AVV. MADDALENA DEGLI ODDI
Via Bruni n. 2 – 47121 Forlì (FC)
Tel. 0543.28502 – Fax 0543.30187
E-mail maddalenadeglioddi@gmail.com
P.E.C. maddalena.deglioddi@ordineavvocatiforlicesena.eu

TRIBUNALE DI FORLI'

Sezione Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

(ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.)

I Esperimento di vendita

Procedura esecutiva immobiliare n. 70/2024 R.G.Es.

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Fabio Santoro

Custode Giudiziario: Avv. Maddalena Degli Oddi (Tel. 0543/28502)

Delegato alla vendita: Avv. Maddalena Degli Oddi (Tel. 0543/28502)

Gestore della Vendita telematica: ASTALEGALE.NET S.P.A.

La sottoscritta Avv. Maddalena Degli Oddi, nominata dal G.E. Dott. Fabio Santoro con ordinanza emessa il 27-28/05/2025, 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 in atti e verificata la corrispondenza fra il diritto reale sui cespiti oggetto di esecuzione e i dati emergenti dai Pubblici Registri, nonché la titolarità degli stessi in capo al debitore esecutato;
- ritenuto necessario fissare la vendita in **due lotti (LOTTO 1 e LOTTO 2)** a corpo e non a misura, del compendio immobiliare pignorato;
- visti gli artt. 490, 570 e 591 bis 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 **1° OTTOBRE 2025 alle ore 15.00** sul portale del gestore Astalegale.net S.p.A. – www.spazioaste.it alle seguenti, specifiche e tassative condizioni.

Descrizione del bene e identificazione dei lotti.

Il compendio pignorato, meglio descritto nella **perizia** redatta dall'esperto stimatore - che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta, unitamente alla destinazione urbanistica risultante dal relativo certificato, ed alla situazione edilizia dei beni, inclusi i dati catastali ed i confini, e negli **allegati "A"** acclusi al presente avviso, e di cui costituiscono parte integrante, è così identificato:

- **Lotto 1**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

diritto di **piena proprietà** di fabbricato ad uso laboratorio artigianale, con annessa corte di pertinenza esclusiva, sito in Comune di Cesena (FC) – fraz. Macerone, Via Cesenatico n. 5885.
L'unità immobiliare, alla quale si accede da un'ampia porta di accesso affacciata sulla corte esclusiva rivolta sul fronte strada di Via Cesenatico, si sviluppa al piano terra e risulta composta da un unico ambiente che comunica con la porzione arretrata presente in confine sul lato sinistro; quest'ultima è suddivisa in tre spazi: due ripostigli ed un piccolo servizio igienico; la pavimentazione è in cemento; pareti interne intonacate e tinteggiate; controsoffitto in elementi leggeri; facciate esterne intonacate e tinteggiate; il cornicione esterno, ligneo, risulta decorato e munito di lattoneria. La corte scoperta pertinenziale di proprietà esclusiva risulta recintata e munita di cancello su strada, ed è pavimentata con elementi di cemento.
L'immobile, della superficie commerciale complessiva di mq. 112,00 c.a., si presenta in discreto stato di manutenzione e conservazione, dotato di impianti funzionanti, ma non verificati.
Il tutto censito al **Catasto Fabbricati** del Comune di Cesena:
Foglio 102, Particella 366, Via Cesenatico n. 5885, piano T, categoria C/3, classe 3, consistenza mq. 92, superficie catastale totale mq. 109, rendita catastale Euro 394,37.
L'area coperta e scoperta pertinenziale risulta censita al **Catasto Terreni** del Comune di Cesena:
Foglio 102, Particella 366 - Ente Urbano di mq. 174,00.
Stato: il compendio immobiliare è nella disponibilità della proprietà.
Sul piano edilizio-urbanistico e catastale, si segnalano le difformità dettagliatamente descritte nell'elaborato predisposto dal perito estimatore il quale, in sede di determinazione dei valori finali di stima, ha già operato un deprezzamento percentuale pari al 25% c.a. dei valori originariamente stimati, a compensazione dei costi indicativi delle pratiche e delle opere necessarie alla loro regolarizzazione; in ogni caso, con invito ai potenziali acquirenti a compiere tutte le verifiche ed aggiornamenti tecnici del caso, presso enti e sedi competenti, con l'ausilio di propri professionisti di fiducia.
L'anzidetta unità immobiliare è dotata di Attestato di Prestazione Energetica n. 02985-683591-2025 rilasciato dal certificatore Ing. Mirko Fanelli in data 9/04/2025, dal quale risulta che la stessa rientra in *classe energetica D*.
La vendita dell'unità immobiliare è soggetta ad imposta di registro.

