

*Avv. STEFANIA CAPPELLI*  
*Professionista Delegato*  
*C.so Della Repubblica n. 19 - 47121 FORLÌ*  
*Tel. 0543/32708 - Fax 0543/35754 – Cell. 351.9705447*  
*E-mail: STEFANIA@AVVOCATOCAPPELLI.IT*  
*PEC: STEFANIA.CAPPELLI@ORDINEAVVOCATIFORLICESENA.EU*

## **TRIBUNALE DI FORLÌ**

### **- UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI -**

Procedura esecutiva immobiliare **n. 213/2020 R.G. Es.**

#### **Avviso di vendita immobiliare delegata a professionista**

L' Avv Stefania Cappelli, nominata dal G.E. Dott. Fabio Santoro con ordinanza emessa il 14.06.2022 quale professionista delegato ex art. 591 bis c.p.c. al compimento delle operazioni di vendita nel procedimento di esecuzione immobiliare in epigrafe,

- esaminata la documentazione in atti e verificata la corrispondenza fra il diritto reale sul cespite oggetto di esecuzione ed i dati emergenti dai Pubblici Registri, nonché la titolarità dello stesso in capo al debitore esecutato;
- ritenuto necessario fissare la vendita in un **unico lotto** a corpo e non a misura, del compendio immobiliare pignorato;
- visti gli art. 490 e 570 c.p.c.;

#### **DISPONE**

procedersi alla  **VENDITA SENZA INCANTO**  del compendio immobiliare di seguito indicato, con modalità **TELEMATICA ASINCRONA** che verrà chiamata per l'esame delle buste telematiche il **giorno 26 GIUGNO 2024 alle ore 15,00** sul portale del gestore

"Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A." [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)

alle seguenti, specifiche e tassative condizioni.

#### **Descrizione del bene ed identificazione dei lotti.**

Il compendio pignorato, meglio descritto nella **perizia** redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta, compresa la destinazione urbanistica risultante dal relativo certificato), inclusi i dati catastali ed i confini, e nell'**allegato "A"** accluso al presente avviso e di cui costituisce parte integrante, (eventuale) relativamente al quale si segnala la presenza di difformità edilizie ed amministrative, nonché la presenza di formalità (domande giudiziali) non cancellabili, seppur non opponibili, così come risultante dai Pubblici Registri, e precisamente:

- **Lotto unico:**
  - **piena proprietà per l'intero di fabbricato ad uso abitativo sito in Forlì, Via Giacomo**

**Leopardi n. 15 angolo Via Ugo Foscolo** censito al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al foglio 182 con le particelle 213, sub. 3 (C/6, classe 4, consistenza 24mq., rendita catastale € 145,02), sub. 4 (A/7, classe 2, consistenza 8 vani, rendita catastale € 1.342,579), sub. 5 (A/7, classe 2, consistenza 6 vani, rendita catastale € 1.007,09)

Per quanto attiene alle licenze, provvedimenti autorizzativi, tipologia urbanistica, abusi edilizi, servitù, convenzioni urbanistiche ed edilizie, condizioni e situazione dell'immobile sopra descritto, si fa espresso rinvio a quanto risulta dalla perizia redatta dall'esperto stimatore, invitando, comunque, gli interessati a verificare, anche tramite propri tecnici, la situazione edilizia al momento dell'acquisto.

Inoltre si dà atto che, come indicato nell'elaborato peritale, l'immobile di cui al sub. 4 è in classe energetica "G" e l'immobile di cui al sub. 5 è in classe energetica "G".

- o dato atto che l'immobile consistente in abitazione indipendente composta da due appartamenti al piano primo e secondo e locali ad uso servizi e garage al piano terra. I tre livelli sono collegati da un vano scala interno. L'appartamento al primo piano risulta rinnovato ed è composto da camera da letto, bagno, cucina, pranzo e ampio locale soggiorno, il piano secondo è invece rimasto ad uno stato di lavori più arretrato ed è composto da due camere da letto, bagno, cucina e soggiorno.
- o dato atto che l'immobile è: libero.

