

## **TRIBUNALE DI FORLÌ**

- UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI -

Procedura esecutiva immobiliare n. 106/2023 R.G. ES.  
**Avviso di vendita immobiliare delegata a professionista**

I° esperimento di vendita

La sottoscritta dott.ssa Cinzia Brunelli, nominata dal G.E. Dott. Fabio Santoro con ordinanza emessa il 20/12/2024 quale professionista delegato ex art. 591 bis c.p.c. al compimento delle operazioni di vendita nel procedimento di esecuzione immobiliare in epigrafe,

- esaminata la documentazione in atti e verificata la corrispondenza fra il diritto reale sui cespiti oggetto di esecuzione ed i dati emergenti dai Pubblici Registri, nonché la titolarità degli stessi in capo al debitore esecutato
- ritenuto necessario fissare la vendita in due lotti a corpo e non a misura, del compendio immobiliare pignorato;
- visti gli art. 490 e 570 c.p.c.;

### **DISPONE**

procedersi alla **VENDITA SENZA INCANTO** del compendio immobiliare di seguito indicato, con modalità **TELEMATICA ASINCRONA** che verrà chiamata per l'esame delle buste telematiche il **giorno 31 LUGLIO 2025 alle ore 11** sul portale

[www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) del gestore "Gruppo Edicom Spa"

alle seguenti, specifiche e tassative condizioni.

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

I compendi pignorati, meglio descritti nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta, compresa la destinazione urbanistica risultante dal relativo certificato laddove necessario), inclusi i dati catastali ed i confini, e negli allegati "A" acclusi al presente avviso e di cui costituiscono parte integrante, relativamente ai quali si segnala la presenza di **difformità edilizie ed amministrative**, nonché di **spese condominiali arretrate**, sono siti rispettivamente nei Comuni di Cesenatico e di Cesena e sono così identificati e descritti:

#### **LOTTO 1:**

- Diritto di piena proprietà di porzione del fabbricato condominiale denominato "Condominio Sporting" sito in Comune di **CESENATICO**, Viale Edmondo de Amicis, n. 77, con accesso anche da Viale dei Mille, costituita da un **appartamento** al piano secondo (ingresso, cucina, soggiorno-

pranzo, disimpegno notte, 3 camere letto, 2 bagni, ampio terrazzo che perimetra la superficie dell'abitazione), con annesso un posto auto pertinenziale nella corte interna condominiale, il tutto censito al catasto fabbricati di detto Comune al foglio 9,

- **particella numero 515 sub 11** (zona censuaria 1, categoria A/3, classe 6, vani 6, superficie catastale totale mq. 86, totale escluse aree scoperte mq. 75, rendita Euro 697,22) *Classe energetica G*

- **particella numero 1144** (zona censuaria 1, categoria C/6, classe 1, mq. 10, superficie catastale totale mq. 10, rendita Euro 42,35),

oltre ai proporzionali diritti di comproprietà di 63,10/1.000 sulle parti comuni dell'edificio.

Stato: a disposizione dell'esecutato.

#### LOTTO 2:

- Diritto di piena proprietà di fabbricato sito in Comune di CESENA, frazione San Vittore, Via Settecrociari, con accesso dal civico n. 5400, con annesse pertinenze in due distinti autonomi fabbricati (un'attrezzaia agricola ed una autorimessa al piano terra), una pergola con copertura discontinua in pannelli fotovoltaici ed una piscina, il tutto interamente circondato da terreni agricoli di complessivi mq. 22.061, in parte destinati a parco ed in parte (per circa mq. 16.600) coltivati a vigneto.

Il fabbricato abitativo è composto al piano terra da un ampio portico che perimetra tre lati, cucina, pranzo/soggiorno, studio, bagno, w.c, lavanderia, centrale termica, due ripostigli; al piano primo 4 camere letto, studio, 2 bagni, disimpegni, balcone; il piano sottotetto è utilizzato come ripostiglio; al piano interrato due locali cantina.

Il fabbricato principale ed il garage risultano censiti al catasto fabbricati di detto Comune al foglio 159,

- **particella numero 1520 sub 4** (categoria A/7, classe 3, vani 13, superficie catastale totale mq. 463, totale escluse aree scoperte mq. 437, rendita Euro 2.182,03) *Classe energetica G*

- **particella numero 1520 sub 2** (categoria C/6, classe 2, mq. 35, superficie catastale totale mq. 35, rendita Euro 155,45),

- **particella numero 1520 sub 5** (corte - bene non censibile comune ai subalterni 2 e 4) insistenti su area pertinenziale coperta e scoperta distinta nel vigente catasto terreni del Comune

di Cesena, sezione Cesena, alla partita speciale 1, foglio 159, particella numero 1520 di mq. 2.943 (ente urbano).

