

**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](mailto:esecuzioninotai@gmail.com) - pec: [assonotaiimmobiliari@pec.it](mailto:assonotaiimmobiliari@pec.it)**

**TRIBUNALE DI FORLÌ**

**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**

**(ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.)**

**Esecuzione immobiliare n. 189/2007 R.G.Es. (cui è riunita la n. 201/2007 R.G.Es.)**

**Giudice dell'Esecuzione:** Dott. Fabio Santoro

**Custode Giudiziario:** I.V.G. FORLÌ SRL (Tel. 0543/473480)

**Delegato alla vendita:** D.ssa Silvia Deflorian (Tel. 0543/20059)

**Gestore della Vendita telematica:** ASTE GIUDIZIARIE INLINEA SPA

\*\*\*\*\*

Si dà pubblico avviso che nell'esecuzione immobiliare intestata è stata disposta dal Giudice delle Esecuzioni la vendita senza incanto con modalità telematica cosiddetta asincrona, 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, iscritta presso il Collegio dei distretti notarili riuniti di Forlì e Rimini.

Gli immobili pignorati vengono posti in vendita in n. 5 lotti (*Lotto Decimo, Lotto Dodicesimo, Lotto Tredicesimo, Lotto Quattordicesimo e Lotto Ventesimo*), a corpo e non a misura, nella consistenza indicata nella perizia redatta dall'esperto stimatore, da intendersi qui per intero richiamata e trascritta, unitamente alla situazione urbanistica ed edilizia dei beni pignorati, così come dallo stesso perito ivi accertata ed attestata: si riporta in calce estratto della consulenza peritale da far parte integrante del presente avviso.

**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 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 eseguite dal professionista delegato, il quale all'uopo

#### **AVVISA**

che il giorno **30 NOVEMBRE 2021 alle ore 11.30**, tramite la piattaforma di "ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA SPA" ([www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)), si procederà - previo esame delle offerte telematiche pervenute - alla **vendita senza incanto con modalità telematica asincrona** dei predetti beni di cui ai Lotti Decimo, Dodicesimo, Tredicesimo, Quattordicesimo, Ventesimo, oggetto di esecuzione, alle seguenti tassative condizioni:

#### **PREZZO BASE DELLA VENDITA:**

- Lotto Decimo - Euro 35.859,38 (trentacinquemilaottocentocinquantanove/38);
- Lotto Dodicesimo - Euro 9.562,50 (novemilacinquecentosessantadue/50);
- Lotto Tredicesimo - Euro 8.437,50 (ottomilaquattrocentotrentasette/50);
- Lotto Quattordicesimo - Euro 41.765,63 (quarantunomilasettecentosessantacinque/63);
- Lotto Ventesimo - Euro 2.531,25 (duemilacinquecentotrentuno/25);

#### **OFFERTA MINIMA:**

- Lotto Decimo - Euro 26.894,54 (ventiseimilaottocentonovantaquattro/54), pari al 75% del prezzo base;
- Lotto Dodicesimo - Euro 7.171,88 (settemilacentosettantuno/88), pari al 75% del prezzo base;
- Lotto Tredicesimo - Euro 6.328,13 (seimilatrecentoventotto/13), pari al 75% del prezzo base;
- Lotto Quattordicesimo - Euro 31.324,23 (trentunomilatrecentoventiquattro/23), pari al 75% del prezzo base;
- Lotto Ventesimo - Euro 1.898,44 (milleottocentonovantotto/44), pari al 75% del prezzo base;

#### **RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA:**

- Lotto Decimo - Euro 500,00 (cinquecento/00) per ogni rilancio;
- Lotto Dodicesimo - Euro 500,00 (cinquecento/00) per ogni rilancio;

- Lotto Tredicesimo - Euro 500,00 (cinquecento/00) per ogni rilancio;
- Lotto Quattordicesimo - Euro 500,00 (cinquecento/00) per ogni rilancio;
- Lotto Ventesimo - Euro 500,00 (cinquecento/00) per ogni rilancio;

## **DETERMINA**

le seguenti modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento della vendita:

### **DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA**

#### **Soggetti ammessi al deposito delle offerte**

• Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., 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 (avvocato) munito di procura, anche a norma dell'articolo 579, ultimo comma c.p.c. (offerta per persona da nominare). Offerte depositate da altri soggetti saranno dichiarate inammissibili.

#### **Modalità di presentazione dell'offerta**

• Le offerte di acquisto potranno essere presentate esclusivamente in via telematica, in conformità a quanto stabilito dal D.M. 32/2015, artt. 12 e segg., e depositate, entro le ore 12 del giorno antecedente a quello fissato dal delegato per il loro esame, secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia (consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche").

• Il file dell'offerta telematica che sarà generato al termine della procedura di compilazione (che non dovrà essere alterato, né aperto, pena l'invalidazione del file e dell'offerta stessa) dovrà essere inviato all'apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

• L'offerente, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000, deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), utilizzando l'apposito servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta. A tal proposito, il professionista delegato, qualora riscontri il mancato versamento dell'imposta di bollo digitale, dovrà provvedere alla regolarizzazione mediante versamento del tributo e della relativa sanzione in sostituzione dell'offerente. Il costo della regolarizzazione è posto a carico dell'offerente e sarà detratto dal deposito cauzionale da questi versato. In alternativa, l'offerente potrà dimostrare il versamento dell'imposta mediante consegna al professionista delegato, entro 5 giorni dal termine della gara, di marca da bollo emessa anteriormente al deposito dell'offerta; in questo caso, il professionista

delegato provvederà al deposito in Cancelleria della marca da bollo indicando l'offerta alla quale essa si riferisce.

- Con la presentazione dell'offerta, l'offerente dichiara implicitamente di avere letto l'avviso di vendita e la perizia di stima e di essere edotto sui contenuti di tali documenti.
- Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza di delega e nel presente avviso.

