

Dott.ssa Elisa Giorgioni

Via Raul Gardini n. 20

48121 Ravenna (RA)

Tel. 0544 37330

e mail: elisagiorgioni@gmail.com - pec: elisa.giorgioni@pec.it

TRIBUNALE DI FORLÌ

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

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

Procedura esecutiva immobiliare n. 71/2024 R.G.Es.

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Danilo Maffa

Custode Giudiziario: Dott.ssa Elisa Giorgioni (Tel. 0544/37330)

Delegato alla vendita: Dott.ssa Elisa Giorgioni (Tel. 0544/37330)

Gestore della Vendita telematica: ASTALEGALE SPA

Si dà pubblico avviso che è stata disposta dal Giudice dell'Esecuzione la vendita senza incanto con modalità telematica cosiddetta asincrona, alle condizioni di seguito riportate, del compendio immobiliare di seguito dettagliato, con delega delle relative operazioni, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., al sottoscritto Dott.ssa Elisa Giorgioni, iscritta all'Ordine dei Commercialisti di Forlì-Cesena al n. 656/A, con studio a Ravenna, via Raul Gardini n. 20.

Gli immobili vengono posti in vendita, per l'intero di piena proprietà (1/1), in un **unico lotto**, a corpo e non a misura, con le caratteristiche - compresa la situazione urbanistica ed edilizia - accertate e indicate nell'elaborato peritale redatto dall'esperto stimatore nell'ambito della richiamata esecuzione immobiliare n. 71/2024 R.G.Es., da intendersi qui richiamato e trascritto in toto e di cui si riporta in calce estratto da far parte integrante del presente avviso; 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.

Per effetto della delega, si precisa che tutte le attività di cui agli artt. 571 e segg. c.p.c. saranno eseguite dal professionista delegato, il quale all'uopo

AVVISA

che il giorno **25 novembre 2025 alle h. 11.00**, tramite la piattaforma di "ASTALEGALE SPA" (www.spazioaste.it), si procederà - previo esame delle offerte telematiche pervenute - alla **vendita senza incanto con modalità telematica asincrona** del predetto lotto unico, alle seguenti tassative condizioni:

PREZZO BASE DELLA VENDITA:

- Euro 165.000.00 (centosessantacinquemila/00);

OFFERTA MINIMA:

- Euro 123.750,00 (centoventitresettecentocinquanta/00), pari al 75% del prezzo base;

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA:

- Euro 2.000,00 (duemila/00) per ogni rilancio;

DETERMINA

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

DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA

Soggetti ammessi al deposito delle offerte

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

Modalità di presentazione dell'offerta

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

Deposito cauzionale

- L'offerente è tenuto al versamento, a titolo di cauzione, di un importo pari almeno al **quindici per cento (15%) del prezzo offerto**, che sarà in ogni caso trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.
- L'importo della cauzione (nella misura sopra indicata) deve essere versato unicamente mediante bonifico bancario sul c/c della procedura aperto presso La BCC Ravennate, Forlivese e Imolese Soc. Coop. - Filiale di Forlì, intestato "Proc. ESEC. IMM. R.G.E. n. 71/2024 TRIBUNALE DI FORLÌ" al seguente IBAN: IT 45 P 0854213 2000 0000 0745805; nella domanda dovrà essere indicato il numero di CRO dell'operazione. Il bonifico, con causale "Esecuzione immobiliare n. 71/2024 R.G.E. lotto unico - versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che

l'accredito delle somme abbia luogo entro la giornata lavorativa precedente il termine fissato per presentare la domanda, onde consentire la verifica del buon fine dell'accredito sul conto della procedura.

• Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrata la presenza dell'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, **l'offerta sarà considerata inammissibile.**

• In caso di mancata aggiudicazione, le somme versate a titolo di cauzione, al netto degli eventuali oneri bancari, saranno restituite agli offerenti non aggiudicatari a mezzo bonifico bancario sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione, i cui estremi dovranno già essere indicati nell'offerta di acquisto.

