

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. 300/10 R.G.Es. (cui sono riunite la n. 285/12 - n. 140/17 - n. 185/17)

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 Maria Chiara Scardovi, Notaio con sede a Cesena, iscritto presso il Collegio dei distretti notarili riuniti di Forlì e Rimini.

Gli immobili vengono posti in vendita in n. 2 Lotti (Lotto I e Lotto II), 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. Si precisa al riguardo che, in perizia e successiva integrazione (e, quindi, nei relativi allegati "A"), il perito stimatore identifica come "Lotto Unico" entrambi i Lotti in vendita che, all'opposto, vanno qualificati - nei termini di seguito specificati - quali Lotto I e Lotto II.

LOTTO I

Piena proprietà di porzione di fabbricato residenziale, costituito da due unità abitative, sito in Forlì (FC), Località San Varano, Via del Quattro n. 23/A, e precisamente:

appartamento al piano primo composto da corridoio di ingresso, due camere da letto, due bagni (uno dei quali dotato di ampio anti bagno), soggiorno, pranzo e cucina, con balconi, sovrastante ripostiglio al piano secondo, nonché garage pertinenziale al piano terra in corpo distaccato, oltre parti comuni (portico e lavanderia al piano terra, cantina e centrale termica al piano interrato), identificati al **Catasto Fabbricati** del Comune di Forlì:

Foglio 196, Particella 195, Subalterno 5, Via del Quattro n. 23/A, piano S1-T-1-2, categoria A/3, classe 2, vani 7,5, superficie catastale totale mq. 199 e totale escluse aree scoperte mq. 194, rendita catastale Euro 464,81;

Foglio 196, Particella 195, Subalterno 6, Via del Quattro n. 23A, piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 22, superficie catastale totale mq. 23, rendita catastale Euro 97,71;
con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, tali per legge (artt. 1117 e ss. del c.c.), destinazione e titoli, tra cui si trova, in particolare, l'area coperta e scoperta pertinenziale distinta al **Catasto Terreni** del Comune di Forlì:

Foglio 196, Particella 195 - Ente Urbano di mq. 600.

Il tutto, in confine con parti comuni da più lati, Sub. 4, salvo altri

Dal raffronto fra gli elaborati grafici allegati agli atti amministrativi prodotti con la perizia, la planimetria catastale e lo stato dei luoghi visionato, l'esperto stimatore ha rilevato delle difformità, in particolare per quel che riguarda il corpo di fabbrica distaccato, tali da non consentire il ripristino dell'organismo originario, ma solo la sua demolizione, sostenendo un costo quantificato in complessivi Euro 5.000,00, già decurtato dal valore finale di stima del cespite.

Le unità immobiliari sono dotate di Attestato di Certificazione Energetica n. 00448-051213-2012 rilasciato dal certificatore Per. Ind. Riccardo Tartagni in data 23 maggio 2012, dal quale risulta che le stesse rientrano in *classe energetica "F"*.

Attualmente, l'abitazione pignorata è occupata dalla figlia degli esecutati, autorizzata - con provvedimento del G.Es. in data 8 febbraio 2018 - a permanervi solo sino alla vendita, previo regolare versamento di un'indennità di occupazione.

La vendita è soggetta ad imposta di registro.

LOTTO II

Piena proprietà di porzione di fabbricato residenziale, costituito da due unità abitative, sito in Forlì (FC), Località San Varano, Via del Quattro n. 23/A, e precisamente:

appartamento al piano terra composto da disimpegno di ingresso, ampia cucina con accesso anche da portico esterno, tre camere da letto (di cui due matrimoniali ed una singola), un bagno, oltre parti comuni (portico e lavanderia al piano terra, cantina e centrale termica al piano interrato), distinto al **Catasto Fabbricati** del Comune di Forlì:

Foglio 196, Particella 195, Subalterno 4, Via del Quattro n. 23A, piano T, categoria A/3, classe 1, vani 5, superficie catastale totale mq. 99 e totale escluse aree scoperte mq. 99, rendita catastale Euro 258,23;

con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, tali per legge (artt. 1117 e ss. del c.c.), destinazione e titoli, tra cui si trova, in particolare, l'area coperta e scoperta pertinenziale censita al **Catasto Terreni** del Comune di Forlì:

Foglio 196, Particella 195 - Ente Urbano di mq. 600.

Il tutto, in confine con parti comuni da più lati, Sub. 5, salvo altri.

