

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. 69/15 R.G.Es. (cui è riunita la n. 78/17 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 delle Esecuzioni 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. 3 lotti (**LOTTO 1, 4 e 5 bis¹**), nella consistenza e con le caratteristiche (compresi dati catastali, confini, certificazione energetica e/o destinazione urbanistica) indicate nella perizia redatta dall'esperto stimatore, che in estratto si riporta in calce, quale parte integrante del presente avviso, salvo quanto di seguito espressamente e diversamente indicato.

LOTTO 1

Piena proprietà di porzioni di fabbricato residenziale, allo stato grezzo avanzato, sito in Forlì (FC), Località Casemurate, Via delle Larghe snc, costituite da appartamento ad uso civile abitazione ai piani terra e primo, con annessa corte esclusiva, nonché autorimessa di pertinenza al piano terra.

Le unità immobiliari oggetto del lotto 1 sono distinte al **Catasto Fabbricati** del Comune di Forlì:

Foglio 85, Particella 428, Subalterno 1, Via delle Larghe snc, piano T-1, categoria A/2, classe 3, vani 5, superficie catastale totale mq. 92 e totale escluse aree scoperte mq. 80, rendita catastale Euro 619,75 (*abitazione*);

Foglio 85, Particella 428, Subalterno 5, Via delle Larghe snc, piano T, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 13, superficie catastale totale mq. 15, rendita catastale Euro 67,14 (*autorimessa*);

¹ Lotto 5 bis così come da ultimo individuato, in sostituzione dell'originario Lotto 5 (risultante dalla perizia di stima datata 21/1/2018), con integrazione di perizia del CTU datata 11/7/2018 e depositata il 19/7/2018.

con i rispettivi e proporzionali diritti di comproprietà sulle parti ed impianti comuni dell'intero edificio come previsto per legge (artt. 1117 e ss. del c.c.), destinazione e titoli, tra cui si trova - in particolare - il seguente ente comune censito al **Catasto Fabbricati** del Comune di Forlì:

Foglio 85, Particella 428, Subalterno 9, Via delle Larghe snc, piano T (*area carrabile - bene non censibile comune a tutti i Subalterni*);

nonché l'area coperta e scoperta pertinenziale su cui sorge il complesso immobiliare riportata al **Catasto Terreni** del Comune di Forlì al **Foglio 85, Particella 428 - Ente Urbano di mq. 839**.

Il tutto, in confine con Via delle Larghe, Sub. 2 da più lati, salvo altri.

L'unità abitativa (Sub. 1) è dotata di Attestato di Prestazione Energetica n. 00625-095109-2017 rilasciato dal certificatore Ing. Marco Salemi in data 18 dicembre 2017, dal quale risulta che la stessa rientra in *classe energetica "C"*.

A seguito dei rilievi eseguiti in loco, il C.T.U. ha potuto accertare che non risultano discrepanze e/o abusi edilizi fra lo stato attuale dei luoghi ed i progetti oggetto di concessione e le planimetrie catastali; lo stesso precisa altresì che, essendo lo stato dei lavori ad un grezzo avanzato, è necessario eseguire una serie di opere e presentare una pratica di Completamento lavori seguita da richiesta di agibilità, i cui oneri e costi sono stati già considerati in sede di stima.

Il compendio immobiliare oggetto di cessione è libero.

La vendita è soggetta al regime IVA.

LOTTO 4

Piena proprietà di porzioni di fabbricato residenziale, allo stato grezzo avanzato, sito in Forlì (FC), Località Casemurate, Via delle Larghe snc, costituite da appartamento ad uso civile abitazione ai piani terra e primo, con annessa corte esclusiva, autorimessa di pertinenza al piano terra, oltre adiacente terreno edificabile di mq. 308 soggetto a P.U.A. C1 - Casemurate.

a) Le unità immobiliari oggetto del lotto 4 sono distinte al **Catasto Fabbricati** del Comune di Forlì:

Foglio 85, Particella 428, Subalterno 4, Via delle Larghe snc, piano T-1, categoria A/2, classe 3, vani 5, superficie catastale totale mq. 85 e totale escluse aree scoperte mq. 80, rendita catastale Euro 619,75 (*abitazione*);

Foglio 85, Particella 428, Subalterno 8, Via delle Larghe snc, piano T, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 13, superficie catastale totale mq. 15, rendita catastale Euro 67,14 (*autorimessa*);