- **Lotto 2**

diritto di **piena proprietà** di terreno edificabile con sovrastanti fabbricati separati in più corpi, e di annesso terreno agricolo, il tutto sito in Comune di Cesenatico (FC) – fraz. Bagnarola, Via Capannaguzzo.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il complesso immobiliare, della superficie complessiva di mq. 1.255,00 c.a., è accessibile da strada pubblica asfaltata, ed è costituito da un terreno edificabile sul quale insistono alcuni manufatti da demolire in quanto – seppur parzialmente censiti in Catasto, non risultano edificati in forza di titoli abilitativi, né risultano regolarizzabili e/o sanabili, nonché da un terreno agricolo, posto sul retro del terreno edificabile.

Il tutto distinto al **Catasto Terreni** del Comune di Cesenatico:

- **foglio 24, Particella 434 - Ente Urbano di mq. 1.272,00**;
- **foglio 24 part. 2173**, seminativo, classe 2, mq. 876,00, R.D. € 6,88, R.A. € 4,75;

e al **Catasto Fabbricati** del Comune di Cesenatico:

- **foglio 24 part. 434, sub. 1**, piano T, cat. C/2, cl. 2, mq. 113, rendita cat. € 496,06;
- **foglio 24 part. 434, sub. 2**, piano T, cat. C/2, cl. 1, mq. 87, rendita cat. € 323,51;
- **foglio 24 part. 434, sub. 3**, piano T, cat. C/2, cl. 1, mq. 86, rendita cat. € 319,79
- **foglio 24 part. 434, sub. 4** - Bene Comune Non Censibile (corte comune a tutti i subb. anzidetti).

Stato: il compendio immobiliare è nella disponibilità della proprietà.

Per quanto attiene alle licenze, provvedimenti autorizzativi, tipologia urbanistica, servitù, convenzioni urbanistiche ed edilizie, vincoli, condizione e situazione del compendio immobiliare descritto, si rimanda a tutto quanto indicato nell'elaborato peritale dell'esperto stimatore, e si segnalano, in particolare, le difformità ivi descritte - in relazione alle quali il CTU, in sede di determinazione dei valori finali di stima, ha già operato un deprezzamento percentuale pari al 35% c.a. dei valori originariamente stimati, a compensazione dei costi indicativi delle pratiche e delle opere necessarie alla loro regolarizzazione, da attuarsi - trattandosi di abusi non sanabili, tramite demolizione integrale dei manufatti esistenti; in ogni caso, con invito ai potenziali acquirenti a compiere tutte le verifiche ed aggiornamenti tecnici del caso, presso enti e sedi competenti, con l'ausilio di propri professionisti di fiducia.

Si precisa – quanto ai terreni, che è stato rilasciato in data 20/02/2025 dal Comune di Cesenatico il Certificato di Destinazione Urbanistico, dal quale è dato evincersi che il presente Lotto risulta nel vigente PUG all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato, ed in particolare il terreno edificabile ricade in "*Q.3 Tessuti residenziali a bassa densità (Art. 5.5.1)*", ed il terreno agricolo in "*Territorio rurale periurbano (Art. 8.6.1)*".

I fabbricati descritti non sono dotati di Attestato di Prestazione Energetica, trattandosi di manufatti irregolari e non sanabili.

La vendita dell'unità immobiliare è soggetta ad imposta di registro.

Prezzo base ed aumento minimo.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

- **lotto 1: € 39.500,00 (euro trentanovemilacinquecento/00);**
- **lotto 2: € 138.300,00 (euro centotrentottomilatrecento/00).**

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

- **lotto 1: € 500,00 (euro cinquecento/00);**
- **lotto 2: € 2.000,00 (euro duemila/00).**

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

Modalità di presentazione dell'offerta.

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

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, esclusivamente in via telematica mediante il portale del gestore e tramite l'apposito modulo ministeriale, entro le **ore 12,00 del giorno antecedente** a quello fissato dal delegato per il loro esame.

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

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

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

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

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

b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

d) il numero o altro dato identificativo del lotto;

e) la descrizione del bene;

f) l'indicazione del referente della procedura;

g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

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

Art. 15 Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

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

2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

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

Contenuto dell'offerta.

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

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

c) se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare.

Documenti da allegare all'offerta.

