

Avv. Sonia Valeriani
Via G. Regnoli n. 23 - 47121 Forlì (FC)
Tel. 0543-32774
sonia.valeriani@ordineavvocatiforlicesena.eu

TRIBUNALE DI FORLÌ

– **UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI** –

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. **127/2021 R.G.**

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA A PROFESSIONISTA

TERZO ESPERIMENTO

Il sottoscritto Avv. Sonia Valeriani, nominato dal G.E. Dott. Fabio Santoro con ordinanza emessa il 31.01.2023 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 agli atti della procedura e verificata la corrispondenza tra il diritto reale sul cespite oggetto di esecuzione ed i dati emergenti dai Pubblici Registri, nonché la titolarità dello stesso pignorato in capo alla parte debitrice esecutata;
- evidenziato che l'immobile oggetto di vendita potrebbe presentare difformità edilizie e catastali indicate dalla perizia redatta dallo stimatore, che nuovamente si pongono all'attenzione dei soggetti potenzialmente interessati, in quanto –se verificate e non rientranti nell'ambito di tolleranze costruttive– da sanare a cura e spese dell'aggiudicatario,
- ritenuto doversi disporre la vendita in **N. 2 LOTTI** a corpo e non a misura, del compendio immobiliare pignorato,
- visti gli artt. 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 18 febbraio 2026 alle ore 15:00** sul portale del gestore **EDICOM FINANCE S.R.L., www.garavirtuale.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, compresi la destinazione urbanistica risultante dal relativo certificato e gli atti unilaterali d'obbligo ed i vincoli e le servitù opponibili all'acquirente risultanti dai Pubblici Registri), inclusi i dati catastali ed i confini, e nell'**allegato "A"** accluso al presente avviso e di cui costituisce parte integrante, relativamente al quale si segnala l'eventuale presenza di difformità edilizie ed amministrative, nonché l'eventuale presenza di formalità (ad es. domande giudiziali) non cancellabili, seppur non opponibili, così come risultante dai Pubblici Registri, nonché di spese condominiali arretrate, nonché di atti unilaterali d'obbligo, vincoli e servitù non cancellabili opponibili all'acquirente risultanti dai Pubblici Registri ed indicati nella perizia redatta dallo stimatore:

- Quanto al **LOTTO N. 1**: è sito in Forlì (FC), Via Albicini n. 5, ed è così identificato e descritto:
 - **piena proprietà** di officina sita in palazzo censito al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì (FC), al **Foglio 178**:
 - **particella 1510, sub. 48**, cat. D/7, rendita catastale Euro 2.365,37, Via Albicini n. 5, piano terra, primo, quarto e interrato.
 - Trattasi di officina al piano terra, magazzino/deposito su ballatoio al piano primo, ampia cantina al seminterrato e locale in soffitta al quarto livello. Al piano terra si trova l'area centrale, perimetralmente ad essa si situano un ufficio ed altri due vani anch'essi adibiti ad ufficio da cui si può accedere ad un lastrico solare ad uso esclusivo. Al piano primo vi è un ballatoio perimetrale a tutta la superficie di officina, con affaccio sulla stessa e un ulteriore vano deposito. Al piano interrato vi sono due zone distinte ad uso cantina-deposito e un piccolissimo bagno. Al quarto piano vi è un vano, classificato catastalmente come soffitta, che risulta fisicamente ed operativamente disgiunto dal resto del compendio pignorato. Superficie commerciale di mq. 437,14.
 - stato: libero.
- Quanto al **LOTTO N. 3**: è sito in Forlì - Loc. San Lorenzo in Noceto (FC), ed è

così identificato e descritto:

- **piena proprietà** di terreni censiti al Catasto Terreni del Comune di Forlì (FC):

PARTE A:

- Terreno censito al Foglio 278, Particella 49, Seminativo di Classe 4, estensione totale di 13.718 mq, senza deduzioni. Reddito dominicale: Euro 88,56, Reddito agrario Euro 70,85;
- Terreno censito al Foglio 278, Particella 139, Seminativo Arborato di Classe 4, estensione totale di 32mq, senza deduzioni. Reddito dominicale: Euro 0,21, Reddito agrario Euro 0,17;
- Terreno censito al Foglio 278, Particella 152, Seminativo Arborato di Classe 4, estensione totale di 40 mq, senza deduzioni. Reddito dominicale: Euro 0,26, Reddito agrario Euro 0,21;