Foglio 85, Particella 428, Subalterno 11, Via delle Larghe snc, piano T (*area carrabile - bene non censibile comune ai Subalterni 4 e 8*);

con i rispettivi e proporzionali diritti di comproprietà sulle parti ed impianti comuni dell'intero edificio come previsto per legge (artt. 1117 e ss. del c.c.), destinazione e titoli, tra cui si trova - in particolare - il seguente ente comune censito al **Catasto Fabbricati** del Comune di Forlì:

Foglio 85, Particella 428, Subalterno 9, Via delle Larghe snc, piano T (*area carrabile - bene non censibile comune a tutti i Subalterni*);

nonché l'area coperta e scoperta pertinenziale su cui sorge il complesso immobiliare riportata al **Catasto Terreni** del Comune di Forlì al **Foglio 85, Particella 428 - Ente Urbano di mq. 839**.

Il tutto, in confine con Via delle Larghe, Sub. 3 da più lati, Sub. 10, salvo altri.

L'unità abitativa (Sub. 4) è dotata di Attestato di Prestazione Energetica n. 00625-095145-2017 rilasciato dal certificatore Ing. Marco Salemi in data 18 dicembre 2017, dal quale risulta che la stessa rientra in *classe energetica "C"*.

A seguito dei rilievi eseguiti in loco, il C.T.U. ha potuto accertare che non risultano discrepanze e/o abusi edilizi fra lo stato attuale dei luoghi ed i progetti oggetto di concessione e le planimetrie catastali; lo stesso precisa altresì che, essendo lo stato dei lavori ad un grezzo avanzato, è necessario eseguire una serie di opere e presentare una pratica di Completamento lavori seguita da richiesta di agibilità, i cui oneri e costi sono stati già considerati in sede di stima.

b) Appezamento di terreno contiguo, suscettibile di utilizzazione edificatoria, identificato al **Catasto Terreni** del Comune di Forlì:

Foglio 85, Particella 423, qualità seminativo, classe 3 di ha 00, are 03, ca 08, reddito dominicale Euro 1,79, reddito agrario Euro 1,59;

in confine, con Particelle 397, 428, 400, 412, salvo altri.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica - Prot. Gen. n. 0001511 rilasciato dal Comune di Forlì in data 9 gennaio 2018, detto terreno - soggetto ai vincoli e alle prescrizioni ivi indicati - risulta avere la seguente destinazione urbanistica: "*Marginalmente Sottozona B3.1 (Ambiti urbanizzati delle frazioni - tessuti misti: manutenzione e completamento) - art. 42 delle norme di RUE*"; "*Sottozona C1 (Zone di espansione del P.R.G. 1988, confermate attuate) - art. 50 delle norme di RUE*".

Il terreno di cui al Lotto 4 ha una superficie complessiva di ha 00, are 03, ca 08, con una possibilità edificatoria pari a mq. 144,76 di SUL.

Il compendio immobiliare oggetto di cessione è libero.

La vendita è soggetta al regime IVA.

LOTTO 5 BIS

e) Piena proprietà di appezamento di terreno, suscettibile di utilizzazione edificatoria, sito in Forlì (FC), Località Casemurate, Via delle Larghe, identificato al **Catasto Terreni** del Comune di Forlì;

Foglio 85, Particella 400, qualità seminativo, classe 3 di ha 00, are 04, ca 72, reddito dominicale Euro 2,75, reddito agrario Euro 2,44;

Foglio 85, Particella 384 - Ente urbano di mq. 47; quest'ultima altresì censita al **Catasto Fabbricati** di detto Comune al **Foglio 85, Particella 384, Via Cervese, piano T, area urbana di mq. 47.**

Il tutto, in confine con Particelle 423, 389, 399, 412, salvo altri.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica - Prot. Gen. n. 0001511 rilasciato dal Comune di Forlì in data 9 gennaio 2018, detto terreno - soggetto ai vincoli e alle prescrizioni ivi indicati - risulta avere la seguente destinazione urbanistica: *“Marginalmente Sottozona B3.1 (Ambiti urbanizzati delle frazioni - tessuti misti: manutenzione e completamento) - art. 42 delle norme di RUE”*; *“Sottozona C1 (Zone di espansione del P.R.G. 1988, confermate attuate) - art. 50 delle norme di RUE”*.

I terreni oggetto del Lotto 5 bis hanno una superficie complessiva di ha 00, are 05, ca 19, con una possibilità edificatoria pari a mq. 221,84 di SUL.

Il compendio immobiliare oggetto di cessione è libero.

La vendita è soggetta al regime IVA.