### **Deposito cauzionale**

- L'offerente è tenuto al versamento, a titolo di **cauzione**, di un importo **pari almeno al quindici per cento (15%) del prezzo offerto**, che sarà in ogni caso trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.
- L'importo della cauzione (nella misura sopra indicata) deve essere versato unicamente mediante bonifico bancario sul c/c della procedura aperto presso Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. - Filiale di Forlì, intestato "**TRIBUNALE DI FORLÌ R.G.ES. 189/2007**" al seguente IBAN: **IT 27 A 01030 13202 000001909225**; nella domanda dovrà essere indicato il numero di CRO dell'operazione. Il bonifico, con causale "**Procedura esecutiva n. 189/2007 R.G.Es. Lotto .....<sup>1</sup>** - **versamento cauzione**", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro la giornata lavorativa precedente il termine fissato per presentare la domanda al fine di consentire la verifica del buon fine dell'accredito sul conto della procedura.
- Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrata la presenza dell'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà considerata inammissibile.
- In caso di mancata aggiudicazione, le somme versate a titolo di cauzione, al netto degli eventuali oneri bancari, saranno restituite agli offerenti non aggiudicatari a mezzo bonifico bancario sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione, i cui estremi dovranno già essere indicati nell'offerta di acquisto.

### **Contenuto dell'offerta:**

- L'offerta di acquisto è irrevocabile e deve riassuntivamente contenere, anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, i seguenti dati, con la precisazione che quanto non previsto dal modello ministeriale dovrà essere riportato in documento separato da allegare, come tutti gli altri, all'offerta telematica:
  - a) i dati identificativi dell'offerente (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), con l'espressa indicazione del Codice fiscale o della Partita IVA;

---

<sup>1</sup> Indicare il numero dello specifico lotto, fra la pluralità di quelli in vendita, per cui si presenta l'offerta con la relativa cauzione.

- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
  - c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
  - d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
  - e) la descrizione del bene;
  - f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
  - g) l'indicazione del referente della procedura;
  - h) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
  - i) il prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base fino ad  $\frac{1}{4}$  (è quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari o superiore al 75% del prezzo base), e il termine per il relativo pagamento, non superiore a 120 giorni;
  - j) l'importo versato a titolo di cauzione dell'importo minimo del 15% del prezzo offerto (e non del prezzo base) che sarà trattenuto in caso di decadenza dall'aggiudicazione;
  - k) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
  - l) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla precedente lettera j);
  - m) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
  - n) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.
- Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.
  - Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge.
  - Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere presentata dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare.
  - Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di persona giuridica, dovrà essere allegata visura o certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri.

**Documenti da allegare all'offerta** (anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, tutti

*in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi):*

- a)** attestazione di bonifico comprovante il versamento della cauzione (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata);
- b)** documento di identità e codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; qualora l'offerente sia minore di età o incapace, copia del documento di identità e del codice fiscale anche del soggetto che agisce in suo nome e della relativa autorizzazione; qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c. autenticata da pubblico ufficiale; dalla dichiarazione dovrà risultare la natura del patrimonio personale del coniuge assegnatario che verrà utilizzata per il pagamento del prezzo;
- c)** procura rilasciata dagli altri offerenti (quando l'offerta è formulata da più persone) al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure al soggetto che sottoscrive l'offerta con firma digitale. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata;
- d)** procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- e)** visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- f)** dichiarazione di avere preso completa visione dell'avviso di vendita e della perizia di stima e di essere edotto sui contenuti di tali documenti;
- g)** ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica.

All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, **il professionista procede alla deliberazione sulle offerte stesse con le seguenti modalità:**

**In caso di offerta unica**

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

Se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, senza incanto e con identico prezzo base);

- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

#### In caso di pluralità di offerte

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte ammissibili, subito dopo la deliberazione sulle stesse il delegato provvederà ad avviare la gara telematica tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. **con la modalità asincrona** di seguito disciplinata, pronunciando l'aggiudicazione a favore del migliore offerente a meno che il prezzo offerto all'esito sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; ovvero, in difetto di offerte in aumento, ad aggiudicare l'immobile al migliore offerente (da individuarsi, in subordine, secondo: 1. il maggior prezzo offerto; 2. la maggior cauzione prestata; 3. il minor tempo indicato per il versamento del prezzo; 4. la priorità temporale di deposito dell'offerta), a meno che il relativo prezzo sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione.

#### Svolgimento della gara telematica asincrona

Le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte ed esaminate nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita, alla presenza eventuale in collegamento da remoto - previa autorizzazione del Giudice o del delegato alla vendita - delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti, dei comproprietari non esecutati; eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara; tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

Il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS; qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà immediatamente a gara sull'offerta più alta, che avrà durata sino alle ore 15 del giorno successivo a quello di apertura della gara stessa, facendo attenzione che questo non ricada di sabato o in giorni festivi; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento

negli ultimi 15 minuti della gara, la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 15 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento; la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato referente della procedura disporrà la vendita a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata.

Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti o mancanza di offerte, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione in favore della migliore offerta e per la individuazione della stessa, si terrà conto gradatamente:

- dell'entità del prezzo offerto;
- dell'ammontare della cauzione prestata;
- del minor termine previsto per il versamento del prezzo;
- nel caso in cui le offerte siano tutte equiparabili in base ai criteri sopra indicati il bene verrà aggiudicato a chi avrà depositato per primo l'offerta di acquisto (a tal fine, farà fede la data con l'orario di deposito telematico dell'offerta).

Nella vendita non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

In caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia trova applicazione la previsione di cui all'art. 15 del D.M. n. 32/2015.

### **Irrevocabilità dell'offerta**

- Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al maggior offerente per l'ipotesi di mancata adesione alla gara anche qualora questi non si colleghi alla piattaforma del gestore per partecipare alla gara.