#### **Prezzo base ed aumento minimo.**

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

- **Lotto Unico: € 355.000,00 (euro trecentocinquantacinquemila/00).**

In caso di gara l'**aumento minimo** è determinato in: € 5.000,00 (euro cinquemila/00)

Il **prezzo offerto** non potrà essere inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base.

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

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale (avvocato) anche a norma dell'art. 579, ultimo comma c.p.c.. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al presentatore (che, qualora non sia anch'esso un co-offerente, deve essere un avvocato). La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, esclusivamente in via telematica

mediante il portale del gestore e tramite l'apposito modulo ministeriale, entro le ore 12 del giorno antecedente a quello fissato dal delegato per il loro esame.

**Con la presentazione dell'offerta l'offerente dichiara implicitamente di aver letto l'avviso di vendita e la perizia di stima e di essere edotto sui contenuti di tali documenti.**

Le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, che perciò di seguito si riportano:

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

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

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;*
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;*
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;*
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;*
- e) la descrizione del bene;*
- f) l'indicazione del referente della procedura;*
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;*
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;*
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;*
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;*
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);*
- 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.*

L'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero cui inviare il file criptato contenente l'offerta telematica e gli allegati è il seguente: **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**.

#### **Contenuto dell'offerta.**

L'offerta deve riassuntivamente contenere, anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, i dati seguenti con la precisazione che **quanto non previsto dal modello ministeriale dovrà essere riportato in documento separato da allegare**, come tutti gli altri, all'offerta telematica:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta);
- b) se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge.
- c) se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare.

#### **Documenti da allegare all'offerta.**

Anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, andranno allegati, in forma di documento informatico o di copia informatica, pure per immagine, privi di elementi attivi:

- a) attestazione del bonifico della cauzione (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata);
- b) documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; qualora l'offerente sia minore di età o incapace, copia del documento di identità e del codice fiscale anche del soggetto che agisce in suo nome e della

relativa autorizzazione; qualora l'offerente sia una persona giuridica, copia del documento di identità e del codice fiscale del legale rappresentante che sottoscrive l'offerta;

- c) procura di cui all'art. 12, comma 4, del DM 32/2015 (*"Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine"*);
- d) procura speciale o copia autentica della procura generale, rilasciata nelle forme dell'atto pubblico, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale (avvocato);
- e) visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- f) dichiarazione di aver letto l'avviso di vendita e la perizia di stima e di essere edotto sui contenuti di tali documenti;
- g) qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c. autenticata da pubblico ufficiale; dalla dichiarazione dovrà risultare la natura del patrimonio personale del coniuge assegnatario che verrà utilizzata per il pagamento del prezzo.

#### **Deposito cauzionale.**

Il deposito cauzionale, di importo pari almeno al **15 per cento** del prezzo offerto, deve essere effettuato esclusivamente con **bonifico** sul conto corrente intestato a Esec. Imm. n. 213/2020 R.G. Es. Tribunale di Forlì, acceso presso la Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a., codice IBAN IT65T0103013202000002047358 con causale **"E.I. 213/2020 cauzione lotto unico asta del 26.06.2024"**.

Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito abbia luogo entro la giornata lavorativa precedente il termine fissato per presentare la domanda, al fine di consentire la verifica del buon fine dell'accredito sul conto della procedura. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrata la presenza

dell'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà considerata inammissibile.

All'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata.

Qualora il professionista delegato riscontri il mancato versamento dell'imposta di bollo digitale dovuta per la presentazione dell'offerta telematica, dovrà provvedere alla regolarizzazione mediante versamento del tributo e della relativa sanzione in sostituzione dell'offerente. Il costo della regolarizzazione è posto a carico dell'offerente e sarà detratta dal deposito cauzionale da questi versato. In alternativa, l'offerente potrà dimostrare il versamento dell'imposta mediante consegna al professionista delegato, entro 5 giorni dal termine della gara, di marca da bollo emessa anteriormente al deposito dell'offerta. In questo caso il professionista delegato provvederà al deposito in Cancelleria della marca da bollo indicando l'offerta alla quale essa si riferisce.

