

*Avv. Michela Petracci*

Via Vescovado n. 3 – 47521 Cesena (FC) Tel. e Fax 0547/613226 Cell. 329 9657897

Pec: [michela.petracci@ordineavvocatiforlicesena.eu](mailto:michela.petracci@ordineavvocatiforlicesena.eu)

e-mail: [avvmichela@studiolegalepetracci.it](mailto:avvmichela@studiolegalepetracci.it)

C.F. PTRMHL74E58C573X – P.IVA 0348590403

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
**TRIBUNALE DI FORLÌ**  
**– UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI –**

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 135/2024 R.G.**

**Esecuzione immobiliare R.G.Es. n. 135/2024 e 12/2024 riunita**

**Giudice dell'Esecuzione:** Dott. Danilo Maffa

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

**Delegato alla vendita:** Avv. Michela Petracci (Tel. 0547/613226)

**Gestore della Vendita telematica:** “Aste Giudiziarie Inlinea Spa”

**Perizia:** disponibile sul sito: [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA A PROFESSIONISTA**

**PRIMO ESPERIMENTO**

\* \* \*

La sottoscritta Avv. Michela Petracci, nominata dal G.E. Dott. Danilo Maffa con ordinanza emessa il 17/04/2025 quale professionista delegato ex art. 591-bis c.p.c. al compimento delle operazioni di vendita nel procedimento di esecuzione immobiliare in epigrafe,

- esaminata la documentazione agli atti della procedura e verificata la corrispondenza tra il diritto reale sui cespiti oggetto di esecuzione ed i dati emergenti dai Pubblici Registri, nonché la titolarità dello stesso in capo alla parte debitrice esecutata;
- evidenziato che l'immobile oggetto di vendita potrebbe presentare difformità edilizie e catastali indicate dalla perizia redatta dallo stimatore, che nuovamente si pongono all'attenzione dei soggetti potenzialmente interessati, in quanto –se verificate e non rientranti nell'ambito di tolleranze costruttive– da sanare e/o ripristinare a cura e spese dell'aggiudicatario,
- ritenuto doversi disporre la vendita in **N. UNICO LOTTO** a corpo e non a misura, del compendio immobiliare pignorato,
- visti gli artt. 490 e 570 c.p.c.

## DISPONE

procedersi alla **VENDITA SENZA INCANTO** del compendio immobiliare di seguito indicato, con modalità **TELEMATICA ASINCRONA** che verrà chiamata per l'esame delle buste telematiche il giorno **30 LUGLIO 2025 alle ore 11,00** sul portale del gestore "Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a." [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), alle seguenti, specifiche e tassative condizioni.

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

Il compendio oggetto della vendita, meglio descritto nella **perizia** redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta), inclusi i dati catastali ed i confini, e nell'**allegato "A"** accluso al presente avviso e di cui costituisce parte integrante, relativamente al quale si invitano gli interessati a verificare l'eventuale presenza di formalità (ad es. domande giudiziali) non cancellabili, seppur non opponibili, così come risultante dai Pubblici Registri, è sito in Mercato Saraceno (FC), ed è così identificato e descritto:

- **LOTTO UNICO:**

- piena proprietà per l'intero di appartamento di civile abitazione con piccola corte esclusiva e garage, sito a Mercato Saraceno (FC), Località Bora Via Romagna n. 5360, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Mercato Saraceno, con i seguenti dati censuari: APPARTAMENTO D'ABITAZIONE, Foglio 5 , particella 251 SUB 1, Categoria A/3, classe 2, consist. 8,5 vani, rendita catastale € 614,58 (APPARTAMENTO piano S1-T-1-2) Via Romagna, GARAGE Foglio 5, particella 251 SUB 2, Categoria C/6, classe 2, mq 15, rendita catastale € 45,71 (GARAGE piano S1) Via Romagna. Il terreno su cui sorge l'edificio di cui fanno parte le unità in oggetto, risulta distinto al Catasto Terreni del Comune di Mercato Saraceno, con i seguenti dati censuari: Foglio 5 particella 251, ENTE URBANO di mq 116. Le unità godono dei diritti sulle parti comuni dell'intero edificio, ai sensi dell'art 1117 e seguenti del C.C. Tra cui in particolare la CORTE destinata a PASSAGGIO, distinta al Foglio 5, p.lla 329, di mq 781. NB: la p.lla 329 (pur essendo citata in atto come passaggio) risulta di catastalmente ancora una particella agricola categoria seminativo arboreo, intestata interamente ai proprietari di una delle villette dell'edificio.