### **Offerta per persona da nominare (art. 583 c.p.c.)**

- Nell'ipotesi in cui il procuratore legale (avvocato), abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura

speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

### **Istanze di assegnazione (artt. 589 e 590 c.p.c.)**

- Ogni creditore nel termine di 10 giorni prima della data fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione a norma dell'art. 589 c.p.c. per il caso in cui la vendita non abbia luogo.
- In tal caso, il professionista delegato procederà all'assegnazione stessa nei seguenti casi:
  - a) se la vendita non abbia luogo per mancanza totale di offerte;
  - b) se la vendita non abbia luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
  - c) se la vendita non abbia avuto luogo in quanto - in presenza di più offerte ed in assenza di gara tra gli offerenti - il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stato inferiore al valore d'asta;
  - d) se la vendita non abbia avuto luogo in quanto - in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti - il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta.

### **Istanza di assegnazione con riserva di nomina di un terzo (art. 590-bis c.p.c.)**

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

### **Pagamento del prezzo e degli oneri accessori**

- In caso di aggiudicazione, il pagamento del prezzo dovrà avvenire entro e non oltre 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione o entro il minor termine dichiarato dall'offerente (termini soggetti a sospensione nel periodo feriale); si precisa che, in caso di gara, il termine perentorio per il pagamento sarà di 120 giorni anche nel caso in cui l'offerente, divenuto aggiudicatario, avesse depositato offerta contenente l'indicazione di un tempo di pagamento inferiore.
- Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa.
- Qualora il prezzo ricavato dalla successiva vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

- Il prezzo di aggiudicazione dovrà essere versato mediante bonifico bancario sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva, anche in ipotesi di immobile gravato da ipoteca a garanzia di mutuo fondiario concesso ai sensi dell'art. 38 D.Lgs. 385/1993.
- La somma depositata a titolo di cauzione verrà utilizzata per il pagamento delle imposte e tasse relative al trasferimento dell'immobile, dei bolli e diritti per le copie conformi del decreto di trasferimento e della quota del compenso del professionista liquidato ai sensi del D.M. 15 ottobre 2015, n. 227, con restituzione, all'esito, dell'eventuale eccedenza. Qualora il deposito cauzionale non fosse sufficiente al pagamento di detti oneri, la differenza dovrà essere versata dall'aggiudicatario nel termine previsto per il pagamento del prezzo.
- Non è concessa la rateizzazione del prezzo in 12 mensilità, in quanto non corrispondente alle esigenze di celerità del processo ed agli interessi delle parti processuali ad una sollecita distribuzione del ricavato della vendita.
- 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 (piano secondo, stanza 260), 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.
- L'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 63, comma 2 delle disp. att. c.c., 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.

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

- Come previsto dall'art. 585 comma 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del prezzo, ad un contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario; in tal caso, lo stesso dovrà darne comunicazione al professionista delegato mediante invio di copia del contratto di mutuo munita di ricevuta di registrazione, in quanto nel decreto di trasferimento dovranno inserirsi gli estremi di tale atto.

#### **Facoltà di subentro nel finanziamento contratto dal debitore**

- 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.Es., nel contratto di finanziamento stipulato dalla parte debitrice esecutata assumendone gli obblighi relativi, purché entro 15 giorni

dall'aggiudicazione definitiva o dall'assegnazione siano versate all'Istituto mutuante le rate già scadute, gli accessori e le spese, nella misura che verrà precisata dall'Istituto come sopra.

### **Pubblicità**

- La pubblicità inerente la vendita verrà eseguita, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., tramite pubblicazione:
  - a cura del professionista delegato, dell'ordinanza di vendita, unitamente all'avviso di vendita e alla perizia almeno 60 giorni prima del termine di presentazione delle offerte sul "Portale delle Vendite Pubbliche";
  - a cura del gestore della vendita telematica ed almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte, della suddetta documentazione sui siti [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it); [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e sul sito internet del Tribunale di Forlì: [www.tribunale.forli.giustizia.it](http://www.tribunale.forli.giustizia.it); nonché pubblicazione dell'avviso di vendita e del corredo fotografico sui siti commerciali: [www.casa.it](http://www.casa.it); [www.idealista.it](http://www.idealista.it); [www.bakeca.it](http://www.bakeca.it).; previa richiesta del creditore precedente, la predetta pubblicazione potrà essere effettuata anche sul sito commerciale [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) sostenendo un costo aggiuntivo di Euro 45,00 + IVA per ciascun lotto.

\*\*\*\*\*

### **Il professionista delegato**

richiamata l'ordinanza di delega agli atti della procedura e oggetto di pubblicazione, per assicurare trasparenza e completezza delle informazioni al pubblico dei potenziali offerenti,

#### **rende noto quanto segue:**

- gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza e con le caratteristiche indicate nella perizia redatta dall'esperto stimatore, da intendersi qui per intero richiamata e trascritta;
- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni attualmente si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380), 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 eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: 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;

- 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, per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- 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;
- 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 e spese della procedura esecutiva, con la precisazione che non saranno invece cancellate eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali), anche ove inopponibili;
- la partecipazione alla vendita giudiziaria non esonera l'offerente dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto;
- 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 versamento integrale del prezzo di aggiudicazione e di ogni altro onere inerente la vendita, nell'entità che verrà comunicata dal Notaio delegato;
- qualora in sede di emissione del decreto di trasferimento l'immobile risulti ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dello stesso sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario ed a spese della procedura; è fatta salva la possibilità di liberazione anticipata nelle ipotesi di cui all'art. 560, comma 2, c.p.c.;
- il prezzo base, per ciascun lotto, è fissato nell'ordinanza di vendita, con le successive riduzioni operate dal delegato - in considerazione del numero degli esperimenti di vendita andati deserti - in misura pari al 25% rispetto al precedente prezzo base d'asta, salvo il caso in cui il bene da porre in vendita abbia un valore uguale o inferiore ad Euro 15.000,00; in tal caso, il delegato non fisserà un ulteriore tentativo di vendita e rimetterà le parti innanzi al G.Es.;
- laddove i beni siano gravati da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16 luglio 1905, n. 646 ovvero D.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7 ovvero dell'art. 38 del D.Lgs. 10 settembre 1993, n. 385, 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 e previa apposita autorizzazione del giudice, a fronte di istanza nella quale il professionista delegato dovrà indicare la somma stimata necessaria per il pagamento delle spese di procedura a carico della massa;