Gli immobili di cui ai lotti sopra riportati sono gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Servitù di passaggio interrato per la posa di fognature** costituita per atto ai rogiti del Dott. Mario De Simone, Notaio in Forlì, in data 14 dicembre 2006 - Rep. n. 34841/16372, trascritto a Forlì il 12 gennaio 2007 ai nn. 699-700 Reg. Part. a favore rispettivamente delle porzioni di terreno censite al C.T. al Foglio 85 con la Part. 386 e al Foglio 85 con le Particelle 391, 392 contro le porzioni di terreno distinte al C.T. al Foglio 85 con le Particelle 390 e 388;

- **Convenzione edilizia** stipulata per atto ai rogiti del Dott. Mario De Simone, Notaio in Forlì, in data 14 dicembre 2006 - Rep. n. 34840/16371, trascritto a Forlì il 10 gennaio 2007 al n. 524 Reg. Part. a favore del Comune di Forlì contro le porzioni di terreno distinte al C.T. al Foglio 85, Particelle 66, 387, 386, 390, 392, 384, 388, nonché contro le porzioni di terreno distinte al C.F. di detto Comune al Foglio 85, Particelle 386 e 384;

- **servitù di elettrodotto** costituita per atto autenticato nelle firme dal Dott. Mario De Simone, Notaio in Forlì, in data 25 giugno 1992 - Rep. n. 4284, trascritto a Forlì il 15 luglio 1992 al n. 6051 Reg. Part. a favore di Enel S.p.A. contro la porzione di terreno distinta al C.T. al Foglio 85, Part. 59.

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 57.000,00** (cinquantasettemila/00) - **Lotto 1, Euro 110.000,00** (centodiecimila/00) - **Lotto 4, Euro 69.000,00** (sessantanovemila/00) - **Lotto 5 bis**, con la precisazione che la vendita avrà

luogo davanti a sé, nella 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, 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 chiusa; 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, nel quale si darà atto di tale circostanza).

In caso di offerta presentata per conto e nome di una **società**, dovrà essere prodotto (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. 69/15 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 (o come successivamente determinato dal delegato) 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 1.500,00 (millecinquecento/00) - Lotto 1;

Euro 5.000,00 (cinquemila/00) - Lotto 4;

Euro 2.000,00 (duemila/00) - Lotto 5bis;

- 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 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, l'offerente è tenuto al versamento dell'intero prezzo 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 per il pagamento degli oneri conseguenti alla vendita, con restituzione dell'eventuale eccedenza; al contrario, ove 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. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e s.m.i. ed in particolare dell'art. 46 D.P.R. 380/2001.

- 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 incombente.

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

- 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 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 18 marzo 2018 (contenente il richiamo alla Circolare n. 4/18 in uso presso il Tribunale di Forlì relativa alle modalità di pubblicazione dell'avviso di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche - sito: portalevenditepubbliche.giustizia.it -) nonché, da ultimo, a quanto disposto nella successiva Circolare n. 12/18 del 28 marzo 2018:

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

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 69/15 R.G. ESEC.

PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

ALLEGATO A

LOTTO N. 1

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Appartamento sito nel Comune di Forlì (FC), Via delle Larghe.

L'immobile si presenta con finiture al grezzo e su due livelli, piano terra di ca. mq. 58,10 (al lordo delle murature) e piano primo di ca. mq. 43,44 (al lordo delle murature) oltre la loggia di mq.13,52.

Esternamente l'appartamento è dotato di corte di complessivi ca. mq. 80,45, dei quali mq. 46,50 a verde.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Immobile distinto al Catasto dei Fabbricati di detto Comune, presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Forlì al Foglio 85, Particella n. 428, Subalterno n. 1 - cat. A2 (**abitazione**) ed al Foglio 85, Particella n. 428, Subalterno n. 5 - cat. C6 (**autorimessa**);

PERTINENZA

Intera proprietà

PROVENIENZA DEL BENE

- Dalla verifica della proprietà dei beni pignorati risulta che essi sono di proprietà dell'esecutato per averli costruiti sul terreno da lui acquistato con Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio in Forlì, dott.ssa Cristina Scozzoli del 15.06.2009, rep. 12102, racc.7442, registrato a Forlì il 17.06.2009 al n.1231 e ivi trascritto il 23.06.2009 R.G. 11926, R.P. 6942;

REGIME FISCALE: Vendita soggetta a IVA

INDAGINE AMMINISTRATIVA

E' necessario presentare una pratica di Completamento Lavori seguita dalla richiesta di Agibilità.