Classe energetica D come da attestato APE N°09560-682101-2025 del 04.04.2025

L'immobile è un appartamento tipo "villetta a schiera" sviluppatosi ai piani seminterrato, terra, primo e sottotetto, con garage e piccola corte esclusiva al piano terra, in Mercato Saraceno località Bora via Romagna 5360. L'immobile fa parte di un più ampio fabbricato che si erige lungo la medesima via Romagna. L'edificio risale ai primi anni 2000, con struttura in cemento armato in sito, tamponamenti, copertura a falde, esternamente intonacato e tinteggiato, alternato a porzioni in mattoni a faccia vista, manto in tegole, lattonerie in lamiera di rame, infissi in legno e vetro camera con scuri in legno verniciato, aggetti dei balconi e cornicioni in cemento armato faccia vista, parapetti

in muratura a faccia vista, alternati a ringhiere in ferro zincato etc... L'immobile in oggetto si trova lungo la via Romagna, da quest'ultima ha accesso attraverso pedonale a mezzo di cancelletto da cui si accede alla piccola corte esclusiva fronte strada; mentre l'accesso carrabile avviene a mezzo di cancello carrabile comune, sempre dalla pubblica via Romagna, attraversando la corte comune sul fianco e sul retro dello stabile (distinta alla p.lla 329 del Foglio 5) sino all'accesso all'autorimessa. Le corti (comune e esclusiva) sono recintate sul fronte strada a mezzo di muretto e soprastante ringhiera in ferro zincato, la corte esclusiva è recintata anche sui confini laterali sempre a mezzo di muretti e ringhiera. La corte comune è recintata sui confini laterali esterni al lotto dell'edificio, a mezzo di muretti e soprastante rete metallica. La corte comune è in parte pavimentata con betonella autobloccante, ed in parte a verde giardino. La corte esclusiva è in gran parte pavimentata in monocottura, con piccola aiuola perimetrale.

APPARTAMENTO: Ingresso all'appartamento avviene dalla corte esclusiva fronte strada, passando dalla corte esclusiva la cui porzione a ridosso dell'edificio risulta essere una sorta di porticato, direttamente sul vano scale al piano terra, attraverso portoncino di ingresso. Internamente (PREMESSO CHE PUR TARATTANDOSI DI UNICA UNITA' ABITATIVA, VIENE DI FATTO UTILIZZATA A 2 APPARTAMENTI) l'unità è così suddivisa: Piano terra soggiorno con accesso dal vano scala ed avente affaccio sulla corte esclusiva fronte strada, disimpegno, camera da letto, con accesso al balcone sul retro, anti e bagno. Scala interna a giorno che scende al piano seminterrato dove si trova la cucina-pranzo, piccolo ripostiglio dispensa, sottoscala, accesso al garage ed altro ripostiglio. Salendo al piano primo a mezzo della scala con ingresso fronte strada, si trova un vano cucina-pranzo-soggiorno con due accessi al balcone sul retro, disimpegno, piccola lavanderia, camera da letto con accesso al balcone sul fronte, e bagno. Quindi a mezzo di scala in legno a giorno, si accede al piano sottotetto, composto da disimpegno, vano utilizzato a camera da letto con accesso ad un ripostiglio - caldaia, quindi un altro vano utilizzato a camera da letto.

GARAGE Vano garage con accesso dalla corte esterna, a mezzo di apertura carrabile sulla quale attualmente è presente una porta finestra a tre ante.

Le finiture dell'immobile sono quelle tipiche dell'epoca di realizzo. Le condizioni di manutenzione interna dell'appartamento sono buone / normali vista l'epoca di realizzo.

La superficie commerciale del l'immobile in oggetto di pignoramento è complessivamente pari a mq 213 circa.

- stato: occupato dagli esecutati e dal compagno di uno di essi, con i tre figli uno dei quali maggiorenne.

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

Gli immobili sopra descritti sono posti in vendita a corpo per il **prezzo base** di:

→ **Lotto unico: € 190.000,00** (euro centotnovantamila/00);

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

→ Lotto unico: € 2.000,00 (euro duemila/00);

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

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

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

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, esclusivamente in via telematica mediante il portale del gestore e tramite l'apposito modulo ministeriale, entro le **ore 12 del giorno antecedente** a quello fissato dal delegato per il loro esame.