Contenuto dell'offerta:

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

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 1/4 (è quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari o superiore al 75% del prezzo base), e il termine per il relativo pagamento, non superiore a 120 giorni;

j) l'importo versato a titolo di cauzione dell'importo minimo del 15% del prezzo offerto (e non del prezzo base) che sarà trattenuto in caso di decadenza dall'aggiudicazione;

k) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

l) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla precedente lettera j);

m) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

n) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

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

• Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge.

• Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere presentata dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare.

• Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di persona giuridica, dovrà essere allegata visura o certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri.

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

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

b) documento di identità e codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; qualora l'offerente sia minore di età o incapace, copia del documento di identità e del codice fiscale anche del soggetto che agisce in suo nome e della relativa autorizzazione; qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c. autenticata da pubblico ufficiale; dalla dichiarazione dovrà risultare la natura del patrimonio personale del coniuge assegnatario che verrà utilizzata per il pagamento del prezzo;

e) procura rilasciata dagli altri offerenti (quando l'offerta è formulata da più persone) al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure al soggetto che sottoscrive l'offerta con firma digitale. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata;

d) procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;

e) visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;

f) dichiarazione di avere preso completa visione dell'avviso di vendita e della perizia di stima e di essere edotto sui contenuti di tali documenti;

g) ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica.

All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, **il professionista procede alla deliberazione sulle offerte stesse con le seguenti modalità:**

In caso di offerta unica

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

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

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

In caso di pluralità di offerte

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

Svolgimento della gara telematica asincrona

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

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

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

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

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

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

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

Irrevocabilità dell'offerta

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pagamento del prezzo e degli oneri accessori

• In caso di aggiudicazione, il pagamento del prezzo dovrà avvenire entro e non oltre 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione o entro il minor termine dichiarato dall'offerente (termini non soggetti a sospensione nel periodo feriale); si precisa che, in caso di gara, il termine perentorio per il pagamento sarà di 120 giorni anche nel caso in cui l'offerente, divenuto aggiudicatario, avesse depositato offerta contenente l'indicazione di un tempo di pagamento inferiore.

• Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa.

• Qualora il prezzo ricavato dalla successiva vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

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

• La somma depositata a titolo di cauzione verrà utilizzata per il pagamento delle imposte e tasse relative al trasferimento dell'immobile, dei bolli e diritti per le copie conformi del decreto di trasferimento e della quota del compenso del professionista liquidato ai sensi del D.M. 15 ottobre 2015, n. 227, con restituzione, all'esito, dell'eventuale eccedenza. Qualora il deposito cauzionale non fosse sufficiente al pagamento di detti oneri, la differenza dovrà essere versata dall'aggiudicatario nel termine previsto per il pagamento del prezzo.

• Non è concessa la rateizzazione del prezzo in 12 mensilità, in quanto non corrispondente alle esigenze di celerità del processo ed agli interessi delle parti processuali ad una sollecita distribuzione del ricavato della vendita.

• Per poter usufruire delle agevolazioni e benefici fiscali previsti dalla normativa vigente in materia di cessione di beni immobili, è necessario che, unitamente alla distinta di bonifico attestante l'avvenuto versamento del prezzo, l'aggiudicatario depositi in originale, presso lo studio del professionista delegato, via Raul Gardini n. 20 Ravenna (RA), anche le relative dichiarazioni a fini fiscali nonché le dichiarazioni rese a norma del D.P.R. 445/2000, corredate da copia del documento d'identità.

• L'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 63, comma 2 delle disp. att. c.c., in solido con i condividenti, sarà tenuto a corrispondere le eventuali spese condominiali arretrate relative all'anno solare in corso e quelle relative all'anno

precedente l'emissione del decreto di trasferimento; pertanto, sono esclusi i "riporti" degli esercizi precedenti, il cui pagamento può essere richiesto esclusivamente al precedente proprietario dell'immobile.