Dal raffronto fra lo stato attuale dei luoghi e le planimetrie allegate agli atti autorizzativi, il C.T.U. non ha rilevato difformità dal punto di vista edilizio/urbanistico.

L'unità immobiliare è dotata di Attestato di Prestazione Energetica n. 04342-096819-2017 rilasciato dal certificatore Per. Ind. Marco Rinaldini in data 22 dicembre 2017, dal quale risulta che la stessa rientra in classe energetica "F".

Attualmente, l'anzidetta abitazione è occupata dalla parte esecutata.

La vendita 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 **20 SETTEMBRE 2018** alle ore 9.30, l'esperimento di **vendita senza incanto** al prezzo base di **Euro 150.000,00** (centocinquantamila/00) per il Lotto I e di **Euro 81.000,00** (ottantunomila/00) per il Lotto II, con la precisazione che la vendita avrà luogo davanti a sé, nella apposita aula (*piano 2, stanza 42*) 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 15*), 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, nel quale si darà atto di tale circostanza).

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. 300/10 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 5.000,00 (cinquemila/00) per il Lotto I;

Euro 3.000,00 (tremila/00) per il Lotto II;

- 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, salvo il diritto alla restituzione dell'eventuale eccedenza; 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 42); 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, 5° comma del 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 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. (compresa la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche - sito: portalevenditepubbliche.giustizia.it) e alle direttive di cui all'ordinanza del G.E. datata 7 febbraio 2018 nonché, da ultimo, a quanto disposto nella successiva Circolare n. 12/18 del 28 marzo 2018 (che si allega al presente avviso):

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, 18 luglio 2018

Il Notaio delegato
D.ssa Maria Chiara Scardovi

N. 300/2010 R.G. ES. IMM.

ALLEGATO "A"

TRIBUNALE DI FORLÌ

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

AGGIORNAMENTO PRECEDENTE STIMA

LOTTO UNICO (da intendersi Lotto I)

DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

L'unità abitativa oggetto della presente perizia di stima, è ubicato in Forlì, località San Varano in via Del Quattro n. 23A. E' servito di tutte le utenze primarie, quali acqua, luce, gas, ma non dalla fognatura; l'immobile è situato nella periferia di Forlì a circa 7 Km dal centro cittadino; tale zona è collegata tramite la via Ossi con la SS. 67, denominata via Firenze, distante circa 2 km, alla vicina Forlì da una parte e direzione Firenze dall'altra.

L'unità immobiliare è ubicata in un fabbricato indipendente strutturato su due piani fuori terra, un piano seminterrato ed un piano sottotetto. Composto da due unità abitative, al piano primo è posta l'abitazione oggetto della perizia, l'altra unità è situata al piano terra.

Sul retro del fabbricato, nella corte comune, separato dal fabbricato principale, vi è un ampio ripostiglio edificato in prossimità dell'angolo di confine a sud della corte stessa (corpo di fabbrica non rispondente alla Concessione in Sanatoria n. 010133 del 06/07/1994).

Si accede all'immobile in oggetto della presente perizia, dal fronte, oltrepassando il portico che immette ad un corridoio di ingresso comune.

Da qui si accede a sinistra in un vano lavanderia comune, provvisto di finestra.

Proseguendo nel corridoio si arriva al vano scala di collegamento sia al piano seminterrato che al piano primo.

Al piano seminterrato si sviluppano a due ampi vani cantina comuni, entrambi con luce e aerazione tramite bocche di lupo. L'altezza interna è pari circa ml 2,20 con finiture grezze, privi di riscaldamento e con impianto elettrico non a norma.

Dal corridoio di ingresso comune al piano terra, di fronte al vano scala si accede ad un'altra unità immobiliare non interessata dalla presente.

Salendo le scale, si arriva al piano primo, ove è situata l'unità abitativa da periziare.

L'appartamento è composto da un corridoio di ingresso da cui si accede a tutti i vani con una suddivisione distributiva in un comparto notte sul retro ed il comparto giorno sul fronte strada.

Il comparto notte è composto da due ampie camere da letto con un bagno planimetricamente posizionato tra le due; tutti i vani sono finestrati e dalla camera da letto più grande si ha accesso ad un balcone aggettante sul retro.

Di fronte all'ingresso dal vano scala, vi è un altro bagno, anch'esso finestrato, con un ampio anti utilizzato quale guardaroba.