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

Il "*manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica*" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "*documenti*", sottosezione "*portale delle vendite pubbliche*".

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** .

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

### **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) 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  $\frac{1}{4}$  (è quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari o superiore al 75% del prezzo base) ed il termine per il

relativo pagamento, non superiore a 120 giorni (termine che è perentorio, non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale);

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 ed 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 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, rilasciati non oltre 30 giorni prima il deposito dell'offerta, 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, andranno allegati, in forma di documento informatico o di copia informatica, pure per immagine, privi di elementi attivi:

a) attestazione del bonifico della cauzione (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata);

b) documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; qualora l'offerente sia minore di età o incapace, copia del documento di identità e del codice fiscale anche del soggetto che agisce in suo nome e della relativa autorizzazione;

c) procura di cui all'art. 12, comma 4, del DM 32/2015 (*“Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di*

posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure al soggetto che sottoscrive l'offerta con firma digitale. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine");

d) procura speciale o copia autentica della procura generale, 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 preso completa visione dell'avviso di vendita e della perizia di stima e di essere edotto sui contenuti di tali documenti.

g) qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione prevista dall'art. 179 autenticata da pubblico ufficiale; 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. 135/2024 Tribunale di Forlì**", acceso presso la Banca Credito Cooperativo Ravennate, Forlivese ed Imolese soc. coop., codice IBAN IT75 E085 4213 2000 0000 0758 829 con causale "**proc. Esecutive riunite nn. 135/2024 e 12/2025 RG.Es.Imm. lotto unico - versamento cauzione**".

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, successivamente al versamento del prezzo di aggiudicazione, e compiute le attività successive, dell'eventuale eccedenza.

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

### **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.

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.

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

La **deliberazione sulle offerte** avverrà 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 1/4) 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 tempestiva e rituale istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

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

Qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte, il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte, darà inizio alle operazioni di vendita e si procederà alla gara telematica tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. sull'offerta più alta, che avrà **durata** sino alle **ore 15 del giorno successivo**; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi **15 minuti** della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori **15 minuti** in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento; la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato referente della procedura disporrà l'aggiudicazione a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione.

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

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

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

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

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

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

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

In caso di aggiudicazione il termine per il deposito del prezzo di aggiudicazione e delle spese (qualora non risulti sufficiente quanto versato con il deposito cauzionale) 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 su richiesta entro 20 giorni dall'aggiudicazione** e, qualora il deposito cauzionale non fosse sufficiente al pagamento di detti oneri, la differenza dovrà essere versata dall'aggiudicatario nel termine previsto per il pagamento del prezzo.

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

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

In caso di richiesta di tassazione agevolata, l'aggiudicatario è tenuto a consegnare al delegato, contestualmente al saldo prezzo, le relative dichiarazioni ai fini fiscali in originale, unitamente alla copia del documento di identità; dovrà in ogni caso essere consegnata al delegato l'eventuale dichiarazione resa a norma del d.p.r. 445/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica). Inoltre, entro il termine fissato per il versamento del prezzo, 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 la dichiarazione scritta relativa all'antiriciclaggio di cui al novellato art. 585 u.c. c.p.c.

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

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

#### **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 nel contratto di finanziamento stipulato dalla parte debitrice eseguita assumendone gli

obblighi relativi, previa precisazione del credito da parte del creditore fondiario e previa apposita istanza al Giudice purché entro 15 giorni dall'aggiudicazione definitiva o dall'assegnazione siano versate all'istituto mutuante le rate già scadute, gli accessori e le spese, nella misura che verrà precisata dall'istituto come sopra.

### **Pubblicità.**

Il professionista delegato provvederà alla pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita, di copia della perizia. La pubblicità sul Portale delle Vendite pubbliche dovrà essere effettuata necessariamente 60 giorni prima della data iniziale fissata per la presentazione delle offerte telematiche di acquisto ed almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte sui siti [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it) nonché sul sito istituzionale del Tribunale

Il gestore della vendita telematica provvederà 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 alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto; 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. Si invita comunque gli interessati a verificare, anche tramite propri tecnici di fiducia, la situazione edilizia al momento dell'acquisto;
- ◆ la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

◆ la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

◆ agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'avviso di vendita e della perizia di stima in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, manifestando di voler assumere direttamente tale incombenza;

◆ l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura, mentre non saranno cancellate eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali), anche ove fossero inopponibili;