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

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

Facoltà di subentro nel finanziamento contratto dal debitore

- L'aggiudicatario o l'assegnatario, ai sensi dell'art. 41, 5° comma del D.Lgs. 385/1993, hanno la possibilità di subentrare, senza autorizzazione del Giudice, nel contratto di finanziamento stipulato dalla parte debitrice 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

- La pubblicità inerente la vendita verrà eseguita, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., tramite pubblicazione:
 - a cura del professionista delegato, dell'ordinanza di vendita, unitamente all'avviso di vendita e alla perizia almeno 60 giorni prima del termine di presentazione delle offerte sul "Portale delle Vendite Pubbliche";
 - a cura del gestore della vendita telematica ed almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte, della suddetta documentazione sui siti www.astegiudiziarie.it; www.astalegale.net e www.asteanunci.it e sul sito internet del Tribunale di Forlì: www.tribunale.forli.giustizia.it; nonché pubblicazione dell'avviso di vendita e del corredo fotografico sul sito commerciale www.immobiliare.it (laddove il costo per la pubblicità relativa a ciascun lotto sia contenuta nei limiti di Euro 50,00 + IVA) e sui portali www.casa.it; www.idealista.it; www.bakeca.it.

Il professionista delegato

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

rende noto quanto segue:

- gli immobili sono posti in vendita nella consistenza e con le caratteristiche indicate nella perizia redatta dall'esperto stimatore, da intendersi qui per intero richiamata e trascritta;
- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni attualmente si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive e condizioni citate nel titolo di provenienza; la vendita è a corpo e non a misura, con la precisazione che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente insolite - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione dei beni, applicando una riduzione del valore;
- per quel che riguarda la regolarità edilizia ed urbanistica dei fabbricati si richiamano sempre le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto; in ogni caso, per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47

come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

- con riferimento al bene posto in vendita è stata regolarmente rilasciata l'attestazione di prestazione energetica n. 03897-669338-2025 in data 04/03/2025, con classe energetica G-EP gl, nren 413,68 KWh/mq anno;
- agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, manifestando di voler assumere direttamente tale onere;
- il compendio immobiliare viene venduto franco e libero da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti nonché eventuali provvedimenti di sequestro e sentenze dichiarative di liquidazione giudiziale, la cui cancellazione sarà espressamente ordinata con il decreto di trasferimento e verrà eseguita a cura e spese della procedura, con la precisazione che non saranno invece cancellate eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali), anche ove inopponibili;
- la partecipazione alla vendita giudiziaria non esonera l'offerente dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto;
- la proprietà, il possesso, il godimento del cespite e, in genere, ogni diritto attivo e passivo derivante dall'acquisto saranno a favore e a carico dell'aggiudicatario a far data dall'emissione del decreto di trasferimento conseguente al versamento integrale del prezzo di aggiudicazione e di ogni altro onere inerente la vendita, nell'entità che verrà comunicata dal Notaio delegato;
- la liberazione dell'immobile, se occupato dai condividenti o da terzi senza titolo, sarà ordinata con il decreto di trasferimento, costituente titolo esecutivo ai fini della procedura di rilascio;
- il prezzo base, per ciascun lotto, è fissato nell'ordinanza di vendita;
- il delegato NON fisserà ulteriori tentativi di vendita e rimetterà le parti innanzi al G.E. qualora il bene da porre in vendita, a prescindere dal numero di tentativi di vendita esperiti, debba essere posto in vendita ad un valore uguale o inferiore ad Euro 15.000,00;
- per tutto quanto ivi non previsto si applicano le vigenti disposizioni di legge e, in particolare, le norme dettate in tema di divisione immobiliare dal codice civile e dal codice di procedura civile;

INFORMA

- gli offerenti che possono ottenere delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica contattando il delegato alla vendita Dott.ssa Elisa Giorgioni al seguente recapito telefonico: 0544/37330, dal lunedì al venerdì dalle 9.00 alle 12.30, oppure inviando una mail all'indirizzo elisagiorgioni@gmail.com;
- gli offerenti che, per quanto riguarda la compilazione ed il deposito dell'offerta, possono ricevere assistenza dal gestore incaricato della vendita "Astalegale.net Spa", secondo quanto indicato nel relativo portale www.spazioaste.it;
- gli interessati all'acquisto che gli immobili potranno essere visionati fino a 10 giorni prima di quello fissato per le offerte, previa richiesta al Custode Dott.ssa Elisa Giorgioni da effettuarsi mediante il "Portale delle Vendite Pubbliche" (PVP) all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp>, selezionando l'inserzione relativa alla presente vendita e quindi l'apposita funzione denominata "Prenota visita immobile".