Dalle ricerche espletate presso l'archivio comunale di Forlì, sono state riscontrate le seguenti autorizzazioni amministrative:

- Domanda di Permesso di Costruire del 22.04.2010, e successivamente integrata in data 28.06.2010 per esecuzione dei lavori di "Nuova Costruzione di edificio residenziale di tipo a schiera composto da quattro unità da eseguire in loc.

Casemurate, via delle Larghe all'interno dei lotti 7, 10 e 11 del Comparto classificato nel RUE come C1”

- Rilascio del Permesso di Costruire n.129 in data 09.08.2010 P.G. 31371/2010;
- Denuncia di cui alla legge 1086/71 depositata in data 15.11.2010;
- Pratica sismica n. 31686 del 24.04.2010;
- Rilascio del Permesso di Costruire in Variante n. 129/1 in data 06.10.2011 P.G. 71613/2011;
- Inizio Lavori del 19.11.2010 - PG.0095403 del 16.11.2010;
- Atto di Collaudo delle opere in Cemento armato / Relazione e Certificato di Collaudo, depositati il 01.08.2011;
- DIA per Recinzioni, Muri di cinta, Cancellate – civile abitazione, presentata in data 01.12.2011, P.G.103300;
- In data 11.11.2017 il comune ha predisposto avvio di procedimento per decadenza Permesso di Costruire 129/10.
- Le opere sono ferme e lo stato dei lavori è ad un grezzo avanzato;

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE: L'immobile è libero

STIMA DEL BENE

Il valore del bene stimato a corpo e non a misura, per la piena proprietà, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, si quantifica in complessivi € 146.637,35

Valore locativo – attualmente non locabile; si può ipotizzare un canone di affitto che al termine dei lavori può essere valutabile in € 450,00/mensili;

IL CONSULENTE TECNICO

arch. Alessandro Lucchi

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ
PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 69/15 R.G. ESEC.

PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

ALLEGATO A

LOTTO N.4

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Appartamento sito nel Comune di Forlì (FC), Via delle Larghe.

L'appartamento si sviluppa su due piani: piano terra di ca. mq. 57,27 (al lordo delle murature) e piano primo di ca. mq. 43,75 (al lordo delle murature) oltre la loggia di mq.13,52; Esternamente l'appartamento è dotato di corte di complessivi ca. mq. 160,69, dei quali mq. 66,00 a verde, e di terreno edificabile confinante di mq. 308 soggetto a P.U.A. C1 - Casemurate

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Immobile distinto al Catasto dei Fabbricati di detto Comune, presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale e così costituito:

Unità immobiliare sita nel Comune di Forlì (FC), Via delle Larghe, distinta al Catasto dei Fabbricati di detto Comune, presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Forlì al Foglio 85, Particella n. 428, Subalterno n. 4 - cat.A2 (**abitazione**); Unità immobiliare sita nel Comune di Forlì (FC), Via delle Larghe, distinta al Catasto dei Fabbricati di detto Comune, presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Forlì al Foglio 85, Particella n. 428, Subalterno n. 8 - cat. C6 (**autorimessa**); Unità immobiliare sita nel Comune di Forlì (FC), Via delle Larghe, distinta al Catasto Terreni di detto Comune, presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Forlì al Foglio 85, Particella n. 423, consistenza ha.00, are.03, ca.08, Qualità Seminativo, Classe 3, Reddito Dominicale € 1,79, Reddito Agrario € 1,59 - (**terreno**);

SERVITU'

Riguardo ai terreni ancora da edificare, tra i vincoli imposti dal Piano Urbanistico, indicati all'art. 7 della Convenzione stipulata con il Comune di Forlì per l'Attuazione degli interventi sull'area "C1", vi sono i Contributi connessi al titolo abilitativo per la realizzazione degli interventi edilizi, che dovranno essere corrisposti sulla base della Delibera Comunale vigente all'atto di presentazione della richiesta di permesso di costruire degli edifici.

PERTINENZA

Intera proprietà

PROVENIENZA DEL BENE

- Dalla verifica della proprietà dei beni pignorati risulta che essi sono di proprietà dell'esecutato per averli costruiti sul terreno da lui acquistato con Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio in Forlì, dott.ssa Cristina Scozzoli del 15.06.2009, rep. 12102, racc. 7442, registrato a Forlì il 17.06.2009 al n. 1231 e ivi trascritto il 23.06.2009 R.G. 11926, R.P. 6942;

REGIME FISCALE: Vendita soggetta a IVA

INDAGINE AMMINISTRATIVA

E' necessario presentare una pratica di Completamento Lavori per l'appartamento ed il garage, seguita dalla richiesta di Agibilità.