◆ laddove necessario, è stata regolarmente rilasciata l'attestazione di prestazione energetica dell'edificio;

◆ la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto;

◆ se all'emissione del decreto di trasferimento l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, a richiesta dell'aggiudicatario e nei tempi e con le modalità di cui all'art. 560 c.p.c., a cura del custode giudiziario e senza costi e spese a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, salvo espresso esonero del custode ad opera di questi ultimi;

◆ l'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 6, c.p.c., come modificato dalla legge n. 8 del 28 febbraio 2020. Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura;

◆ per tutto quanto ivi non previsto si applicano le vigenti norme di legge;

#### **AVVERTE CHE**

◆ in base a quanto disposto dall'art.624 bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i

creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto;

◆ in base a quanto disposto dall'art.161 bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.;

#### INFORMA CHE

◆ gli offerenti possono ottenere dal delegato delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica mediante comunicazione al seguente recapito telefonico 0547/613226.

◆ gli offerenti possono ottenere assistenza per la compilazione ed il deposito della offerta dal Gestore incaricato della vendita, secondo quanto indicato nel relativo portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). In ogni caso nella sezione "DOCUMENTI" del sito [www.professionistidelegatific.it](http://www.professionistidelegatific.it) è scaricabile una guida pratica alla presentazione dell'offerta telematica redatta a cura dell'Associazione dei Professionisti delegati del Tribunale di Forlì;

◆ gli interessati possono chiedere al custode Istituto Vendite Giudiziarie di Forlì e Cesena, (Tel. 0543/473480) di poter visionare l'immobile mediante richiesta sul Portale delle Vendite Pubbliche entro il 10° giorno anteriore a quello fissato per le offerte.

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.

Cesena, 22 maggio 2025

*Il Professionista delegato*

*Avv. Michela Petracchi*



**TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ**



**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**Esecuzione immobiliare R.G. N° 135/2024 riunita R.G. N° 12/2025**



**(R.G. Esecuzioni)**



**PROSPETTO RIEPILOGATIVO DELL'IMMOBILE**

**ALLEGATO "A"**



**LOTTO UNICO**



**INTERA PROPRIETA'**



**su APPARTAMENTO con piccola CORTE ESCLUSIVA E  
GARAGE**

**in Mercato Saraceno ( FC ) via Romagna 5360**



● **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

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

**PIENA PROPRIETA' 1/1 su**

**APPARTAMENTO D'ABITAZIONE**

Foglio 5, particella 251 SUB 1

Categoria A/3, classe 2, consist. 8,5 vani, rendita catastale € 614,58 (APPARTAMENTO piano S1-T-1-2) Via Romagna

**GARAGE**

Foglio 5, particella 251 SUB 2

Categoria C/6, classe 2, mq 15, rendita catastale € 45,71 (GARAGE piano S1) Via Romagna

Il terreno su cui sorge l'edificio di cui fanno parte le unità in oggetto, risulta distinto al Catasto Terreni del Comune di Mercato Saraceno, con i seguenti dati censuari: Foglio 5 particella 251 ENTE URBANO di mq 116

Le unità godono dei diritti sulle parti comuni dell'intero edificio, ai sensi dell'art 1117 e seguenti del C.C. Tra cui in particolare la **CORTE** destinata a **PASSAGGIO**, distinta al Foglio 5, p.lla 329, di mq 781.

**NB : la p.lla 329 (pur essendo citata in atto come passaggio) risulta di catastalmente ancora una particella agricola categoria seminativo arboreo, intestata interamente ai proprietari di una delle villette dell'edificio).**

il tutto in capo alla ditta catastale:

[REDACTED]

CF [REDACTED]

**PROPRIETA' per 1/3 in comunione legale dei beni con [REDACTED]**

[REDACTED]

[REDACTED]

CF [REDACTED]

**PROPRIETA' per 1/3 in comunione legale dei beni con [REDACTED]**



**PROPRIETA' per 1/3****• DESCRIZIONE**

L'immobile oggetto di pignoramento è un appartamento tipo “villetta a schiera” sviluppantesi ai piani seminterrato, terra, primo e sottotetto, con garage e piccola corte esclusiva al piano terra, in Mercato Saraceno località Bora via Romagna 5360.

L'immobile fa parte di un più' ampio fabbricato che si erige lungo la medesima via Romagna.