Il terreno risulta invece censito nel vigente catasto terreni del Comune di Cesena, sezione Cesena, alla partita speciale 1, foglio 159,

- **particella numero 113** (vigneto di classe 3) di mq. 1.546, reddito dominicale Euro 14,37 ed agrario Euro 13,57
- **particella numero 155** (vigneto di classe 3) di mq. 1.548, reddito dominicale Euro 14,39 ed agrario Euro 13,59
- **particella numero 156** (vigneto di classe 3) di mq. 1.227, reddito dominicale Euro 11,41 ed agrario Euro 10,77
- **particella numero 157** (vigneto di classe 3) di mq. 155, reddito dominicale Euro 1,44 ed agrario Euro 1,36
- **particella numero 235** (vigneto di classe 3) di mq. 3.108, reddito dominicale Euro 28,89 ed agrario Euro 27,29
- **particella numero 236** (vigneto di classe 3) di mq. 880, reddito dominicale Euro 8,18 ed agrario Euro 7,73
- **particella numero 1519** (vigneto di classe 3) di mq. 5.533, reddito dominicale Euro 51,44 ed agrario Euro 48,58
- **particella numero 1521** (vigneto di classe 3) di mq. 4.141, reddito dominicale Euro 38,50 ed agrario Euro 36,36
- **particella numero 1525** (vigneto di classe 3) di mq. 1.092, reddito dominicale Euro 10,15 ed agrario Euro 9,59
- **particella numero 1576** (vigneto di classe 3) di mq. 1.742, reddito dominicale Euro 16,19 ed agrario Euro 15,29
- **particella numero 1578** (vigneto di classe 3) di mq. 1.089, reddito dominicale Euro 10,12 ed agrario Euro 9,56.

Con riferimento al Lotto 2 si precisa che:

- ***il fabbricato è stato edificato come fabbricato colonico e ad oggi non risulta formalizzato alcun cambio di destinazione a civile abitazione;***
- ***sono in corso alcune variazioni catastali segnalate in perizia, tra cui l'accatastamento di una attrezzatura agricola.***
- ***una provenienza donativa nella storia ventennale.***

STATO: i fabbricati sono occupati dall'esecutato. Il terreno invece è affittato con contratto di affitto di fondo rustico opponibile alla procedura fino al 23/11/2030.

**Prezzo base ed aumento minimo.**

Il compendio immobiliare è posto in vendita a corpo per il **prezzo base** di:

- LOTTO 1: € 310.000,00 (euro trecentodiecimila/00)
- LOTTO 2: € 928.500,00 (novecentoventottomilacinquecento/00).

In caso di gara, l'aumento minimo è determinato in Euro 5.000,00 per ciascun lotto.

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

**Modalità di presentazione dell'offerta.**

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale (avvocato) anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c. Quando l'offerta sia 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** 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](mailto: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) bonifico attestante il versamento 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 (in mancanza l'offerta sarà considerata inefficace); 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 sul contenuto di tali documenti;
- g) qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c., autenticata da pubblico ufficiale; dalla dichiarazione dovrà risultare la natura del patrimonio personale del coniuge assegnatario che verrà

utilizzata per il pagamento del prezzo.

### **Deposito cauzionale.**

Il deposito cauzionale, di importo pari almeno al 15 per cento del prezzo offerto, deve essere effettuato esclusivamente con bonifico sul conto corrente intestato a Proc. Esec. Imm. R.G. ES. 106/2023 Tribunale di Forlì, acceso presso la banca "Credito Cooperativo ravennate, forlivese e imolese – Soc. Coop.", in sigla "LA BCC ravennate, forlivese e imolese", codice IBAN IT 68 F 08542 13200 00000 0753789 con causale "Proc. esecutiva R.G. n. 106/2023 versamento cauzione Lotto n. \_\_\_\_\_".

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

con attestazione di conformità.

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

Il creditore che sia 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.

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

Se il prezzo che si ricava dalla successiva vendita, unito alla cauzione confiscata, risulta inferiore a quello dell'offerta decaduta, l'aggiudicatario inadempiente è tenuto al pagamento della differenza ex art. 587, secondo comma, c.p.c.

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

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

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

modesta dilazione del termine per il versamento del prezzo.

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

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

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

#### **Trasferimento della proprietà.**

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

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

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

#### **Pubblicità.**

Il professionista delegato provvederà alla pubblicazione, sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e 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 Il co. c.p.c., sui siti [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), 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](http://www.immobiliare.it) o, in alternativa, sui portali [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.idealista.it](http://www.idealista.it) e [www.bakeca.it](http://www.bakeca.it).

