

## **TRIBUNALE DI FORLÌ**

- CANCELLERIA CIVILE -

Giudizio di divisione n. 298/2024 R.G.

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

I° esperimento di vendita Lotto n. 2

La sottoscritta dott.ssa Cinzia Brunelli, nominata dal Giudice istruttore presso il Tribunale di Forlì con ordinanza emessa il 10/7/2024 quale professionista delegato ex art. 591 bis c.p.c. al compimento delle operazioni di vendita nel giudizio di divisione immobiliare in epigrafe,

- esaminata la documentazione in atti e verificata la corrispondenza fra il diritto reale sul cespite oggetto di esecuzione ed i dati emergenti dai Pubblici Registri, nonché la titolarità dello stesso in capo ai comproprietari;
- ritenuto necessario fissare la vendita dell'immobile costituente il **lotto n. 2** a corpo e non a misura, del compendio immobiliare oggetto di divisione;
- visti gli art. 490 e 570 c.p.c.;

### **DISPONE**

procedersi alla **VENDITA SENZA INCANTO** del compendio immobiliare di seguito indicato, con modalità **TELEMATICA ASINCRONA** che verrà chiamata per l'esame delle buste telematiche il giorno **20 MAGGIO 2025 alle ore 11:00** sul portale

[www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) del gestore "Aste Giudiziarie InLinea S.p.A."

alle seguenti, specifiche e tassative condizioni.

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

Il compendio immobiliare oggetto di vendita, meglio descritto nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta, compresa la destinazione urbanistica risultante dal relativo certificato laddove necessario), inclusi i dati catastali ed i confini, e nell'**allegato "A"** accluso al presente avviso e di cui costituisce parte integrante, relativamente al quale si segnala la presenza di **difformità edilizie ed amministrative**, nonché la presenza di formalità (**domande giudiziali**) non cancellabili, seppur non opponibili, così come risultanti dai Pubblici Registri, è sito in Comune di Cesenatico (FC), località Borella, Via Cesenatico n. 210, ed è così identificato e descritto:

- **LOTTO N. 2:**

diritto di piena proprietà di **fabbricato residenziale monofamiliare** edificato al piano terra, con vani accessori pertinenziali al piano interrato e corte pertinenziale, con annessi **corpi di fabbrica**

staccati pertinenziali ad uso deposito artigianale al piano terra, con corte pertinenziale, oltre a terreno agricolo retrostante, il tutto sito in Comune di Cesenatico, località Borella, Via Cesenatico n. 210.

A) Il fabbricato residenziale risulta censito al catasto fabbricati del Comune di Cesenatico al **foglio 18, particella numero 184 sub 1** (Categoria A/3, classe 3, consistenza vani 8, superficie catastale totale mq. 175, totale escluse aree scoperte mq. 155, rendita Euro 537,12), **Classe energetica F**, insistente su area pertinenziale coperta e scoperta distinta nel vigente catasto terreni del Comune di Cesenatico al foglio 18, particella 184 di mq. 503 (ente urbano).

B) I corpi di fabbrica staccati ad uso deposito risultano censiti al catasto fabbricati del Comune di Cesenatico al **foglio 18, particella numero 562 sub 1** (Categoria C/2, classe 1, consistenza mq. 111, superficie catastale totale mq. 193, rendita Euro 412,75), insistenti su area pertinenziale coperta e scoperta distinta nel vigente catasto terreni del Comune di Cesenatico al foglio 18, particella 562 di mq. 1.012 (ente urbano).

C) Il terreno agricolo risulta invece censito al catasto terreni del medesimo Comune al **foglio 18, particella numero 561** di mq. 1.199, reddito dominicale Euro 11,12 e reddito agrario Euro 7,12.

o **Stato:** libero da persone. Presenza di materiali nei locali di deposito e nel terreno limitrofo.

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

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

- lotto n. 2 : € 258.000,00 (euro duecentocinquantottomila/00).

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

- lotto N. 2: € 5.000,00 (euro cinquemila/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 è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale (avvocato) anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c. Quando l'offerta sia formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al presentatore (che, qualora non sia anch'esso un co-offerente, deve essere un avvocato). La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, esclusivamente in via telematica mediante il portale del gestore e tramite l'apposito modulo ministeriale, entro le **ore 12 del giorno**

antecedente quello fissato dal delegato per il loro esame.