In caso di aggiudicazione la somma depositata a titolo di cauzione verrà trattenuta per il pagamento degli oneri conseguenti alla vendita con restituzione, all'esito, dell'eccedenza o, qualora la stessa non sia sufficiente, con richiesta di integrazione da parte del delegato.

In caso di decadenza dall'aggiudicazione il G.E. dichiarerà la perdita della cauzione, che verrà incamerata dalla procedura a titolo di multa e sarà passibile di condanna ai sensi dell'art 587 c.p.c..

#### **Irrevocabilità dell'offerta.**

Salvo quanto previsto dall'art.571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita.

#### **Svolgimento della vendita.**

Le buste telematiche saranno aperte dal delegato nel giorno e nell'ora sopra indicati.

Su richiesta degli interessati, il delegato autorizzerà la partecipazione alle operazioni di vendita, con modalità telematiche, delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari non eseguiti.

Eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno.

#### **In caso di offerta unica**

Qualora sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, verificata la



regolarità da parte del professionista delegato, si procederà all'aggiudicazione.

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

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, senza incanto e con identico prezzo base);
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

#### **In caso di pluralità di offerte**

Qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte, il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte, darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS. In caso di più offerte valide, si procederà alla gara sull'offerta più alta, che avrà **durata** sino alle **ore 15 del giorno successivo**; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi **15 minuti** della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori **15 minuti** in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento; la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato referente della procedura disporrà l'aggiudicazione a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso

di vendita e vi siano istanze di assegnazione.

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

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

#### **Offerta per persona da nominare.**

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

#### **Istanza di assegnazione con riserva di nomina di un terzo.**

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

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

In caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario, comunque non superiore al termine di legge di **120 giorni**.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito il G.E. con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa.

Se il prezzo che si ricava dalla successiva vendita, unito alla cauzione confiscata, risulta

inferiore a quello dell'offerta decaduta l'aggiudicatario inadempiente è tenuto al pagamento della differenza ex art. 587, secondo comma c.p.c..

Il prezzo di aggiudicazione dovrà essere versato mediante **bonifico** sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva, anche in ipotesi che l'immobile sia gravato da ipoteca a garanzia di mutuo fondiario concesso ai sensi dell'art. 38 D.Lgs. 385/1993.

Le imposte e tasse relative al trasferimento dell'immobile, i bolli e diritti per le copie conformi del decreto di trasferimento e la quota del compenso del professionista liquidato ai sensi del D.M. 15 ottobre 2015, n. 227, sono a carico dell'aggiudicatario; per il pagamento dei suddetti oneri verrà utilizzato il deposito cauzionale, gli oneri a carico dell'aggiudicatario saranno comunicati entro 20 giorni dall'aggiudicazione e, qualora il deposito cauzionale non fosse sufficiente al pagamento di detti oneri, la differenza dovrà essere versata dall'aggiudicatario nel termine previsto per il pagamento del prezzo.

Non è concessa la rateizzazione del prezzo in 12 mensilità ritenuto che essa non corrisponda alle esigenze di celerità del processo (art. 111 Cost.) ed agli interessi delle parti processuali (i creditori ed anche il debitore) ad una sollecita distribuzione del ricavato della vendita, interessi che sopravanzano, in un doveroso bilanciamento, quelli dei potenziali aggiudicatari a conseguire una modesta dilazione del termine per il versamento del prezzo.

La presente vendita è soggetta a spese di registrazione, trascrizione, voltura, imposta di registro e/o eventuale I.V.A., secondo le aliquote di legge vigenti al momento di trasferimento del bene.