#### Il professionista delegato

#### RENDE NOTO CHE

- tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o a cura del cancelliere o del giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato;
- gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alla destinazione urbanistica del terreno ed 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 ed urbanistica 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 D.M. 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, nei tempi e con le modalità di cui all'art. 560 c.p.c., salvo espresso esonero dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, 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, che 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: 0543-31109 (Studio Notarile Brunelli)**;
- 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](http://www.garavirtuale.it);
- gli interessati possono chiedere al **custode IVG FORLÌ SRL (Istituto Vendite Giudiziarie Forlì)**, Via A. Vivaldi 11/13, Forlì (Tel. 0543/473480, fax 0543/474365, [ivg.forli@gmail.com](mailto:ivg.forli@gmail.com), pec [ivg.forli@legalmail.it](mailto:ivg.forli@legalmail.it)), 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](http://www.professionistidelegatific.it) è scaricabile una pratica GUIDA alla presentazione dell'offerta telematica, redatta a cura dell'Associazione 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, 29 maggio 2025

Il Professionista delegato

Notaio Cinzia Brunelli





**Tribunale di Forlì**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**



**ALLEGATO "A"**  
**LOTTO 1**



**PROSPETTO RIEPILOGATIVO**  
**DELLA PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA**  
**DEGLI IMMOBILI PIGNORATI**



Registro Generale Esecuzioni Immobiliari: n. 106/2023



E.Stimatore

Geom. Lorenzo Onofri



**Ubicazione e descrizione degli Immobili**

Immobili siti in CESENATICO (FC)

**C.F. – CESENATICO - Unità immobiliari**

Foglio	Particella	Sub	Cat	Cl	Cons	piano	Sup. Catastale.	Rendita	Ubicazione
9	515	11	A/3	6	6 vani	2	Totale: 86 mq. Totale escluse aree scoperte: 75 mq.	Euro 697,22	Viale Edmondo De Amicis, n. 77
9	1144		C/6	1	10 mq.	T		Euro 42,35	Viale Edmondo De Amicis

La particella 1144, fg. 9 accatastata come C/6 (autorimessa), è destinata a posto auto scoperto accessibile dalla corte comune condominiale.

Dall'esame della planimetria catastale, e dall'atto di provenienza reperito, si evince che gli immobili pignorati vantano diritti di comproprietà sulle parti comuni così come segue:

foglio 9, pc 515, al piano terra: corte comune, superficie coperta di pre-ingresso (sostenuta da pilastri/pilotis), vani contatori, locale ingresso, vano scale e ascensore; al piano attico: locale macchine, locale scale, oltre ai diritti sulle parti comuni previste dall'art. 1117 del Codice civile.

**C.T. – CESENATICO**

Foglio	Particella	Qualità	Superficie mq
9	515	Ente urbano	1.659 mq
9	1144	Ente urbano	10 mq

Quota pignorata: 1/1 del diritto di proprietà.

**Descrizione**

Appartamento in edificio condominiale (denominato "Condominio Sporting") a 5 piani fuori-terra, sito in Comune di Cesenatico, via Edmondo De Amicis 77.

La collocazione dista dalla spiaggia attrezzata circa 300 ml., l'edificio è dotato di corte pertinenziale piantumata con alberi di alto fusto (prevalentemente pini marittimi), in parte destinata a giardino perimetrato da siepi nelle zone a confine, con pavimentazioni limitate agli spazi di percorrenza pedonali e per la maggior superficie in ghiaia.

Il lotto è interamente recintato e presenta un accesso pedonale ed uno carrabile da via De Amicis, ed uno carrabile e perdonale da Viale dei Mille, dai quale si raggiungono i posti auto scoperti di proprietà esclusiva collocati nella corte, di cui quello, pertinenziale all'appartamento oggetto di pignoramento.

Al piano terra è presente un ampio spazio comune coperto di pre-ingresso, su pilastri, dal quale si accede all'ingresso interno ed al vano scala condominiale che comprende un ascensore.

La pavimentazione ed i rivestimenti delle parti comuni interne sono in materiale lapideo, il vano scale è illuminato e areato. Lo stato di manutenzione dell'edificio, anno di costruzione 1973, si presenta buono, gli esterni sono curati, come pure le parti comuni condominiali interne.

L'appartamento si colloca al piano 2°, ed è dotato di ampio affaccio terrazzato che perimetra la superficie della abitazione: l'esposizione è su 3 lati: nord, est e sud.

L'ingresso distribuisce la zona giorno composta da locale cucina (abitabile) ed un ampio locale soggiorno/pranzo dal quale si accede al disimpegno della zona "notte", composta da 3 stanze da letto e n. 2 bagni wc.

La distribuzione risulta funzionale.

I locali sono bene areati ed illuminati e comunicanti con finestre e porte finestre con il terrazzo esterno.