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

a) attestazione del bonifico della cauzione (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata);
b) documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; qualora l'offerente sia minore di età o incapace, copia del documento di identità e del codice fiscale anche del soggetto che agisce in suo nome e della relativa autorizzazione; qualora l'offerente sia una persona giuridica, copia del documento di identità e del codice fiscale del legale rappresentante che sottoscrive l'offerta;
c) procura di cui all'art. 12, comma 4, del DM 32/2015;
d) procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale (avvocato);
e) visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante, e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
f) dichiarazione di aver letto l'avviso di vendita e la perizia di stima e di essere edotto sui contenuti di tali documenti;
g) ricevuta di pagamento dell'imposta di bollo, effettuato in via telematica;
h) 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 **quindici per cento (15%) del prezzo offerto**, deve essere effettuato esclusivamente con **bonifico** sul conto corrente intestato a "**PROC.ESEC.IMM. R.G.ES. 70/2024 TRIBUNALE DI FORLI**", acceso presso La BCC Ravennate Forlivese e Imolese Soc. Coop. - Filiale Forlì C.so della Repubblica, codice IBAN: **IT64F0854213200000000752406** con causale "**R.G.Es. n. 70/2024 - cauzione lotto n. ____ - asta del 1/10/2025**", **specificando il numero del lotto**.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

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

In caso di aggiudicazione la somma depositata a titolo di cauzione verrà trattenuta per il pagamento degli oneri conseguenti alla vendita con restituzione, all'esito, dell'eccedenza.

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

Qualora il professionista delegato riscontri il mancato versamento dell'imposta di bollo digitale - dovuta per la presentazione dell'offerta telematica, dovrà provvedere alla regolarizzazione mediante versamento del tributo e della relativa sanzione in sostituzione dell'offerente. Il costo della regolarizzazione è posto a carico dell'offerente e sarà detratta dal deposito cauzionale da questi versato. In alternativa, l'offerente potrà dimostrare il versamento dell'imposta mediante consegna al professionista delegato, entro 5 (cinque) 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 esecutati.

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

In caso di offerta unica

Qualora sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, verificata la regolarità da parte del professionista delegato, si procederà all'aggiudicazione.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

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

In caso di pluralità di offerte

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte, il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS. In caso di più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta, che avrà **durata** sino alle **ore 15,00 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:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

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

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

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.

Istanze di assegnazione.

Ogni creditore nel termine di 10 giorni prima della data fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione a norma dell'art. 589 c.p.c. per il caso in cui la vendita non abbia luogo.

In tal caso, il professionista delegato procederà all'assegnazione stessa nei seguenti casi:

a) se la vendita non abbia luogo per mancanza totale di offerte;

b) se la vendita non abbia luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;

c) se la vendita non abbia avuto luogo in quanto - in presenza di più offerte ed in assenza di gara tra gli offerenti - il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stato inferiore al valore d'asta;

d) se la vendita non abbia avuto luogo in quanto - in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti - il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta.

Istanza di assegnazione con riserva di nomina di un terzo.

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore.

In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

Pagamento del prezzo e degli oneri accessori.

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

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

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

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

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

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

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).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

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

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

Trasferimento della proprietà.

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

Facoltà di subentro nel finanziamento stipulato dal debitore.

In base all'art. 41, 5° comma, D.Lgs. 385/1993, l'aggiudicatario o l'assegnatario hanno la possibilità di subentrare, senza autorizzazione del G.Es., nel contratto di finanziamento stipulato dalla parte debitrice 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 del termine di presentazione delle offerte telematiche di acquisto.

Le società incaricate provvederanno alla pubblicazione della suddetta documentazione ex art. 490 II co. c.p.c., sui siti www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.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 e sui portali www.casa.it, www.idealista.it e www.bakeca.it.

