e chiarimenti alla Segreteria dell'Associazione Notai per le Esecuzioni Immobiliari presso il Tribunale di Forlì, Piazza Beccaria n. 1 (Tel. 0543/20059 - Fax: 0543/376378), dalle ore 10,00 alle ore 12,00 dei giorni da lunedì a venerdì. Inoltre, gli stessi potranno rivolgersi all'ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI FORLÌ (Tel. 0543/473480), nominato Custode Giudiziario del bene pignorato in sostituzione del debitore, per la visita dell'immobile in vendita.

I) Rinvio alle norme vigenti in tema di vendite immobiliari.

- Ogni altro aspetto relativo alla vendita, qui non specificamente indicato, è regolato dalle condizioni generali in materia di vendite immobiliari dettate dalla vigente normativa.

Forlì, 16 settembre 2019

Il Notaio delegato
D.ssa Silvia Deflorian