

*Avv. STEFANIA CAPPELLI*  
*Professionista Delegato*  
*C.so Della Repubblica n. 19 - 47121 FORLÌ*  
*Tel. 0543/32708 - Fax 0543/35754*  
*E-mail: STEFANIA@AVVOCATOCAPPELLI.IT*  
*PEC: STEFANIA.CAPPELLI@ORDINEAVVOCATIFORLICESENA.EU*

## **TRIBUNALE DI FORLÌ**

### **- UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI -**

Procedura esecutiva immobiliare **n. R.G. Es. 224/2017**

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

L' Avv Stefania Cappelli, nominata dal G.E. Dott. Fabio Santoro con ordinanza emessa il 6/02/2020 e succ. proroghe quale professionista delegato ex art. 591 bis c.p.c. al compimento delle operazioni di vendita nel procedimento di esecuzione immobiliare in epigrafe,

- esaminata la documentazione in atti e verificata la corrispondenza fra il diritto reale sul cespite oggetto di esecuzione ed i dati emergenti dai Pubblici Registri, nonché la titolarità dello stesso in capo al debitore esecutato;
- ritenuto necessario ri-fissare la vendita in **UNICO LOTTO** a corpo e non a misura, del compendio immobiliare pignorato;
- visti gli art. 490 e 570 c.p.c.;

#### **DISPONE**

procedersi alla **VENDITA SENZA INCANTO** del compendio immobiliare di seguito indicato, con modalità **TELEMATICA ASINCRONA** che verrà chiamata per l'esame delle buste telematiche il **giorno 23 OTTOBRE 2024 alle ore 15,00** sul portale del gestore

**"Astelegale.net S.p.A. www.spazioaste.it**

alle seguenti, specifiche e tassative condizioni.

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

Il compendio pignorato, meglio descritto nella **perizia** redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta, compresa la destinazione urbanistica risultante dal relativo certificato), inclusi i dati catastali ed i confini, e nell'**allegato "A"** accluso al presente avviso e di cui costituisce parte integrante, (eventuale) relativamente al quale si segnala la presenza di difformità edilizie ed amministrative.

- **Lotto UNICO (A e B in perizia):**
  - **piena proprietà per l'intero di fabbricato ad uso abitativo con annessi servizi, garage e deposito sito in Cesena, Via Comunale Casalbono n. 56** censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena al foglio 276 con le particelle 163 sub 6 graffata a

particella 159 sub 8 (cat. A/4, classe 4, vani 7 rendita € 488,05), particella 163 sub 2 (cat. C/6, classe 3, mq. 13 rendita € 67,14), particella 159 sub 9 (cat. A/4, classe 4, vani 4,5 rendita € 313,75), particella 163 sub 7 (cat. C/2, classe 5, mq. 186 rendita € 883,76), particella 159 sub. 10 graffata a particella 163 sub. 8 (BCNC)

Per quanto attiene alle licenze, provvedimenti autorizzativi, tipologia urbanistica, abusi edilizi, servitù, convenzioni urbanistiche ed edilizie, condizioni e situazione dell'immobile sopra descritto, si rimanda a quanto indicato nella perizia.

Si invita gli interessati a verificare, anche tramite propri tecnici, la situazione edilizia al momento dell'acquisto.

Inoltre si dà atto che, come indicato nell'elaborato peritale, entrambi gli appartamenti sono in classe energetica G.

- dato atto che l'immobile consiste in edificio abitativo composto da appartamento al piano primo, accessibile da scala esterna con piccola veranda all'ingresso e composto da ingresso, soggiorno, cucina-pranzo, disimpegno, bagno e due camere da letto e appartamento al piano terra accessibile dal retro dell'edificio e composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni e una camera da letto. Situati in un corpo staccato si trovano il corpo destinato a servizi, risposti e garage ed un corpo destinato a deposito. La corte comune risulta attraversata da uno stradello pubblico, che consente anche l'accesso ad un'altra proprietà confinante a valle.
- dato atto che l'appartamento al piano primo risulta occupato senza titolo opponibile alla procedura è in corso la procedura di liberazione.