Le finiture sono in buono stato di manutenzione e di media qualità: infissi in legno con specchiature con vetrocamera, sistema di oscuramento con avvolgibili in pvc; pavimentazioni in grès colore chiaro, porte interne impiallacciate in mogano, pavimentazioni ed allestimento bagni ancora attuali.

Il terrazzo perimetrale presenta pavimentazione in grès in piastrelle quadrate colore rosso/bruno, in buono stato, non si rilevano usure o danneggiamenti, neanche nel plafone inferiore intonacato.

L'abitazione è dotata di impianto termico autonomo con corpi scaldanti a radiatori in ghisa, termoarredo in metallo verniciato nei locali bagno-wc e caldaia murale collocata in nicchia, ricavata nel terrazzo esterno.

La caldaia a condensazione è stata installata nel 2022.

E' presente e funzionante l'impianto elettrico e citofonico, sarà cura del futuro acquirente l'accertamento

della conformità alla normativa vigente effettuando verifiche puntuali sulle prese e sull'impianto da eseguirsi tramite l'opera di installatore qualificato.

Il terrazzo esterno ha un parapetto in riquadri di ferro verniciato e tamponamento in laminato, si presenta ben manutentato, come pure le tinteggiature interne ed esterne dell'appartamento.

Il posto auto di proprietà esclusiva, collocato nella corte interna condominiale recintata, ha una superficie di mq.10 e completa ed accresce, come pertinenza, il complessivo valore del compendio costituente il lotto di vendita.

#### **Titoli Edilizi Abilitativi:**

- Licenza per lavori edili N. 280 del 10/10/1973, oggetto: *"costruzione di un edificio-previa demolizione del fabbricato esistente- ad uso civile abitazione di piani 5 e vani 52 in viale E. De Amicis-Viale dei Mille"*;
- Variante alla Licenza n. 280/1973, prot. 4482 del 09/05/1974, oggetto: *"modifiche al piano terra per ricavare n. 2 locali"*;
- Decreto di Abitabilità n. 280 del registro anno 1973, bollettario 99 - del 02/04/1975;
- Concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L. 47/1985, N. 36 del 10/10/1994, oggetto: *"Modifiche prospettiche della pensilina e parapetto al piano di copertura, variazione aperture esterne, difformità dei locali tecnici autoclave, contatori e sala macchine ascensore, parti comuni del Condominio Sporting"*.
- Autorizzazione Edilizia n. 169/98 del 09/06/1998, Protocollo n. 9096/1998, oggetto *"trasformazione di finestra in porta-finestra in unità abitativa facente parte del complesso abitativo sito in viale de Amicis, n°77"*;
- per i lavori di allargamento del passo carrabile condominiale il 3 aprile 2009 è stata presentata Denuncia d'Inizio Attività (D.I.A.), protocollata al numero 9496, pratica n. 258, con fine lavori il 27 gennaio 2011, comunicata con protocollo n. 2953 del 2 febbraio 2011;  
per risanamento e tinteggiatura delle facciate del condominio e dei balconi il 21 dicembre 2011 è stata presentata Comunicazione di Inizio Attività (C.I.A.), protocollo n. 38012, pratica 278, con fine lavori il 31 maggio 2012.

#### **Regolarità edilizia ed urbanistica**

In occasione del sopralluogo effettuato, lo scrivente ha rilevato alcune difformità rispetto a quanto indicato nella tavola di progetto autorizzato e precisamente:

Piano terra/rialzato

1. Minime variazioni dimensionali rientranti nei limiti delle tolleranze costruttive/esecutive (tolleranza ammissibile del 5 % come previsto dalla L. 24 luglio 2024 n. 105 art. 34-bis, comma 1 bis per u. i. fino a 100 mq. di superficie utile);
2. - Modifica della posizione di divisorio interno, al fine di realizzare box doccia in muratura al servizio del locale bagno wc.
3. Controsoffitto /arredo contenitivo nel disimpegno zona notte con ribassamento della altezza del vano a ml. 2,40.

Le difformità rilevate al punto 2) e 3), possono essere sanate con pratica edilizia CILA in sanatoria, i cui costi tecnici e di sanzione sono stimati in € 2.500,00 oltre oneri previdenziali e IVA ai sensi di legge.

#### **Attestato di Prestazione Energetica**

L'unità immobiliare censita al Foglio 9 Particella 515 Subalterno 11, risulta in classe energetica "G", EP gl, nren 199,26 kWh/m<sup>2</sup> anno.

A.P.E. n. 06052-629590-2024, rilasciato il 13/11/2024, valido fino al 13/11/2034.

#### **Provenienza dell'immobile**

I Beni pignorati sono pervenuti al Proprietario Esecutato, per atto di compravendita del 03/06/1998, numero di repertorio 53910, Notaio SCARDOVI MARIA CHIARA sede CESENA trascritto il 22/06/1998, nn. 7364/5387.