- per tutto quanto ivi non previsto si applicano le vigenti disposizioni di legge;

#### **AVVERTE**

- in base al disposto di cui all'art. 624 bis c.p.c., su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo, il Giudice dell'Esecuzione può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto. Qualora non sia stata proposta istanza o essa non sia stata accolta, in base al disposto dell'art. 161 bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell'art. 571 c.p.c.;

#### **INFORMA**

- gli offerenti che possono ottenere delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica contattando sia la Segreteria dell'Associazione Notai delegati alla vendita al seguente recapito telefonico: 0543/20059, dal lunedì al venerdì dalle 9.00 alle 13.00, sia l'ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI FORLÌ (Tel. 0543/473480), nominato Custode Giudiziario dei beni pignorati in sostituzione del debitore;
- gli offerenti che, per quanto riguarda la compilazione ed il deposito dell'offerta, possono ricevere assistenza dal gestore incaricato della vendita "ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA SPA", secondo quanto indicato nel relativo portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it);
- gli interessati all'acquisto che l'immobile potrà essere visionato fino a 10 giorni prima di quello fissato per le offerte, previa richiesta al Custode I.V.G. Forlì da effettuarsi mediante il "Portale delle Vendite Pubbliche" (PVP) all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp>, selezionando l'inserzione relativa alla presente vendita e quindi l'apposita funzione denominata "Prenota visita immobile".

\*\*\*\*\*

Le modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti necessari ai fini della sua ammissibilità, le modalità di trasmissione della predetta offerta, il deposito e la trasmissione della stessa al gestore per la vendita telematica devono essere effettuati nel rispetto degli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministero della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, qui di seguito integralmente riportati:

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

*L'offerta per la vendita telematica deve contenere:*

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

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

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

4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio

sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

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

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

#### **Art. 13 - Modalità di trasmissione dell'offerta**

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

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

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

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

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

1. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.
2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.
3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).
4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

**Art. 15 - Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia**

1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.
2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

Forlì, 8 settembre 2021

Il Notaio delegato  
D.ssa Silvia Deflorian

## ALLEGATO “A”

N° 10

RG. ES N°189/07

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

\*\*\*\*\*

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

\*\*\*\*\*

PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

\*\*\*\*\*

### „LOTTO DECIMO “

#### UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Locali deposito posti al piano terra di un fabbricato condominiale ubicato in Comune di Santa Sofia Piazza Nicolò Gentili n° 17.

L'immobile oggetto di valutazione è posto al piano terra con affaccio sulla corte interna di un palazzo signorile risalente alla fine del XVII secolo. Una tettoia in ferro incastrata sul muro maestro si allunga dentro alla corte ed è ad uso esclusivo dell'unità immobiliare. I locali, alla data del sopralluogo, si presentavano oggetto di opere di ristrutturazione edilizia. Fu infatti presentata una DIA per lavori interni e modeste modifiche alle aperture esterne sul prospetto corte.

Si tratta di locali seminterrati, ricevono infatti luce ed aria solo sul fronte corte. I lavori hanno messo in mostra un vecchio soffitto- solaio a botte realizzato con tabelle in cotto. Tutte le tabelle sono state oggetto di sabbiatura e di ripulitura. In prossimità delle aperture ad arco si notano le

unghie tipiche dei palazzi del periodo. Tutte le aperture esterne (sul fronte corte) sono ad arco. Nei locali si notano alcuni tiranti di ferro montati per consolidare le crociere interne. I muri dei locali si presentano intonacati al grezzo. Un grazioso varco è stato aperto sopra alla porta che collega due stanze fra di loro, completo di arco realizzato con tavelle vecchie.

L'impianto elettrico è stato messo sottotraccia, sono stati montati i tubi e le placche mentre mancano completamente i fili. Nel pavimento si nota un taglio forse per porre a dimora un tubo di fognatura. Comunque tutto l'ambiente si presenta allo stato grezzo privo di impianti, ad esclusione della posa delle tubazioni e scatole dell'impianto elettrico, privo di sottofondi pavimenti e serramenti.

In Comune, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Sofia, la destinazione d'uso di questi locali come dall'elaborato grafico depositato a corredo all'ultimo DIA in data 02/04/2007 sono dichiarati cantine e ripostiglio. La tettoia che decora e copre le varie aperture del sopra descritto immobile, è di recente realizzazione. La struttura è in ferro verniciato al nicaceo con pilastri, traversi, arcarecci e mensole semplici ma di gradevole fattura. Ha una copertura in pannelli prefabbricati e delimita la zona esclusiva dell'immobile. E' completa di grondaie per la raccolta delle acque meteoriche e pluviali di accompagnamento ai pozzetti. Sotto la tettoia vi è una pavimentazione in battuto di cemento delimitato da una canaletta grigliata per proteggere la zona dalle acque piovane del restante piazzale.

### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Al C.E.U. del Comune di Santa Sofia,  
al **Foglio 20**;

- **Particella 1 subalterno 20**, categoria C/2 di classe 2 di mq. 102, Rendita Catastale €. 474,11;

Oltre quota di comproprietà sulle parti comuni ai sensi di Legge, fra le quali trovano l'area di sedime e di pertinenza del fabbricato condominiale censita al C.T. del Comune di Santa Sofia, al Foglio 20 Particella 1.

### **PERTINENZA**

Intera proprietà.

