

**Avv. GIANLUCA BARRAVECCHIA**

Professionalista Delegato

Corso G. Mazzini n. 22 - 47121 FORLÌ

Tel. - Fax 0543/567198

E mail: [info@studiolegalebarravecchia.it](mailto:info@studiolegalebarravecchia.it)

PEC: [gianluca.barravecchia@ordineavvocatiforlicesena.eu](mailto:gianluca.barravecchia@ordineavvocatiforlicesena.eu)

## **TRIBUNALE DI FORLI'**

**Causa civile di divisione immobiliare endoesecutiva n. 921/2025 R.G.**

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

L'Avv. Gianluca Barravecchia, nominato dal G.I. Dott. Fabio Santoro - con ordinanza emessa il 08/07/2025 (comunicata il successivo 09/07/2025) - quale professionista delegato ex art. 591 bis c.p.c. al compimento delle operazioni di vendita nell'ambito del procedimento di divisione immobiliare in epigrafe,

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

### **DISPONE**

procedersi alla **VENDITA SENZA INCANTO** del compendio immobiliare di seguito riportato, con modalità **TELEMATICA ASINCRONA** che verrà chiamata per l'esame delle buste telematiche il giorno **25/02/2026 alle ore 10,00** sul portale del gestore Edicom Finance S.r.l. "[www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)", alle seguenti, specifiche e tassative condizioni.

### **Descrizione del bene ed identificazione del lotto unico**

Il compendio immobiliare posto in vendita, meglio individuato nella **perizia** redatta dall'esperto stimatore (qui da intendersi integralmente richiamata e trascritta, anche per quanto attiene i dati catastali ed i confini) e nell'**allegato "A"** accluso al presente avviso di cui costituisce parte integrante (con la precisazione che, poiché perizia ed allegato "A" sono stati predisposti in sede esecutiva, non va tenuto conto delle quote di proprietà / comproprietà ivi indicate in quanto appartamento e corte esclusiva - di seguito descritti - vengono qui posti in vendita per l'intero), è identificato e descritto come segue:

**Piena proprietà** (1/1) di porzione di fabbricato (comprendente complessivamente due appartamenti) costituita da appartamento di civile abitazione ai piani primo e secondo, con relativa corte esclusiva pertinenziale, ubicato nel Comune di Galeata (FC) - Via Madonna dell'Umiltà n. 10 -; il tutto, per una superficie commerciale complessiva di mq. 95 per quanto

attiene l'appartamento e di mq. 180 relativamente alla corte esclusiva, catastalmente distinti come segue:

- appartamento: censito al Catasto Fabbricati del Comune di Galeata al Foglio 35, Particella 196, Subalterno 1 graffato con il Subalterno 4 (Categoria A/4, Classe 1, Consistenza vani 3,5, Superficie Catastale Totale mq. 79 e Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte mq. 79, Rendita € 207,87 - Via Ferdinando Zannetti n. 13, Piano 2);
- corte esclusiva: distinta al Catasto Terreni del Comune di Galeata al Foglio 35, Particella 197 - Ente Urbano di mq. 180;

oltre proporzionale quota comune alle altre unità del fabbricato, tra cui la relativa area coperta e scoperta censita al Catasto Terreni del Comune di Galeata al Foglio 35, Particella 196 - Ente Urbano di mq. 160;

- l'appartamento, giudicato dal perito stimatore in “*sufficiente stato di conservazione*”, è internamente composto da un vano ad uso cucina-pranzo e un vano ad uso soggiorno al piano primo; da un vano ad uso disimpegno, da un vano ad uso sgombero, da un vano ad uso w.c. e da un vano ad uso camera da letto al piano secondo;
- sul piano edilizio-urbanistico e amministrativo, l'immobile presenta le difformità dettagliatamente descritte e indicativamente valutate nell'elaborato del perito estimatore, in relazione alle quali il CTU, in sede di determinazione del valore finale di stima, ha già tenuto conto dei costi delle pratiche e/o opere necessarie per la relativa regolarizzazione;
- l'immobile abitativo (Subb. 1 e 4 graffati - Cat. A/4), dotato di Attestato di Prestazione Energetica (rilasciato in data 24/04/2020 con il n. 05234-024102-2020 dal certificatore Ing. Junior Andrea Tomidei) da cui risulta che lo stesso rientra in CLASSE “G”, è attualmente occupato dal soggetto esecutato;
- la vendita dell'immobile è soggetta ad imposta di registro.