#### **Rapporti condominiali**

Le unità immobiliari sono porzioni di edificio plurifamiliare costituito in condominio denominato

Condominio "SPORTING" Cod. Fisc. 90043520403, amministrato dal Dott. Marco Grassi – viale Caravaggio n. 19 – 47042 Cesenatico (FC) – tel. 0547-86883.

Da tabelle millesimali la quota di proprietà spettante ai beni pignorati risulta così indicata:

SPORTING	Generali	Ascensore	Pulizie	Spesa posti auto sotto tettoia
	63,1	5	64,26	63,1

Situazione contabile riferita alla proprietà alla data del 05/11/2024: risultava scaduto il pagamento della 3° rata pari a € 293,63 previsto per la data dell'01/10/2024.

La 1° e la 2° rata sono state regolarmente versate.

Non sono previste spese straordinarie per la gestione in corso - Periodo: 01/01/2024 - 31/12/2024.

Si allega Regolamento Condominiale e documenti contabili

con riferimento alle ultime 3 annualità 2021-2023 le spese fisse annue medie di gestione sono state pari a € 1.055,00/anno.

Per l'anno 2024 il Bilancio preventivo prevede spese a carico della proprietà pari a € 1.073,79.

**Vincoli di natura urbanistica**

Con riferimento al PUG (Piano Urbanistico Generale) vigente nel COMUNE DI CESENATICO: il lotto urbano su cui sorge il Condominio di cui fanno parte i Beni oggetto di indagine, è ricompreso nel:

- Territorio urbanizzato del comune
- Tessuti turistico alberghieri (Q5- Art. 6.5.2)

Con riferimento alla Normativa inerente il Piano Stralcio per il rischio idrogeologico (PAI\_GRA), l'area rientra in quelle classificate all'art. 6 come "Aree a potenziale allagamento"

Tiranti idrici P2 aree potenzialmente interessate da alluvioni poco frequenti (P2)

Tiranti idrici P3 da 0.03 a 0.50 ml. aree potenzialmente interessate da alluvioni frequenti

**Valore locativo MEDIO stimato**

Allo stato l'immobile si presenta libero ovvero occupato dal soggetto esecutato, si stima un valore locativo medio di € 12.000/annuo.

**Superficie commerciale**

Complessiva mqe 96.00

**Valore di mercato del Lotto di vendita**

Valore MEDIO stimato: € 347.470,20

Ai fini della vendita forzata, tale valore è da ridursi forfetariamente nella misura del 10%, per l'assenza di garanzia per vizi, pertanto:

per il LOTTO 1 si deduce il valore di

$$€ 347.470,20 - 10\% = € 312.723,18$$

Da cui detrarre i costi stimati per regolarizzare le difformità edilizie riscontrate

$$€ 312.723,18 - € 2.500,00 = € 310.223,18 \sim € 310.000,00 \text{ (Euro trecento diecimila/00)}$$



**Tribunale di Forlì**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**



**ALLEGATO "A"**  
**LOTTO 2**



**PROSPETTO RIEPILOGATIVO**  
**DELLA PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA**  
**DEGLI IMMOBILI PIGNORATI**



Registro Generale Esecuzioni Immobiliari: n. 106/2023



E.Stimatore

Geom. Lorenzo Onofri



**Ubicazione e descrizione degli Immobili**

Edificio unifamiliare e pertinenze, oltre a terreni a destinazione agricola, siti in Cesena, via Settecrociari n. 5400.

Descrizione catastale dei Beni:

**C.F. - CESENA**

foglio	part.	sub.	categoria	Rendita	piano	classe	consistenza	dati superficie
159	1520	4	A/7	2 182,03 €	S1-T-1	3	13 vani	Totale: 463 mq Totale escluse aree scoperte: 437 mq
159	1520	2	C/6	155,45 €	T	2		Totale: 35 mq
159	1520	5	BCNC (corte)		T			

**C.T. - CESENA**

foglio	part.	mq.	classe	qualità
159	1520	2 943		Ente urbano

**C.T. - CESENA**

Terreni agricoli siti in via Settecrociari

foglio	part.	mq.	classe	qualità	R.D.	R.A.
159	113	1 546	3	vigneto	14,57 €	13,57 €
159	155	1 548	3	vigneto	14,39 €	13,59 €
159	156	1 227	3	vigneto	11,41 €	10,77 €
159	157	155	3	vigneto	1,44 €	1,36 €
159	235	3 108	3	vigneto	28,89 €	27,29 €
159	236	880	3	vigneto	8,18 €	7,73 €
159	1519	5 533	3	vigneto	51,44 €	48,58 €
159	1521	4 141	3	vigneto	38,50 €	36,36 €
159	1525	1 092	3	vigneto	10,15 €	9,59 €
159	1576	1 742	3	vigneto	16,19 €	15,29 €
159	1578	1 089	3	vigneto	10,12 €	9,56 €

Quota pignorata: 1/1 del diritto di nuda proprietà e 1/1 del diritto di Usufrutto.