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

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

- **Lotto UNICO: € 140.000,00 (euro CENTOQUARANTAMILA/00)**

In caso di gara l'**aumento minimo** è determinato in: **€ 2.000,00** ( euro DUEMILA/00)

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

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

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale (avvocato) anche a norma dell'art. 579, ultimo comma c.p.c..

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

giorno antecedente a quello fissato dal delegato per il loro esame.

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

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**.

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

- c) procura di cui all'art. 12, comma 4, del DM 32/2015 (*“Quando l’offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell’atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine”*);
- d) procura speciale o copia autentica della procura generale, rilasciata nelle forme dell’atto pubblico, 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) qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione prevista dall’art. 179 c.c. autenticata da pubblico ufficiale; dalla dichiarazione dovrà risultare la natura del patrimonio personale del coniuge assegnatario che verrà utilizzata per il pagamento del prezzo.

#### **Deposito cauzionale.**

Il deposito cauzionale, di importo pari almeno al **15 per cento** del prezzo offerto, deve essere effettuato esclusivamente con **bonifico** sul conto corrente intestato a “Proc. Esec. Imm. n. 224/2017 Tribunale di Forlì”, acceso presso la Banca BPER BANCA S.P.A., codice IBAN **IT84A0538713202000002597979** con causale **“E.I. 224/2017 cauzione lotto unico asta del 23 OTTOBRE 2024”**.

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

All’offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico

sul conto corrente dal quale era stata inviata.

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

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 o, qualora la stessa non sia sufficiente, con richiesta di integrazione da parte del delegato.

In caso di decadenza dall'aggiudicazione il G.E. dichiarerà la perdita della cauzione, che verrà incamerata dalla procedura a titolo di multa e sarà passibile di condanna ai sensi dell'art 587 c.p.c..

#### **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.

#### **In caso di offerta unica**

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

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



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

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

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

Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti o mancanza di offerte, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione in favore della migliore

offerta e per la individuazione della stessa, si terrà conto gradatamente:

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

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

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

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

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

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

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

Il prezzo di aggiudicazione dovrà essere versato mediante **bonifico** sul conto corrente di

pertinenza della procedura esecutiva, anche in ipotesi che l'immobile sia gravato da ipoteca a garanzia di mutuo fondiario concesso ai sensi dell'art. 38 D.Lgs. 385/1993.

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

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

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

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

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

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

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

### **Trasferimento della proprietà.**

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

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

In base all'art. 41, 5° comma, D.Lgs. 385/1993, l'aggiudicatario o l'assegnatario hanno la possibilità di subentrare, senza autorizzazione del G.Es., nel contratto di finanziamento stipulato dalla parte debitrice eseguita 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, di copia della perizia, delle planimetrie e di congrua documentazione fotografica. 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.astegudiziarie.it](http://www.astegudiziarie.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it), [www.rivisteastegudiziarie.it](http://www.rivisteastegudiziarie.it), nonché sul sito istituzionale del Tribunale [www.tribunale.forli.giustizia.it](http://www.tribunale.forli.giustizia.it).

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 sui portali [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.idealista.it](http://www.idealista.it) e [www.bakeca.it](http://www.bakeca.it).

### **Il professionista delegato**

#### **RENDE NOTO CHE**

- tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o a cura del cancelliere o del giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato;
- gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle

indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto; per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

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

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

- se all'emissione del decreto di trasferimento l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, a richiesta dell'aggiudicatario e nei tempi e con le modalità di cui all'art. 560 c.p.c., a cura del custode giudiziario 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.;
- per tutto quanto ivi non previsto si applicano le vigenti norme di legge;

#### **AVVERTE CHE**

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

#### **INFORMA CHE**

- gli offerenti possono ottenere dal delegato delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica ai seguenti recapiti telefonici 0543/32708, 351/9705447;
- gli offerenti possono ottenere gratuita 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.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it);
- gli interessati possono chiedere al custode Avv. Stefania Cappelli di poter visionare gratuitamente l'immobile mediante richiesta sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp>) entro il 10° giorno anteriore a quello fissato per le offerte.
- maggiori informazioni e chiarimenti possono essere chiesti al professionista delegato nonché custode, presso il cui studio in Forlì, C.so Della Repubblica n. 19 è possibile estrarre o visionare la perizia di stima ed i relativi allegati nella versione ostensibile ai terzi (tel.: 0543/32708, Cell: 351/9705447);