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

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

L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

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

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

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

Ravenna, 05 settembre 2025

Il delegato

Dott.ssa Elisa Giorgioni



TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

Esecuzione immobiliare R.G. n.71/2024

PROSPETTO RIEPILOGATIVO DELL'IMMOBILE

LOTTO UNICO

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Fabbricato residenziale, del tipo bifamigliare, costituito da abitazione con annessa autorimessa, un servizio esterno in corpo staccato dall'abitazione e corte esclusiva, sito nel Comune di Cesena (FC), località **Capannaguzzo**, in via **Capannaguzzo n.6824**.

Le unità immobiliari sono censite al C.F. del medesimo Comune al Foglio 70 particella 139 sub.2 (abitazione A/3 cl.3), sub.3 (autorimessa C/6 cl.3), sub.4 (autorimessa C/6 cl.2) e sub.1 (b.c.n.c. corte comune); l'intero lotto su cui sorgono i corpi di fabbrica è censito al C.T. al Foglio 70 particella 139 di mq.640 (ente urbano senza rendita).

In riferimento alla tavola progettuale allegata alla Licenza di Costruzione n.302/1976 il sub.2 (abitazione) risulta formato da: -al piano terra: un portico, un corridoio/disimpegno, un deposito, un bagno, una cantina, una centrale termica con accesso dall'esterno del fabbrico (accesso posto sul retro); l'altezza utile interna rilevata è di ml.2,55 mentre quella indicata in planimetria e nella sezione della tavola progettuale allegata alla Licenza Edilizia è di ml.2,50.

-al piano primo risulta composto da: ingresso/corridoio, una sala, una cucina-pranzo, un ripostiglio, un bagno, due camere da letto e due balconi; l'altezza utile interna rilevata è di ml.3,00, in planimetria è indicata un'altezza di ml.2,80 mentre nella sezione della tavola progettuale allegata alla Licenza Edilizia risulta di ml.3,00.

In riferimento alla tavola progettuale allegata alla Licenza di Costruzione n.302/1976 il sub.3 (autorimessa) risulta formato da un unico vano; in loco risulta demolita la parete divisoria con l'attigua cantina; l'altezza utile interna rilevata è di ml.2,59 mentre quella indicata nella sezione della tavola progettuale allegata alla Licenza Edilizia è di ml.2,50.

In riferimento alla tavola progettuale allegata alla Concessione Edilizia n.487/1977 il sub.4 (autorimessa) risulta formato da un vano al piano terra ed una cantina al piano primo sottostrada. Di fatto, in loco, è stato riscontrato un manufatto di dimensioni, sagoma, distanza dai confini del tutto difformi da quanto autorizzato.

La superficie commerciale dell'abitazione (sub.2-P.T. e P.P.) è di mq. 126,17; quella del locale autorimessa (sub.3) è di mq 10,16, quella dell'autorimessa esterna, con cantina annessa al PS1 (sub.4-come da titolo autorizzativo) è di mq. 29,88, mentre quella della corte comune (sub.1) è di mq.51,96.

Le superfici di cui sopra, risultano da **misurazioni effettuate** dall'Esperta sulle tavole di progetto allegate alla Licenza di Costruzione n.302/1976 e Concessione Edilizia n.487/1977 rilasciate dall'Ufficio Tecnico del Comune di Cesena e confrontate sia col rilievo metrico eseguito in loco dalla scrivente che con le planimetrie catastali rilasciate dall'Ufficio competente (orientativamente in scala 1:200).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE**Catasto Fabbricati del Comune di Cesena:**

-**ABITAZIONE:** Foglio 70, Particella 139, subalterno 2 categoria A/3, classe 3, vani 7, dati di superficie: mq.102 (totale), e mq.96 (totale escluse le aree scoperte intese "superfici di balconi, terrazzi ed aree scoperte pertinenziali ed accessorie, comunicanti o non comunicanti" ai sensi del Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 29/03/2013), Rendita Catastale € 596,51, piano T-1, via Capannaguzzo n.6824;