**Descrizione**

Villa Unifamiliare (ex edificio colonico), con pertinenze (n. 1 attrezzata e n. 1 autorimessa), n. 1 pergola con copertura discontinua in pannelli fotovoltaici ed una piscina, interamente circondate da terreni di proprietà, coltivati a vigneto, orto e parco, il tutto collocato in zona rurale in località San Vittore di Cesena, con accesso pedonale e carrabile da via Settecrociari, al civico n. 5400.

L'accesso avviene tramite un viale alberato che conduce alla villa immersa nel verde.

L'ingresso all'abitazione è preceduto da un ampio portico che perimetra su tre lati (sud, est e nord), il piano terra del fabbricato.

Al piano terra si colloca la zona giorno composta da un'ampia cucina rustica (25,60 mq. calpestabili rilevati), una zona pranzo, un ampio locale soggiorno (53 mq. calpestabili rilevati), uno studio, oltre a spazi distributivi e di servizio (n. 2 locali bagno -wc, una lavanderia ed una centrale termica accessibile, quest'ultima, unicamente dall'esterno).

Al piano primo si accede tramite una scala interna a doppia rampa, alla zona "notte", composto da n. 5 stanze da letto, n. 2 bagni di ampie dimensioni, oltre a spazi distributivi attrezzati con armadi a muro.

Dal piano primo si accede direttamente, tramite una seconda scala interna, al piano sottotetto, composto da un locale di altezza media di 1,55 ml. circa, illuminato da 2 lucernai ed utilizzato come ripostiglio.

Gli spazi residuali del sottotetto sono assimilabili a vani tecnici, che per l'altezza ridotta risultano ispezionabili ma non utilizzabili.

Al piano interrato si trovano n. 2 locali cantina di ampie dimensioni, illuminati ed areati per mezzo di bocche di lupo che esternamente sono coperte dal portico.

L'edificio, costruito nel 1975, ha struttura portante in muratura con solai in latero cemento.

I muri contro terra del piano interrato, le travi, i cordoli e i cornicioni sono in cemento armato.

La struttura portante risulta mista muratura e cemento armato.

Le finiture esterne si presentano in buone condizioni: le pavimentazioni esterne di percorrenza pedonale e stazionamento sono in cotto e pietra, porfido montato ad opus incertum, il paramento murario esterno è in laterizio faccia a vista, le coperture in coppi di laterizio, le lattonerie sono in rame.

La qualità della collocazione è resa pregiata dalla presenza di un parco privato, composto da alberi ad alto fusto, aree arbustive e a prato, ben mantenute che accompagnano la leggera risalita del rilievo sul quale è costruita la villa, rispetto alla quota di via Settecrociari.

Le finiture interne sono di buona qualità e definibili come "di pregio", per caratterizzazione degli ambienti interni ed esterni.

Alcuni locali al piano terra hanno pavimentazione in parquet in legno (l'ampio soggiorno, alcuni spazi distributivi della scala, lo studio, la zona pranzo), ed altri hanno pavimentazione in cotto.

Al piano primo la pavimentazione è in legno, ad eccezione dei locali bagno wc.

Al piano terra alcune pareti hanno paramento murario in laterizio faccia a vista, stuccato e rifinito, sono presenti inoltre arredi e accessori fissi, soluzioni architettoniche a volta (in cartongesso), a rifinire il vano distributivo verso la scala per il piano primo; è presente un grande camino in muratura nella zona soggiorno e nella cucina rustica la quale presenta soffitto con travi di legno a vista.

Gli allestimenti/rivestimenti dei bagni sono in buone condizioni, ma non più attuali (obsoleti).

Gli infissi interni sono in legno impiallacciato in mogano/similari, gli infissi esterni sono in legno douglas, finitura naturale, con sistema di oscuramento in parte a persiane di legno ed in parte in scuretti in legno, a pacchetto.

Si presentano in buono stato di manutenzione, provvisti di doppio vetro e in gran parte, di zanzariere.

Gli impianti elettrico e termico sono coevi all'epoca di costruzione del fabbricato, pertanto sarà cura del futuro acquirente, incaricare un installatore qualificato per verificare la conformità degli impianti alla normativa vigente.

L'impianto termico prevede 2 generatori (caldaie murali, posizionate nel locale centrale termica al piano terra), e terminali con radiatori in ghisa: assente l'impianto di climatizzazione.