Dalle ricerche espletate presso l'archivio comunale di Forlì, sono state riscontrate le seguenti autorizzazioni amministrative:

- Domanda di Permesso di Costruire del 22.04.2010, e successivamente integrata in data 28.06.2010 per esecuzione dei lavori di "Nuova Costruzione di edificio residenziale di tipo a schiera composto da quattro unità da eseguire in loc. Casemurate, via delle Larghe all'interno dei lotti 7, 10 e 11 del Comparto classificato nel RUE come C1"
- Rilascio del Permesso di Costruire n. 129 in data 09.08.2010 P.G. 31371/2010;
- Denuncia di cui alla legge 1086/71 depositata in data 15.11.2010;

- Pratica sismica n. 31686 del 24.04.2010;
- Rilascio del Permesso di Costruire in Variante n. 129/1 in data 06.10.2011 P.G. 71613/2011;
- Inizio Lavori del 19.11.2010 - PG. 0095403 del 16.11.2010;
- Atto di Collaudo delle opere in Cemento armato / Relazione e Certificato di Collaudo, depositati il 01.08.2011;
- DIA per Recinzioni, Muri di cinta, Cancellate - civile abitazione, presentata in data 01.12.2011, P.G. 103300;
- In data 11.11.2017 il comune ha predisposto avvio di procedimento per decadenza Permesso di Costruire 129/10.
- Le opere sono ferme e lo stato dei lavori è ad un grezzo avanzato;

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE: L'immobile è libero

STIMA DEL BENE

Il valore del bene stimato a corpo e non a misura, per la piena proprietà, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, si quantifica in complessivi € 286.434,00

Valore della Quota intera 1/1 ridotta del 10% forfettario.....€ 257.791,08

Valore locativo – attualmente non locabile; si può ipotizzare un canone di affitto che al termine dei lavori può essere valutabile in € 460,00/mensili;

IL CONSULENTE TECNICO

arch. Alessandro Lucchi

TRIBUNALE CIVILE DI FORLI'
PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N. 69/15 R.G. ESEC.

PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

ALLEGATO A

LOTTO N. 5 bis

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Terreno edificabile di ha. 00, are.05, ca.19 sito in Comune di Forlì, via delle Larghe, loc. Casemurate, soggetto a P.U.A. C1 – Casemurate.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Unità immobiliare distinta al Catasto Terreni di detto Comune, presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Forlì al Foglio 85, Particella n. 400, consistenza ha. 00, are. 04, ca.72, Qualità Seminativo, Classe 3, Reddito Dominicale € 2,75, Reddito Agrario € 2,44 e al Foglio 85, Particella n. 384, consistenza ha. 00, are. 00, ca. 47, Qualità Ente Urbano, area di enti urbani e promiscui, senza rendita - **(terreno)**;

SERVITU'

Riguardo ai terreni ancora da edificare, tra i vincoli imposti dal Piano Urbanistico, indicati all'art. 7 della Convenzione stipulata con il Comune di Forlì per l'Attuazione degli interventi sull'area "C1", vi sono i Contributi connessi al titolo abilitativo per la realizzazione degli interventi edilizi, che dovranno essere corrisposti sulla base della Delibera Comunale vigente all'atto di presentazione della richiesta di permesso di costruire degli edifici.

PERTINENZA

Intera proprietà

PROVENIENZA DEL BENE

Dalla verifica della proprietà dei beni pignorati risulta che essi sono di proprietà dell'esecutato per averli costruiti sul terreno da lui acquistato con Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio in Forlì, dott.ssa Cristina Scozzoli del 15.06.2009, rep. 12102, racc. 7442, registrato a Forlì il 17.06.2009 al n. 1231 e ivi trascritto il 23.06.2009 R.G. 11926, R.P. 6942;

REGIME FISCALE: Vendita soggetta a IVA

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Dalle ricerche espletate presso l'archivio comunale di Forlì, non sono state riscontrate autorizzazioni amministrative:

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE: L'immobile è libero

STIMA DEL BENE

Il valore del bene stimato a corpo e non a misura, per la piena proprietà, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, si quantifica in complessivi € 179.360,00

Valore della Quota intera 1/1 ridotta del 10% forfettario.....€ 161.424,00

Valore locativo – attualmente non locabile;

IL CONSULENTE TECNICO

arch. Alessandro Lucchi