Il comparto giorno è composto da un ampio soggiorno con accesso ad un balcone sul fronte principale ed un vano pranzo direttamente comunicante con la cucina. Il vano pranzo accesso ad un balcone sul lato destro del fabbricato.

Tutti i vani sono finestrati.

La pavimentazione è in piastrelle in grés porcellanato in tutto l'appartamento con eccezione delle camere da letto dove è presente una pavimentazione costituita da parquet di legno.

Gli infissi sono in pvc con vetro a camera con tapparelle esterne in plastica.

Gli elementi radianti sono in ghisa e l'impianto di riscaldamento è indipendente ed a gas di città.

Sono presenti due split, per l'aria condizionata, nei due vani soggiorno e pranzo, comandati da una unica unità esterna.

Gli impianti elettrici sono vecchi con rinnovamenti parziali durante le fasi dei vari interventi.

L'altezza interna è pari a circa ml 3,00.

Proseguendo per il vano scala comune, si accede al piano sottotetto, ad uso esclusivo dell'appartamento sottostante. Le rampe di accesso al sottotetto sono al grezzo con pedate in laterizio. Il sottotetto è privo di intonaco e pavimentazione, soletta di cls; ha una altezza variabile da un minimo di 15 cm ad un massimo di circa cm 230. E' utilizzato ad uso ripostiglio e vi è alloggiata la caldaia che alimenta il riscaldamento e l'acqua sanitaria dell'appartamento sottostante.

Sul retro del fabbricato, nella corte comune, separato dal fabbricato principale, vi è un ampio ripostiglio edificato in prossimità dell'angolo di confine a sud della corte stessa. Il fabbricato è in legno, sia nella struttura che nella tamponatura, ha un accesso carrabile su un vano ad uso garage da una parte, un accesso pedonale, tramite un porta protetta da una loggetta, dalla parte adiacente che permette l'accesso ad un vano uso ripostiglio. La pavimentazione è in battuto di cemento nel vano garage e in piastrelle in ceramica nel vano ripostiglio. L'impianto elettrico non presenta le caratteristiche di un impianto a

norma. L'altezza interna varia da un minimo di cm 210 ad un massimo di cm 255 ed il tutto è rialzato, rispetto al piano di calpestio della corte di circa cm 12.

Come anticipato nel capitolo della conformità urbanistica, il corpo di fabbrica in questione risulta difforme per superficie, sagoma e volume a quanto risulta dagli atti amministrativi visionati.

L'impianto elettrico è da considerarsi in buono stato.

Visto lo stato degli **impianti** sopra descritti, **si attesta che gli stessi risultano conformi alle norme vigenti in materia.**

La struttura portante del fabbricato è in struttura intelaiata in cls armato con tamponamenti in laterizio. Attualmente l'immobile è **occupato** dalla figlia degli esecutati.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catasto Fabbricati del Comune di Forlì, con i seguenti dati censuari:

| Fgl. | P.Ila | Sub. | Z.C. | Cat. | Cl. | Cons. | Rendita |
|------|-------|------|------|------|-----|----------|----------|
| 196 | 195 | 5 | | A/3 | 2 | 7,5 vani | € 464,81 |
| 196 | 195 | 6 | | C/6 | 2 | 22 mq | € 97,71 |

PERTINENZA

Intera proprietà (5/6 un esecutato e 1/6 altro esecutato)

PROVENIENZA DEL BENE

Atto di compravendita e successiva denuncia di successione registrati e trascritti; l'esecutato ha acquisito l'intera proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva.

REGIME FISCALE

Vendita soggetta a Tassa di Registro.

CONFORMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA.

La costruzione del fabbricato risale in data antecedente il settembre 1967 e non vi è alcun atto amministrativo relativo alla costruzione dello stesso.

In data 30/08/1986 è stata presentata richiesta di Concessione in Sanatoria, ai sensi dell'art. 35 della L. 47/85, per avere eseguito lavori di costruzione di un corpo di fabbrica in lamiera ad uso garage e trasformazione del piano terra da servizi a civile abitazione. Alla richiesta fa seguito Concessione in Sanatoria n. 010133 del 06/07/1994 e successiva abitabilità n. 9769 del 19/08/1994.