-AUTORIMESSA: Foglio 70, Particella 139, subalterno 3, categoria C/6, classe 3, consistenza mq.16, dati di superficie mq.16, Rendita Catastale € 82,63, piano T, via Capannaguzzo n.6824;

-AUTORIMESSA: Foglio 70, Particella 139, subalterno 4, categoria C/6, classe 2, consistenza mq.46, dati di superficie mq.46, Rendita Catastale € 204,31, piano S-T, via Capannaguzzo n.6824;

-CORTE COMUNE, di fatto esclusiva, Foglio 70, Particella 139, subalterno 1, bene comune non censibile (corte).

Catasto Terreni del Comune di Cesena

-Foglio 70, Particella 139, ente urbano di mq.640 (senza reddito);

CONFINI

Al Catasto Terreni: la particella 139, sulla quale sorgono i corpi di fabbrica ove sono ubicate le u.i. oggetto di procedura, confina: a Nord con la particella 1148 (ente urbano con soprastante piccolo fabbricato che al C.F. risulta costituito da due u.i. entrambe intestate alla soc. xxxxx xxx), ad Est con le particelle 1148 e la particella 1147 (semin. arb. di proprietà della soc. xxxxx xxx), a Sud con la particella 175 (ente urbano con soprastante due corpi di fabbrica le cui u.i. sono tutte di proprietà del Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxx); e ad Ovest con via Capannaguzzo. Salvo se e/o forse altri.

PERTINENZA

Intera proprietà, per la quota di 1/1, in capo all'esecutato.

PROVENIENZA DEL BENE

-Atto di compravendita del Dott. Notaio xxxxxxxxxxxxxxxxx di xxxxxx Rep.xxxx Raccolta xxxx del xxxxxxxxxxxx, registrato a xxxxxx il xxxxxxxxxxxx al n.xxxx e trascritto a xxxx il xxxxxxxx Art. xxxx, con il quale assieme alla moglie xxxxxxxxxxxxxxxx acquistava in comunione dei beni dai signori xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx l'intera proprietà di un appezzamento di terreno sito in Comune di Cesena, frazione Capannaguzzo distinto al Catasto Terreni del medesimo Comune al Foglio 70 particella 139 (già 139/a) di mq. 640.

Con il medesimo atto, l'esecutato e la moglie si obbligavano al completo mantenimento ed assistenza nei confronti dei sig.ri xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx.

Sempre in data xxxxxxxx, con atto del Dott. Notaio xxxxxxxxxxxxxxxx di xxxxxxxxxxxx Rep.xxxx Raccolta xxxx, registrato a Cesena il xxxxxxxxxxxx al n.xxx con il quale i coniugi xxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxx, hanno convenuto di assoggettare il regime di comunione legale a tutti i beni acquistati anteriormente all'entrata in vigore della Legge 19 maggio 1975 n.151, ossia l'intero appezzamento di terreno censito al Catasto Terreni al Foglio 70 particella 139, con superficie catastale di mq.1280.

Successivamente all'acquisto, gli acquirenti edificavano sul terreno, in primis il fabbricato residenziale con Licenza di Costruzione n.302 del 05/05/1976, attualmente identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena al Foglio 70 Particella 139 sub.ni 2, 3 e successivamente un ulteriore corpo di fabbrica, con Concessione Edilizia n.487 del 09/07/1977 attualmente identificato con il sub.4.

Il terreno diveniva a partita "1" Ente Urbano di mq. 640 (attuali identificativi catastali).

-Sentenza per divisione emessa dal Tribunale di Forlì-Sez. Cesena del xxxxxx Rep. n° xxxxxxxx trascritta a xxxx il xxxxxxxxxxxx Art. xxxx con il quale veniva assegnata al sig. xxxxx xxxxxxxxxxxx l'intera proprietà dell'immobile censito al CEU del Comune di Cesena al Foglio 70 Particella 139 sub.ni 2, 3 e 4, il tutto contro la ex moglie xxxxxxxxxxxxxxxxx.

REGIME FISCALE

La vendita dei beni è soggetta a Tassa di Registro.