#### Prezzo base ed aumento minimo

L'immobile è posto in vendita a corpo per il **prezzo base** di **€ 87.750,00 (euro ottantasettemilasettecentocinquanta/00)**.

In caso di gara, il rilancio minimo è determinato in **€ 1.000,00 (euro mille/00)**.

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

#### **DETERMINA**

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

#### **DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA CON MODALITÀ ASINCRONA**

## Soggetti ammessi al deposito delle offerte

- Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., chiunque, tranne i soggetti per legge esclusi dalla vendita, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile personalmente o a mezzo di procuratore legale (avvocato) munito di procura, anche a norma dell'articolo 579, ultimo comma c.p.c. (offerta per persona da nominare). Offerte depositate da altri soggetti saranno dichiarate inammissibili.

## Modalità di presentazione dell'offerta

- Le offerte di acquisto potranno essere presentate esclusivamente in via telematica, in conformità a quanto stabilito dal D.M. 32/2015, artt. 12 e segg., e depositate, entro le ore 12 del giorno antecedente a quello fissato dal delegato per il loro esame, secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia (consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche").
- Il file dell'offerta telematica che sarà generato al termine della procedura di compilazione (che non dovrà essere alterato, né aperto, pena l'invalidazione del file e dell'offerta stessa) dovrà essere inviato all'apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacer.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacer.it)<sup>1</sup>.
- L'offerente, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000, deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), utilizzando l'apposito servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta. A tal proposito, il professionista delegato, qualora riscontri il mancato versamento dell'imposta di bollo digitale, dovrà provvedere alla regolarizzazione mediante versamento del tributo e della relativa sanzione in sostituzione dell'offerente. Il costo della regolarizzazione è posto a carico dell'offerente e sarà detratto dal deposito cauzionale da questi versato.
- Con la presentazione dell'offerta, l'offerente dichiara implicitamente di avere letto l'avviso di vendita e la perizia di stima e di essere edotto sui contenuti di tali documenti.
- Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non

<sup>1</sup> Si avverte che non è sufficiente il solo inserimento dell'offerta tramite il portale ministeriale, dovendo poi l'offerta essere spedita all'indirizzo PEC sopra indicato.

conformi a quanto disposto nell'ordinanza di delega e nel presente avviso.

### **Deposito cauzionale**

- L'offerente è tenuto al versamento, a titolo di **cauzione**, di un importo **pari almeno al quindici per cento (15%) del prezzo offerto**, che sarà in ogni caso trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.
- L'importo della cauzione (nella misura sopra indicata) deve essere versato **unicamente mediante bonifico bancario sul c/c della procedura aperto presso La BCC ravennate, forlivese e imolese Soc. Coop. - Filiale di Forlì, intestato "Divisione immobiliare R.G. 921/2025 Tribunale di Forlì"** al seguente IBAN: **IT 86 V 08542 13200 000000761892**; nella domanda dovrà essere indicato il numero di CRO dell'operazione<sup>2</sup>. Il bonifico, con causale "**Divisione immobiliare n. 921/2025 R.G. lotto unico - versamento cauzione asta del 25/02/2026**", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro la giornata lavorativa precedente il termine fissato per presentare la domanda, onde 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<sup>3</sup>.
- In caso di mancata aggiudicazione, le somme versate a titolo di cauzione, al netto degli eventuali oneri bancari, saranno restituite agli offerenti non aggiudicatari a mezzo bonifico bancario sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione, i cui estremi dovranno già essere indicati nell'offerta di acquisto.

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

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

<sup>2</sup> Nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice similare) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti a partire dal 6° fino al 16° carattere del TRN. Non dovranno comunque essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini.

<sup>3</sup> Al fine di rispettare il suddetto requisito di ammissibilità, si invitano gli interessati alla presentazione dell'offerta ad eseguire il bonifico inerente la cauzione con congruo anticipo.

- a) i dati identificativi dell'offerente (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), con l'espressa indicazione del Codice fiscale o della Partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- g) l'indicazione del referente della procedura;
- h) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- i) il prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base fino ad ¼ (è quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari o superiore al 75% del prezzo base), e il termine per il relativo pagamento, non superiore a 120 giorni;
- j) l'importo versato a titolo di cauzione dell'importo minimo del 15% del prezzo offerto (e non del prezzo base) che sarà trattenuto in caso di decadenza dall'aggiudicazione;
- k) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- l) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla precedente lettera j);
- m) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- n) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.
- Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.
  - Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge.

- Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere presentata dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare.
- Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di persona giuridica, dovrà essere allegata visura o certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri.

**Documenti da allegare all'offerta** (anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, tutti *in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi*):

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

All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, **il professionista procede alla**

### deliberazione sulle offerte stesse con le seguenti modalità:

#### In caso di offerta unica

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

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

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

#### In caso di pluralità di offerte

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

#### Svolgimento della gara telematica asincrona

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

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

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

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

- dell'entità del prezzo offerto;
- dell'ammontare della cauzione prestata;
- del minor termine previsto per il versamento del prezzo;
- nel caso in cui le offerte siano tutte equiparabili in base ai criteri sopra indicati il bene

verrà aggiudicato a chi avrà depositato per primo l'offerta di acquisto (a tal fine, farà fede la data con l'orario di deposito telematico dell'offerta).

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

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

### **Irrevocabilità dell'offerta**

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

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

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

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

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

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

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

### Pagamento del prezzo e degli oneri accessori

- In caso di aggiudicazione, il pagamento del prezzo dovrà avvenire entro e non oltre 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione o entro il minor termine dichiarato dall'offerente (termini non soggetti a sospensione nel periodo feriale); si precisa che, in caso di gara, il termine perentorio per il pagamento sarà di 120 giorni anche nel caso in cui l'offerente, divenuto aggiudicatario, avesse depositato offerta contenente l'indicazione di un tempo di pagamento inferiore.
- Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa.
- Qualora il prezzo ricavato dalla successiva vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c.
- Il prezzo di aggiudicazione dovrà essere versato mediante bonifico bancario sul conto corrente di pertinenza della procedura, anche in ipotesi di immobile gravato da ipoteca a garanzia di mutuo fondiario concesso ai sensi dell'art. 38 D.Lgs. 385/1993.
- La somma depositata a titolo di cauzione verrà utilizzata per il pagamento delle imposte e tasse relative al trasferimento dell'immobile, dei bolli e diritti per le copie conformi del decreto di trasferimento e della quota del compenso del professionista liquidato ai sensi del D.M. 15 ottobre 2015, n. 227, con restituzione, all'esito, dell'eventuale eccedenza. Qualora il deposito cauzionale non fosse sufficiente al pagamento di detti oneri, la differenza dovrà essere versata dall'aggiudicatario nel termine previsto per il pagamento del prezzo.
- Non è concessa la rateizzazione del prezzo in 12 mensilità, in quanto non corrispondente alle esigenze di celerità del processo ed agli interessi delle parti processuali ad una sollecita distribuzione del ricavato della vendita.

• Per poter usufruire delle agevolazioni e benefici fiscali previsti dalla normativa vigente in materia di cessione di beni immobili, è necessario che, unitamente alla distinta di bonifico attestante l'avvenuto versamento del prezzo, l'aggiudicatario depositi in originale, presso il professionista delegato, anche le relative dichiarazioni a fini fiscali nonché le dichiarazioni rese a norma del D.P.R. 445/2000, corredate da copia del documento d'identità.

• Nel termine fissato per il versamento del prezzo, il novellato art. 585 u.c. c.p.c. prevede che, l'aggiudicatario - con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci - è tenuto a consegnare al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del D.Lgs. 21/11/2007 n. 231 (ovvero *informazioni e dichiarazioni previste dalla vigente normativa in materia di antiriciclaggio*).

• L'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 63, comma 2 delle disp. att. c.c., in solido con i condividenti, sarà tenuto a corrispondere le eventuali spese condominiali arretrate relative all'anno solare in corso e quelle relative all'anno precedente l'emissione del decreto di trasferimento; pertanto, sono esclusi i "riporti" degli esercizi precedenti, il cui pagamento può essere richiesto esclusivamente al precedente proprietario dell'immobile.