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

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

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

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

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

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

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

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

5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

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

**Art. 13 Modalità di trasmissione dell'offerta**

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

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

norma del presente regolamento.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.*

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

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

### **Contenuto dell'offerta.**

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

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

### **Documenti da allegare all'offerta.**

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

- a) bonifico attestante il versamento della cauzione (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata);
- b) documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni (*in mancanza l'offerta sarà considerata inefficace*); qualora l'offerente sia minore di età o incapace, copia del documento di identità e del codice fiscale anche del soggetto che agisce in suo nome e della relativa autorizzazione; qualora l'offerente sia una persona giuridica, copia del documento di identità e del codice fiscale del legale rappresentante che

sottoscrive l'offerta;

- c) procura di cui all'art. 12, comma 4, del DM 32/2015;
- d) procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale (avvocato);
- e) visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- f) dichiarazione di aver letto l'avviso di vendita e la perizia di stima e di essere edotto sui contenuti di tali documenti;
- g) dichiarazione di aver preso completa visione della perizia di stima;
- 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 15 per cento del prezzo offerto, deve essere effettuato esclusivamente con bonifico sul conto corrente intestato a **Giudizio di divisione imm.re R.G. n. 298/2024 Tribunale di Forlì**, acceso presso la Banca Credito Cooperativo ravennate, forlivese e imolese Soc. coop., in sigla *LA BCC ravennate forlivese e imolese*, codice IBAN IT 11 E 08542 13200 00000 0747565 con causale "Div. Giud. R.G. n. 298/2024 versamento cauzione Lotto n. 2".

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 (le 12,00 del giorno antecedente l'asta), 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 Giudice dichiarerà la perdita della cauzione, che verrà incamerata dalla procedura a titolo di multa.

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

#### **Irrevocabilità dell'offerta.**

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita.

#### **Svolgimento della vendita.**

Le buste telematiche saranno aperte dal delegato nel giorno e nell'ora sopra indicati.

Su richiesta degli interessati, il delegato autorizzerà la partecipazione alle operazioni di vendita, con modalità telematiche, delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari non eseguiti.

Eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno. Il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte, darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS. Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta, che avrà **durata** sino alle ore 15 del giorno **successivo**; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 15 minuti della gara, la stessa sarà

prorogata automaticamente di ulteriori 15 minuti, in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento; la deliberazione finale sulle offerte, all'esito della gara, avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato referente della procedura disporrà l'aggiudicazione a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione.

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

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

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

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

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

In caso di aggiudicazione, il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese (soggetto a sospensione nel periodo feriale) sarà quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario, comunque non superiore al termine di legge di 120 giorni.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il Giudice., 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, anche in ipotesi che l'immobile sia gravato da ipoteca a garanzia di mutuo fondiario concesso ai sensi dell'art. 38 D.Lgs. 385/1993.

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

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

In caso di richiesta di tassazione agevolata, l'aggiudicatario è tenuto a consegnare al delegato, contestualmente al saldo prezzo, le relative dichiarazioni ai fini fiscali in originale, unitamente alla copia del documento di identità; dovrà in ogni caso essere consegnata al delegato l'eventuale dichiarazione resa a norma del d.p.r. 445/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica).

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

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

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

### **Trasferimento della proprietà.**

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

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

In base all'art. 41, 5° comma, D.Lgs. 385/1993, l'aggiudicatario o l'assegnatario hanno la possibilità di subentrare, senza autorizzazione del 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.**

Il professionista delegato provvederà alla pubblicazione, sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e di copia della perizia.

La pubblicità sul Portale delle Vendite pubbliche dovrà essere effettuata necessariamente 60 giorni prima della data iniziale fissata per la presentazione delle offerte telematiche di acquisto.

Le società incaricate provvederanno alla pubblicazione della suddetta documentazione, ex art. 490 Il co. c.p.c., sui siti [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it), nonché sul sito istituzionale del Tribunale.

Le medesime società provvederanno alla pubblicazione dell'avviso di vendita e del corredo fotografico sul sito commerciale [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) o, in alternativa, sui portali [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.idealista.it](http://www.idealista.it) e [www.bakeca.it](http://www.bakeca.it).