Completano il compendio pignorato n. 2 fabbricati isolati di cui:

- una attrezzatura agricola costruita nel 1976 di dimensioni esterne in planimetria di ml. 5,60 x 10,60, altezza interna massima ml. 3,32, con struttura portante in muratura e solaio in laterocemento (travetti "Varese" e tavelloni di laterizio), utilizzata per il deposito di attrezzature agricole;
- una autorimessa coperta, con tamponamento su tre dei quattro lati, costruita nel 1993 (anno di costruzione dichiarato nel titolo edilizio), con struttura portante in ferro e tamponamenti in legno, copertura in pannelli sandwich, di dimensione planimetrica esterna di ml. 7,63 x 5,33, altezza massima ml. 2,60.

Sulla particella 1520, Ente Urbano, posizionati sul retro della casa rispetto all'ingresso principale, sono inoltre presenti:

- una piscina privata, con vasca incassata a filo quota di campagna, della dimensione di ml. 16,60 x 9,10, completa di area perimetrale pavimentata in cotto, ed accessori impiantistici per il corretto funzionamento;
- un pergolato con struttura in legno, coperto con pannelli fotovoltaici a formare una copertura ombreggiante parzialmente permeabile/discontinua, della dimensione a terra di ml. 10,40 x 3,70 e in copertura di mq. 65 circa.

I terreni di proprietà, accatastati a vigneto, circondano interamente l'aia (accatastata come ente urbano), su cui sorgono gli edifici.

In sede di sopralluogo si è rilevato che solo una parte dei terreni agricoli è coltivata a vigneto poiché una loro porzione, è occupata dal parco e dalle sistemazioni esterne intorno alla villa, compreso il viale di accesso ad essa.

La consistenza effettiva dei terreni coltivati a vigneto, viene quindi, stimata, dallo scrivente, in mq 16.600.

I terreni sono accessibili dal viale di ingresso principale che conduce anche alla villa, con giacitura in leggero declivio est-ovest.

Sulla particella 1519 sorgono fabbricati di servizio al fondo agricolo, a carattere precario, non autorizzati con titolo edilizio.

#### **Titoli Edilizi Abilitativi:**

- Licenza di costruzione n. 18/1975 del 14/01/1975, oggetto: "Costruzione di Fabbricato Colonico con annessa attrezzaia";
- Variante alla licenza di costruzione 18/1975, PGN 14759 del 15/10/1975;
- Variante alla licenza di costruzione 18/1975, PGN 10598 del 29/08/1976;
- Autorizzazione abitabilità/usabilità N. 234 del 07/12/1976;
- Concessione in sanatoria, ai sensi dell'art. 35, L. 47/1985, N. 1254 del 17/09/1997, oggetto: "costruzione di attrezzaia per uso agricolo";
- EDIA 1243/2000 del 09/11/2000, oggetto: "costruzione di piscina prefabbricata".

#### **Regolarità edilizia ed urbanistica**

Abitazione/edificio principale;

Da rilievo svolto sono emerse difformità ai vari piani dell'edificio che sono rappresentate negli elaborati grafici comparativi tra stato autorizzato e stato di fatto (**allegato 11**), sommariamente riassumibili in:

- apertura e chiusura di porte in pareti divisorie;
- alcune modifiche in pareti divisorie;
- mancata realizzazione di soffitto all'altezza di ml. 2,50 dalla quota di calpestio nel locale autorizzato come "sgombero" ora occupato dal locale cucina;
- mancata realizzazione di soffitto alla altezza di ml. 2,50 dalla quota di calpestio nel locale autorizzato come garage, attualmente utilizzato come lavanderia; in detto locale è stato installato normale infisso in legno + vetrocamera in sostituzione di porta per locale garage/autorimessa;
- realizzazione di scala fissa per raggiungere il piano sottotetto, non abitabile, nel quale sono stati ricavati n. 2 lucernai;
- al piano cantina, interrato, risulta leggermente variata la sagoma planimetrica del muro portante perimetrale lato ovest dell'edificio; è presente un vano cantina non autorizzato da alcun titolo edilizio.

Si rilevano inoltre minime variazioni nelle misure interne ed esterne rientranti nei limiti delle tolleranze previste all'art. 19 bis LR 23/2004.

Attrezzaia agricola

L'edificio risulta conforme al progetto approvato (rif. Variante 1976 alla Licenza edilizia n. 18/1975) eccetto minime variazioni riconducibili nei limiti delle tolleranze ammesse dall'art. 19 bis della LR 23/2004.

Tale edificio non risulta però, accatastato (all'epoca di costruzione non era necessario farlo, in quanto fabbricato colonico di servizio al fondo agricolo), pertanto ai fini della regolarizzazione occorrerà provvedere con l'accatastamento dello stesso e conseguente inserimento in mappa.