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

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

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

• L'aggiudicatario o l'assegnatario, ai sensi dell'art. 41, 5° comma del D.Lgs. 385/1993, hanno la possibilità di subentrare, senza autorizzazione del Giudice, 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**

• La pubblicità inerente la vendita verrà eseguita, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., tramite

pubblicazione:

- a cura del professionista delegato, dell'ordinanza di vendita, unitamente all'avviso di vendita e alla perizia almeno 60 giorni prima del termine di presentazione delle offerte sul "Portale delle Vendite Pubbliche";
- a cura del gestore della vendita telematica ed almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte, della suddetta documentazione sui siti [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it); [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e sul sito internet del Tribunale di Forlì: [www.tribunale.forli.giustizia.it](http://www.tribunale.forli.giustizia.it); nonché pubblicazione dell'avviso di vendita e del corredo fotografico sul sito commerciale [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) (laddove il costo per la pubblicità relativa a ciascun lotto sia contenuta nei limiti di Euro 50,00 + IVA) e sui portali [www.casa.it](http://www.casa.it); [www.idealista.it](http://www.idealista.it); [www.bakeca.it](http://www.bakeca.it).

\*\*\*\*\*

### Il professionista delegato

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

**rende noto quanto segue:**

- gli immobili oggetto di divisione sono posti in vendita nella consistenza e con le caratteristiche indicate nella perizia redatta dall'esperto stimatore, da intendersi qui per intero richiamata e trascritta;
- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni attualmente si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive e condizioni citate nel titolo di provenienza; la vendita è a corpo e non a misura, con la precisazione che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente insolute - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non

potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione dei beni, applicando una riduzione del valore;

- per quel che riguarda la regolarità edilizia ed urbanistica dei fabbricati si richiamano sempre le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto; in ogni caso, per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

- agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, manifestando di voler assumere direttamente tale incombente;

- il compendio immobiliare viene venduto franco e libero da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti nonché eventuali provvedimenti di sequestro e sentenze dichiarative di fallimento, la cui cancellazione sarà espressamente ordinata con il decreto di trasferimento e verrà eseguita a cura e spese della procedura, con la precisazione che non saranno invece cancellate eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali), anche ove inopponibili;

- la partecipazione alla vendita giudiziaria non esonerà l'offerente dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto;

- la proprietà, il possesso, il godimento del cespite e, in genere, ogni diritto attivo e passivo derivante dall'acquisto saranno a favore e a carico dell'aggiudicatario a far data dall'emissione del decreto di trasferimento conseguente al versamento integrale del prezzo di aggiudicazione e di ogni altro onere inherente la vendita, nell'entità che verrà comunicata dal professionista delegato;

- qualora il compendio sia ancora occupato dai condividenti o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario ed a spese della procedura;

- il prezzo base, per ciascun lotto, è fissato nell'ordinanza di vendita, con le successive riduzioni operate dal delegato - in considerazione del numero degli esperimenti di vendita

andati deserti - in misura pari al 25% rispetto al precedente prezzo base d'asta, salvo il caso in cui il bene da porre in vendita abbia un valore uguale o inferiore ad Euro 15.000,00; in tal caso, il delegato non farà un ulteriore tentativo di vendita e rimetterà le parti innanzi al Giudice;

- per tutto quanto ivi non previsto si applicano le vigenti disposizioni di legge e, in particolare, le norme dettate in tema di divisione immobiliare dal codice civile e dal codice di procedura civile;

### INFORMA

- gli offerenti che possono ottenere delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica al seguente recapito telefonico 0543/567198;
- gli offerenti che, per quanto riguarda la compilazione ed il deposito dell'offerta, possono ricevere assistenza dal gestore incaricato della vendita "EDICOM FINANCE S.r.l.", secondo quanto indicato nel relativo portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it);
- gli interessati all'acquisto che gli immobili potranno essere visionati fino a 10 giorni prima di quello fissato per le offerte, previa richiesta al custode Avv. Gianluca Barravecchia da effettuarsi mediante il "Portale delle Vendite Pubbliche" (PVP) all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp>, selezionando l'inserzione relativa alla presente vendita e quindi l'apposita funzione denominata "*Prenota visita immobile*";

con la precisazione che maggiori informazioni e chiarimenti possono essere chiesti al professionista delegato nonché custode, presso il cui studio in Forlì - C.so G. Mazzini n. 22 - è possibile estrarre o visionare la perizia di stima ed i relativi allegati nella versione ostensibile ai terzi (tel.: 0543/567198).

\*\*\*\*\*

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

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

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

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;*

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

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

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

4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita

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

5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n).

Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

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

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

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

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

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

rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.

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

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

1. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.

2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).