### **Il professionista delegato**

#### **RENDE NOTO CHE**

- tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice, o a cura del cancelliere o del giudice, sono eseguite dal professionista delegato;
- gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alla destinazione urbanistica del terreno ed alla regolarità urbanistica degli immobili, si richiamano, nel presente avviso, le indicazioni e gli accertamenti operati

dall'esperto (*invitando comunque gli interessati a verificare, anche tramite propri tecnici di fiducia, la situazione edilizia ed urbanistica al momento dell'acquisto*); per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'avviso di vendita e della perizia di stima in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, manifestando di voler assumere direttamente tale incombenza;
- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura, mentre non saranno cancellate eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali), anche ove fossero inopponibili;
- laddove necessario, è stata regolarmente rilasciata l'attestazione di prestazione energetica dell'edificio;
- la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure

ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto;

- se all'emissione del decreto di trasferimento l'immobile sia ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, nei tempi e con le modalità di cui all'art. 560 c.p.c., salvo espresso esonero dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, a cura del custode giudiziario ed a spese della procedura; è fatta salva la possibilità di liberazione anticipata nelle ipotesi di cui all'art. 560, comma 2, c.p.c.;
- l'aggiudicatario, che intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 6, c.p.c., come modificato dalla legge n. 8 del 28 febbraio 2020. Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura;
- per tutto quanto ivi non previsto si applicano le vigenti norme di legge;

#### AVVERTE CHE

- in base a quanto disposto dall'art. 624 *bis* c.p.c., il Giudice può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto;
- in base a quanto disposto dall'art. 161 *bis* disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.;

#### INFORMA CHE

- gli offerenti possono ottenere dal delegato delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica al seguente recapito telefonico: 0543-31109 (Studio Notarile Brunelli);
- gli offerenti possono ottenere assistenza per la compilazione ed il deposito della offerta dai medesimi soggetti, nonché dal Gestore incaricato della vendita, secondo quanto indicato nel relativo portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it);
- gli interessati possono chiedere al custode IVG FORLÌ SRL (Istituto Vendite Giudiziarie Forlì), Via A. Vivaldi 11/13, Forlì (Tel. 0543/473480, fax 0543/474365, [ivg.forli@gmail.com](mailto:ivg.forli@gmail.com), pec [ivg.forli@legalmail.it](mailto:ivg.forli@legalmail.it)), di poter visionare l'immobile mediante richiesta sul Portale delle Vendite Pubbliche entro il 10° giorno anteriore a quello fissato per le offerte.
- nella sezione "DOCUMENTI" del sito [www.professionistidelegatific.it](http://www.professionistidelegatific.it) è scaricabile una pratica

GUIDA alla presentazione dell'offerta telematica, redatta a cura dell'Associazione professionisti delegati del Tribunale di Forlì.

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

Forlì, 18 marzo 2025

Il Professionista delegato

Notaio Cinzia Brunelli



*Cinzia Brunelli*

**ALLEGATO "A"  
LOTTO 2  
INTERA PROPRIETA'**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**STUDIO TECNICO**

**Geom. Massimo Magnani**

Viale Roma n° 28 - 47042 Cesenatico - FC -  
Tel. 0547\84647

e-mail [geom.magnani@gmail.com](mailto:geom.magnani@gmail.com)

mail pec: [massimo.magnani@geopec.it](mailto:massimo.magnani@geopec.it)

**TRIBUNALE DI FORLI'**

**Esecuzione Immobiliare n° 115-2018**

\*\*\*

**PROSPETTO RIEPILOGATIVO**

**ED IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE**

\*\*\*

**LOTTO 2**

\*\*\*

**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE ED UBICAZIONE**

**INTERA E PIENA PROPRIETA' su:**

**fabbricato residenziale monofamiliare** al piano interrato e terra con relativa corte pertinenziale di **mq 503**; corpi di fabbrica staccati uso deposito al piano terra con relativa corte pertinenziale di **mq 1.012** **OLTRE** a terreno agricolo retrostante di complessivi **mq 1.199**, il tutto ubicato in **Cesenatico, località Borella, Via Cesenatico n° 210**; l'immobile è posto in **zona centrale** rispetto alla frazione, in prossimità della fermata autobus (Linea Cesenatico - Cesena) e **dista 2,3 Km ca. dal centro storico di Cesenatico** (porto canale *leonardesco*) e **3,5 Km ca. dalla spiaggia di levante**.