L'edificio risale ai primi anni 2000, con struttura in cemento armato in sito, tamponamenti, copertura a falde, esternamente intonacato e tinteggiato, alternato a porzioni in mattoni a faccia vista, manto in tegole, lattonerie in lamiera di rame, infissi in legno e vetro camera con scuri in legno verniciato, aggetti dei balconi e cornicioni in cemento armato faccia vista, parapetti in muratura a faccia vista, alternati a ringhiere in ferro zincato etc...

L'immobile in oggetto si trova lungo la via Romagna, da quest'ultima ha accesso attraverso pedonale a mezzo di cancelletto da cui si accede alla piccola corte esclusiva fronte strada; mentre l'accesso carrabile avviene a mezzo di cancello carrabile comune, sempre dalla pubblica via Romagna, attraversando la corte comune sul fianco e sul retro dello stabile (distinta alla p.lla 329 del Foglio 5) sino all'accesso all'autorimessa.

Le corti (comune e esclusiva) sono recintate sul fronte strada a mezzo di muretto e soprastante ringhiera in ferro zincato, la corte esclusiva è recintata anche sui confini laterali sempre a mezzo di muretti e ringhiera.

La corte comune è recintata sui confini laterali esterni al lotto dell'edificio, a mezzo di muretti e soprastante rete metallica.

La corte comune è in parte pavimentata con betonella autobloccante, ed in parte a verde giardino.

La corte esclusiva è in gran parte pavimentata in monocottura, con piccola aiuola perimetrale.

**APPARTAMENTO**

Ingresso all'appartamento avviene dalla corte esclusiva fronte strada, passando dalla corte esclusiva la cui porzione a ridosso dell'edificio risulta essere una sorte di porticato, direttamente

sul vano scale al piano terra, attraverso portoncino di ingresso.

Internamente l'unità è così suddivisa

**PREMESSO CHE PUR TARATTANDOSI DI UNICA UNITA' ABITATIVA, VIENE DI FATTO UTILIZZATA A 2 APPARTAMENTI:**

**Piano terra** soggiorno con accesso dal vano scala ed avente affaccio sulla corte esclusiva fronte strada, disimpegno, camera da letto, con accesso al balcone sul retro, anti e bagno.

Scala interna a giorno che scende al **piano seminterrato** dove si trova la cucina-pranzo, piccolo ripostiglio dispensa, sottoscala, accesso al garage ed altro ripostiglio.

Salendo al **piano primo** a mezzo della scala con ingresso fronte strada, si trova un vano cucina-pranzo-soggiorno con due accessi al balcone sul retro, disimpegno, piccola lavanderia, camera da letto con accesso al balcone sul fronte, e bagno.

Quindi a mezzo di scala in legno a giorno, si accede al piano sottotetto, composto da disimpegno, vano utilizzato a camera da letto con accesso ad un ripostiglio - caldaia, quindi un altro vano utilizzato a camera da letto.

#### **GARAGE**

Vano garage con accesso dalla corte esterna, a mezzo di apertura carrabile sulla quale attualmente è presente una porta finestra a tre ante.

Le finiture dell'immobile sono:

**APPARTAMENTO** con finiture tipiche dell'epoca di realizzo: vani con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimentazioni in monocottura, rivestimenti in monocottura ai bagno ed alla zona cucina, in gres ai balconi. Porte interne in legno tamburate, porta REI tra cucina e garage.

Infissi esterni in legno verniciato e vetro camera, scuri in legno.

Impianto elettrico autonomo e sottotraccia, impianto idrico e termo-sanitario con caldaia a gas metano posizionata nel ripostiglio sottotetto, riscaldamento con elementi termosifoni in acciaio, con termo-arredi nei bagni.

L'impiantistica appare in normale stato di manutenzione, ovviamente deve essere verificata la necessaria manutenzione di legge.

Le scale sono pavimentate in marmo dal piano seminterrato sino al piano primo; la scala di accesso al sottotetto è in legno autoportante; portoncini di ingresso blindato al piano terra.