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, 16/07/2024

Il Professionista delegato  
Avv. Stefania Cappelli

# TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

## PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione immobiliare R.G. N° 224/2017

(R.G. Esecuzioni)

### PROSPETTO RIEPILOGATIVO DELL'IMMOBILE

#### ALLEGATO "A"

## LOTTO A

### INTERA PROPRIETA'

su APPARTAMENTO CON ANNESSI SERVIZI e  
GARAGE, sito in Cesena via Comunale Casalbono  
civ 56

#### • UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il compendio dei beni (lotto A e lotto B) è costituito sostanzialmente da tre corpi di fabbrica distinti, elevantesi su di una ampia corte comune ai due lotti A-B, attraversata sulla carta da uno stradello pubblico, di fatto non esattamente individuato come tale in loco, poiché per accedere all'intera corte si deve passare da un cancello privato con accesso dalla pubblica via Comunale Casalbono.

I tre corpi di fabbrica sono:

- **edificio abitativo**, elevantesi su due piani con un appartamento al piano primo (parte del lotto A) ed uno al piano terra (parte del lotto B).

Composto da struttura in muratura, coperta a falde, con solaio in laterocemento, copertura in travi tipo "varese", manto in tegole, grondaie e pluviali in lamiera di rame, esternamente finito ad intonaco tinteggiato, con infissi in legno e vetro ed avvolgibili in pvc, balcone sul retro con ringhiera in ferro etc...



**- corpo a servizi, ripostigli e garage** elevantesi su unico piano (parte del lotto A)

Vecchia e precaria struttura mista in muratura e legno, con copertura in legno e soprastanti lastre di cemento amianto "eternit", esternamente in gran parte intonacato, con infissi in legno di vario tipo, porticato in legno con colonne in ferro e copertura sempre in lastre di cemento amianto.

**- corpo a deposito**, elevantesi su ue piano ( parte del lotto B )

Vecchia struttura in muratura, su due piani, con solaio intermedio in laterizio, copertura a due falde sfalsata, con capriate in legno e manto in lastre di cemento amianto "eternit".

Sul retro confinante con ampio fossato.

**- la corte comune**, è in gran parte rifinita a ghiaia e verde, quasi completamente recintata, con ingresso dalla pubblica via Comunale Casalbono attraverso ampio cancello carrabile.

La porzione a ridosso dell'edificio abitativo (marciapiede) è pavimenta in monocottura ed in parte rifinita con muretti in mattoni a vista.

Sulla corte, oltre ai corpi sopra descritti, sono presenti una piccola piscina in arredo, ed un container da cantiere.

NB : SULLA CORTE LA PORZIONE (CHE RISULTA CATASTALMENTE STRADELLO PUBBLICO) E' RIFINITA A GHIAIA ED ACCEDE AD UNA ULTERIORE PROPRIETA' CONFINANTE PIU' A VALLE, ATTRAVERSO UN PONTICELLO SOPRA AL FOSSATO PRESENTE (denominato "fosso delle rose").

PUR ESSENDO CHIUSO DAL CANCELLO SULLA PUBBLICA VIA COMUNALE CASALBONO, CHE FISICAMENTE NE IMPEDISCE IL PUBBLICO USO, LO STRADELLO E' INDICATO NELLA MAPPA DEL C.T. (COME AREA PUBBLICA-DEMANIALE) E NON COSTITUISCE CONSISTENZA DELLA CORTE COMUNE DEGLI EDIFICI IN OGETTO DELLA PRESENTE.

## **LOTTO A**

**APPARTAMENTO** al piano primo del corpo abitativo, al civ 56 della via Comunale Casalbono.

Accessibile da scala esterna, con piccola veranda di ingresso (vetrata con infissi in alluminio preverniciato e vetro camera).





Composto da: ingresso, soggiorno, cucina-pranzo, disimpegno, bagno e 2 camere da letto.