### **PROVENIENZA DEL BENE**

Con atto di divisione del Notaio D.ssa Egenia Trofimeni Di Florio del 27/07/2005, trascritto a Forlì il 29/07/2005 Art. 9.257, l'esecutata diveniva proprietaria, oltre ad altri beni, l'intera proprietà dell'immobile oggetto del presente lotto.

### **REGIME FISCALE**

L'immobile è soggetto all'imposta di registro

### **SANATORIA DEL BENE LEGGE 47/85 E LEGGE 724/94**

L'immobile all'interno del quale è posta l'unità immobiliare oggetto del presente lotto è stato costruito in data antecedente al 01 Settembre 1967.

Il complesso condominiale è stato oggetto di Autorizzazione Edilizia n° 114 del 1984 Prot. n° 7160/83 riguardante esecuzione di interventi di manutenzione straordinaria. Precisamente con la medesima Autorizzazione Edilizia si provvedeva alla demolizione e rifacimento dell'intonaco esterno della facciata interna sull'area cortilizia e sulla facciata sul viottolo fra via Gentili e il pedonale che costeggia il canale, ripristino cornici, tinteggiatura esterna, verniciatura opere in ferro e recupero degli infissi esistenti.

Relativamente all'unità immobiliare oggetto del presente lotto:

- in data 01/06/2005 Prot. N° 5350 l'esecutata presentava in Comune di Santa Sofia Denuncia di Inizio Attività per opere di manutenzione riguardanti, manutenzione zoccolo di facciata, impermeabilizzazione del muro interrato con guaina stesa a caldo, realizzazione di dreno, ripristino docce e sporti di gronda e realizzazione di tubazione per smaltimento acque piovane.

- in data 02/04/2007 veniva presentata presso il Comune di Santa Sofia Denuncia di Inizio Attività in Variante alla DIA del 2005 Prot n° 5350 per l'esecuzione fra le altre opere di pareti divisorie interne a delimitazione di nuovi vani.

**NB:** per la pratica DIA del 2005 e successiva Variante del 2007, dall'esame della pratica edilizia presso il Comune di Santa Sofia è stata reperita Relazione di Asseverazione del tecnico progettista e D.L. senza data e senza timbro di arrivo del Comune di Santa Sofia.

In occasione del sopralluogo, la scrivente ha accertato che i locali si presentavano ancora oggetto di opere di ristrutturazione edilizia.

Catastalmente l'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Sofia, ma non corrisponde allo stato accertato in loco né al progetto edilizio allegato alla DIA del 2007.

Per regolarizzare la situazione catastale, una volta finiti i lavori di ristrutturazione si dovrà presentare al Catasto Fabbricati variazione catastale raffigurante la nuova distribuzione interna dei locali.

### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì non sono emersi contratti di affitto o quant'altro che riguardano l'immobile oggetto del presente lotto.

L'immobile alla data del sopralluogo era vuoto e in corso di ristrutturazione edilizia.

**STIMA DEL BENE**

Il valore del bene stimato **a corpo** e non misura, per l'intera proprietà si quantifica in complessivi..... €. **117.300,00**  
**(Centodiciassettemilatrecentoeuro,00)**

Il Consulente Tecnico  
geometra Mara Tramonti

## ALLEGATO "A"

N° 12

RG. ES N°189/07

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

\*\*\*\*\*

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

\*\*\*\*\*

PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

\*\*\*\*\*

### „LOTTO DODICESIMO“

#### UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Garage posto al piano terra di un fabbricato condominiale ubicato in Comune di Santa Sofia Piazza Gentili n° 17.

Si tratta di un locale catastalmente ad uso garage posto al piano terra del palazzo signorile di piazza Gentili.

Ha affaccio e ingresso dalla corte interna con un portone in legno verniciato di colore verde a battente a doghe orizzontali, privo di infisso interno e completo di serratura semplice.

Si compone di un vano principale e con apertura ad arco in vecchi mattoni su un secondo locale più piccolo lungo e stretto con una piccola finestra a forma circolare in nicchia. Quest'ultima ha un vecchio infisso in legno e vetro semplice.

Il solaio-soffitto è realizzato in putrelle di ferro e vecchio assito di legno in parte tinteggiato a calce. I muri hanno un vecchio intonaco e sono intonacati

a calce. Presentano ampie macchie di umidità. Il pavimento è in vecchie lastre di sasso poggiate su terra. Il tutto si presenta in cattivo stato di manutenzione, ed è privo di acqua luce e gas. Per accedere a questo locale, dalla corte, vi è una piccola rampetta con pavimentazione in porfido ad opus incertum.

### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Al **C.E.U.** del Comune di Santa Sofia.

al **Foglio 20**;

- **Particella 1 subalterno 18**, categoria C/6 di classe 3, consistenza 29 mq,

Rendita Catastale €. 122,81;

Oltre quota di comproprietà sulle parti comuni ai sensi di Legge, fra le quali trovano l'area di sedime e di pertinenza del fabbricato condominiale censita al **C.T.** del Comune di Santa Sofia, al Foglio 20 Particella 1.

### **PERTINENZA**

Intera proprietà.

### **PROVENIENZA DEL BENE**

Con atto di divisione del Notaio D.ssa Egenia Trofimenia Di Florio del 27/07/2005, trascritto a Forlì il 29/07/2005 Art. 9.257, l'esecutata diveniva proprietaria, oltre ad altri beni, l'intera proprietà dell'immobile oggetto del presente lotto.

### **REGIME FISCALE**

L'immobile è soggetto all'imposta di registro

### **SANATORIA DEL BENE LEGGE 47/85 E LEGGE 724/94**

L'immobile all'interno del quale è posta l'unità immobiliare oggetto del presente lotto è stato costruito in data antecedente al 01 Settembre 1967.