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

Dalla ricerca eseguita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cesena, risultano i seguenti titoli:

• per il fabbricato ad uso residenziale:

-**Licenza di Costruzione** n.302 del 05/maggio/1976 P.G.N. n.3758, relativa alla costruzione di un fabbricato abbinato. Tale licenza proviene dallo sdoppiamento della Licenza Edilizia n.170 del 08/04/1975 rilasciata a nome xxxxxxxxxxxx);

-**Autorizzazione di Abitabilità** n.174 del 04/ottobre/1976.

• **per il fabbricato, in corpo staccato, ad uso autorimessa:**

-**Concessione Edilizia** (ex Licenza di Costruzione) n.487 del 09/luglio/1977 P.G.N. n.7399, relativa alla costruzione di un fabbricato di servizio.

-**Autorizzazione di Abitabilità** n.150 del 18/05/1978.

Da ricerche effettuate, non risultano rilasciati ulteriori titoli autorizzativi di variante e/o condoni edilizi.

Presso l'Amministrazione Comunale, non risultano le dichiarazioni di conformità degli impianti (idrico, elettrico e sanitario) e l'autorizzazione allo scarico in fognatura.

In riferimento ai titoli edilizi rilasciati dal Comune di Cesena ed alle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio, sono state accertate le seguenti difformità:

per il **sub.2-ABITAZIONE**

1)-al piano terra, il vano autorizzato come portico, risulta tamponato con parete avente struttura in alluminio e vetro, (in planimetria catastale tale vano viene indicato come deposito), alla data odierna tale chiusura risulterebbe sanabile;

2)-nel vano ad uso deposito, con affaccio sul retro del fabbricato è stato rilevato un sette murario nella parete lato porta di accesso; risultava impropriamente utilizzato come cucina, di fatto è stato riscontrato la presenza di un rubinetto da cucina, la presenza invece di notevole materiale lungo le pareti non ha permesso di verificare se ci fosse anche l'allaccio al gas metano per la cottura. Questo ambiente non è autorizzato all'utilizzo di cucina, per cui si dovrà ripristinare l'uso autorizzato eliminando eventuali allacci alla fornitura del gas metano per la cottura. E' possibile invece lasciare l'allaccio alla fornitura dell'acqua;

3)-il vano con destinazione cantina è stato inglobato all'adiacente autorimessa, identificata con il sub.3, mediante demolizione della parete divisoria, inoltre è stata tamponata la porta di accesso dal corridoio; la fusione di questo vano all'adiacente autorimessa, alla data odierna, sarebbe sanabile;

4)-l'altezza indicata in planimetria risulta ml.2,50, quella rilevata è di ml.2,55;

5)-all'esterno del fabbricato, sul retro dello stesso, è stata riscontrata una botola nella pavimentazione a "protezione" (il pessimo stato di conservazione della stessa sconsigliava certamente di calpestarla) di una scala con struttura in metallo, di accesso all'interrato. Non è stato possibile accedervi in quanto completamente sommerso dall'acqua, pertanto la scrivente non ha potuto accertare se trattasi di un solo vano o se è stato realizzato un ulteriore intero piano interrato avente lo sviluppo dei piani fuori;

6)-al piano primo risultano modificati gli usi dei due ambienti principali della zona giorno, il ripostiglio adiacente alla sala risulta di dimensioni leggermente inferiori ed adibito a retro cucina;

7)-il bagno risulta di dimensioni leggermente maggiori;

per il **sub.3-AUTORIMESSA**

1)-risulta di dimensioni maggiori in quanto è stata demolita la parete divisoria con l'adiacente cantina, così come sopra descritto. La fusione di questo vano all'adiacente cantina, alla data odierna, sarebbe sanabile;

per il **sub.4-AUTORIMESSA con cantina al piano interrato**

1)-come fin qui relazionato, quanto riscontrato in loco è di dimensioni, sagoma e posizione, rispetto al fabbricato abitativo ed ai confini, completamente diverso da quanto rappresentato nella mappa catastale, nell'elaborato planimetrico e nella planimetria catastale ed al titolo autorizzativo.

Tale fabbricato non è sanabile.