Balcone su tutto il lato retro, con accesso dalla cucina-pranzo, e parzialmente verandato con infissi in alluminio preverniciato e vetro camera.

Le finiture sono: pavimenti e rivestimenti in monocottura, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, porte interne in legno, portoncino d'ingresso blindato, infissi in legno laccato bianco e vetro camera, avvolgibili in pvc.

Gli impianti autonomi e sottotraccia, sono: elettrico, idrico e termo-sanitario alimentato da caldaia a gas posizionata nella veranda-balcone sul retro, con elementi termosifoni in acciaio.

Aria condizionata con 3 split (soggiorno e camere da letto) con motori esterni a parete.

Tutti gli impianti sono da rivedere alla luce delle vigenti normative.

Le condizioni di manutenzione sono discrete, si evidenzia la presenza di alcune zone della muratura con muffe ed umidità da condensa.

GARAGE e SERVIZI vari, situati in corpo staccato, composto da: vano ripostiglio utilizzato a taverna con camino e forno, servizio igienico, ripostiglio con cucinetta, altri vani ad uso ripostiglio, legnaia con accesso dall'esterno, garage con accesso autonomo, porticato e cisterna raccolta acqua.

Finiture di svariato tipo: i vani taverna, wc e ripostiglio-cucinetta annesso alla taverna, sono pavimentati in monocottura, intonacati e tinteggiati, con controsoffitto in legno etc..

Impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico al bagno, impianto di riscaldamento con termosifoni alimentati dal camino (attualmente impianto non funzionante per quanto riferito).

Gli altri vani sono decisamente grezzi, con copertura in lastre di cemento amianto in vista, non pavimentati, non tinteggiati, con impianto elettrico minimale.

La superficie commerciale del LOTTO A è pari a mq 214 .

## • IDENTIFICAZIONE CATASTALE

PIENA PROPRIETA' 1 / 1

su APPARTAMENTO

Foglio 276 particella 163 sub 6 graffata a particella 159 sub 8



Categoria A/4 classe 4 vani 7 rendita € 488,05 piani T-1 via Strada  
Comunale Casalbono civ 56

GARAGE

Foglio 276 particella 163 sub 2

Categoria C/6 classe 3 mq 13 rendita € 67,14 piano T via Strada  
Comunale Casalbono civ 56

in capo alla ditta catastale:

██████████ con sede in Forlì

c.f. ██████████ PROPRIETA' PER 1 / 1

Le unità che costituiscono i lotti A e B, godono dei relativi diritti sulla corte comune dell'intero compendio - edificio ai sensi dell'art 1117 e seguenti del codice civile, distinta al Foglio 276 p.lla 159 sub 10 graffata a p.lla 163 sub 8, Bene Comune Non Censibile, comune a tutti i subalterni oggetto della presente.

NB : ANCHE IL QUADRO DIMOSTRATIVO DELLE PARTI COMUNI, RIPORTA DUE PORZIONI DISTINTE DELLA CORTE COMUNE, DIVISE DALLO STRADELLO PUBBLICO SOPRA MENZIONATO.

Il terreno su cui sorgono i tre copri di fabbrica di cui fanno parte le unità sopracitate, risulta distinto al Catasto Terreni del Comune di Cesena con i seguenti dati censuari:

Foglio 276 particella 163 ENTE URBANO di mq 550

Foglio 276 particella 159 ENTE URBANO di mq 826

NB : SI FA' PRESENTE CHE TRA LE DUE P.LLE DEL CATASTO TERRENI (163 e 159) RISULTA, NELLA MAPPA DEL CT, UNO STRADELLO PUBBLICO -DEMANIALE.

DI FATTO IN LOCO PER ACCEDERE DALLA VIA COMUNALE CASALBONO ALLO STRADELLO (CHE ATTRAVERSA LA CORTE E PROSEGUE A VALLE VERSO ALTRO IMMOBILE NON OGGETTO DI QUESTA PROCEDURA) E' PRESENTE UN CANCELLO DI INGRESSO, PER CUI LO STRADELLO MEDESIMO NON E' DI FATTO D'USO PUBBLICO.