Il complesso condominiale è stato oggetto di Autorizzazione Edilizia n° 114 del 1984 Prot. n° 7160/83 riguardante esecuzione di interventi di manutenzione straordinaria. Precisamente con la medesima Autorizzazione Edilizia si provvedeva alla demolizione e rifacimento dell'intonaco esterno della facciata interna sull'area cortilizia e sulla facciata sul viottolo fra via Gentili e il pedonale che costeggia il canale, ripristino cornici, tinteggiatura esterna, verniciatura opere in ferro e recupero degli infissi esistenti.

In data 01/06/2005 Prot. N° 5350 l'esecutata presentava in Comune di Santa Sofia Denuncia di Inizio Attività per opere di manutenzione riguardanti, manutenzione zoccolo di facciata, impermeabilizzazione del muro interrato con guaina stesa a caldo, realizzazione di dreno, ripristino docce e sporti di gronda e realizzazione di tubazione per smaltimento acque piovane.

In data 02/04/2007 veniva presentata presso il Comune di Santa Sofia Denuncia di Inizio Attività in Variante alla DIA del 2005 Prot n° 5350 per l'esecuzione fra le altre opere di pareti divisorie interne a delimitazione di nuovi vani.

**NB**: per la pratica DIA del 2005 e successiva Variante del 2007, dall'esame della pratica edilizia presso il Comune di Santa Sofia è stata reperita Relazione di Asseverazione del tecnico progettista e D.L. senza data e senza timbro di arrivo del Comune di Santa Sofia.

Relativamente all'unità immobiliare oggetto procedura esecutiva non sono stati reperiti atti amministrativi e progetti che riguardano detta unità immobiliare.

Catastalmente l'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Sofia. La planimetria catastale corrisponde alla situazione

dei luoghi accertata in occasione del sopralluogo.

**SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

Dalle ricerche effettuate presso l’Agenzia delle Entrate di Forlì non sono emersi contratti di affitto o di altro genere aventi ad oggetto l’immobile rientrante nel presente lotto.

Alla data del sopralluogo l’immobile era vuoto.

**STIMA DEL BENE**

Il valore del bene stimato **a corpo** e non misura, per l’intera proprietà si quantifica in complessivi..... €. **21.400,00**  
**(Ventunomilaquattrocentoeuro,00)**

Il Consulente Tecnico  
geometra Mara Tramonti

## ALLEGATO "A"

N° 13

RG. ES N°189/07

TRIBUNALE CIVILE DI FORLI'

\*\*\*\*\*

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

\*\*\*\*\*

PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

\*\*\*\*\*

### „LOTTO TREDICESIMO“

#### UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Garage posto al piano terra di un fabbricato condominiale ubicato in Comune di Santa Sofia, Piazza Gentili n° 17

Si tratta di un locale catastalmente ad uso garage posto al piano terra del palazzo signorile di piazza Gentili, a fianco del vecchio pozzo.

E' chiuso con un vecchio portone a doghe di colore verde che si apre in quattro parti. Il locale che si presenta in cattivo stato di manutenzione ha una pavimentazione in vecchi lastroni di sasso poggiati su battuto di terra. Il solaio è irrigidito da putrelle di ferro e completato in assito di legno, le pareti risultano con vecchio intonaco tinteggiate a calce. Manca l'impianto elettrico, idrico.

#### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Al C.E.U. del Comune di Santa Sofia

al **Foglio 20**;

- **Particella 1 subalterno 19**, categoria C/6 di classe 3, consistenza di mq. 25, Rendita Catastale €. 105,87;

Oltre quota di comproprietà sulle parti comuni ai sensi di Legge, fra le quali trovano l'area di sedime e di pertinenza del fabbricato condominiale censita al C.T. del Comune di Santa Sofia, al Foglio 20 Particella 1.

#### **PERTINENZA**

Intera proprietà.

#### **PROVENIENZA DEL BENE**

Con atto di divisione del Notaio D.ssa Egenia Trofimenia Di Florio del 27/07/2005, trascritto a Forlì il 29/07/2005 Art. 9.257, l'esecutata diveniva proprietaria, oltre ad altri beni, l'intera proprietà dell'immobile oggetto del presente lotto.

#### **REGIME FISCALE**

L'immobile è soggetto all'imposta di registro

#### **SANATORIA DEL BENE LEGGE 47/85 E LEGGE 724/94**

L'immobile all'interno del quale è posta l'unità immobiliare oggetto del presente lotto è stato costruito in data antecedente al 01 Settembre 1967.

Il complesso condominiale è stato oggetto di Autorizzazione Edilizia n° 114 del 1984 Prot. n° 7160/83 riguardante esecuzione di interventi di manutenzione straordinaria. Precisamente con la medesima Autorizzazione Edilizia si provvedeva alla demolizione e rifacimento dell'intonaco esterno della facciata interna sull'area cortilizia e sulla facciata sul viottolo fra via Gentili e il pedonale che costeggia il canale, ripristino cornici, tinteggiatura esterna, verniciatura opere in ferro e recupero degli infissi esistenti.

In data 01/06/2005 Prot. N° 5350 l'esecutata presentava in Comune di Santa

Sofia Denuncia di Inizio Attività per opere di manutenzione riguardanti, manutenzione zoccolo di facciata, impermeabilizzazione del muro interrato con guaina stesa a caldo, realizzazione di dreno, ripristino docce e sporti di gronda e realizzazione di tubazione per smaltimento acque piovane.

In data 02/04/2007 veniva presentata presso il Comune di Santa Sofia Denuncia di Inizio Attività in Variante alla DIA del 2005 Prot n° 5350 per l'esecuzione fra le altre opere di pareti divisorie interne a delimitazione di nuovi vani.

**NB:** per la pratica DIA del 2005 e successiva Variante del 2007, dall'esame della pratica edilizia presso il Comune di Santa Sofia è stata reperita Relazione di Asseverazione del tecnico progettista e D.L. senza data e senza timbro di arrivo del Comune di Santa Sofia.