**DETTAGLIO DELL'IMMOBILE - VISTA DALL'ALTO**



\*\*\*

L'immobile è isolato e non fa parte di complesso condominiale; si sviluppa su 1 livello fuori terra (oltre al sottotetto non accessibile) ed oltre a porzione al piano interrato insistente sul **fabbricato principale** ed eretto [il medesimo] su lotto di **terreno che ne costituisce il sedime e la corte** (area coperta e scoperta esclusiva) di complessivi mq **503** catastali (particella 184). I **manufatti ad uso deposito** sono eretti su terreno di superficie mq **1.012** (particella 562) mentre il restante **terreno agricolo** ha una superficie di mq **1.199** (particella 561).

Alla data del sopralluogo (28.07.2020) l'immobile si presentava ben identificato ed identificabile; lo stesso è dotato di recinzione su tutti i suoi lati. L'esperto non ha eseguito un rilievo topografico per verificare se la stessa è posizionata correttamente rispetto ai confini catastali come risultanti dalla documentazione richiesta presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio (*catasto*).

\*\*\*

**L'immobile principale ha destinazione residenziale** mentre i corpi staccati sono stati condonati quali **locali di deposito ad uso artigianale** (per gli stessi **non risulta rilasciata la Concessione in Sanatoria**) e vi si accede direttamente dalla strada pubblica; lo stesso risulta così composto:

**-Piano terra uso abitazione** avente **altezza utile interna** di ml **3,10** ca. con portico sull'ingresso, ingresso, cucina-pranzo, soggiorno, ampio disimpegno notte, quattro camere da letto ed un bagno;

**-Piano interrato** avente **altezza utile interna ml 1,90** ca. con unico vano cantina, allo stato grezzo e comunque privo di finiture e non dotato di collegamento diretto con l'abitazione;

**-Piano terra, locali di deposito** aventi **altezze utili interne medie di ml 2,15-2,25** per i corpi sul retro del fabbricato principale (in uno di questi risulta un bagno non accessibile in sede di sopralluogo) e di **ml 2,70** ca. per il corpo più staccato, **tutti stato di notevole fatiscenza, privi di finiture** e per i quali non risulta rilasciata la Concessione in Sanatoria.

**Alcuni manufatti hanno la copertura in lastre di eternit.**

\*\*\*

La **superficie lorda** dell'abitazione e quella dei locali di deposito staccati è la seguente:

**-Piano terra, abitazione mq 132,50** ca. oltre al **portico di mq 11,00** ca.; **locali di deposito** staccati **mq 132,80** ca. complessivi.

**-Piano interrato, cantina mq 60,50** ca.

La **corte esclusiva** sarà riferita alla superficie del terreno che risulta edificabile dallo strumento urbanistico adottato ma non ancora approvato (PUG) che rasenta il lato sud del corpo di fabbrica più staccato (circa mq 700\750 complessivi) e di questa **si farà riferimento ai fini estimativi della sola porzione scoperta di mq 400,00** ca..

La restante **corte a destinazione agricola**, sarà valutata separatamente per la **superficie complessiva scoperta di mq 1.900,00** ca..

Le **superfici** di cui sopra **risultano dedotte per il fabbricato principale** dalle planimetrie dell'ultimo progetto presentato in Comune allegato alla **Variante del 19.12.1966** alla originaria Licenza

Edilizia n° 168 del 18.05.1966 **mediante software CAD applicato alle planimetrie in scala dell'immobile OLTRE a misure eseguite in loco** dall'esperto in sede di sopralluogo, mediante **rilievo dell'intero fabbricato**.

Per i **locali uso deposito** si è fatto riferimento al **progetto allegato** alla **richiesta di Concessione in Sanatoria** presentata in data **28.02.1995** prot. 4914 con misurazione delle superfici lorde come sopra già indicato per il fabbricato principale.

Le **superfici lorde** di cui sopra, **potrebbero variare in più o in meno rispetto a quelle reali** ma in percentuale da ritenersi non significativa (v. doc. L2.03-B allegato alla perizia) **trattandosi nel caso di specie di vendita a corpo e non a misura**.

\*\*\*

**Sarà cura dell'acquirente verificare ulteriormente dal progetto allegato e/o da verifiche in loco, le superfici sopra indicate.**

\*\*\*

### **TERRENO RETROSTANTE – PARTICELLA 561**

Trattasi di **terreno nudo** avente la **superficie catastale di mq 1.199, attualmente incolto**, sul quale risultano depositati materiali edili.