Il pergolato

con copertura permeabile costituita da pannelli fotovoltaici posati in maniera discontinua, non necessita di pratica edilizia in quanto la sua costruzione rientra tra le attività edilizie completamente liberalizzate, di cui all'art. 6, comma 1, del D.P.R. n. 380 del 2001.

E' stato accatastato come "tettoia", pertinenza all'abitazione, ma la sagoma rappresentata nell'elaborato planimetrico e nella planimetria catastale, risulta leggermente inferiore rispetto alla superficie effettiva rilevata. La regolarizzazione/correzione catastale potrà avere luogo in occasione della presentazione della planimetria variata dell'abitazione e pertinenze, da eseguirsi a sanatoria delle opere interne, il cui importo è stato sopra indicato.

Manufatti e addizioni abusive

I fabbricati isolati posizionati sul fondo coltivato a vigneto e le addizioni alla attrezzatura agricola, sono di tipo precario e non sono stati autorizzati da alcun titolo edilizio.

Si prevede pertanto la rimessa in pristino allo stato autorizzato tramite demolizione degli stessi

Il totale dei costi occorrenti per la regolarizzazione sotto il profilo urbanistico edilizio è stimato complessivamente in **€ 10.000,00**, comprensivo di spese tecniche e sanzioni, escluso onere previdenziali e iva ai sensi di legge.

#### **Attestato di Prestazione Energetica**

L'unità immobiliare censita al Foglio 159 Particella 1520 Subalterno 4, risulta in classe energetica "G", EP gl, nren 320,19 kWh/m<sup>2</sup> anno.

A.P.E. n. 06052-629469-2024, rilasciato il 13/11/2024, valido fino al 13/11/2034.

#### **Provenienza dell'immobile**

I Beni pignorati sono pervenuti agli Esecutati

- all'Usufruttuario: la quota dell'intero in piena proprietà dei terreni, Cesena Foglio 159 Particelle 63-64-87-113-114-153-154-155-156-157, è pervenuta per atto di compravendita dell'08/08/1975 Numero di repertorio 6032, Notaio SABATTINI DECIO FRANCESCO sede CESENA (FC) trascritto il 19/08/1975 nn. 5531/4002.

- al proprietario per la Nuda Proprietà: la quota dell'intera nuda proprietà degli immobili Cesena Foglio 159 Particella 1520 Subalterni 2-4-5, Foglio 159 Particelle è pervenuta per atto di donazione accettata del 11/06/2014 Numero di repertorio 25206/16239, Notaio MALTONI MARCO Sede FORLI' trascritto il 18/06/2014 nn. 7896/5564 e ai nn. 7897/5565.

#### **Vincoli di natura urbanistica**

Da PUG (piano Urbanistico Generale) vigente nel comune di Cesena, i terreni ed il lotto urbano fanno parte del:

- Territorio rurale di collina (art. 6.2.3 delle norme di PUG)

Ulteriori vincoli e classificazioni, come riportate nel Certificato di Destinazione Urbanistica.

#### **Valore locativo MEDIO stimato**

Allo stato l'immobile abitativo e pertinenze si presenta libero, ovvero occupato dal soggetto esecutato, si stima un valore locativo medio di € 30.000,00.

I terreni agricoli sono locati con contratto di locazione ultranovennale che decorre dalla data 24/11/2021 con scadenza il 23/11/2036. In data 16/09/2024 è stata presentata all'Ufficio del Registro-Agenzia Entrate di Cesena, la comunicazione di Cessione del Contratto di locazione dalla data del 15/05/2024 con il quale subentrava nella conduzione del fondo un Soggetto privato.

Il canone d'affitto pattuito, € 10.500,00 (non soggetto ad adeguamento), per l'intera durata del contratto, è da ritenersi Congruo.

#### **Superficie commerciale**

Complessiva mqe 624

Terreni agricoli mq. 22.061 di cui effettivi /coltivabili, mq. 16.600.



**Valore di mercato del Lotto di vendita**

- Abitazione e pertinenze (attrezzaia, autorimessa, piscina, struttura del pergolato, corte):  
€ 967.200,00

al netto della riduzione forfettaria del 10% ai fini della vendita forzata per l'assenza di garanzia per vizi e delle decurtazioni per i costi occorrenti per la regolarizzazione sotto il profilo urbanistico ed edilizio, si ottiene il valore di:

**€ 860.500,00**

- Impianto fotovoltaico installato a copertura del pergolato in legno (resa nominale 9,3 kw)

**€ 10.000,00**

- Terreni agricoli effettivamente coltivati a vigneto

**€ 58.000,00**



**per il LOTTO 2 si deduce il valore complessivo di**

**€ 928.500,00** (euro novecentoventottomilacinquecento/00)



Cesena 15/11/2024

E. Stimatore  
Geom. Lorenzo Onofri