PARTE B:

- Terreno censito al Foglio 278, Particella 41, Seminativo di Classe 4, estensione totale di 11.440 mq, senza deduzioni. Reddito dominicale: Euro 73,85, Reddito agrario Euro 59,08;
- Terreno censito al Foglio 278, Particella 191, Seminativo di Classe 5, estensione totale di 1.940 mq, senza deduzioni. Reddito dominicale: Euro 7,01, Reddito agrario Euro 9,02;
- Terreno censito al Foglio 278, Particella 192, Bosco Misto di Classe 2, estensione totale di 3.958 mq, senza deduzioni. Reddito dominicale: Euro 5,11, Reddito agrario Euro 1,23.
- Trattasi di terreno privo di fabbricati. Il sedime è posto in zona agricola ed è prospiciente la via delle camminate. Il terreno, in declivio con affaccio ovest, consta di due parti, prossime, ma fra loro disgiunte. Il fondo, per entrambi le parti, ha accesso diretto dalla pubblica via delle Camminate, ha vista panoramica ed è lambito da linee elettriche aeree di media tensione. Superficie commerciale di ha 3,1128.
- stato: per informazioni in merito allo stato di occupazione dei terreni di cui al Lotto n. 3, si invitano gli interessati a contattare il Professionista Delegato.

Prezzo base ed aumento minimo.

➤ **LOTTO 1:**

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

- **lotto 1: 308.812,50 (euro trecentoottomilaottocentododici/50).**

In caso di gara l'**aumento minimo** è determinato in:

- **lotto 1: €. 5.000,00 (euro cinquemila/00).**

Il **prezzo offerto** non potrà essere inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ (un quarto) rispetto al prezzo base.

➤ **LOTTO 3:**

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

- **lotto 3: 38.250,00 (euro trentottomiladuecentocinquanta/00).**

In caso di gara l'**aumento minimo** è determinato in:

- **lotto 3: €. 500,00 (euro cinquecento/00).**

Il **prezzo offerto** non potrà essere inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ (un quarto) 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 minorenne, 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;
- d) procura speciale o copia autentica della procura generale, 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 autenticata da pubblico ufficiale da trasmettere al Giudice insieme al decreto di trasferimento nel quale si darà atto di

tale circostanza; 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 R.G.ES. 127/2021, acceso presso la **Banca Monte dei Paschi di Siena – Banca dal 1472 – Filiale Forlì – Piazza XX Settembre n. 20**, codice **IBAN: IT60 Q010 3013 2020 0000 2074 780** con causale **“Es. 127/2021 cauzione Lotto (indicare il numero di lotto al quale si è interessati) asta del 18.02.2026”**.

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.

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.

In caso di decadenza dall’aggiudicazione il G.E. dichiarerà la perdita della cauzione, che verrà incamerata dalla procedura a titolo di multa.

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.

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; 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 a 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.

Offerta per persona da nominare.

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, ossia un 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 notarile, 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 (soggetto a sospensione nel periodo feriale) sarà quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario, comunque non superiore al termine di legge di 120 giorni.

Si avvisa che qualora il prezzo non venga depositato nel termine stabilito il G.E. con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa. Si avvisa altresì che qualora il prezzo che si ricaverà dalla successiva vendita, unito alla cauzione confiscata, dovesse risultare inferiore a quello dell'offerta decaduta l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi di quanto disposto dall'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.

Come disposto dal G.E. si comunica che 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.

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.E., nel contratto di finanziamento stipulato dalla parte debitrice eseguita assumendone gli obblighi relativi, purché entro 15 giorni dall'aggiudicazione definitiva o dall'assegnazione siano versate all'istituto mutuante le rate già scadute, gli accessori e le spese, nella misura che verrà precisata dall'istituto come sopra.

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. 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 II co. c.p.c., sui siti www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.asteanunci.it nonché sul sito istituzionale del Tribunale.