**GARAGE con infisso in legno e vetro a tre ante, pavimentato in monocottura, intonacato e tinteggiato alle pareti, impianto elettrico minimale.**

**Le condizioni di manutenzione interna dell'appartamento sono buone / normali vista l'epoca di realizzo.**

**La superficie commerciale del l'immobile in oggetto di pignoramento è complessivamente pari a mq 213 circa.**

### ● **PERTINENZA e PROVENIENZA**

**Il titolo di provenienza del bene in oggetto ai soggetti eseguiti [REDACTED] e [REDACTED] e [REDACTED], è l'atto di COMPRAVENDITA in data 09-06-2003, repert. 138916, raccolta 45383, a rogiti Dott Paolo Giunchi Notaio in Cesena.**

### ● **POSSESSO**

**Gli immobili di cui alla presente (appartamento, garage) risultano occupati dai soggetti eseguiti : [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] assieme al compagno [REDACTED], ed ai tre figli [REDACTED] (maggiorenne), [REDACTED] e [REDACTED].**

**Dalla verifica presso anagrafe del Comune di Mercato Saraceno, tutte le persone sopra elencate risultano residenti nell'immobile in oggetto, via Romagn civ 5360.**

**Lo scrivente ha comunque eseguito ricerca di eventuali contratti di locazione, con esito negativo**

### ● **REGIME FISCALE**

**L'immobile è intestato a privati per cui la vendita è soggetta a tassa di registro**

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

### **PRECEDENTI AUTORIZZATIVI**

**Dalla ricerca effettuata presso il Comune di Mercato Saraceno sugli immobili in oggetto, è risultato che gli stessi sono all'interno di edificio edificato in forza di:**

**CONCESSIONE EDILIZIA n° 4 del 14-01-2002**

**inizio lavori del 12-03-2002**

VARIANTE n°51 DEL 23-05-2003

VARIANTE DIA 240/2003 del 07-10-2003

VARIANTE DIA 272/2005 del 06-12-2005

fine lavori e richiesta visita tecnica sanitaria in data 13-07-1967, con sopralluogo in data 10-04-1968.

Comunicazione di FINE LAVORI in data 04-05-2004 , con scheda tecnica descrittiva.

Integrazioni successive (benestare HERA per fognature e cessione parcheggio pubblico), con agibilità dal 18-03-2016.

Inoltre risulta una pratica CILA n° 269 del 17-12-2012 per installazione di fotovoltaico di 5,15

Kwp sulla copertura della villetta in oggetto della presente.

### **REGOLARITA' EDILIZIA**

Verificati i luoghi, in merito al presente lotto, sulla base del progetto allegato alla variante VARIANTE DIA 240/2003 del 07-10-2003 lo scrivente ha rilevato SVARIATE DIFFORMITA':

#### **PIANO SEMINTERRATO**

**GARAGE:** la presenza di un infisso porta- finestra a tre ante, anziché la basculante classica da garage. Difformità “ accettabile” solo se l'infisso risulta completamente apribile, e quindi atto a consentire l'accesso “ carrabile “.

**CANTINA:** il vano cantina risulta utilizzato a cucina pranzo, con adduzione di gas metano per il piano cottura. Infine è stata eseguita una parete con porta a creare ripostiglio sotto la scala.

#### **PIANO TERRA**

Al piano terra è stata modificata la partenza della scala che sale al piano primo. Detta partenza non avviene dall'interno del vano soggiorno, ma direttamente dall'ingresso (in maniera da dividere di fatto la villetta in due distinte unità abitative), dall'ingresso quindi è possibile entrare nell'unità piano terra-piani seminterrato, oppure accedere all'unità piano primo-sottotetto.

Inoltre il vano cucina-pranzo è stato trasformato in camera da letto, ed è stata realizzata una parete a creare disimpegno per accedere appunto alla camera da letto e/o al bagno.

## PIANO PRIMO

Al piano primo è stata demolita la parete che divideva due camere da letto sul retro, e creato unico vano soggiorno-cucina-pranzo, trasformato il ripostiglio in lavanderia senza modifiche dimensionali, quindi è stata installata una scala a giorno in legno, che dal disimpegno raggiunge il sottotetto (dove è stata demolita una porzione di solaio per creare il passaggio della scala citata).

## NEL SOTTOTETTO

Nel progetto autorizzato, il sottotetto risultava inaccessibile, mentre è stato reso accessibile a mezzo della scala in legno di cui sopra, aprendo apposito passaggio nel solaio.

Sono state realizzate pareti divisorie a creare tre vani: un ripostiglio dove è alloggiata la caldaia, un disimpegno e due vani utilizzati a camere da letto.

Sono stati aperti 3 lucernai in falda.

Difficile verificare se le altezze interne del sottotetto siano conformi, poiché non sono indicate nel progetto approvato (né in pianta né in sezione).

## NECESSITA SANATORIE

Le opere non conformi sono quelle sopraelencate.