In caso di richiesta di tassazione agevolata, l'aggiudicatario è tenuto a consegnare al delegato, contestualmente al saldo prezzo, le relative dichiarazioni ai fini fiscali in originale, unitamente alla copia del documento di identità; dovrà in ogni caso essere consegnata al delegato l'eventuale dichiarazione resa a norma del d.p.r. 445/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica).

L'aggiudicatario sarà tenuto, in solido all'esecutato ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., alle eventuali spese condominiali arretrate relative all'anno solare in corso al momento dell'emissione del decreto di trasferimento ed a quelle relative all'anno precedente.

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

Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, dovrà comunicarlo al professionista delegato inviandogli copia del contratto di mutuo con gli estremi di repertorio per la corretta predisposizione del decreto di

trasferimento.

### **Trasferimento della proprietà.**

La proprietà ed in genere ogni diritto attivo e passivo derivante dall'acquisto saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario a far data dal decreto di trasferimento, che verrà emesso a seguito del saldo integrale del prezzo di aggiudicazione e dei predetti oneri conseguenti alla vendita, nell'entità che verrà comunicata a cura del professionista delegato.

### **Facoltà di subentro nel finanziamento stipulato dal debitore.**

In base all'art. 41, 5° comma, D.Lgs. 385/1993, l'aggiudicatario o l'assegnatario hanno la possibilità di subentrare, senza autorizzazione del G.Es., nel contratto di finanziamento stipulato dalla parte debitrice eseguita assumendone gli obblighi relativi, purché entro 15 giorni dall'aggiudicazione definitiva o dall'assegnazione siano versate all'istituto mutuante le rate già scadute, gli accessori e le spese, nella misura che verrà precisata dall'istituto come sopra.

### **Pubblicità.**

Il professionista delegato provvederà alla pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita, di copia della perizia, delle planimetrie e di congrua documentazione fotografica. La pubblicità sul Portale delle Vendite pubbliche dovrà essere effettuata necessariamente 60 giorni prima della data iniziale fissata per la presentazione delle offerte telematiche di acquisto.

Le società incaricate provvederanno alla pubblicazione della suddetta documentazione ex art.490 Il co. c.p.c., sui siti [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it), [www.rivisteastegiudiziarie.it](http://www.rivisteastegiudiziarie.it), nonché sul sito istituzionale del Tribunale [www.tribunale.forli.giustizia.it](http://www.tribunale.forli.giustizia.it).

Le medesime società provvederanno alla pubblicazione dell'avviso di vendita e del corredo fotografico sul sito commerciale [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) o sui portali [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.idealista.it](http://www.idealista.it) e [www.bakeca.it](http://www.bakeca.it).

### **Il professionista delegato**

#### **RENDE NOTO CHE**

- tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o a cura del cancelliere o del giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato;
- gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta

dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (invitando comunque gli interessati a verificare, anche tramite propri tecnici di fiducia, la situazione edilizia al momento dell'acquisto); per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'avviso di vendita e della perizia di stima in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, manifestando di voler assumere direttamente tale incombenza;
- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura, mentre non saranno cancellate eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali), anche ove fossero inopponibili;
- laddove necessario, è stata regolarmente rilasciata l'attestazione di prestazione

energetica dell'edificio;

- la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto;
- se all'emissione del decreto di trasferimento l'immobile è ancora abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare, l'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo e il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 6, c.p.c., come modificato dalla legge n. 8 del 28 febbraio 2020 ed in detto caso le relative spese verranno poste a carico della procedura;
- se all'aggiudicazione l'immobile è ancora occupato dal debitore o da chiunque altro senza valido ed efficace titolo la liberazione sarà attuata dal custode e le relative spese verranno poste a carico della procedura;
- per tutto quanto ivi non previsto si applicano le vigenti norme di legge;

#### **AVVERTE CHE**

- in base a quanto disposto dall'art.624 bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto;
- in base a quanto disposto dall'art.161 bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.;