Le medesime società provvederanno alla pubblicazione dell'avviso di vendita e del corredo fotografico sul sito commerciale www.immobiliare.it o, in alternativa, sui portali www.casa.it, www.idealista.it e 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 alla 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 sia ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, a richiesta dell'aggiudicatario e nei tempi e con le modalità di cui all'art. 560 c.p.c., 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.;
- 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. 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. Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso 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 0543-32774;
- gli offerenti possono ottenere 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.garavirtuale.it**;
- gli interessati possono chiedere al custode Avv. Sonia Valeriani di poter visionare l'immobile mediante richiesta sul Portale delle Vendite Pubbliche entro il 10° giorno anteriore a quello fissato per le offerte;
- nella sezione "DOCUMENTI" del sito **www.professionistidelegatific.it** è scaricabile una pratica **GUIDA alla presentazione dell'offerta telematica** redatta a cura dell'Associazione dei Professionisti delegati del Tribunale di Forlì.

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, 06.12.2025

*Il Professionista delegato
Avv. Sonia Valeriani*



TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 127/2021

PROSPETTO RIEPILOGATIVO ED IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

Allegato A

* * * * *

LOTTO 1

PIENA PROPRIETA' in capo all'esecutato, di officina, ora in stato di abbandono, sita in palazzo a Forlì, via Albicini angolo corso Garibaldi, con locali ai piani terra, seminterrato, primo e quarto oltre a superfici accessorie condominiali, come da Codice Civile.

Il fabbricato è posto nel Centro Storico, a circa 150 metri dalla centrale piazza Saffi, in zona densamente urbanizzata, servita, con infrastrutture pubbliche ed attività commerciali presenti nelle immediate vicinanze

Generalità sull'immobile: trattasi di palazzo di testata della cortina continua di edificato, posta nell'isolato sito nella zona sud ovest del Centro Storico di Forlì e delimitato dalla via Albicini, Corso Garibaldi, via Ciceruacchio e via Marcolini. L'edificio, denominato "Condominio Smeraldo", con parti anche di impianto storico, ma di parziale moderna risutturazione, si sviluppa su quattro livelli fuori terra più un piano interrato. La struttura portante è mista, con parti in muratura e parti in cemento armato; nella parte moderna, cui non appartiene, se non in piccola parte, l'unità pignorata, si evidenziano le specchiature in mattone ed il porticato in cemento armato, entrambi faccia a vista. Nella parte storica i prospetti esterni sono finiti in intonaco civile tinteggiato di colore aranciato con riquadrature in marmo bianco alle finestre.

Avanti al palazzo, su via Albicini è presente un percorso pedonale evidenziato con linee segnaletiche sulla pavimentazione in asfalto. Sull'altro lato della strada e comunque nelle vicinanze sono reperibili posti auto a sosta regolamentata. Esternamente, lo stato di manutenzione dell'immobile è discreto. Internamente è presente una corte piuttosto articolata, interamente pavimentata e pressoché completamente dedicata ad area di manovra e sosta per i veicoli dei condomini; Tale corte è curata ed in stato di manutenzione buono.

Edificio pignorato: trattasi di officina con uffici al piano terra, magazzino/deposito su ballatoio al piano primo, ampia cantina al seminterrato e locale in soffitta al quarto livello; all'unità pignorata si accede direttamente dalla via Albicini mediante due accessi, ora chiusi con saracinesche, uno dei quali individuato toponomasticamente dal civico 1A, oppure dalla corte interna del fabbricato, a cui si accede dal civico 5.

L'unità è molto ampia ed articolata: al piano terra abbiamo l'area centrale, a suo tempo adibita ad officina, perimetralmente ad essa si situano un ufficio (con accesso da via Albicini) e, verso la corte interna, altri due vani, lunghi e stretti, anch'essi adibiti ad ufficio. Da questi spazi si può anche accedere ad un lastrico solare di uso esclusivo, che funge da copertura della centrale termica condominiale.

L'officina è organizzata in parte a doppio volume in quanto il piano primo, raggiungibile mediante una stretta scaletta a chiocciola metallica, prevede un ballatoio perimetrale a tutta la superficie di officina, con affaccio sulla stessa. E' anche presente un ulteriore vano annotato come deposito e planimetricamente posto al di sopra dell'ingresso condominiale alla corte. All'estremità nord del ballatoio è una porta di accesso collega questo livello agli spazi condominiali comuni.

Con la medesima scala a chiocciola sita nell'officina è possibile raggiungere il piano interrato. A questo livello si può accedere anche mediante una scala, sempre metallica, piuttosto stretta e priva di parapetto, posta sul retro dell'ufficio posto a fianco dell'officina, con accesso diretto su via Albicini.