ALCUNE DI DETTE OPERE SONO SANABILI, ALTRE VANNO RIPRISTINATE:

## OPERE DA RIPRISTINARE

Principalmente è necessario ripristinare un unico appartamento.

- Partendo dal piano seminterrato, necessita rimuovere la cucina-pranzo e ripristinare la destinazione del vano a cantina, per mancanza delle caratteristiche igieniche di legge.
- Al piano terra necessita ripristinare la cucina-pranzo al posto nel vano ora utilizzato a camera da letto.
- Al piano primo necessita ricostruire la parete nel vano attualmente utilizzato a soggiorno pranzo cucina, smontando la cucina e ripristinando le due camerette da letto.
- Al piano sottotetto necessita rimuovere le due camere da letto per mancanza delle altezze minime di legge, e ripristinare l'uso a sottotetto.

Il costo per le necessarie opere di ripristino è stimato pari ad € 5.000,00.

## OPERE SANABILI

Le opere sanabili sono sostanzialmente le seguenti:

- al piano seminterrato la realizzazione della parete a creare vano sottoscala
- al piano terra la modifica della partenza della scala per accesso al piano primo
- al piano primo, la realizzazione della scala in legno per accedere al sottotetto
- al piano sottotetto, la realizzazione delle pareti, l'apertura del foro nel solaio ed il montaggio della scala in legno, l'esecuzione dei lucernai in copertura.

Necessita la redazione di una pratica SCIA in sanatoria (per via delle modifiche strutturali legate all'esecuzione del foro scala nel solaio del sottotetto, e dei lucernai).

NB : se dette opere fossero già state previste in fase di costruzione e quindi già considerate nella pratica strutturale della costruzione e relativo collaudo, presumibilmente sarebbe sufficiente una pratica di CILA in sanatoria, ma lo scrivente non è in grado in questa fase di eseguire le necessarie ulteriori verifiche. Il costo della SCIA in sanatoria, comprensiva di oblazione, spese tecniche e rifacimento della planimetria catastale urbana, è stimato dallo scrivente pari ad € 8.000,00

Infine si precisa che la verifica della conformità urbanistica e la possibilità di sanatorie, riguardano esclusivamente le unità immobiliari in oggetto di pignoramento sulla base della documentazione riscontrata nei pubblici uffici.

In particolare si precisa che non sono stati eseguiti rilievi e verifiche dell'intero involucro edilizio e/o delle parti comuni, distanze dai confini di proprietà e dai fabbricati limitrofi e quant'altro non oggetto della presente. Rimane quindi onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso gli uffici pubblici con proprio tecnico professionista di fiducia, in particolare tenendo conto che le normative in materia edilizia (sia Regionali che Comunali) sono oggetto di continue variazioni e modifiche, così come lo sono gli oneri di urbanizzazione, le sanzioni e le oblazioni necessarie.

## PLANIMETRIE CEU

Le unità immobiliari che compongono l'immobile di cui al presente lotto, sono regolarmente accatastate al CEU. Come riportato in fase di verifica autorizzativi edilizi, si precisa che le planimetrie del CEU non sono corrispondenti ai luoghi per le difformità rilevate.

Non si ritiene di eseguire variazione catastale in questa fase, ma solo al buon esito della sanatoria e delle opere di ripristino necessarie ed elencate.

● **STIMA DEL BENE**

Tenuto conto della situazione oggettiva dei luoghi, della destinazione d'uso, della posizione in zona (tra i centri abitati di Borello e di Mercato Saraceno), delle dimensioni, della localizzazione rispetto alla viabilità principale (E45) e dei servizi, delle condizioni attuali dell'edificio abitativo, della tipologia di immobile, dell'attuale richiesta di mercato....

**APPARTAMENTO con piccola CORTE ESCLUSIVA, e GARAGE**

**a corpo per l'intero (1000/1000) di prop.tà:**

**SI STIMA IL PREZZO AL NETTO DELLA RIDUZIONE DEL 10% PER  
ASSENZA DI GARANZIA, DEGLI ONERI PER SANATORIA URBANISTICA e  
DELLE SPESE PER OPERE DI RIPRISTINO NECESSARIE**

**Valore arrotondato euro 190.000,00 (centonovantamila/00).**

**Valore locativo euro 750,00 / mensili (settecentocinquanta/00).**

Cesena, il 25-02-2025

**IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

**Fabbri Geometra Davide**