Relativamente all'unità immobiliare oggetto del presente lotto:

- in data 21/08/1998 Prot. N° 7726 l'esecutata presentava presso il Comune di Santa Sofia comunicazione – relazione opere per l'esecuzione di opere di manutenzione e opere interne che non comportino modifiche alla sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile.
- in data 31/12/1998 Prot. N° 11755 veniva presentata dichiarazione di fine lavori e certificato di collaudo finale riferita alla pratica di cui sopra.
- in data 15/01/1999 veniva presentata presso il Comune di Santa Sofia richiesta di Concessione Edilizia per il cambio di destinazione d'uso con opere;
- in data 30/03/1999 il Comune di Santa Sofia rilasciava Concessione Edilizia n° 1208 (Pratica n° 3095) per il cambio di destinazione d'uso con opere, di parte del primo piano e del secondo piano, da magazzini a civile

abitazione.

- in data 03/12/1999 veniva presentata in Comune di Santa Sofia Comunicazione di ultimazione lavori relativi al cambio di destinazione d'uso con opere dei locali.

- in data 01/12/1999 veniva presentata in Comune di Santa Sofia domanda di abitabilità dei locali.

Catastalmente l'unità immobiliare oggetto del presente lotto è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Sofia. La planimetria catastale corrisponde alla situazione (sia per dimensioni, sia per uso) rappresentata in progetto allegato alla concessione Edilizia del 1999 e allo stato dei luoghi accertato in occasione del sopralluogo.

#### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì non sono emersi contratti di affitto o di altro genere che riguardassero il locale garage.

Alla data del sopralluogo l'immobile era vuoto.

#### **STIMA DEL BENE**

Il valore del bene stimato **a corpo** e non misura, per l'intera proprietà si quantifica in complessivi..... €. **19.300,00**

**(Diciannovemilatrecentoeuro,00)**

Il Consulente Tecnico  
geometra Mara Tramonti

## ALLEGATO "A"

N° 14

RG. ES N°189/07

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

\*\*\*\*\*

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

\*\*\*\*\*

PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

\*\*\*\*\*

### „LOTTO QUATTORDICESIMO“

#### UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Locale magazzino posto al piano primo di un fabbricato condominiale ubicato in Comune di Santa Sofia via Nicolò Gentili n° 26.

Si tratta di un locale identificato catastalmente come magazzino. In comune è stata presentata una DIA nel 2005, fra altre cose, per la realizzazione di opere interne e pareti di divisione al locale. Alla data del sopralluogo si è verificato che sono state costruite le pareti, sono state ultimate le opere di rifinitura e gli impianti, e altresì, il locale con i lavori eseguiti viene abitato e utilizzato come appartamento.

Da informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Sofia è risultato che è possibile il cambio di destinazione d'uso del locale magazzino in abitazione.

Gli spazi interni sono organizzati con un locale cucina-pranzo, due camere da letto, un disimpegno ed un bagno. Dispone di due ingressi, uno

attraversando un terrazzo di passaggio comune che si raggiunge salendo una rampa in muratura. Dal cortile, il secondo ingresso si raggiunge da uno dei due portoni principale su via Gentili salendo una scala interna di forma trapezoidale in muratura e pietra.

Dal terrazzo di passaggio comune vi è una porta finestra completa di scuro che si apre su una camera da letto, mentre l'ingresso dal disimpegno comune è chiuso da una porta caposcale in legno di vecchia manifattura.

Il pavimento di tutto l'appartamento è in monocottura tipo cotto montato in diagonale fugato completo di battiscopa in legno, ad esclusione del bagno che ha pavimento e rivestimento realizzato con lo stesso materiale ceramica di formato quadrato con greca di colore verde. Il bagno è completo di tutti i vasi sanitari e rubinetteria con miscelatore monocomando. Il box doccia è ad angolo completo di cabina di chiusura con ante a scorrere.

Le pareti dei locali risultano tutte intonacate al civile e tinteggiate a tempera. Gli infissi esterni in legno completo di vetro camera sono di manifattura recente, in particolare vi sono due ampie e luminosissime aperture ad arco ribassato, anche queste complete di serramento esterno completo di vetrocamera e oscurante in legno verniciato di colore verde.

Le porte interne sono in legno tamburato di recente fabbricazione e posa.

Gli impianti di acqua, gas e luce sono autonomi. Il riscaldamento è garantito da una calda a gas di città posta nel bagno. L'impianto è completato da radiatori in acciaio pressoché nuovi.

A fianco del portoncino dell'ingresso principale era presente il quadro comandi elettrico e il citofono.

L'impianto elettrico, seppur sembra di recente realizzazione, risulta in alcune

parti incompleto e necessiterà quindi di revisione o messa a norma.

L'esecutata, in occasione del sopralluogo dichiarava che l'unità immobiliare è dotata di impianto fognario comune con il locale garage posto al piano terra identificato con il sub. 17.

### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Al **C.E.U.** del Comune di Santa Sofia,

al **Foglio 20**;

- **Particella 1 subalterno 23**, categoria C/2 di classe 3, consistenza di mq. 56, Rendita Catastale €. 303,68;

Oltre quota di comproprietà sulle parti comuni ai sensi di Legge, fra le quali trovano l'area di sedime e di pertinenza del fabbricato condominiale censita al **C.T.** del Comune di Santa Sofia, al Foglio 20 Particella 1.

### **PERTINENZA**

Intera proprietà.

### **PROVENIENZA DEL BENE**

Con atto di divisione del Notaio D.ssa Egenia Trofimeni Di Florio del 27/07/2005, trascritto a Forlì il 29/07/2005 Art. 9.257, l'esecutata diveniva proprietaria, oltre ad altri beni, l'intera proprietà dell'immobile oggetto del presente lotto.

### **REGIME FISCALE**

L'immobile è soggetto all'imposta di registro

### **SANATORIA DEL BENE LEGGE 47/85 E LEGGE 724/94**

L'immobile all'interno del quale è posta l'unità immobiliare oggetto del presente lotto è stato costruito in data antecedente al 01 Settembre 1967.