PER QUANTO RIFERITO IN LOCO, LE CHIAVI DEL CANCELLO SONO (OVVIAMENTE) IN POSSESSO DELLA LEGALE RAPPRESENTANTE DELLA E.P. CONSULT (Signora ██████████) E DEL MARITO (Signor ██████████).



QUEST'ULTIMO HA INOLTRE DICHIARATO CHE IL CANCELLO SAREBBE DI SUA PROPRIETA', INSTALLATO A PROTEZIONE DELLO STRADELLO CHE GIUNGE ANCHE ALLE PROPRIETA' PIU A VALLE DI QUELLA IN OGGETTO DELLA PRESENTE, distinte al Foglio 257 p.lle 119-103-111 etc.. ed utilizzate come deposito dal Signor [REDACTED].

- **PERTINENZA e PROVENIENZA**

I beni pignorati risultano in piena proprietà, alla società esecutata [REDACTED] con sede in Forlì in forza di DECRETO DI TRASFERIMENTO TRIBUNALE DI FORLÌ del 09-08-2012 n° 10367/2012

- **POSSESSO**

L'immobile risulta :

Per quanto concerne l'appartamento, occupato dalla famiglia composta da: Signora [REDACTED] (legale rappresentante della società esecutata) assieme al marito [REDACTED], ed i figli [REDACTED] (maggioranne) e [REDACTED] (minore).

Per quanto concerne il garage, risulta nella disponibilità ed utilizzati dalla famiglia medesima.

- **REGIME FISCALE**

Vendita soggetta a IVA.

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

L'edificio in oggetto è stato costruito in gran parte in data antecedente il 01-09-1967, precisamente il fabbricato abitativo con licenza edilizia del 01-02-1967 n° 34; il corpo deposito con autorizzazione Pgn. 1008 del 08-02-1961 .

Successivamente, l'edificio abitativo è stato oggetto di licenza di costruzione n° 336 del 20-05-1977, per costruzione di un balcone.

Pratica mai chiusa, e quindi senza fine lavori.

- Ha seguito poi il rilascio di concessione edilizia in sanatoria (condono edilizio) n° 1378 del 04-02-1998, per modifiche prospettiche e trasformazione da servizi ad abitazione, costruzione di servizi ed autorimessa, modifiche



interne.

Abitabilità ai sensi dell'art 35 comma 14 legge 47/85 per le porzioni oggetto di condono.

- Infine concessione edilizia n° 277 del 19-05-1999 per ristrutturazione e creazione di due alloggi, DIA in variante in corso d'opera n° PGN 45087 del 14-11-2000 .

Abitabilità ai sensi dell'Art.4 del DPR 425 del 1994, con comunicazione del Comune di Cesena in data 19-02-2002.

### **REGOLARITA' EDILIZIA**

Il sottoscritto CTU, ha estratto copia del progetto allegato alla variante in corso d'opera DIA in variante in corso d'opera n° PGN 45087 del 14-11-2000, e verificati i luoghi ha riscontrato:

All'appartamento al piano primo dell'edificio abitativo non si riscontrano difformità rispetto al disegno.

Nei servizi in corpo staccato si rileva l'uso non conforme di due vani ripostiglio a tavernetta e cucina di servizio.

### **NECESSITA' DI SANATORIE**

Per quanto concerne l'appartamento al piano primo , non necessitano sanatorie.

Per quanto concerne i servizi in corpo staccato si dovrà riportare l'uso a ripostiglio, semplicemente rimuovendo i mobili.

### **● STIMA DEL BENE**

Il criterio di stima adottato è quello della ricerca del più probabile valore di mercato, per comparazione con beni simili, situati nella zona in oggetto o in medesimo segmento immobiliare, tenuto conto delle condizioni di manutenzione attuali dell'immobile.

Si è ritenuto di eseguire una stima con il metodo di confronto del mercato, MONOPARAMETRICO in conformità alle linee guida ed agli standard internazionali di valutazione con il metodo del confronto di mercato.