Successivamente è stata presentata Denuncia di Inizio Attività in data 22/09/2000 che ha assunto il prot. 44104/2000, per intervento di Restauro e Risanamento Conservativo dell'immobile; successivamente è stata presentata un'ulteriore D.I.A., in data 05/08/2004, che ha assunto il prot. 39723 di Completamento alla precedente, alle quali ha fatto seguito una Scheda Tecnica Descrittiva con Dichiarazione di Conformità Edilizia in data 27/09/2004.

Dal raffronto fra la planimetria catastale, gli elaborati grafici dei predetti atti amministrativi, allegati alla suesposta perizia e lo stato dei luoghi visionato, si sono riscontrate delle leggere incongruenze dimensionali interne del fabbricato principale (dai 5 ai 10 cm) che comunque rientrano nella norma, mentre, il corpo di fabbrica sul retro ad uso garage, risulta essere difforme a quanto sanato con la citata Concessione in Sanatoria; dal riscontro sia visivo, paragonandolo alle foto allegate alla Concessione, sia dalle misure indicate dagli elaborati grafici, sempre allegati alla stessa, il corpo di fabbrica risulta differente per dimensione, volume e tipologia, a quella rappresentata nella Concessione in Sanatoria. Viste le caratteristiche strutturali ed architettoniche, nonché la sua totale difformità planimetrica e volumetrica rispetto alla Sanatoria, lo scrivente, non può altro che considerare la sua demolizione, non essendo possibile il ripristino dell'organismo originario.

Altri atti inerenti il fabbricato oggetto di perizia non sono stati ritrovati dallo scrivente presso l'archivio comunale.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'immobile attualmente è **occupato** dalla figlia degli esecutati.

STIMA DEL BENE

Il valore del bene stimato a corpo e non a misura, si quantifica in complessivi € 150.000,00 (dicansi Euro centocinquantamila/00), comprensivi delle detrazioni per le difformità e della riduzione di valore del 10% sul valore finale, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Forlì, 22/12/2017

Il tecnico incaricato
Arch. Umberto Lizza

Allegati:

- Documentazione fotografica
- Planimetria catastale

N. 300/2010 R.G. ES. IMM.

ALLEGATO "A"

TRIBUNALE DI FORLÌ

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

LOTTO UNICO (da intendersi Lotto II)

DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

L'unità abitativa oggetto della presente perizia di stima, è ubicato in Forlì, località San Varano in via Del Quattro n. 23A. E' servito di tutte le utenze primarie, quali acqua, luce, gas, ma non dalla fognatura;

l'immobile è situato nella periferia di Forlì a circa 7 Km dal centro cittadino; tale zona è collegata tramite la via Ossi con la SS. 67, denominata via Firenze, distante circa 2 km, alla vicina Forlì da una parte e direzione Firenze dall'altra.

L'unità immobiliare è ubicata in un fabbricato indipendente strutturato su due piani fuori terra, un piano seminterrato ed un piano sottotetto. Composto da due unità abitative, al piano terra è posta l'abitazione oggetto della perizia, l'altra unità è situata al piano primo.

Sul retro del fabbricato, nella corte comune, separato dal fabbricato principale, vi è un ampio ripostiglio edificato in prossimità dell'angolo di confine a sud della corte stessa (che risulta difforme come meglio specificato in seguito).

Si accede all'immobile in oggetto della presente perizia, dal fronte, oltrepassando il portico comune che immette ad un corridoio di ingresso, anch'esso, comune alle due u.i.

Da qui si accede a sinistra in un vano lavanderia comune, provvisto di finestra.

Proseguendo nel corridoio si arriva al vano scala di collegamento sia al piano seminterrato che al piano primo.

Il piano seminterrato è costituito da due ampi vani cantina comuni, entrambi con luce e aerazione tramite bocche di lupo. L'altezza interna è pari circa ml 2,20 con finiture grezze, questi sono privi di riscaldamento e con impianto elettrico non a norma di legge.

Dal corridoio di ingresso comune al piano terra, di fronte al vano scala si accede ad un'altra unità immobiliare non interessata dalla presente.

Salendo le scale, si arriva al piano primo, ove è situata l'unità abitativa da periziare.

L'appartamento è composto da un disimpegno di ingresso da cui si accede a tutti i vani con una suddivisione distributiva in un reparto notte sul retro ed il reparto giorno affacciantesi sul fronte strada. un corridoio di ingresso da cui si accede a tutti i vani con una suddivisione distributiva in un comparto notte sul retro ed il comparto giorno sul fronte strada.