Il professionista delegato

RENDE NOTO CHE

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- 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 e con le caratteristiche indicate nella perizia redatta dallo stimatore - che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta;
- quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili, si richiamano - nel presente avviso, le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (invitando comunque gli interessati a verificare, anche tramite propri tecnici di fiducia, la situazione edilizia al momento dell'acquisto); per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- la vendita avviene **nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano** (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- agli effetti del 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;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- l'immobile viene venduto franco e 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, salvo esonero da parte dell'aggiudicatario, a cura del custode giudiziario ed a spese della procedura, nei tempi e con le modalità di cui all'art. 560 c.p.c.; è fatta salva la possibilità di liberazione anticipata nelle ipotesi di cui all'art. 560, comma 2, c.p.c.;
- il prezzo base, per ciascun lotto, è fissato nell'ordinanza di vendita, con le successive riduzioni operate dal delegato - in considerazione del numero degli esperimenti di vendita andati deserti - in misura pari al 25% rispetto al precedente prezzo base d'asta, salvo il caso in cui il bene da porre in vendita abbia un valore uguale o inferiore ad Euro 15.000,00; in tal caso, il delegato non fisserà un ulteriore tentativo di vendita e rimetterà le parti innanzi al G.Es.;
- 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'acquisito 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 delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica contattando lo studio legale del professionista delegato al seguente recapito telefonico 0543/28502, ovvero al seguente indirizzo di posta elettronica: maddalenadeglioddi@gmail.com;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- gli offerenti possono ottenere assistenza per la compilazione ed il deposito della offerta dal medesimo soggetto, nonché dal Gestore incaricato della vendita, secondo quanto indicato nel relativo portale **www.spazioaste.it**;
- gli interessati possono chiedere al custode Avv. Maddalena Degli Oddi di poter visionare gratuitamente l'immobile mediante richiesta sul Portale delle Vendite Pubbliche (https://pvp.giustizia.it/pvp), selezionando l'inserzione relativa alla presente vendita e quindi l'apposita funzione denominata "Prenota visita immobile", entro il 10° giorno anteriore a quello fissato per le offerte;
- nella sezione "DOCUMENTI" del sito **www.professionistidelegatifc.it** è scaricabile una pratica **GUIDA alla presentazione dell'offerta telematica** redatta a cura dell'Associazione dei Professionisti delegati del Tribunale di Forlì.

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

Forlì, li 22 luglio 2025.

Il Professionista delegato

Avv. Maddalena Degli Oddi

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Barbara Mazzoni geometra
Via Cervese 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI FORLI'

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

r.g. n. 70/2024

PROSPETTO RIEPILOGATIVO ED IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

"LOTTO 1"

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

Diritto di piena proprietà 1/1 di VECCHIO LABORATORIO ARTIGIANO piano terra con corte esclusiva, sito in Comune di CESENA (FC) frazione Macerone, Via Cesenatico n. 5885.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Tipologia del bene	Ubicazione		Dati Catastali - TERRENI -					
			Fg	P.lla	Qualità Classe	Superficie (mq)	Red.Dom. (€)	Red.Agr. (€)
Lotto Urbano	Comune di Cesena (FC) Frazione Macerone Via Cesenatico 5885		102	366	ENTE URBANO	174	-	-

Tipologia del bene	Ubicazione	Piani	Dati Catastali - FABBRICATI -							
			Fg.	P.lla	Sub	Zona Cens.	Cat.	Cl.	Consist.	Rendita (€)	Sup.Catastale
LABORATORIO ARTIGIANO	Comune di Cesena (FC) Frazione Macerone Via Cesenatico 5885	T	102	366	-	-	C/3	3	92 mq	394,37	Totale 109 mq

CONFINANTI

Si riportano le intestazioni come rilevate dalle visure catastali attuali

- Fg.102 Part.lla 614 ragioni ---------- su due lati
- Fg. 102 P.lla 120 ragioni ---------- su di un lato
- Via Cesenatico su di un lato.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MAZZONI BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f5532c43b750fe7742c01213c6d3ec8

Barbara Mazzoni geometra
Via Cervese 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it

PERTINENZA

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

PROVENIENZA DEL BENE

- **Atto di Compravendita del 30/12/1920** ai rogiti del Notaio Dott. Casadei Filippo fu Andrea di Forlì – Rep. ----/----, registrato a Cesena il 19/01/1921 al n. ---- Vol. --- degli Atti pubblici, con il quale i fratelli ---------- del fu Costantino, vendevano ai fratelli ---------- ----------, la casa con corte in Macerone di Cesena e ne divenivano così proprietari in parti uguali fra loro.
La ctu precisa che parte della corte oggetto di questo atto costituisce l'area sulla quale fu poi costruito il bene pignorato Lotto 1.