Il parametro di riferimento è quello del MQ commerciale, per l'unità (calcolato applicando i rapporti mercantili di riduzione delle superfici secondarie, consueti



ed in uso nelle transazioni immobiliari locali e conformi ai parametri IVS ed EVS, nonché alle linee guida ABI).

**SI STIMA IL PREZZO, AL NETTO DEI COSTI NECESSARI E DELLA RIDUZIONE DEL 10 % PER ASSENZA DI GARANZIA**

**APPARTAMENTO piano primo con SERVIZI e GARAGE al piano terra , allo stato attuale, a corpo per l'intero (1000/1000) di prop.tà, pari a:**

**Valore arrotondato euro 193.000,00 (centonovantatremila/00).**

**Valore locativo euro 650,00 / mensili (seicentocinquanta/00).**

Cesena, il 11 – 12 – 2019

**IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

**Fabbri Geometra Davide**





# TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

## PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione immobiliare R.G. N° 224/2017

(R.G. Esecuzioni)

### PROSPETTO RIEPILOGATIVO DELL'IMMOBILE

#### ALLEGATO "A"

## LOTTO B

### INTERA PROPRIETA'

su APPARTAMENTO e DEPOSITO, sito in Cesena via  
Comunale Casalbono civ 58

#### • UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il compendio dei beni (lotto A e lotto B) è costituito sostanzialmente da tre corpi di fabbrica distinti, elevantesi su di una ampia corte comune ai due lotti A-B, attraversata sulla carta da uno stradello pubblico, di fatto non esattamente individuato come tale in loco, poiché per accedere all'intera corte si deve passare da un cancello privato con accesso dalla pubblica via Comunale Casalbono.

I tre corpi di fabbrica sono:

- **edificio abitativo**, elevantesi su due piani con un appartamento al piano primo (parte del lotto A) ed uno al piano terra (parte del lotto B).

Composto da struttura in muratura, coperta a falde, con solaio in laterocemento, copertura in travi tipo "varese", manto in tegole, grondaie e pluviali in lamiera di



rame, esternamente finito ad intonaco tinteggiato, con infissi in legno e vetro ed avvolgibili in pvc, balcone sul retro con ringhiera in ferro etc...

**- corpo a servizi , ripostigli e garage** elevantesi su unico piano (parte del lotto A)

Vecchia e precaria struttura mista in muratura e legno, con copertura in legno e soprastanti lastre di cemento amianto "eternit", esternamente in gran parte intonacato, con infissi in legno di vario tipo, porticato in legno con colonne in ferro e copertura sempre in lastre di cemento amianto.

**- corpo a deposito**, elevantesi su un piano (parte del lotto B)

Vecchia struttura in muratura, su due piani, con solaio intermedio in laterizio, copertura a due falde sfalsate, con capriate in legno e manto in lastre di cemento amianto "eternit".

Sul retro confinante con ampio fossato.

**- la corte comune**, è in gran parte rifinita a ghiaia e verde, quasi completamente recintata, con ingresso dalla pubblica via Comunale Casalbono attraverso ampio cancello carrabile.

La porzione a ridosso dell'edificio abitativo (marciapiede) è pavimentata in monocottura ed in parte rifinita con muretti in mattoni a vista.

Sulla corte, oltre ai corpi sopra descritti, sono presenti una piccola piscina in arredo, ed un container da cantiere.

**NB : SULLA CORTE LA PORZIONE (CHE RISULTA CATASTALMENTE STRADELLO PUBBLICO) E' RIFINITA A GHIAIA ED ACCEDE AD UNA ULTERIORE PROPRIETA' CONFINANTE PIU' A VALLE, ATTRAVERSO UN PONTICELLO SOPRA AL FOSSATO PRESENTE (denominato "fosso delle rose").**

**PUR ESSENDO CHIUSO DAL CANCELLO SULLA PUBBLICA VIA COMUNALE CASALBONO, CHE FISICAMENTE NE IMPEDISCE IL PUBBLICO USO, LO STRADELLO E' INDICATO NELLA MAPPA DEL C.T. (COME AREA PUBBLICA-DEMANIALE) E NON COSTITUISCE**





**CONSISTENZA DELLA CORTE COMUNE DEGLI EDIFICI IN OGGETTO DELLA PRESENTE.**

**LOTTO B**

**APPARTAMENTO** al piano terra del corpo abitativo, al civ 58 della via Comunale Casalbono.

Accessibile dal retro dell'edificio e composto da: ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, 2 bagni e una camere da letto.