Il comparto notte è composto da tre camere da letto, due matrimoniali ed una singola, e da un bagno, planimetricamente posizionato tra le due; tutti i vani sono finestrati.

A destra del disimpegno vi è da un ampia cucina con accesso anche dal portico esterno posto sul fronte principale. Tutti i vani sono finestrati.

Il tutto per una superficie commerciale di mq 99,00 c.a.

La pavimentazione è in piastrelle in grés porcellanato in tutto l'appartamento con eccezione delle camere da letto dove è presente una pavimentazione costituita da parquet di legno.

Gli infissi sono in pvc con vetro a camera con tapparelle esterne in plastica.

Gli elementi radianti sono in ghisa e l'impianto di riscaldamento è indipendente ed a gas di città.

Gli impianti elettrici sono vecchi con rinnovamenti parziali durante le fasi dei vari interventi.

L'altezza interna è pari a circa ml 2,70

L'unità abitativa è vendibile in lotto unico.

Attualmente l'immobile è occupato dall'esecutato, ed è soggetta ad imposta di registro.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, ed è alimentato da una Caldaia a gas metano, posta nella lavanderia comune all'altra u.i.

L'impianto elettrico è da considerarsi in buono stato.

Visto lo stato degli **impianti** sopra descritti, **si attesta che gli stessi risultano conformi alle norme vigenti in materia.**

La struttura portante del fabbricato è in struttura intelaiata in cls armato con tamponamenti in laterizio.

Attualmente l'immobile è **occupato** dell'esecutato.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catasto Fabbricati del Comune di Forlì, con i seguenti dati censuari:

| Fgl. | P.lla | Sub. | Z.C. | Cat. | Cl. | Cons. | Rendita |
|------|-------|------|------|------|-----|--------|----------|
| 196 | 195 | 4 | | A/3 | 1 | 5 vani | € 258,23 |

PERTINENZA

Intera proprietà.

PROVENIENZA DEL BENE

Atto di compravendita e successiva denuncia di successione registrati e trascritti; l'esecutato ha acquisito l'intera proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva.

REGIME FISCALE

Vendita soggetta a Tassa di Registro.

CONFORMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA.

La costruzione del fabbricato risale in data antecedente il settembre 1967 e non vi è alcun atto amministrativo relativo alla costruzione dello stesso.

In data 30/08/1986 è stata presentata richiesta di Concessione in Sanatoria, ai sensi dell'art. 35 della L. 47/85, per avere eseguito lavori di costruzione di un corpo di fabbrica in lamiera ad uso garage e trasformazione del piano terra da servizi a civile abitazione. Alla richiesta fa seguito Concessione in Sanatoria n. 010133 del 06/07/1994 e successiva abitabilità n. 9769 del 19/08/1994.

A seguire è stata presentata Denuncia di Inizio Attività in data 22/09/2000 che ha assunto il prot. 44104/2000, per intervento di Restauro e Risanamento Conservativo dell'immobile; successivamente è stata presentata un'ulteriore D.I.A., in data 05/08/2004, che ha assunto il prot. 39723 di Completamento alla precedente, alle quali ha fatto seguito una Scheda Tecnica Descrittiva con Dichiarazione di Conformità Edilizia in data 27/09/2004.

Altri atti inerenti al fabbricato oggetto di perizia non sono stati ritrovati dallo scrivente presso l'archivio comunale.

Dal raffronto fra lo stato attuale visionato e le planimetrie allegate gli atti autorizzativi predetti **non risultano difformità** nella unità immobiliare come già descritto al punto 02.5 e 11.1 della presente. Nell'area cortilizia sul retro è presente una difformità relativa al subalterno 6 il quale, con la sua variazione di sagoma è difforme ed in parte ricade nella superficie di cui l'esecutato ha diritto di proprietà in comune con le altre u.i..

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'immobile attualmente è **occupato** dall'esecutato.

STIMA DEL BENE

Il valore del bene stimato a corpo e non a misura, si quantifica in complessivi € 81.000,00 (dicansi Euro ottantunmila/00), comprensivi della riduzione di valore del 10% sul valore finale, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Forlì, 22/12/2017

Il tecnico incaricato
Arch. Umberto Lizza

Allegati:

- Documentazione fotografica
- Planimetria catastale

Cron. 12/18



TRIBUNALE DI FORLÌ
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

AI PROFESSIONISTI DELEGATI EX ART. 591BIS C.P.C.