Il complesso condominiale è stato oggetto di Autorizzazione Edilizia n° 114

del 1984 Prot. n° 7160/83 riguardante esecuzione di interventi di manutenzione straordinaria. Precisamente con la medesima Autorizzazione Edilizia si provvedeva alla demolizione e rifacimento dell'intonaco esterno della facciata interna sull'area cortilizia e sulla facciata sul viottolo fra via Gentili e il pedonale che costeggia il canale, ripristino cornici, tinteggiatura esterna, verniciatura opere in ferro e recupero degli infissi esistenti.

Relativamente all'unità immobiliare oggetto del presente lotto:

- in data 01/06/2005 Prot. N° 5350 l'esecutata presentava in Comune di Santa Sofia Denuncia di Inizio Attività per opere di manutenzione riguardanti, manutenzione zoccolo di facciata, impermeabilizzazione del muro interrato con guaina stesa a caldo, realizzazione di dreno, ripristino docce e sporti di gronda e realizzazione di tubazione per smaltimento acque piovane.

- in data 02/04/2007 veniva presentata presso il Comune di Santa Sofia Denuncia di Inizio Attività in Variante alla DIA del 2005 Prot n° 5350 per l'esecuzione fra le altre opere di pareti divisorie interne a delimitazione di nuovi vani.

Si tratta di un locale identificato catastalmente come magazzino. In comune è stata presentata una DIA nel 2005, fra altre cose, per la realizzazione di opere interne e pareti di divisione al locale. Alla data del sopralluogo si è verificato che sono state costruite le pareti, sono state ultimate le opere di rifinitura e gli impianti, e altresì, il locale con i lavori eseguiti viene abitato e utilizzato come appartamento.

Da informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Sofia è risultato che è possibile il cambio di destinazione d'uso del locale

magazzino in abitazione. La scrivente quantifica forfetariamente le spese per  
oblazione concessione in sanatoria, oneri, pratica edilizia e catastale in €. 15.000,00.

### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì non sono emersi contratti di affitto, e quant'altro che riguardassero il presente immobile.

Alla data del sopralluogo l'immobile è stato accertato che l'immobile era abitato senza titolo dal sig. ....

### **STIMA DEL BENE**

Il valore del bene stimato **a corpo** e non misura, per l'intera proprietà si quantifica in complessivi..... €. **140.700,00**  
**(Centoquarantamilasettecentoeuro,00)**

Il Consulente Tecnico  
geometra Mara Tramonti

## ALLEGATO "A"

N° 20

RG. ES N°189/07

TRIBUNALE CIVILE DI FORLI'

\*\*\*\*\*

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

\*\*\*\*\*

PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

\*\*\*\*\*

### „LOTTO VENTESIMO“

#### UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Podere sito in Comune di Santa Sofia, denominato Podere Belvedere via Forese Casanova di complessivi mq. 15.300 catastali.

E' un appezzamento di terreno posto in Comune di Santa Sofia distante 5 Km dal centro urbano della cittadina. E' una zona prettamente agricola ed è caratterizzata da ampi appezzamenti coltivati a tratti a pascolo, seminativo erborato e piccole macchie di bosco.

La zona è caratterizzata anche da allevamenti avicunicoli e case sparse.

Il terreno è raggiungibile dalla strada Sp. 4 Bidente direzione Campigna percorrendo per una distanza di circa 1 Km una strada interpodereale con fondo in cls in ottimo stato di manutenzione e dotata di fossetta laterale.

Alla data del sopralluogo il terreno è un fitto bosco in parte ceduo ed in parte con alberi di conifere probabilmente realizzate con una piantumazione a opera del uomo o un rimboscimento come sovente se ne trova nella località.

Praticamente tutto il terreno è occupato dal bosco ed è il cucuzzolo di una piccola collina.

### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Al **C.T.** del Comune di Santa Sofia,

al **Foglio 47**;

- **Particella 76**, bosco ceduo di classe 4 di mq. 1.520, Reddito Dominicale €. 0,47, Reddito Agrario €. 0,39;

- **Particella 77**, seminativo di classe 3 di mq. 13.780, Reddito Dominicale €. 32,03, Reddito Agrario €. 32,03;

### **PERTINENZA**

Quota di 2/9 dell'intera proprietà.

### **PROVENIENZA DEL BENE**

Con atto di compravendita del Notaio Degli Oddi Gualfreduccio di Forlì del 29/04/2005 Rep. N° 117065/12491, trascritto a Forlì il 29/4/2005 Art. 5.031 l'esecutata acquistava l'intera proprietà del terreno.

### **REGIME FISCALE**

Il terreno oggetto del presente lotto è soggetto all' Imposta di Registro nel rispetto delle normative che regolano le compravendite in zona agricola e al titolo dell'eventuale compratore (imprenditore agricolo, società, etc...).

### **SANATORIA DEL BENE LEGGE 47/85 E LEGGE 724/94**

Il terreno come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Santa Sofia ha una destinazione agricola di rispetto dell'abitato

Secondo il PSC vigente;

- la particella ricade nelle "Principali dotazioni territoriali di alta qualità

urbana” di cui all’art. A-22 L.R. 20/2000., ed è interessata da “Rispetti da infrastrutture tecnologiche”, quali- “Rete elettrica media tensione – esistente”.

### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

Dalle ricerche effettuate presso l’Agenzia delle Entrate di Forlì non sono emersi contratti di affitto o quant’altro riguardanti il terreno oggetto del presente lotto.

Alla data del sopralluogo è stato accertato che il terreno è adibito a bosco.

L’esecutata ha riferito che il terreno viene utilizzato saltuariamente dall’ex marito per andare a caccia.

### **STIMA DEL BENE**

Il valore del bene stimato **a corpo** e non misura, per l’intera proprietà si quantifica in complessivi..... **€. 6.100,00 (Seimilacentoeuro,00)**

Il Consulente Tecnico  
geometra Mara Tramonti