Catastalmente tale piano risultava interamente connesso, ma, in realtà, un'apertura di collegamento tra parti dell'interrato è stata murata per cui, adesso, si configurano due zone distinte, la prima al di sotto dell'ufficio di cui al paragrafo precedente ove troviamo un unico locale, e la seconda sostanzialmente al di sotto dell'officina, ove invece è presente una maggiore articolazione di spazi, tutti ad uso cantina-deposito. A questo livello è altresì presente l'unico, piccolissimo bagno del complesso.

Tutti i livelli, dal piano primo all'interrato, sono connessi con un montacarichi metallico, di impianto datato, che non risulta annotato nelle planimetrie catastali, se non marginalmente al piano primo, ove è perimetrato l'ingombro, ma senza alcuna ulteriore caratterizzazione.

I locali ai piani terra e primo sono pavimentati in piastrelle in gres negli spazi operativi, ed in ceramica nelle zone commerciali. Al piano interrato la pavimentazione è in semplice cementato liscio; le condizioni delle pavimentazioni sono mediocri, per sedimenti di sporcizia e macchie. Il lastrico solare esterno esclusivo è pavimentato con alluminatura impermeabilizzate, questo spazio è dotato di parapetti ancorché di altezza insufficiente. Il piccolo bagno cieco, posto all'interrato, è dotato di rivestimento, contiene unicamente un lavabo ed un water, e, contrariamente alla rappresentazione catastale, è organizzato in un unico spazio. Il tutto è in mediocre stato manutentivo.

La conformazione degli infissi è alquanto articolata: sulla via Albicini si affacciano una vetrina in alluminio e vetro protetta da una serranda a maglia; accanto ad essa l'ingresso all'officina è invece chiuso con serranda a listelli metallici; le finestre hanno infisso metallico e vetro semplice, la maggior parte è protetta da inferriate, alcune hanno anche sistema di oscuramento a tapparelle. Le porte interne sono in legno tamburato di fattura economica. Abbiamo poi portoni di accesso con intelaiatura metallica e pannelli in vetro semplice. Al piano interrato non sono presenti porte se non nel bagno mentre, le finestrate, sulle diverse bocche di lupo, sono ad intelaiatura metallica e vetro semplice. Anche questi apprestamenti sono meritevoli di manutenzioni.

La dotazione impiantistica rappresenta una delle parti più carenti dell'edificio: l'immobile parrebbe dotato di impianto idrico sanitario, impianto di scarico ed impianto elettrico, ma, allo stato attuale dei luoghi, con utenze staccate, non è stato possibile accertare l'efficienza di tali dotazioni, peraltro risultanti, ad una speditiva ispezione, molto datate, in pessimo stato e meritevoli di significative riqualificazioni. E' stata rilevata anche la presenza di una caldaia per riscaldamento, collegata potenzialmente ad alcuni radiatori metallici della zona uffici (alcuni staccati) e di condizionatori, sempre a servizio della zona uffici e del deposito nel soppalco. Anche in questo caso, essendo le utenze staccate non è stato possibile verificare l'efficienza dei sistemi che, comunque, necessitano anch'essi di importanti riqualificazioni. Non è stato possibile compiere alcuna verifica sull'efficienza del montacarichi metallico che connette i tre livelli operativi dell'unità pignorata.

L'intero immobile risulta in condizioni mediocri, dovute anche ad uno stato di pluriennale abbandono: per quanto riguarda la parte più propriamente edilizia si rileva che nelle pareti dell'officina e degli spazi operativi connessi ai piani terra e primo la tinteggiatura è gravemente ammalorata, con presenza di macchie ed ombreggiature; al piano interrato l'umidità ha poi causato distacchi di tinteggiatura e di intonaco. A questo livello, poi, un'architrave di un passaggio è attualmente puntellata in quanto ha manifestato lesioni importanti che potrebbero portare ad un collasso del piccolo elemento murario sovrapporta. Con riferimento invece alla parte impiantistica, si ribadisce che tutte le dotazioni sono assolutamente inefficienti, datate e abbisognano di una riqualificazione pressoché totale.