4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

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

1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel



*momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.*

Forlì, li 01/12/2025



Il Professionista delegato

Avv. Gianluca Barravecchia





**TRIBUNALE ORDINARIO DI FORLÌ**  
**ASTE GIUDIZIARIE®**  
**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

\*\*\*

**PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DEI BENI**

\*\*\*

**UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

**Proprietà per la quota di 1/2,** all'esecutato dell'appartamento ubicato nel Comune di Galeata, via Madonna dell'Umiltà n.10, centro storico e **proprietà per la quota di 1/3,** all'esecutato della corte esclusiva ubicata in Comune di Galeata, via Madonna dell'Umiltà n.10, annessa all'appartamento.

L'appartamento e l'annessa corte esclusiva fanno parte di un fabbricato del centro storico del Comune di Galeata, via Madonna dell'Umiltà n.10. Il fabbricato è composto da due appartamenti; l'appartamento oggetto di pignoramento immobiliare si sviluppa al piano primo e secondo con annessa corte esclusiva, mentre l'altro appartamento non oggetto di pignoramento immobiliare si sviluppa sempre al piano primo e secondo, ma con servizi al piano terra, anche in corrispondenza dell'appartamento oggetto di pignoramento immobiliare. I due appartamenti hanno in comune oltre all'ingresso al piano terra e alla scala una piccola corte sul retro del fabbricato al piano primo, da tale corte comune si accede alla corte esclusiva annessa all'appartamento oggetto di pignoramento immobiliare (corte esclusiva che risulta in proprietà all'esecutato per la quota di 1/3). L'ingresso al fabbricato è posto al civico 10 di via Madonna dell'Umiltà e tale ingresso è al servizio dell'intero fabbricato. L'ingresso al fabbricato è costituito da un portone d'ingresso in legno massello a due ante con cornice ad arco in pietra naturale; sul fronte del fabbricato al piano terra insistono anche altri due portoni in legno, sempre rifiniti con cornice ad arco in pietra naturale e utilizzati per accedere ai servizi al piano terra dell'appartamento non oggetto di pignoramento immobiliare.

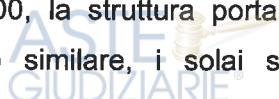
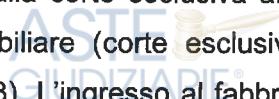
Il fabbricato è ubicato nel centro storico del Comune di Galeata ed è stato costruito presumibilmente nei primi anni del 1900, la struttura portante del fabbricato è in muratura in pietra albarese o similare, i solai sono in laterocemento così come il solaio di copertura, sono state inserite nei solai intermedi al piano primo e secondo tiranti e chiavi antisismiche. La facciata del fabbricato su via Madonna dell'Umiltà è rifinita al piano terra con intonaco di tipo granatino, mentre al piano primo e secondo è rifinita con intonaco civile

R.G. ESEC.

N. 18/18

**ALLEGATO**

**"A"**



tinteggiato in parte deteriorato (sono presenti varie chiusure di tracce per impianti con malta cementizia), nelle altre facciate del fabbricato la muratura in pietra albarese o similare è stata solo stuccata e in parte coperta con intonaco. La gronda sul fronte è in rame, il pluviale sul fronte è in rame con terminale in lamiera, la gronda sul retro è in lamiera, il pluviale sul retro è in parte in rame, in parte in pvc e in parte in lamiera, il manto di copertura è in cotto, il cornicione è con tavole e naselli in legno. Il pavimento della corte comune sul retro del fabbricato posta al piano primo è in parte in porfido montata a palladiana e in parte in calcestruzzo deteriorato, la corte esclusiva è adibita a verde ed è in pendenza verso via Madonna dell'Umiltà. La scala interna comune ai due appartamenti ha alzate e pedate in pietra serena o similare e corrimani in ferro, la pavimentazione del pianerottolo al piano terra è in pietra naturale con fughe. Per uscire sul retro del fabbricato nella corte comune al piano primo si utilizza una porta in legno massello a due ante. Tale apertura ha una cornice rettangolare in pietra naturale.

**L'appartamento**, è composto da un vano ad uso cucina-pranzo e un vano ad uso soggiorno al piano primo; da un vano ad uso disimpegno, da un vano ad uso sgombero, da un vano ad uso w.c. e da un vano ad uso camera da letto al piano secondo. L'altezza dei vani al piano primo è pari a ml 2,80, l'altezza dei vani al piano secondo è pari a ml 2,75.

L'impianto elettrico, è sottotraccia con salvavita posizionato nell'ingresso comune del fabbricato al piano terra.