Le finiture sono: pavimenti e rivestimenti in monocottura, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, porte interne in legno, portoncino blindato d'accesso, infissi in legno laccato bianco e vetro camera, avvolgibili in pvc, e grate in ferro.

Gli impianti sono autonomi e sottotraccia, sono: elettrico apparentemente datato, idrico e termo-sanitario alimentato da caldaia a gas, con elementi termosifoni in acciaio e/o in ghisa.

Aria condizionata con split e motore esterno a parete.

Tutti gli impianti sono decisamente da rivedere alla luce delle vigenti normative.

**Le condizioni di manutenzione sono mediocri, si evidenzia la presenza di diverse zone soggette ad umidità di risalita, con distacco della tinta e dell'intonaco.**

**DEPOSITO**, composto al piano seminterrato da porticato con forno e camino, ampia cantina con accesso esterno, con murature in sasso e grezze, senza pavimento o con vecchie mattonelle, con impianto elettrico minimale di tipo esterno, infissi di vario genere e materiali.

Al piano soprastante, ampio vano magazzino deposito, ulteriore vano e ripostiglio, terrazzo sopra al porticato.

Pavimentazioni in parte in cemento ed in parte con vecchie mattonelle, copertura a vista in lastre di cemento amianto, pareti parzialmente intonacate, impianto elettrico minimale.

**La superficie commerciale del LOTTO B è pari a mq. 225 (vedesi scheda di dettaglio specifica)**



● IDENTIFICAZIONE CATASTALE

PIENA PROPRIETA' 1 / 1

su APPARTAMENTO

Foglio 276 particella 159 sub 9

Categoria A/4 classe 4 vani 4,5 rendita € 313,75 piani T via Strada  
Comunale Casalbono civ 56 ( in realtà civ 58 )

DEPOSITO

Foglio 276 particella 163 sub 7

Categoria C/2 classe 5 mq 186 rendita € 883,76 piani S1-T via Strada  
Comunale Casalbono civ 56

in capo alla ditta catastale:

██████████ con sede in Forlì

c.f. ██████████ PROPRIETA' PER 1 / 1

Le unità che costituiscono i lotti A e B, godono dei relativi diritti sulla corte comune dell'intero compendio - edificio ai sensi dell'art 1117 e seguenti del codice civile, distinta al Foglio 276 p.lla 159 sub 10 graffata a p.lla 163 sub 8, Bene Comune Non Censibile, comune a tutti i subalterni oggetto della presente.

NB : ANCHE IL QUADRO DIMOSTRATIVO DELLE PARTI COMUNI, RIPORTA DUE PORZIONI DISTINTE DELLA CORTE COMUNE, DIVISE DALLO STRADELLO PUBBLICO SOPRA MENZIONATO.

Il terreno su cui sorgono i tre copri di fabbrica di cui fanno parte le unità sopracitate, risulta distinto al Catasto Terreni del Comune di Cesena con i seguenti dati censuari:

Foglio 276 particella 163 ENTE URBANO di mq 550

Foglio 276 particella 159 ENTE URBANO di mq 826

NB : SI FA' PRESENTE CHE TRA LE DUE P.LLE DEL CATASTO TERRENI (163 e 159) RISULTA, NELLA MAPPA DEL CT, UNO STRADELLO PUBBLICO -DEMANIALE.



DI FATTO IN LOCO PER ACCEDERE DALLA VIA COMUNALE CASALBONO ALLO STRADELLO (CHE ATTRAVERSA LA CORTE E PROSEGUE A VALLE VERSO ALTRO IMMOBILE NON OGGETTO DI QUESTA PROCEDURA ) E' PRESENTE UN CANCELLO DI INGRESSO, PER CUI LO STRADELLO MEDESIMO NON E' DI FATTO D'USO PUBBLICO. PER QUANTO RIFERITO IN LOCO, LE CHIAVI DEL CANCELLO SONO (OVVIAMENTE) IN POSSESSO DELLA LEGALE RAPPRESENTANTE DELLA E.P. CONSULT (Signora [REDACTED]) E DEL MARITO (Signor [REDACTED]).