Ai fini estimativi il detto terreno sarà valutato quale corte agricola del fabbricato principale unitamente ad altra porzione della particella 562 sulla quale insistono parte dei locali di deposito ed anche altri manufatti tipici da cantiere, che sono stati *depositati* ma sono a tutti gli effetti da rimuovere a cura e spese dell'acquirente.

Nel fabbricato principale ad uso abitativo, sono state **riscontrate** **difformità edilizie** sulle quali si è riferito in perizia al *Punto L2.13.3* mentre per quanto attiene alla necessità o meno della Sanatoria Edilizia e relativi costi si rimanda alla perizia *Punto L2.14*

Va precisato che l'intero fabbricato principale ad uso abitativo è dotato dell'abitabilità (v. in perizia *Punto L2.13.1*).

Per quanto attiene ai **locali di deposito artigianale**, oggetto di **richiesta di Condonò Edilizio**, per la quale **non risulta rilasciato il relativo titolo in Sanatoria**, si rimanda alla perizia al *Punto L2.14*

I manufatti abusivi depositati nel terreno retrostante, dovranno essere integralmente **rimossi a cura e spese dell'acquirente** (box in lamiera e manufatto *ufficio* da cantiere e salvo quanto altro presente in loco).

\*\*\*

I lavori di costruzione del fabbricato ad uso abitazione risultano iniziati il 24.10.1966 e terminati il 30.04.1969

La struttura portante del fabbricato è costituita da muratura da una e due teste con solai in laterocemento; il solaio inclinato di copertura è costituito da travi *Varesi* e tavelloni con sovrastante manto di copertura in tegole di cotto.

La corte risulta in parte finita con ghiaino, in stato di manutenzione scadente ed in parte a giardino.

In sintesi, le finiture interne, quasi tutte databili alla data di costruzione dell'immobile (anno 1966\1969) sono in generale da intendersi **NON idonee** per un immediato utilizzo dell'immobile pignorato, ed in **scadente stato di conservazione**; per la puntuale descrizione delle stesse si rimanda integralmente alla perizia, *Punto L2.02.4*

\*\*\*

Il fabbricato esternamente è tinteggiato e sullo stesso si sono notati elementi tali da ritenere che nell'imminente debba essere oggetto di manutenzioni alle sue facciate (meglio sarebbe dotarlo di cappotto termico).

#### CANNE FUMARIE

La caldaia posta nella cantina, non funzionante è munita di canna fumaria di espulsione fumi non conforme alle normative attuali.

#### UTENZE

L'utenza elettrica, quella del gas e dell'acqua sono autonome.

#### IMPIANTI

L'immobile è munito di impianto di riscaldamento autonomo, con produzione di acqua calda sanitaria data dalla caldaia (questa non funzionante; risulta esistente un boiler nel vano ove alloggiata anche la caldaia, in cantina). La caldaia ed il boiler sono alimentati a gas metano, con contatore ubicato nell'apposita armadiatura accessibile dalla corte esclusiva.

L'impianto di riscaldamento di tipo tradizionale, con termosifoni in ghisa verniciati a tonalità chiara con tubazioni in ferro saldato.

La caldaia non risulta munita di libretto (non è funzionante e dovrà essere sostituita).

L'impianto elettrico e televisivo è del tipo sotto traccia, con tubazioni e scatole in pvc, munite di interruttori, prese e simili con placche di finitura in alluminio anodizzato; il contatore è ubicato nell'apposita nicchia posta sulla muratura lato est del fabbricato, accessibile dalla corte.

\*\*\*

Vista la data di costruzione dell'immobile (terminato nel 1969), è ragionevole e presumibile che gli impianti siano stati successivamente riammodernati nel rispetto delle normative all'epoca vigenti, ma visto lo stato in cui gli stessi si trovano e tenuto ulteriormente conto che non è stato possibile visionare le "Dichiarazioni di Conformità" dei detti impianti se e come esistenti, in questa sede l'Esperto ritiene di NON POTER ATTESTARE per gli stessi la loro CONFORMITA'. L'acquirente, dovrà fare verificare a sua cura e spese tutti gli impianti tecnologici ed eventualmente provvedere al loro adeguamento (elettrico, radio televisivo, idrico sanitario, rete di adduzione gas metano, di riscaldamento), al fine di poter ottenere la "Dichiarazione di Conformità" degli stessi e verificarne prima dell'uso, il corretto funzionamento procedendo al loro rifacimento parziale o integrale laddove necessario.