Il Giudice dell'Esecuzione

Premesso che con il d.l. n. 59/2016, conv. legge n. 119/2016, è stato modificato l'art. 569, 4° co., c.p.c. prevedendosi come modalità ordinaria di effettuazione della vendita degli immobili pignorati quella telematica (*"Con la stessa ordinanza, il giudice stabilisce, salvo che sia pregiudizievole per gli interessi dei creditori o per il sollecito svolgimento della procedura, che il versamento della cauzione, la presentazione delle offerte, lo svolgimento della gara tra gli offerenti e, nei casi previsti, l'incanto, nonché il pagamento del prezzo, siano effettuati con modalità telematiche, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'articolo 161-ter delle disposizioni per l'attuazione del presente codice"*) e rinviando ad apposito decreto ministeriale l'indicazione delle specifiche tecniche per lo svolgimento di tale tipologia di vendita e la conseguente operatività della norma;

osservato che le suddette disposizioni tecnico-operative sono state adottate con il decreto ministeriale n. 32 del 26.2.2015 mentre le specifiche tecniche sono state elaborate dal DGSIA e pubblicate il 28.6.2017;

dato atto che l'entrata in vigore della norma è prevista per il prossimo 11.4.2018, vale a dire dopo il 90 giorno dalla pubblicazione in Gazzetta Ufficiale del decreto ministeriale che accerti la piena funzionalità del portale delle vendite telematiche (d.m. del 5.12.2017, pubblicato in G.U. il 10.1.2018) e che la stessa sarà applicabile a tutte le procedure esecutive, comprese quelle in corso, ai sensi dell'art. 4, comma 1, lett. e) del d.l. 59/2016, conv. l. 119/2016, secondo il quale *"La disposizione (vale a dire l'art. 569, comma 4, c.p.c.)*

si applica alle vendite forzate di beni immobili disposte dal giudice dell'esecuzione o dal professionista delegato dopo il novantesimo giorno successivo alla pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale del decreto di cui al comma 3 bis”;

rilevato tuttavia che tale disposizione deve essere interpretata nel senso che per le procedure esecutive già in corso e per le quali sia stata già emessa l'ordinanza di vendita delegata, la vendita telematica non troverà applicazione, proseguendosi dunque con le modalità “analogiche”, fino a quando non sarà portata a termine la sequenza di vendite già prevista nella delega (cinque esperimenti di vendita o il diverso numero previsto nell'ordinanza del GE) e salva restituzione degli atti al GE per le ulteriori successive valutazioni;

precisato infatti che le vendite sono disposte ed ordinate solo dal Giudice dell'esecuzione e non anche dal professionista delegato, il quale si limita a dare esecuzione all'ordinanza di vendita delegatagli dal giudice, con la conseguenza che l'applicazione del nuovo regime di obbligatorietà delle vendite telematica non può essere intesa come riferita alle vendite che verranno materialmente esperite a seguito di avvisi di vendita pubblicati dopo l'11.4.2018 bensì solo a quelle che saranno ordinate dal Giudice dell'esecuzione dopo tale data;

ritenuto pertanto opportuno chiarire a tutti i professionisti delegati che per le deleghe già in corso e fino al completamento di tutti gli esperimenti di vendita ivi previsti, le vendite dovranno proseguire con le ordinarie modalità di vendita “analogica”, con riserva di disporre la vendita telematica solo alla scadenza di tale periodo e con specifico provvedimento di questo GE, contenente nuova ordinanza di vendita telematica;

p.q.m.

dispone che in tutte le procedure esecutive in cui sia stata già emessa l'ordinanza di vendita delegata in data antecedente al 10/4/2018, le operazioni di vendita proseguano con modalità “analogica” fino al termine della sequenza di vendite previste nella delega;

dispone che ciascun professionista delegato provveda a comunicare il presente provvedimento alle parti costituite a mezzo p.e.c. e mediante pubblicazione unitamente al primo avviso di vendita che sarà disposto dopo il presente provvedimento, onerando i

professionisti delegati di depositare prova delle comunicazioni effettuate in allegato alla prima relazione semestrale successiva all'incombente.

MANDA

alla Cancelleria per la comunicazione del presente provvedimento a tutti i professionisti delegati.

Forlì, 28.3.2018

Il G.E.

Dott. ssa Barbara Vacca