- **Atto di Divisione Amichevole del 13/10/1954** ai rogiti del Notaio Dott. Giunchi Ennio di Domenico di Sogliano al Rubicone – Rep. ----- Racc. -----, registrato a Cesena il 02/11/1954 al n. ---- Vol. ----- degli Atti pubblici, trascritto a Forlì il 12/11/1954 Art. ----------, con il quale i fratelli ----------, si divisero la proprietà del bene di cui all'atto precedente, ma che già a quella data comprendeva anche il *magazzino (*così definito nell'atto*)* di cui al Lotto 1 attuale; così, previo frazionamento del 30/09/1954 n.323, divenne unico proprietario del Lotto 1 il Sig. ----------.
La ctu precisa che in questo atto il bene veniva così descritto: "fabbricato ad uso magazzino, non censito in catasto, avente l'altezza in gronda di metri quattro e una superficie di mq. 107 e la restante parte della corte .... Da distinguere in catasto con la particella frazionata 120/b, della complessiva superficie di Ha. 00.01.74".
La ctu evidenzia che in questo atto i due fratelli si conveniva quanto segue: "***che il muro di confine fra le quote e precisamente la parte di muro del fabbricato ad uso magazzeno lunga ml. 6,91 a partire dal lato posteriore della proprietà ----------, è di proprietà comune e pertanto non potrà essere demolito senza un preventivo accordo fra le parti***".

- **Atto di Compravendita del 11/07/1961** ai rogiti del Notaio Dott. Giunchi Ennio di Cesena – Rep. ---------- Racc. ----------, registrato a Cesena il 20/07/1961 al n. ---------- Vol. ----- degli Atti pubblici, trascritto a Forlì il 25/07/1961 Art. 6219, con il quale ---------- vendeva a suo figlio ---------- il fabbricato ad uso *magazzino (*così definito anche in questo atto*)* e corte annessa censito al catasto fabbricati di Cesena al Fg. 102 Particella 120/b superficie mq. 174 (Lotto 1 attuale).
In questo atto le parti fecero espresso riferimento ai patti speciali trascritti con l'atto di divisione che precede; la ctu evidenzia che si tratta di quanto pattuirono sul muro di confine lungo ml. 6,91 (come sopra meglio riportato). Con questo atto diveniva quindi unico proprietario del bene Lotto 1, il Sig. ----------.

- **Atto di Compravendita del 18/04/1974** ai rogiti del Notaio Dott. Giunchi Ennio di Cesena – Rep. ---------- Racc. ----------, registrato a Cesena il 29/04/1974 al n. ---------- Mod.1, trascritto a Forlì il 04/05/1974 Art. ----------, con il quale ---------- vendette al

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MAZZONI BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f5532c43b750fe7742c01213c6d3ec8

Barbara Mazzoni geometra
Via Cervese 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it

Sig. ---------- (debitore esecutato) "*un capannone col terreno annesso e su cui insiste, censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano (NCEU) di Cesena al Fg. 102 Part.lla 346, piano terra, Cat. C/3 classe 3 metri quadrati 92, rendita catastale £. 1231*".
La ctu evidenzia che la compravendita veniva fatta "***con tutti i relativi diritti accessori ed eventuali servitù attive e passive, nulla escluso né eccettuato***".
Con questo atto diveniva quindi unico proprietario del Lotto 1, il debitore esecutato; la particella 346 (soppressa) è divenuta particella 366 (attuale) in data 21/12/2005 per allineamento mappe.

REGIME FISCALE

La ctu riferisce che nell'atto di acquisto del Lotto 1 il debitore esecutato dichiarò di "compiere questo atto nell'esercizio della sua impresa artigiana".
La ctu non rileva nell'atto di acquisto nessuna specificazione se soggetto ad imposta di registro e/o ad iva.

REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, AGIBILITA'

- **Licenza edilizia Prot. Gen. n. ---------- del 15/12/1924 Cat.3 Fasc. --** rilasciata dal Municipio di Cesena ai Sigg.ri ----------, avente ad oggetto la costruzione di un capannone in Macerone di Cesena.

- **Richiesta del Certificato di Abitabilità Prot. Gen. n. ------- del 17/07/1932** (per quel che si può leggere) presentata al Podestà di Cesena dai Sigg.ri ----------, per la costruzione del fabbricato nuovo di cui alla licenza sopra, costruito nel Gennaio 1925.

La ctu evidenzia che nel fascicolo originale cartaceo, depositato e visionato personalmente presso l'Archivio di Stato di Cesena in data 28/02/2025, non è risultato presente un Certificato di Abitabilità che faccia seguito alla richiesta come sopra riportata.