Lo spazio posto al quarto piano del complesso condominiale, classificato catastalmente come soffitta, risulta fisicamente ed operativamente disgiunto dal resto del compendio pignorato. Ad esso si accede dall'atrio di ingresso principale del condominio con affaccio su Corso Garibaldi, attraverso la scala o l'ascensore condominiale. Al piano quarto è possibile accedere, con una porta di altezza molto limitata, al sottotetto della parte di condominio in cui sorge l'officina. Superata la porta si accede ad uno spazio comune che si sviluppa in un corridoio, originariamente presumibilmente caratterizzato da finiture edilizie economiche ma ora, nella parte più vicina all'ingresso, riqualificato in modo significativo; tale corridoio conduce ad un terrazzo condominiale.

Su questo vano comune a sviluppo longitudinale si aprono, su entrambi i lati, delle porte che consentono l'accesso a vani uso soffitta a copertura inclinata. Il primo vano, posto sulla destra, dopo l'entrata è quello intestato all'esecutato e quindi pignorato. Il vano non è più riconoscibile in quanto la parete che lo divideva da quello adiacente lato sud è stata demolita. Solo un cambio di quota, gestito con

un gradino, potrebbe suggerire il posizionamento della originaria parete divisoria, ma, in assenza di atti tecnici con quote precise, la posizione della ex parete divisoria resta di non univoca collocazione. Per quanto riferito allo scrivente telefonicamente dalla custode giudiziale (che avrebbe direttamente conferito in merito con una signora avente titolo sul vano adiacente) un tempo, verbalmente la madre dell'esecutato avrebbe consentito a questa signora, peraltro congiunta della famiglia Monti, di utilizzare ad uso proprio il vano soffitta ora pignorato. Sulla base di questa autorizzazione informale i proprietari del vano adiacente avrebbero demolito la parete divisoria, creando un unico spazio, poi riqualificato con pavimentazione in piastrelle ceramiche, rivestimento di pareti e copertura inclinata in legno e adeguamento della dotazione impiantistica con ammodernamento dell'impianto elettrico. Come già argomentato, un gradino posto circa a metà del grande vano così costituito, potrebbe indicare ad oggi il confine proprietario. In ogni caso attualmente sussiste una promiscuità anche a livello impiantistico tra le due proprietà adiacenti. Al di là dell'accessibilità assolutamente incongrua e della commistione con la proprietà adiacente, il locale, nella sua conformazione, si presenta in stato di manutenzione buono.

La consistenza commerciale del complesso - superfici lorde desunte e calcolate dalle planimetrie catastali ed architettoniche, riscontrate con quantificazioni a campione sul posto - è così articolata:

Officina - uffici - depositi al piano terra e primo	322,70 mq
Depositi - cantine al piano interrato	201,80 mq
Lastrico solare esclusivo	13,30 mq
Soffitta riqualificata al piano quarto	13,70 mq

Le misure delle superfici lorde scontano qualche necessaria ed ineludibile approssimazione dovuta sia alla conformazione delle murature, non sempre di geometria regolare, sia alla ridotta accessibilità ad alcune parti di fabbricato, stante la presenza di scaffalature, impianti, arredi, ecc, la cui disposizione che ha impedito una completa misurazione degli spazi.

L'immobile partecipa in quotaparte millesimale anche alle parti comuni come regolate dal Codice Civile e dal Regolamento Condominiale.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile pignorato risulta catastalmente distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì, con i seguenti dati censuari:

- Unità censita al NCEU di Forlì, al Foglio 178, mappale 1510, subalterno 48, Categoria D/7, rendita catastale di € 2.365,37, sito in via Albicini, 5 piano terra, primo, quarto e interrato.

Oltre al magazzino deposito sono in capo alla proprietà le parti comuni da Codice Civile come anche indicate negli elaborati catastali.

Il sedime di terreno su cui sorge l'intero edificio di cui fa parte l'unità immobiliare di cui sopra, risulta distinto al Catasto Terreni del Comune di Forlì, al Foglio 178, particella 1510, Ente Urbano di m² 987.

CONFINI

L'edificio cui appartengono le unità pignorate confina a nord con corso Garibaldi, ad ovest con via Albicini, mentre ad est e a sud con unità immobiliari condominiali di diversi. L'unità pignorata confina con spazi comuni da più lati, con ragioni Aspidini, salvi altri e con unità di diversi

PERTINENZA

Piena Proprietà.