#### **INFORMA CHE**

- gli offerenti possono ottenere dal delegato delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica al seguente recapito telefonico 0543/32708 - cell: 351.9705447;
- gli offerenti possono ottenere gratuita assistenza per la compilazione ed il deposito della offerta dai medesimi soggetti nonché dal Gestore incaricato della vendita, secondo quanto indicato nel relativo portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it);
- gli interessati possono chiedere al custode Avv. Stefania Cappelli di poter visionare gratuitamente l'immobile mediante richiesta sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp>) entro il 10° giorno anteriore a quello fissato per le offerte.
- maggiori informazioni e chiarimenti possono essere chiesti al professionista delegato

nonché custode, presso il cui studio in Forlì, C.so Della Repubblica n. 19 è possibile estrarre o visionare la perizia di stima ed i relativi allegati nella versione ostensibile ai terzi (tel.: 0543/32708; cell.: 351.9705447);

La pubblicità, le ulteriori modalità di presentazione delle offerte e tutte le altre condizioni della vendita sono regolate dalle condizioni generali in materia di vendite immobiliari.

Forlì, 17/04/2024

Il Professionista delegato

Avv. Stefania Cappelli

Firmato digitalmente da:

*Stefania Cappelli*  
Stefania Cappelli

Data: 17/04/2024 18:02:03







**TRIBUNALE ORDINARIO DI FORLÌ**

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 213/2020**

**PROSPETTO RIEPILOGATIVO ED IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE**

**“LOTTO UNICO”**

**UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE**

Piena proprietà per l'intera quota di 1/1 di Abitazione bifamiliare su tre piani, con garage e servizi piano terra oltre corte comune scoperta, sita in Comune di Forlì (FC) Via Giacomo Leopardi n.15 ang. Via Ugo Foscolo – quartiere “Musicisti Grandi Italiani”.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

| Tipologia del bene | Ubicazione                                   | Dati Catastali - TERRENI - |       |                |                 |              |              |
|--------------------|--|----------------------------|-------|----------------|-----------------|--------------|--------------|
|                    |  | Fg                         | P.IIa | Qualità Classe | Superficie (mq) | Red.Dom. (€) | Red.Agr. (€) |
| Lotto Urbano       | Comune di Forlì<br>Via Giacomo Leopardi n.15 | 182                        | 213   | ENTE URBANO    | 510,00          | -            | -            |

| Tipologia del bene | Ubicazione                                   | Piani | Dati Catastali - FABBRICATI - |       |     |            |      |     |           |             | Sup.Catastale   |
|--------------------|--|-------|-------------------------------|-------|-----|------------|------|-----|-----------|-------------|---|
|                    |  |       | Fg.                           | P.IIa | Sub | Zona Cens. | Cat. | Cl. | Consi st. | Rendita (€) |   |
| GARAGE             | Comune di Forlì<br>Via Giacomo Leopardi n.15 | T     | 182                           | 213   | 3   | -          | C/6  | 4   | 24 mq     | 145,02      | 24,00 mq  |
| APPARTAMENTO       | Comune di Forlì<br>Via Giacomo Leopardi n.15 | T-1   | 182                           | 213   | 4   | -          | A/7  | 2   | 8 vani    | 1.342,79    | Totale: 135 m <sup>2</sup><br>Totale: escluse aree scoperte**: 133 m <sup>2</sup> |
| APPARTAMENTO       | Comune di Forlì<br>Via Giacomo Leopardi n.15 | T-2   | 182                           | 213   | 5   | -          | A/7  | 2   | 6         | 1.007,09    | Totale: 140 m <sup>2</sup><br>Totale: escluse aree scoperte**: 136 m <sup>2</sup> |

(\*\*) Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

**CONFINI**

Prendendo come riferimento quelle che sono le attuali intestazioni catastali dei confinanti, si indicano come segue :

- Via Ugo Foscolo





Barbara Mazzoni geometra  
Via Cervese 53 Forlì FC  
335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

- Via Giacomo Leopardi
- P.lla 212 Sub.11 (corte comune) ragioni -----
- P.lla 456 (area urbana) ragioni ----- (la visura non risulta volturata dal nominativo precedente -----, ma la ctu ha verificato attraverso ispezione ex conservatoria.