L'impianto di riscaldamento è autonomo funzionante a gas con caldaia tipo FERROLI posizionata al piano secondo nel vano ad uso w.c.; gli ambienti sono riscaldati con radiatori in ghisa. I sanitari del w.c. sono in ceramica bianca.

La **corte esclusiva** è adiacente al fabbricato dove insiste l'appartamento oggetto di pignoramento immobiliare, nel lato sud-ovest e vi si accede tramite la corte comune sul retro del fabbricato. Tale corte esclusiva dell'appartamento è adibita a verde, sono presenti due alberi da frutta e vi insiste anche una cabina contatori in calcestruzzo con porte in ferro. La corte pertinenziale di circa mq. 180 ha una discreta pendenza verso via Madonna dell'Umiltà; per il contenimento del terreno, in confine con la strada è stato eretto un muro in sasso tipo albarese o similare di altezza circa ml 1,80-2,00 rifinito con sovrastante rete metallica plastificata oltre ad un cancello precario a due anti in ferro di larghezza circa ml 3,00 per il carico e lo scarico di materiale direttamente da via Madonna dell'Umiltà. A monte della corte esclusiva insiste sempre un muro in pietra tipo albarese o similare di altezza pari a circa ml 3,00



a contenimento del terreno sovrastante, negli altri due lati la corte esclusiva è delimitata dai fabbricati esistenti.



La superficie commerciale complessiva dell'appartamento in oggetto è pari a circa mq. 95,00, oltre alla corte esclusiva di circa mq. 180.

#### IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

L'appartamento oggetto di pignoramento immobiliare è distinto al **Catasto Fabbricati e Catasto Terreni** del Comune di Galeata con i seguenti dati censuari:

##### Catasto Fabbricati

- **Foglio 35 - particella 196 subalterno 1 graffato con il subalterno 4 -**

Categoria A/4 Classe 1<sup>a</sup> - Consistenza vani 3,5 - Superficie Catastale Totale mq. 79 - Sup. Catastale Totale escluso aree scoperte mq. 79 - Rendita € 207,87 – Via Ferdinando Zannetti n.13 - Piano 2.

##### Catasto Terreni

L'area coperta e scoperta su cui sorge l'appartamento è distinta al **Catasto Terreni** del Comune di Galeata al **Foglio 35 Particella 196 di mq. 160** - Ente Urbano.

\*\*\*

##### Catasto Terreni

La corte esclusiva oggetto di pignoramento immobiliare è distinta al **Catasto Terreni** del Comune di Galeata al **Foglio 35 Particella 197 di mq. 180** - Ente Urbano.

\*\*\*

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

Il bene oggetto di perizia è stato costruito in data anteriore al 1942 e successivamente è stato oggetto del seguente titolo edilizio:

- **Concessione Edilizia n. 563 del 30/09/1986 P.G. 4251/86 per rifacimento copertura e soffitti ed adeguamento igienico funzionale.**

Tale pratica edilizia non risulta essere mai stata chiusa al Comune di Galeata.

Rispetto all'elaborato grafico allegato al Titolo edilizio sul luogo ci sono alcune parziali difformità nell'appartamento:

al piano primo

- la parete di divisione tra la il vano ad uso cucina-pranzo e il vano ad uso



soggiorno ha uno spessore di cm 8 e non di cm 30; la dimensione delle finestre è differente; quella del vano ad uso cucina-pranzo misura cm 65x110 anziché cm 110x150 e quella del vano ad uso soggiorno misura cm 85x150 anziché 110x150;

al piano secondo

- la parete di divisione tra il vano ad uso camera da letto e il vano ad uso disimpegno e w.c. ha uno spessore di cm 10 e non di cm 30;
- le dimensioni del w.c. sono cm 280x140 anziché cm 300x70;
- le dimensioni del vano ad uso sgombero sono cm 280x195 anziché 300x250;
- le dimensioni di un lato del vano ad uso camera da letto è cm 300 anziché cm 330;
- la dimensione delle finestre è differente; quella del vano ad uso sgombero misura cm 80x120 anziché cm 110x150, quella del vano ad uso w.c. misura cm 75x120 anziché 50x100 e quella del vano ad uso camera da letto misura cm 85x120 anziché cm 110x150.