\*\*\*

#### SISTEMA DI SMALTIMENTO DEI REFLUI

Non è stato possibile accertare in loco se l'immobile, per quanto attiene allo smaltimento dei reflui, sia adeguato alle normative vigenti.

\*\*\*

#### MILLESIMI

Il fabbricato è autonomo e non fa parte di complesso condominiale pertanto non vi sono tabelle millesimali a cui doversi riferire.

\*\*\*

La superficie commerciale dell'immobile principale, come da tabella che segue, è di mq 191,00 (oltre al terreno agricolo retrostante).

DESCRIZIONE	LUNGHEZZA in ML	LARGHEZZA in ML	SUPERFICIE in MQ	COEFF. RAGG.	TOTALI MQ
ABITAZIONE, PIANO TERRA H= ML 3,10 ca	MQ 132,50		MQ 132,50	1,00	132,50
PORTICO PIANO TERRA	MQ 11,00		MQ 11,00	0,35	3,85
CANTINA, PIANO INTERRATO H= ML 1,90 ca.	MQ 60,50		MQ 60,50	0,25	15,13
CORTE ESCLUSIVA INSISTENTE SUL TERRENO EDIFICABILE	MQ 400,00 ca.		MQ 400,00 ca.	0,10	40,00
<b>TOTALE PARZIALE</b>					<b>191,48</b>
ARROTONDAM. PRUDENZIALE					- 0,48
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>					<b>191,00</b>

Ulteriormente, si dovrà aggiungere per la determinazione del valore di stima dell'intero immobile, il **valore della corte (porzione agricola)** di circa **mq 1.900,00**) oltre al **valore dato dalla potenzialità edificatoria residua** che esprime il lotto edificabile a seguito dell'avvenuta demolizione dei manufatti su questa eretti.

\*\*\*

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile (intera abitazione al piano terra ed interrato in parte con corte esclusiva oltre ai manufatti a deposito con corte esclusiva ed oltre al terreno agricolo sul retro) risulta catastalmente distinto al **Catasto Fabbricati** del Comune di **Cesenatico**, con i seguenti dati censuari:

#### Foglio 18, particella 184 subalterno 1,

Zona Censuaria 2, Categoria A\3, classe 3, vani 8 Superficie catastale totale di mq 175 e totale escluse le aree scoperte mq 155 e rendita catastale di euro 537,12 Via Cesenatico n. 210 piano S1-T

#### Foglio 18, particella 562 subalterno 1,

Zona Censuaria 2, Categoria C\2, classe 1 Consistenza mq 101 Superficie

catastale totale di mq 193 e rendita catastale di **euro 375,57** Via Cesenatico n. 210 piano T [trattasi di **rendita catastale proposta** ai sensi D.M. 701\1994] ed al **Catasto Terreni** del medesimo Comune

**Foglio 18, particella 561**

Seminativo di classe 1, superficie di are 11 e centiare 99, reddito Dominicale euro 11,12 ed Agrario euro 7,12

\*\*\*

**Il sedime di terreno** su cui sorge l'intero fabbricato principale e quello su cui sono eretti i corpi di fabbrica ad uso deposito, risultano distinti rispettivamente al Catasto Terreni del Comune di Cesenatico, con i seguenti dati censuari:

**Foglio 18, particella 184**, Ente Urbano di **mq 503**

**Foglio 18, particella 562**, Ente Urbano di **mq 1.012**

\*\*\*

**CONFINANTI**

**L'immobile confina** con: parcheggio pubblico (particella 657), fabbricato condominiale (particella 656) e ragione ..... (particella 314) a **ovest**; ragione ..... a **nord** (particella 43); ragione esecutata (particella 269) e fabbricato condominiale (particella 229) a **est**; via Cesenatico a sud; salvi se altri.