#### PERTINENZA

Quota di 1/1 del diritto di Piena Proprietà del bene.

#### PROVENIENZA DEI BENI

##### Provenienza nel ventennio, in ordine cronologico:

Come si rileva dalla Certificazione Notarile già presente agli atti della procedura, redatta a cura e firma del Notaio Dott. Candore Carmelo di Arcisate (VA) del 15/01/2021, la ctu riporta i passaggi:

- **Atto di compravendita del 26/08/1942** ai rogiti del Notaio Dr. ROMERO BERTI di Forlì Rep. 22808 Matrice 8892, trascritto a Forlì il 19/09/1942 all'Art. 3651 con cui i Sigg.ri ----- vendettero alla Sig.ra -----, l'immobile costituito da appezzamento di terreno in Forlì Fg. 182 P.lla 54 a, d, avente superficie di mq. 536,00 con casa in corso di costruzione. (dalla p.lla 54 deriva l'attuale p.lla 213)

- **Denuncia di Successione di -----** (di cui sopra) nata a ----- il ----- c.f. -----, e deceduta il **27/06/2003** Denuncia n. 24 Volume 696, trascritta a Forlì Art. 298 Reg.Gen. 436 del 09/01/2004 e registrata a Forlì il 01/12/2003, con cui divennero Eredi -----, ovvero ereditarono la proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento censito al Fg. 182 P.lla 213 Sub. 3,4 e 5

- **Accettazione tacita di Eredità** del 16/01/2004 ai rogiti del Notaio Dr. Giorgio Papi di Forlì, Rep. 36760 Raccolta 12210, trascritto a Forlì il 23/06/2008 Art. 6912 Reg. Gen. 12145 con il quale gli eredi di ----- accettavano l'eredità di cui alla successione, ovvero i beni in pignoramento **NOTA DELLA CTU:**

Si evidenzia che nella Nota di Trascrizione di cui sopra viene **erroneamente indicato** il Comune di Cesena anziché il Comune di Forlì riferendosi ai beni di cui alla successione, ovvero ai beni pignorati. Inoltre in codesta nota, nella Sezione D, si legge :” *LA PRESENTE SI RIFERISCE AD UN TITOLO PRESENTATO NELL'ANNO 2004 REPERTORIO N. 36760 RACCOLTA N. 12210 DEBITAMENTE REGISTRATO E TRASCritto A FORLÌ IL 9 FEBBRAIO 2004 AI NN.RI 2276 DI R.G. E 1492 DI R.P*”

- **Atto di cessione di diritti** del **16/01/2004** ai rogiti del Notaio Dr. Giorgio Papi di Forlì, Rep. 36760 Raccolta 12210, trascritto a Forlì il 09/02/2004 Art. 1492 Reg. Gen. 2276 con il quale ----- cedeva a ----- il proprio diritto di comproprietà pari ad 1/6 sui beni