SUSSISTENZA DI OPERE ABUSIVE (DIFFORMITA') E/O TOLLERANZE

ELENCO DELLE DIFFERENZE

Esito sintetico da Sovrapposizione grafica SCHEMA COMPARATIVO 1924 E STATO DI FATTO:

- Diverso spessore dei muri perimetrali che nel progetto del 1924 erano tutti da cm. 30 invece nello stato di fatto si rilevano muri di mattoni probabilmente portanti ad una testa da cm.15, con colonne di mattoni cantonali ed intermedie (probabilmente da cm. 30x30 e alcune anche oltre);
- Diverse le bucature: sia porta frontale che finestre;
- Leggera differenza in pianta geometrica della sagoma che nel progetto era perfettamente rettangolare e nello stato di fatto risulta sul retro un poco obliqua (segue l'andamento del lotto);
- Differenza nell'altezza della copertura che nel progetto era maggiore rispetto lo stato di fatto;
- Porzione di immobile sul confine, arretrata rispetto il fronte, che nel progetto del 1924 non era evidentemente prevista.

Esito sintetico da Sovrapposizione grafica SCHEMA COMPARATIVO 1940 E STATO DI FATTO:

- Diverso lieve spessore delle murature perimetrali a tratti;
- Diverse posizioni delle bucature (finestre)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MAZZONI BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f5532c43b750fe7742c01213c6d3ec8

Barbara Mazzoni geometra
Via Cervese 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it

- Non risulta realizzata la muratura interna che divideva in due locali il capannoncino;
- Leggera differenza nella sagoma geometrica in pianta che nel 1940 era già un poco obliqua, ma non identica allo stato di fatto;
- Porzione di immobile sul confine, arretrata rispetto il fronte, che nel catasto del 1940 non risulta rappresentata;
- Nel catasto del 1940 risulta indicata altezza interna di 4,80 mt., nello stato di fatto risulta al controsoffitto mt. 3,40 (quindi non raffrontabili fra loro).

La ctu evidenzia che il disegno del 1940 è una rappresentazione grafica in scala 1:200 e con tutto il livello grafico di approssimazione del caso.

SANABILITA' OPERE DIFFORMI – TOLLERANZE - RIPRISTINI - COSTI PREVISTI

La ctu ritiene prudenziale considerare DIFFORMITA' la porzione arretrata, quindi dovendo ripristinare lo stato legittimo; essa potrebbe risultare NON SANABILE perché in zona NUCLEO STORICO non sono consentiti ampliamenti e/o aumenti di volume.

Per quanto riguarda le altre varie differenze elencate che non dovessero rientrare nelle tolleranze intese ai sensi della normativa vigente (D.P.R. 380/01 di recente modificato), la ctu considera la necessità di sanatoria da presentare; questa prevede un progetto vero e proprio da condividere con il Comune di Cesena (FC) e individuare quelle che sono le difformità, la loro tipologia e la data certa di esecuzione; studio approfondito e progetto sanante che comprensibilmente per la ctu non può essere compreso.

Per la quantificazione dei costi per la sanatoria edilizia ed eventualmente anche strutturale/sismica con o senza opere, che comporterà le parcelle tecniche professionali, sanzione, costo per diritti di segreteria da versare al Comune, i diritti catastali per l'aggiornamento della planimetria, oltre anche al costo dei ripristini che si potranno rendere necessari a seguito di uno studio e valutazione più approfondita rispetto lo studio che ha potuto effettuare la ctu in questa sede, verrà applicata una riduzione percentuale al valore di stima finale.

Si precisa che in assenza di un progetto di sanatoria non è possibile procedere con un computo metrico estimativo di tipo analitico, per quantificare questi costi.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE DEL BENE

Il Lotto 1 è occupato dal debitore esecutato.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Attestato di Prestazione Energetica (APE) n. 02985-683591-2025 rilasciato il 09/04/2025 valido fino al 09/04/2035. Il capannoncino risulta essere in **CLASSE energetica D.**

Firmato Da: MAZZONI BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f5532c43b750fe7742c01213c6d3ec8

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Barbara Mazzoni geometra
Via Cervese 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it

VALORE INTERO Diritto di Piena Proprietà

La ctu nell'espletamento dell'incarico affidatole ha ritenuto di determinare come più probabile Valore del diritto di piena proprietà per l'intera quota di 1/1 sul Lotto 1 in capo al debitore esecutato la somma di **€ 39.500,00** (Euro Trentanovemilacinquecento/00) al netto delle decurtazioni applicate.