\*\*\*

**DIRITTI SULL'IMMOBILE**

**Intera piena proprietà.**

\*\*\*

**PROVENIENZA DEL BENE**

Il titolo di provenienza dell'immobile in capo all'esecutato, relativamente alla **-QUOTA di 2\6 di piena proprietà indivisa sull'intero compendio degli immobili di cui al presente Lotto 2** è il seguente:

**DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILIARE del 08.08.2011**

**Rep. 10.375** registrato a Forlì il 12.08.2011 al n. 2023 e trascritto a Forlì il **11.08.2011 all'art. 9090**

Nell'atto di cui sopra si indica l'immobile con i seguenti dati catastali:

**Comune di Cesenatico - Catasto Fabbricati**

**Foglio 18 particella 184 subalterno 1** (abitazione con porzione di locale di deposito),

**Foglio 18 particella 562** (locali di deposito **ora pc 562 sub 1**), ed al

**Comune di Cesenatico - Catasto Terreni**

**Foglio 18 particella 561** seminativo di classe 2 superficie mq **1.199**

\*\*\*

Il titolo di provenienza dell'immobile in capo a soggetto non pignorato relativamente alla

**-QUOTA di 4\6 di piena proprietà indivisa sull'intero compendio degli immobili di cui al presente Lotto 2,** è il seguente:

**SENTENZA TRASLATIVA DEL TRIBUNALE DI FORLÌ**

**del 28.01.2010 Rep. 63** trascritta a Forlì il 19.02.2010 all'art. 1990

Nella **Nota di Trascrizione della Sentenza** di cui sopra, si indica l'immobile con i seguenti dati catastali:

**Comune di Cesenatico - Catasto Fabbricati**

**Foglio 18 particella 184 subalterno 1** (abitazione con porzione di locale di deposito),

**Foglio 18 particella 562** (locali di deposito **ora pc 562 sub 1**), ed al

Comune di Cesenatico - Catasto Terreni

Foglio 18 particella 561 superficie mq 1.199

**La trascrizione della Sentenza era sottoposta a condizione sospensiva**

(nella Nota, Sezione "D – Ulteriori Informazioni") relativa al pagamento di € 242.325,80 in favore dei 4 soggetti contro i quali la Nota è stata trascritta oltre all'ottenimento da parte del soggetto acquirente, della Concessione in Sanatoria per manufatti abusivi esistenti in forza di domanda di Concessione presentata in data 28.02.1995 prot. 4914

Gli adempimenti di cui sopra, in capo al soggetto intestatario (Impresa Edile nel frattempo cessata) indicati nella Nota di Trascrizione della Sentenza, non si sono verificati; ne deriva che in punto di diritto, **i 4/6 di proprietà sono da ritenersi ad oggi in capo ai 4 soggetti persone fisiche per la quota di 1/6 a ciascuno, contro i quali era stata trascritta la Sentenza.**

\*\*\*

### **REGIME FISCALE**

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

\*\*\*

### **CONFORMITA' EDILIZIA e ABITABILITA'**

Il **fabbricato principale ad uso abitazione**, risulta **essere stato costruito ex novo**, mediante rilascio di:

**-LICENZA EDILIZIA n° 168 del 18.05.1966** relativa alla *costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione in via Cesenatico di piani 1 e vani 6 più servizi*

**-VARIANTE del 19.12.1966** (senza protocollo) per *approva ed autorizza le varianti cennate*

La Licenza Edilizia 168\1966 e la relativa Variante, hanno ottenuto il **Decreto di Abitabilità Bollettario n° 92 Bolletta n° 15** rilasciato in data 17.07.1973

**-AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n° 247 del 11.11.1986** relativa alla *trasformazione di porta in finestra sul fronte del fabbricato*

\*\*\*

Per le **opere abusive** (locali di deposito staccati dal fabbricato principale) è stata **presentata Istanza di Sanatoria per Abusi Edilizi** in data **28.02.1995** prot. 4914 per la quale ad oggi non risulta rilasciato il relativo titolo in Sanatoria in quanto la pratica è carente della seguente documentazione:

**OGGETTO:** Risposta a richiesta prot. 11802 del 13.04.2010  
Pratica di condono edilizio ai sensi della Legge 724/1994  
Prot. n. 4914 del 28.02.1995, intestatario [REDACTED]

In riferimento alla sua richiesta, le comunico che al fine di ottenere la concessione edilizia in sanatoria occorre presentare la seguente documentazione:

1. **richiesta di ripresa dell'iter procedurale al fine del rilascio della concessione edilizia in sanatoria a firma dell'attuale proprietario con allegata indicazione del periodo di demolizione di porzione delle opere abusive ( ed eventuali estremi autorizzativi );**
2. **documentazione fotografica con punti di presa;**
3. **accatastamento;**
4. **idoneità statico-sismica o adeguamento sismico.**

In riferimento all'ultimo punto si precisa che le opere abusive sono state realizzate successivamente alla classificazione sismica del territorio comunale (D.M. 23 luglio 1983) pertanto, indipendentemente dalla volumetria eseguita, andranno regolarizzate ai sensi della normativa sismica vigente.