ereditati di cui sopra, ovvero i beni pignorati

- **Atto di cessione di diritti** del 11/07/2005 ai rogiti del Notaio Dr. Giorgio Papi di Forlì, Rep. 38869 Raccolta 13159, trascritto a Forlì il 14/07/2005 Art. 8396 Reg. Gen. 14493 con il quale -----  
----- cedevano rispettivamente a ----- il proprio diritto di comproprietà pari ad 2/6 ognuna, quindi 4/6 complessivi, sui beni ereditati di cui sopra, ovvero i beni pignorati
- **Atto di compravendita** del 03/08/2010 ai rogiti del Notaio Dr. ALDO FIORDORO di Forlì Rep. 90116 Raccolta 7812, trascritto a Forlì il 06/08/2010 all'Art. 14901/8777 con cui -----  
----- vendeva a ----- la propria quota di proprietà 1/1 i beni pignorati
- **Atto di compravendita sottoposta a condizione risolutiva** del 24/12/2012 ai rogiti del Notaio Dr. MARCELLO PORFIRI di Cesena Rep. 1336 Fascicolo 655, trascritto a Forlì il 09/01/2013 all'Art. 289 con cui l'esecutata vendeva a ----- la propria quota di proprietà 1/1 sui beni pignorati
- **Atto di accertamento di verificata condizione risolutiva** del 03/05/2013 autenticato dal Notaio Dr. MARCELLO PORFIRI di Cesena Rep. 1848/878, annotato a Forlì il 17/05/2013 Reg.Part. 1840 Reg.Gen. 7905 e registrato a Cesena il 15/05/2013 al n. 3342 Serieue 1T, con cui l'esecutata tornava proprietaria per la quota di 1/1 sui beni pignorati

#### REGIME FISCALE

La ctu legge nell'ultimo atto di provenienza dei beni che il regime fiscale sia stata l'imposta di registro in misura fissa.

#### REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, AGIBILITA'

Visto il sopralluogo della ctu presso l'abitazione pignorata, visto tutto ciò che è depositato agli atti amministrativi del Comune, visto anche lo stesso "Verbale di Sopralluogo" effettuato d'ufficio dal Comune di Forlì in data 08/05/2021 avente ad oggetto la "Verifica dello stato dei luoghi" a cui è seguito un documento del Comune datato 21/05/2021 in cui ha posto in evidenza la pratica al 30/09/2023 per verifica situazione lavori (documento visto e reperito in copia dalla ctu all'interno del fascicolo relativo alla pratica DIA del 2010), si determina che oggettivamente tutto l'immobile sia oggetto di lavori edili non ancora completati così come autorizzati dalle pratiche elencate sopra e che *il cantiere* si è interrotto nei fatti; quelli realizzati risultano in parte non corrispondenti ai disegni della DIA 2010 come scrive anche il Comune.

In tale circostanza la ctu riferisce che non sia determinabile la risposta al quesito sulla sussistenza di





opere difformi in quanto, nel momento in cui vi sono lavori in corso iniziati a seguito di titoli abilitativi (pratiche edilizie) vi possono essere opere diverse dai disegni di progetto, ma che comunque rientrano fra quelle intese come varianti in corso d'opera e per le quali si potrà eventualmente formalizzare/regolarizzare la loro esecuzione con le dovute pratiche di completamento così come prevede la normativa di riferimento.

In questo capitolo si da conto del fatto che, al piano terra, risultano già realizzate modifiche alla posizione di divisorie e tramezzi, in parte previsti dal progetto, così che risultano ora promiscue le porzioni di servizi che catastalmente coinvolgono entrambe le unità immobiliari appartamenti; anche per questo motivo si conferma di dover considerare i beni pignorati Lotto Unico da offrire in vendita.

## **RIPRESA E FINE DEI LAVORI - COSTI PREVISTI**

### **- RIPRESA E FINE DEI LAVORI**

Facendo riferimento a quanto sopra la ctu ritiene che, ai fini della perizia per il procedimento esecutivo, si debba considerare il fatto che questo intero immobile potrà procedere con la conclusione di lavori previsti dai progetti già depositati seguendo le indicazioni procedurali che indicherà il Comune stesso nel momento in cui ve ne sarà la richiesta specifica a cura del richiedente/avente titolo, in base proprio anche al momento in cui questo potrà accadere.