Per quanto riguarda la parete di divisione tra il vano ad uso soggiorno ed il vano cucina-pranzo e le dimensioni delle finestre si ritiene che le differenze riscontrate possano essere ricondotte ad una inesatta rappresentazione grafica, mentre per le restanti difformità è necessaria una S.C.I.A. in sanatoria ex art- 17, comma 3, della L.R. 23/2004, e una successiva S.C.C.E.A. per l'agibilità dell'immobile con la presentazione di tutte le conformità necessarie, con un costo pari a circa € 1.000,00 (euro mille/00) di sanzione/oblazione per la sanatoria e pari a circa 5.000,00 (euro cinquemila/00) per spese tecniche.

Si precisa che i vani ad uso cucina-pranzo e soggiorno al piano primo e camera da letto al piano secondo con le dimensioni attuali delle finestre non rispettano il rapporto di illuminazione ed areazione come da normativa, per cui per ottenere l'agibilità è necessario richiedere una deroga al Sindaco del Comune di Galeata.

Si rimanda in ogni caso a futura verifica, a carico dell'assegnatario, con necessario confronto tecnico normativo sul momento con il Comune di Galeata, per verificare quanto soprascritto e in caso contrario redigere e quantificare sanzione e/o oblazione della eventuale pratica in sanatoria delle unità in oggetto.

\*\*\*

#### SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'appartamento oggetto di stima è nella disponibilità dell'esecutato pur avendo la proprietà per la quota di 1/2, la corte esclusiva oggetto di stima è nella disponibilità dell'esecutato pur avendo la proprietà per la quota di 1/3. L'appartamento e la corte esclusiva sono occupati dall'esecutato.

#### **CONFINI**

L'appartamento oggetto di pignoramento immobiliare confina con i subb. 2-3 (graffati) della particella 196 e con le particelle 194 e 197, salvo altri.

La corte esclusiva oggetto di pignoramento immobiliare confina con le particelle 194, 196, 198, salvo altri.

\*\*\*

#### **PERTINENZA**

L'appartamento distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Galeata al Fg. 35 Mappale 196 Sub. 1 graffato sub. 4 oggetto di pignoramento immobiliare risulta in proprietà per la **quota di 1/2** all'esecutato ... omissis ..., per la quota di 1/3 al comproprietario non esecutato ... omissis .... e per la quota di 1/6 alla madre dell'esecutato ... omissis ...; **si precisa che la madre dell'esecutato è deceduta in data 06/08/2009, ma non è mai stata ottemperata la successione della sua parte di proprietà.**

La corte esclusiva distinta al Catasto Terreni del Comune di Galeata con il Fg. 35 Mappale 197 (Ente Urbano) oggetto di pignoramento immobiliare risulta in proprietà per la **quota di 1/3**, all'esecutato ... omissis ..., la restante quota di 2/3 non risulta attualmente senza intestatario.

*Relativamente alla restante quota di 2/3 della corte esclusiva dopo approfondite ricerche, avvalendosi anche della collaborazione del tecnico specializzato in ricerche catastali, ... omissis ..., si precisa quanto segue: la corte esclusiva di pertinenza dell'abitazione trova riscontro nell'Atto di Successione ... omissis ..., trascritto con Reg. gen. n. 286, art. 213 del 01/04/1940, in cui ... omissis ... diventavano proprietari in parti uguali (1/2 cadauno) dell'abitazione e della relativa corte esclusiva di pertinenza e nel successivo Atto di compravendita Ettore Pini, n.185 trascritto con Reg. gen. 146, art. 120 del 21/01/1942 a Rocca San Casciano, in cui ... omissis ... acquistava da ... omissis ... la quota di 1/2 dell'abitazione e della relativa corte esclusiva pertinenziale. Nei seguenti Atti di Successione ovvero quello di ... omissis ..., trascritto con Reg. gen. n. 817, art. 645 del 15/09/1962, quello di ... omissis ..., trascritto con Reg. gen. n. 1115, art. 702 del 18/01/2010, e quello di ... omissis ..., trascritto con Reg. gen. n. 1645 art. 1048 del 22/01/2010, la*



corte esclusiva distinta al Catasto Terreni del Comune di Galeata con il Fg. 35 Mappale 197 (Ente Urbano) non trova riscontro; tale corte trova riscontro esclusivamente per la quota di 1/3 nell'Atto di Donazione Silvia Deflorian trascritto con Rep. Gen. 522, art. 326 del 12/01/2010 in cui ... omissis ... donava 1/3 della corte esclusiva rappresentata dalla particella distinta al Catasto Terreni del Comune di Galeata con il Fg. 35 Mappale 197 a ... omissis ...