\*\*\*

**Per le recinzioni** (fronte strada ed interne) **non sono stati rintracciati i relativi titoli autorizzatori.**

\*\*\*

Dal sopralluogo eseguito e dall'esame della documentazione edilizia di cui alla Variante del 19.12.1966 alla originaria Licenza Edilizia n° 168 del 18.05.1966 per il fabbricato ad uso abitazione e alla richiesta di Concessione in Sanatoria presentata in data 28.02.1995 prot. 4914 per i locali uso deposito, il tutto rispetto allo stato attuale dei luoghi, sono state riscontrate difformità edilizie la cui descrizione è desumibile dalla lettura della perizia al *Punto L2.13.3* a cui si rimanda integralmente.

\*\*\*

### CONFORMITA' EDILIZIA ed URBANISTICA

L'immobile qui oggetto di stima, si può ritenere nel suo stato attuale, conforme sotto il profilo edilizio ed urbanistico, visti anche i titoli edilizi sopra citati, fatta eccezione per quanto attiene alle opere difformi ma sanabili e tettoia precaria non sanabile e copertura in ferro scala esterna cantina e previo sgombero dei manufatti depositati nel terreno sul retro.

\*\*\*

Non risultano all'Esperto che siano in corso procedure amministrative e sanzionatorie in riferimento all'immobile pignorato e nemmeno di conformità degli impianti accessori.

\*\*\*

### MESSA IN PRISTINO DEI LUOGHI

I costi per la messa in pristino dei luoghi e di sgombero, che sono stati dettratti in perizia al *Punto L2.20.4* e *L2.20.5*, sono stati quantificati complessivamente in € **1.000,00**

\*\*\*

**SANATORIA EDILIZIA**

Nel caso di specie, **limitatamente alle difformità sanabili, qualora l'acquirente intenda comunque procedere con la richiesta di Sanatoria, sarà possibile presentare, a cura e spese del futuro acquirente, una S.C.I.A. in Sanatoria, ai sensi dell'art. 36 comma 1 del D.P.R. 06 giugno 2001 n° 380, le cui opere da sanare, oltre a quelle sopra descritte quali sanabili, saranno meglio rilevabili da un accurato rilievo dei luoghi**, che rapportato allo stato di progetto approvato, **renderà conto delle opere difformi da sanare, operazione questa da intendersi totalmente a cura e spese dell'acquirente, i cui costi**, indicativamente quantificati dall'Esperto, sommano **euro 5.000,00 complessivi e comprensivi dell'oblazione da versare al Comune; va tenuto ulteriormente in conto che l'importo di cui sopra comprende l'onere dell'esecuzione dei rilievi con conseguente restituzione grafica.**

Tali costi **non sono stati detratti dal valore di stima dell'immobile**, in perizia al *Punto L2.20.4 e L2.20.5* in quanto, come precisato in perizia, **le difformità riscontrate, sono, a parere dell'esperto, da ritenersi contemplate nelle cd. tolleranze di cui all'art. 19 bis comma 1 ter della L.R. 23/2004, anche se l' articolato regionale non trova piena corrispondenza nella legislazione nazionale vigente.**

\*\*\*

**CLASSE ENERGETICA DELL'IMMOBILE**

L'immobile non risultava dotato dell'Attestazione di Prestazione Energetica.

L'Attestato è stato redatto in data **18.09.2020 n° 01475-057291-2020** ed è quindi valida fino al 18.09.2030. L'immobile risulta nell'Attestazione, in Classe Energetica **"F" EP 314,04 kwh/m<sup>2</sup>\anno**

\*\*\*

**SITUAZIONE OCCUPAZIONALE DELL'IMMOBILE**

L'immobile risulta libero.

\*\*\*

Cesenatico li 20 dicembre 2021

Con osservanza.

L'Esperto Stimatore

*Geom. Massimo Magnani*