PROVENIENZA

Il titolo di provenienza dell'immobile in capo all'esecutato è il seguente:

il mappale n. 1510 sub. 48 del foglio 178 era pervenuto in parte per successione al proprio padre, nato a Forlì il 4 settembre 1910, deceduto in data 17 luglio 1979, come da den.n. 96 vol. 435, trascritta a Forlì il 27 ottobre 1980, art. 8622, eredità devolutasi in virtù di legge e per rinuncia all'eredità da parte della moglie, come da atto ricevuto dal Notaio Raffaele Gafa di Forlì in data 10 gennaio 1980, registrato a Forlì il 16 gennaio 1980 al n. 369 ed ivi trascritto il 24 gennaio 1980, art. 944, ed in parte a seguito di successione alla propria madre, nata a Forlì il 7 marzo 1926, deceduta in data 20 settembre 2001, come da den.n. 29 vol. 672, registrata a Forlì il 20 marzo 2002 ed ivi trascritta il 21 luglio 2003, art. 9292;

REGIME FISCALE

Essendo il bene intestato a persona fisica, la vendita sarà assoggettata a sola imposta di registro.

CONFORMITA' AMMINISTRATIVA DEL BENE PIGNORATO

Per quanto riguarda l'immobile - Officina e superfici afferenti in Centro Storico - dalle ricerche effettuate presso gli Uffici del Settore Edilizia Privata del Comune di Forlì NON sono stati reperiti precedenti autorizzativi specifici.

Il tecnico, collaboratore dello scrivente, incaricato per la ricerca dei precedenti, ha altresì trovato alcuni atti di compravendita di unità edilizie adiacenti con informazioni generali sull'edificio.

Lo scrivente ha altresì conferito con l'Amministratore Condominiale e con il tecnico che ha curato una recente pratica di manutenzione ordinaria per conto del condominio, ma entrambi non sono stati in grado di fornire informazioni ulteriori in ordine ai precedenti del complesso.

Da quanto acquisito si può ragionevolmente desumere che il fabbricato cui appartiene l'unità pignorata sia stato costruito prima del 1967 e che, successivamente a tale data, l'unità non sia stata fatta oggetto di interventi edilizi di rilievo. L'analisi tipologica dell'officina, per componenti edilizi e dotazioni impiantistiche, è sufficientemente coerente con tale interpretazione.

Per quanto riguarda il complesso, negli atti notarili acquisiti, è citata un'abitabilità del 28/8/1967, non altrimenti circostanziata con riferimenti a protocolli o altro. Si rileva incidentalmente che in quegli anni era prassi abbastanza comune rilasciare le abitabilità sugli interi edifici condominiali.

Per quanto riguarda l'immobile, non essendo stati reperiti disegni presso il comune di Forlì, si assume quale riferimento per valutare la conformità, la rappresentazione catastale: rispetto a tale elaborato sono state riscontrate alcune difformità:

- Presenza del montacarichi non annotato a tutti i piani.
- Tamponamento di un collegamento tra due parti della cantina non annotato.
- Soffitta ove è stata demolita la parete divisoria tra la parte pignorata e la proprietà adiacente.

Le opere non regolari sono esclusivamente interne e pertanto sono potenzialmente tutte sanabili. Per quanto riguarda la parete divisoria demolita in soffitta non sussiste tanto una difficoltà alla sanabilità tecnico amministrativa quanto una opportunità tecnica a far ritenere necessario un ripristino al fine di perimetrare e rendere autonoma la proprietà.

CONDIZIONI DI OCCUPAZIONE

L'officina e gli spazi ad essa direttamente afferenti sono liberi ed in stato di abbandono, la soffitta al piano quarto, non direttamente né funzionalmente connessa con gli altri spazi pignorati di cui al lotto 1, è stata occupata (e manipolata anche dal punto di vista edilizio), sulla base di un semplice accordo verbale, dai proprietari del vano adiacente. Ovviamente questa occupazione non ha alcun titolo.

Con riferimento alle diverse unità immobiliari lo scrivente ha direttamente interpellato Agenzia delle Entrate, la quale, con nota del 15/11/2022, ha confermato che non esistono contratti registrati relativi agli immobili oggetto di pignoramento.

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 127/2021

PROSPETTO RIEPILOGATIVO ED IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

Allegato A

* * * * *

LOTTO 3

PIENA PROPRIETA' in capo all'esecutato, di terreno privo di fabbricati, sito a Forlì, località San Lorenzo in Noceto.

Il sedime è posto in zona eminentemente agricola ed è prospiciente la via delle Caminate.