Si potrà quindi valutare o di portare a termine i lavori coerentemente ai progetti già depositati, eventualmente con modifiche o varianti in corso d'opera ammesse, oppure se si vorrà modificare sostanzialmente il progetto già presentato, sarà necessario procedere con una verifica di ciò che risulta consentito dalle norme di rue per questo lotto e quindi necessariamente condividendo con l'Amministrazione Comunale il dovuto modo per la presentazione di nuovo progetto, ma che non è comprensibilmente compreso nei quesiti per questa ctu; ovvero se ne da cenno per informazione più compiuta del panorama edilizio visto che vi sono lavori ancora in parte da realizzare.

### **- COSTI INDICATIVI E PRESUNTI CHIUSURA DEI LAVORI**

La ctu sintetizza ciò che sarà necessario per organizzare la ripresa dei lavori edili con riattivazione del cantiere ai sensi di legge, portando a termine ciò che è rimasto sospeso:

- Costi di consulenza tecnica professionale per riattivare la pratica edilizia che sarà da condividere con il Comune a cura del richiedente e valutazione di fattibilità per eventuali modifiche non sostanziali al progetto;
- Parcelle tecniche per la direzione lavori, sicurezza cantieri, assistenza ai contratti, computi





Barbara Mazzoni geometra  
Via Cervese 53 Forlì FC  
335 6223452 – 0543 721843  
c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

metrici, aggiornamenti catastali, raccolta di tutte le dichiarazioni di conformità degli impianti ecc., dichiarazione di fine lavori, abitabilità e tutto quanto necessario per seguire, concludere i lavori e chiudere formalmente il cantiere ai sensi di legge;

- Realizzazione di tutti i lavori non ancora eseguiti e/o non ancora completati per rendere finiti e abitabili entrambi i due appartamenti, compreso i servizi pertinenziali al piano terra, il garage e le parti comuni sia interne che esterne; quindi lavori edili e impianti tecnologici quali idrico-sanitario, termico, elettrico, fogne e quanto altro si renda necessario ad asseverare l'agibilità dell'intera abitazione bifamiliare.

La ctu prendendo in considerazione tutto quanto già esposto fin qui in perizia, ritiene adeguato stimare i costi indicativi e presunti necessari, calcolandoli in un unico coefficiente percentuale forfettario ed omnicomprensivo che verrà detratto per stabilire il valore atteso ai fini della vendita.

#### SITUAZIONE OCCUPAZIONALE DEI BENI

NON RISULTA ALCUN CONTRATO REGISTRATO PER I BENI PIGNORATI.

#### CERTIFICAZIONE ENERGETICA APPARTAMENTO

-APE n. 02985-319928-2022 rilasciato il 12/05/2022 valido fino al 12/05/2032 a cura di Ing. Mirko Fanelli di Forlì (Soggetto Certificatore) per l'appartamento piano primo Sub.4;

-APE n. 02985-319938-2022 rilasciato il 12/05/2022 valido fino al 12/05/2032 a cura di Ing. Mirko Fanelli di Forlì (Soggetto Certificatore) per l'appartamento piano secondo Sub.5.

Il Sub.4 risulta essere in CLASSE energetica G e il Sub.5 risulta essere in CLASSE energetica G.

#### VALORE INTERO Diritto di Piena Proprietà

La C.T.U. nell'espletamento dell'incarico affidatole ha ritenuto di determinare come più probabile Valore per l'intero della piena proprietà del LOTTO UNICO la somma arrotondata di **€ 354.000,00 (Euro Trecentocinquantaquattromila/00)** già al netto delle riduzioni applicate.

#### VALORE LOCATIVO

Valore Locativo [Valore intermedio OMI di zona – 2° Sem. 2021] = € 5,00/mq./mensili = (5,00 x 353,05) = € 1.762,25/mensili = € 1.750,00/ mensili arrotondati

Si evidenzia che il valore locativo come sopra si intende valido dal momento in cui l'intero immobile sarà finito e dichiarato abitabile e agibile.

Forlì, 13 Maggio 2022

La C.T.U. Geometra Barbara Mazzoni (firmato digitalmente)