Per quanto riguarda le difformità accertate e sopra specificate, alcune delle stesse sono da ritenersi ricadenti nell'art.19 bis della L.R. n.23/2004, per le altre è necessario la presentazione di pratica edilizia in sanatoria con un onere complessivo di spesa di € 5.0000,00 (euro cinquemila//00) (comprensivo di diritti, spese tecniche, ecc.).

Per quanto riguarda le difformità non sanabili, si dovrà ripristinare lo stato autorizzato. Si stima pertanto una spesa di ripristino quantificata in €. 6.000,00.

Fatto salvo se altro possa meglio ed ulteriormente risultare da una ulteriore analisi documentale, e dalla possibilità di eseguire maggiori e più approfondite verifiche in loco, ritenendosi eventualmente anche quanto qui non descritto, quale onere a carico e cura dell'acquirente.

CONFORMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Dalle risultanze della ricerca e quanto accertato in sede di sopralluogo la scrivente Esperta Stimatrice ha accertato le difformità sopra descritte che si dovranno, in parte ripristinare allo stato autorizzato poichè non regolarizzabili, ed in parte presentare pratica in sanatoria, mentre le difformità ricadenti nelle opere di cui all'art.19 bis della L.R. n.23/2004 potranno essere "regolarizzate" con tavola alla presentazione di qualsiasi intervento edilizio che si intende realizzare all'interno dell'unità abitativa e non. Alla data della presente non si può attestare la conformità delle porzioni immobiliari oggetto di procedura per quanto sopra descritto.

Per quanto riguarda le difformità per le quali è necessario la presentazione di pratica edilizia in sanatoria, viene valutato un onere complessivo di spesa di € 5.0000,00 (euro cinquemila//00) (comprensivo di diritti, spese tecniche, ecc.).

La modifica del DPR 380/2001 con la L.105/2024 ha comportato un calcolo delle sanzioni dovute attraverso la valutazione da parte dell'Agenzia delle Entrate, per cui in riferimento alla precedente normativa si quantifica un'oblazione forfettaria di €3.000,00.

Per quanto riguarda le difformità non sanabili, si dovrà ripristinare lo stato autorizzato. Si stima pertanto una spesa di ripristino quantificata in €. 6.000,00.

Si precisa che le ipotesi di ripristino allo stato autorizzato e di sanatoria, esaminate con i tecnici preposti presso gli uffici della Sezione Governo del Territorio del Comune di Cesena sono state valutate in riferimento all'attuale normativa vigente e all'interpretazione dei tecnici stessi.

Considerando le continue modifiche delle normative e la discrezionalità delle Pubbliche Amministrazioni in materia di Sanatorie e di ripristino allo stato autorizzato, si consiglia al futuro acquirente ad incaricare un proprio tecnico di fiducia al fine di verificare presso gli uffici preposti se quanto fin qui relazionato risulta ancora in essere o se siano state apportate modifiche alla normativa che vadano a modificare od annullare quanto sopra relazionato.

Non risultano istanze di sanatoria in corso presentate presso il Comune di Cesena.

OGNI ONERE SUCCESSIVO ALL'ACQUISTO, ANCHE SE NON ESPRESSAMENTE PREVISTO O INDICATO O QUANTIFICATO NEI COSTI (e quindi non detratto dal valore del compendio immobiliare), **DEVE INTENDERSI ESCLUSIVAMENTE A TOTALE CARICO DELL'ACQUIRENTE.**

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Dalle ricerche eseguite presso l'anagrafe del Comune di Cesena risulta che la proprietà pignorata vi hanno residenza l'esecutato unitamente al Sig. xxxxxxxxxxxx.

Di fatto, l'unità abitativa risulta disabitata da anni, i servizi e i vani del piano terra dell'abitazione risultano utilizzati come deposito di materiale di vario genere.

L'impianto elettrico ed idrico, alla data del sopralluogo, risultavano non funzionanti.

STIMA DEL BENE

Il valore del bene stimato **a corpo** e non misura,

- Valore dell'intera proprietà 165.000,00 Euro.

Il Perito Stimatore

(Taroni Geom. Alida)