Il terreno, in declivio con affaccio ovest, consta di due parti, prossime, ma fra loro disgiunte ed è attualmente condotto, pressoché interamente, a seminativo.

Il fondo, per entrambe le parti ha accesso diretto dalla pubblica via delle Caminate, ha vista panoramica ed è lambito da linee elettriche aeree di media tensione.

Il lotto ha una estensione di 13.790 mq per la parte A e di 17.338 mq per la parte B, per un totale complessivo di 31.128 mq, come desunto dagli elaborati catastali e tecnici consultati.

Alla data del sopralluogo, l'area si presentava sommariamente identificabile solo su alcuni lati mediante alternanze colturali o allineamenti con infrastrutture. Si evidenzia la necessità di provvedere ad un riconfinamento professionale in quanto gli attuali allineamenti colturali e di viabilità perimetrano la particella in modo estremamente approssimativo.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'area pignorata risulta catastalmente distinta al Catasto Terreni del Comune di Forlì, con i seguenti dati censuari:

- Terreno censito al Foglio 278, particella 49, Seminativo di Classe 4, estensione totale di 13.718 m², senza deduzioni. Reddito Dominicale 88,56 € e Reddito Agrario 70,85 €.
- Terreno censito al Foglio 278, particella 139, Seminativo Arborato di Classe 4, estensione totale di 32 m², senza deduzioni. Reddito Dominicale 0,21 € e Reddito Agrario 0,17 €.
- Terreno censito al Foglio 278, particella 152, Seminativo Arborato di Classe 4, estensione totale di 40 m², senza deduzioni. Reddito Dominicale 0,26 € e Reddito Agrario 0,21 €.
- Terreno censito al Foglio 278, particella 41, Seminativo di Classe 4, estensione totale di 11.440 m², senza deduzioni. Reddito Dominicale 73,85 € e Reddito Agrario 59,08 €.
- Terreno censito al Foglio 278, particella 191, Seminativo di Classe 5, estensione totale di 1.940 m², senza deduzioni. Reddito Dominicale 7,01 € e Reddito Agrario 9,02 €.
- Terreno censito al Foglio 278, particella 192, Bosco Misto di Classe 2, estensione totale di 3.958 m², senza deduzioni. Reddito Dominicale 5,11 € e Reddito Agrario 1,23 €.

CONFINI

Il terreno, per una parte confina a est con la via delle Caminate, a nord con ragioni Greppi Roberta e Raggi Luigi, con ragioni Società Agricola Sabbatani di Danilo Sabbatani & Figli S.S., salvi altri, e, su più lati, con ragioni Greppi Roberta e con ragioni Raggi Luigi, salvi altri.

Per la restante parte, l'area confina a est con la via delle Caminate, a nord con ragioni Raggi Luigi, salvi altri, ad ovest con ragioni Barucci Ileana e Casamenti Giancarlo e con Società Agricola Sabbatani di

Danilo Sabbatani & Figli S.S. salvi altri, ed infine a sud con ragioni Greppi Roberta e con ragioni Raggi Luigi, salvi altri.

PERTINENZA

Piena Proprietà.

PROVENIENZA

Il titolo di provenienza dell'immobile in capo all'esecutato è il seguente:

i mappali nn. 41, 49, 139, 152, 191, 192 del foglio 278, nonché i mappali nn. 58 e 462 del foglio 266 ed i mappali nn. 29, 30, 31, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 87, 88, 93 e 94 del foglio 283 erano pervenuti a seguito di successione in morte di _____, nata a Forlì il 7 marzo 1926, deceduta in data 20 settembre 2001, come da den.n. 29 vol. 672, registrata a Forlì il 20 marzo 2002 ed ivi trascritta il 21 luglio 2003, art. 9292, alla quale erano pervenuti a sua volta per titoli ultraventennali;

REGIME FISCALE

Essendo il bene intestato a persona fisica, la vendita sarà assoggettata a sola imposta di registro.

CONFORMITA' AMMINISTRATIVA DEL BENE PIGNORATO

Terreno privo di fabbricati

CONDIZIONI DI OCCUPAZIONE

Nessun contratto reperito, ancorché il fondo sia condotto.

Con riferimento all'appezzamento lo scrivente ha direttamente interpellato Agenzia delle Entrate, la quale, con nota del 15/11/2022, ha confermato che non esistono contratti registrati relativi al terreno oggetto di pignoramento.