VALORE LOCATIVO

Valore Locativo potenziale [Rif. Valore intermedio OMI di zona – 2° Sem. 2024] =
€ 1,6/mq./mensili = (2 x 118,20) = € 236,40/mensili = **€ 240,00/ mensili arrotondati.**

Forlì, 18 Aprile 2025

L'esperta stimatrice
Geometra Barbara Mazzoni
(firmata digitalmente)

Firmato Da: MAZZONI BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f5532c43b750fe7742c01213c6d3ec8

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Barbara Mazzoni geometra
Via Cervese 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI FORLI'

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

r.g. n. 70/2024

PROSPETTO RIEPILOGATIVO ED IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

"LOTTO 2"

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

Diritto di piena proprietà 1/1 di TERRENO EDIFICABILE in Comune di CESENATICO (FC) località Bagnarola, Via Capannaguzzo, superficie circa mq. 1.255,00 Altezza massima edificabile di ml.7,00 con annesso TERRENO AGRICOLO sul retro.
Manufatti esistenti di varia tipologia da demolire. Accesso al lotto da strada pubblica asfaltata.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Tipologia del bene	Ubicazione		Dati Catastali - TERRENI -					
			Fg	P.lla	Qualità Classe	Superficie (mq)	Red.Dom. (€)	Red.Agr. (€)
Lotto Urbano	Comune di Cesenatico (FC) Frazione Bagnarola Via Capannaguzzo		24	434	ENTE URBANO	1272	-	-
Lotto Agricolo	Comune di Cesenatico (FC) Frazione Bagnarola Via Capannaguzzo		24	2173	SEMINATIVO Cl. 2	876	6,88	4,75

Tipologia del bene	Ubicazione	Piani	Dati Catastali - FABBRICATI -								Sup.Catastale
			Fg.	P.lla	Sub	Zona Cens.	Cat.	Cl.	Consist.	Rendita (€)	
MAGAZZINO + CORTE ESCLUSIVA	Comune di Cesenatico (FC) Frazione Bagnarola Via Capannaguzzo	T	24	434	1	2	C/2	2	113 mq	496,06	Totale 133 mq
TETTOIA	Comune di Cesenatico (FC) Frazione Bagnarola Via Capannaguzzo	T	24	434	2	2	C/2	1	87 mq	323,51	Totale 93 mq
BOX	Comune di Cesenatico (FC) Frazione Bagnarola Via Capannaguzzo	T	24	434	3	2	C/2	1	86 mq	319,79	Totale 90 mq
CORTE	Comune di Cesenatico (FC) Frazione Bagnarola Via Capannaguzzo	T	24	434	4	-	-	-	-	-	BENE COMUNE NON CENSIBILE (CORTE COMUNE A TUTTI I SUB.)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Barbara Mazzoni geometra
Via Cervese 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it

CONFINANTI

Si riportano le intestazioni delle particelle confinanti, come si leggono dalle visure catastali attuali:

- Fg.24 P.lla 433 ragioni ---------- (stessi soggetti esecutati) su di un lato
- Fg. 24 P.lla 1033 ragioni ---------- su di un lato
- Fg. 24 P.lla 1977 ragioni ---------- su parte di un lato
- Fg. 24 P.lla 252 ragioni ---------- su parte di un lato
- Fg. 24 P.lla 253 ragioni ---------- su parte di un lato
- Strada pubblica e parcheggio retrostante (traversa di Via Capannaguzzo) su più lati.

PERTINENZA

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

PROVENIENZA DEL BENE

- **Atto di Compravendita del 02/12/1978** ai rogiti del Notaio Dott. Orfeo Porfiri di Cesena – Rep. ---------- Fascicolo ----------, registrato a Cesena il ---------- al n. ---------- Mod. 1° e trascritto a Forlì il ---------- Reg. Gen. ---------- Reg. Part. ---------- con il quale la Sig.ra ---------- vendeva al Sig. ---------- (debitore esecutato) che acquistava in regime di comunione legale, un appezzamento di terreno agricolo in Comune di Cesenatico (FC) all'interno della Via Capannaguzzo, censito nel Catasto Terreni di Cesenatico al Fg.24 Part.lle 433 (ex 178/b), 434 (ex 411/b) e 435 (ex 206/b) per una superficie complessiva di mq. 1.264 (allegando a questo atto il tipo di frazionamento di riferimento Allegato "A").
La ctu precisa che l'attuale P.lla 434 pignorata deriva dalla P.lla 434 originaria + parte della P.lla 433 di cui al frazionamento sopra riportato.