In conclusione se si considera la particella 197 come pertinenza diretta dell'unità principale, ovvero dell'appartamento distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Galeata al Fg. 35 Mappale 196 Sub. 1 graffato sub. 4, è legittimo considerare che ha seguito le sorti dell'unità principale e quindi, anche se non indicata nelle successioni sopradette sia comunque passata agli eredi.

Pertanto, anche se attualmente risulta intestata solo la quota di 1/3 all'esecutato ... omissis ..., la proprietà della corte esclusiva distinta al Catasto Terreni del Comune di Galeata al Fg. 35 con il Mappale 197 dovrebbe risultare la seguente: **per la quota di 1/2 all'esecutato ... omissis ..., per la quota di 1/3 al comproprietario non esecutato ... omissis ... e per la quota di 1/6 alla madre dell'esecutato ... omissis ...;** **si precisa che la madre dell'esecutato è deceduta in data 06/08/2009, ma non è mai stata ottemperata la successione della sua parte di proprietà.**



\*\*\*

#### PROVENIENZA DEL BENE



**La quota di 1/2 dell'appartamento** in proprietà all'esecutato ... omissis ... si è raggiunta con i seguenti passaggi:

- Successione in morte di ... omissis ..., deceduto in data 24/05/2006, come risulta dall'Atto di successione registrato a Forlì il 03/12/2009 al n. 174, vol. 9990, trascritto in data 22/01/2010 al n. 1048, la quota di 1/3 dell'appartamento in oggetto, già di spettanza del defunto, passò alla Ditta: ... omissis ..., proprietà per 1/6;  
... omissis ..., proprietà per 1/6.

N.B. Non risulta trascritta l'accettazione di eredità.



- Atto di donazione, Notaio Silvia Deflorian, Notaio in Forlì, del 23/12/2009 Repertorio 265, registrato a Forlì il 12/01/2010 n. 304, trascritto a Forlì il 12/01/2010 n. 326, in cui veniva donata la quota di proprietà di 1/3 dell'appartamento da ... omissis ... all'esecutato ... omissis ...

**La quota di 1/3 della corte esclusiva** in proprietà all'esecutato ... omissis ...



si è raggiunta con il seguente passaggio:

- Atto di donazione, Notaio Silvia Deflorian, Notaio in Forlì, del 23/12/2009

Repertorio 265, registrato a Forlì il 12/01/2010 n. 304, trascritto a Forlì il 12/01/2010 n. 326, in cui veniva donata la quota di proprietà di 1/3 della corte esclusiva da ... omissis ... all'esecutato ... omissis ...

#### REGIME FISCALE

Essendo la proprietà dell'immobile in capo a persona fisica, la vendita sarà da assoggettare ad imposta di registro.

\*\*\*

#### STIMA DEL BENE

Il valore di stima finale dei beni, valutato a corpo e non a misura, detratto il costo stimato per la regolarizzazione delle difformità ove necessario e operata la riduzione dovuta all'assenza della garanzia per vizi dei beni in oggetto, nella misura forfettaria del 10%, risulta essere complessivamente pari ad € 71.550,00 (dicansi euro settantunomilacinquecentocinquanta/00) per l'appartamento e pari ad € 16.200,00 (dicansi euro sedicimiladuecento/00) per la corte esclusiva.

La quota pignorata all'esecutato ... omissis .... relativamente all'appartamento risulta pari a 1/2 (un mezzo) per un valore pari ad € 35.700,00 (trentacinquemilasettecento/00 euro) arrotondato per difetto.

La quota pignorata all'esecutato ... omissis ... relativamente all'annessa corte esclusiva risulta pari a 1/3 (un terzo) per un valore pari ad € 5.400,00 (cinquemilaquattrocento/00 euro) arrotondato per difetto.

\*\*\*

Il valore di stima finale dei beni pignorati risulta € 87.750,00 (ottantasettemilasettecentocinquant/00 euro), pertanto, considerando che le quote pignorate all'esecutato sono le seguenti: quota di 1/2 dell'appartamento e quota di 1/3 dell'annessa corte esclusiva il valore totale in capo all'esecutato risulta pari a € € 41.100,00 (quarantumilacento/00 euro) arrotondato per difetto.

L'Esperto Stimatore



Forlì, 27/10/2020.