- **Atto di Compravendita del 12/12/1998** ai rogiti del Notaio Dott. Paolo Giunchi di Cesena – Rep. ---------- Raccolta ----------, registrato a Cesena il ---------- al n. ---------- Mod. 1° e trascritto a Forlì il ---------- Art. ---------- con il quale la Sig.ra ---------- vendeva ai coniugi Signori ---------- (debitori esecutati) che acquistavano in regime di comunione legale dei beni, l'appezzamento di terreno, senza costruzione alcuna, sito in Comune di Cesenatico (FC), località Bagnarola, Via Capannaguzzo, censito al Catasto rustico al Fg. 24 Part.lle 1032 e 1035 per una superficie complessiva pari a mq. 1.338,00.

REGIME FISCALE

La ctu riferisce che nei due atti di acquisto delle porzioni immobiliari che compongono il Lotto 2 non è espressamente indicato se fossero soggetti ad imposta di registro e/o iva.

REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, AGIBILITA'

NESSUNA LICENZA O TITOLO AUTORIZZATIVO RISCONTRATO DAL COMUNE PER TUTTI I CORPI PRESENTI SUL LOTTO 2.

SUSSISTENZA DI OPERE ABUSIVE (DIFFORMITA')

La ctu riferisce che tutti i corpi e manufatti NON SONO LEGITTIMATI DA NESSUN TITOLO AUTORIZZATIVO, compreso anche nessuna CONCESSIONE IN SANATORIA.
Pertanto sussiste il fatto che tutti i Corpi presenti siano da considerare ABUSIVI.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Barbara Mazzoni geometra
Via Cervese 53 Forlì FC
335 6223452 – 0543 721843
c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401
PEC barbara.mazzoni@geopec.it

SANABILITA' OPERE DIFFORMI – TOLLERANZE - RIPRISTINI - COSTI PREVISTI

I CORPI PRESENTI SUL LOTTO 2 RISULTANO ABUSIVI E NON SANABILI; necessità di demolizioni per ripristino allo stato legittimo del lotto.

TOTALE COSTI COMPUTATI = € (70.700,00 + 9.600,00) = **€ 80.300,00**

Questi costi per il ripristino dello stato legittimo sono stati considerati dalla ctu e detratti dal valore di stima per definire il valore finale del bene.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE DEL BENE

Il Lotto 2 è occupato dai debitori esecutati.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Dando conto degli esiti scaturiti riguardo la regolarità edilizia-urbanistica che ha condotto la ctu a riferire e confermare la NON SANABILITA', si evidenzia che non si procede con le Certificazioni Energetiche in assenza di regolarità o regolarizzabilità degli immobili/manufatti esistenti, ABUSIVI E DA DEMOLIRE PER RIPRISTINARE LO STATO LEGITTIMO DEL LOTTO 2 pignorato.

Nel dettaglio delle unità immobiliari come risultano censite e pignorate, la ctu precisa che:

- Fg.24 P.lla 434 Sub. 1 è censita C/2 con dicitura magazzino (equivalente a Deposito) di fatto usato come tale, non riscaldato;
- Fg.24 P.lla 434 Sub. 2 è censita C/2 con dicitura tettoia ricovero materiale (equivalente a Deposito), infatti è tutta aperta e utilizzabile come tale, non riscaldata e non riscaldabile;
- F.g24 P.lla 434 Sub. 3 è censita come un unico C/2, ma che comprende nei fatti tutti i n.5 Box, non riscaldati.

Ad ogni modo la ctu ha accertato che non risultano APE già rilasciati per queste unità immobiliari.

VALORE INTERO Diritto di Piena Proprietà

La ctu nell'espletamento dell'incarico affidatole ha ritenuto di determinare come più probabile Valore dei diritti pignorati sui beni, in capo ai due debitori esecutati, la somma di **€ 138.300,00** (Euro Centotrentottomilatrecento/00) al netto delle riduzioni applicate.

VALORE LOCATIVO

Considerando che il LOTTO 2 attualmente comprende CORPI ABUSIVI NON SANABILI, DA DEMOLIRE E SMALTIRE, avendo destinazione urbanistica in parte come Lotto Edificabile oltre terreno agricolo sul retro, la ctu ritiene che, per tutto quanto scritto in perizia, attualmente non possa essere locato, in quanto tutti i vari immobili e manufatti sono privi di autorizzazione e agibilità.

Forlì, 18 Aprile 2025

L'esperta stimatrice
Geometra Barbara Mazzoni
(firmata digitalmente)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009