QUEST'ULTIMO HA INOLTRE DICHIARATO CHE IL CANCELLO SAREBBE DI SUA PROPRIETA', ISTALLATO A PROTEZIONE DELLO STRADELLO CHE GIUNGE ANCHE ALLE PROPRIETA' PIU A VALLE DI QUELLA IN OGGETTO DELLA PRESENTE, distinte al Foglio 257 p.lle 119-103-111 etc.. ed utilizzate come deposito dal Signor [REDACTED].

#### ● PERTINENZA e PROVENIENZA

I beni pignorati risultano in piena proprietà, alla società eseguita [REDACTED] con sede in Forlì in forza di DECRETO DI TRASFERIMENTO TRIBUNALE DI FORLÌ del 09-08-2012 n° 10367/2012

#### ● POSSESSO

L'unità risulta nella disponibilità ed utilizzata saltuariamente dalla figlia della Signora [REDACTED] (legale rappresentante legale della società eseguita).

Per quanto concerne il deposito, risulta nella disponibilità ed utilizzato dalla famiglia della Signora [REDACTED] (legale rappresentante legale della società eseguita).

Il sottoscritto CTU, ha eseguito ricerca di eventuali contratti in essere registrati presso Ufficio del registro di Cesena, ed è risultato:

- contratto di locazione commerciale registrato in Cesena il 29-10-2012 n° 7146



serie 3, riguardante il deposito (distinto al Foglio 276 p.lla 162 sub 7) parte del lotto B, tra la proprietà [REDACTED] e la Signora [REDACTED] in qualità di titolare della ditta individuale denominata “ [REDACTED] “ con sede in Cesena.

Il contratto è decaduto al 30-09-2018 .

- contratto di comodato gratuito registrato in Cesena in data 04-05-2016 n° 1981 serie 3, riguardante il deposito (distinto al Foglio 276 p.lla 162 sub 7) parte del lotto B, tra la proprietà [REDACTED] e la Signora [REDACTED] in qualità di titolare della ditta individuale denominata “ [REDACTED] “ con sede in Cesena.

Il contratto ha validità annuale dal 03-05-2016, rinnovabile.

#### ● REGIME FISCALE

Vendita soggetta a IVA.

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

L'edificio in oggetto è stato costruito in gran parte in data antecedente il 01-09-1967, precisamente il fabbricato abitativo con licenza edilizia del 01-02-1967 n° 34; il corpo deposito con autorizzazione Pgn. 1008 del 08-02-1961 .

Successivamente, l'edificio abitativo è stato oggetto di licenza di costruzione n° 336 del 20-05-1977, per costruzione di un balcone.

Pratica mai chiusa, e quindi senza fine lavori.

- Ha seguito poi il rilascio di concessione edilizia in sanatoria (condono edilizio) n° 1378 del 04-02-1998, per modifiche prospettiche e trasformazione da servizi ad abitazione, costruzione di servizi ed autorimessa, modifiche interne.

Abitabilità ai sensi dell'art 35 comma 14 legge 47/85 per le porzioni oggetto di condono.

-Infine concessione edilizia n° 277 del 19-05-1999 per ristrutturazione e creazione di due alloggi, DIA in variante in corso d'opera n° PGN 45087 del



14-11-2000.

Abitabilità ai sensi dell'Art.4 del DPR 425 del 1994, con comunicazione del Comune di Cesena in data 19-02-2002.

### **REGOLARITA' EDILIZIA**

Il sottoscritto CTU, ha estratto copia del progetto allegato alla variante in corso d'opera DIA in variante in corso d'opera n° PGN 45087 del 14-11-2000 , e verificati i luoghi ha riscontrato :

All'appartamento al piano primo dell'edificio abitativo non si riscontrano difformità rispetto al disegno, salvo il diverso posizionamento del vano cucina, comunque in un vano abitativo, e quindi corretto.

Nel deposito su due livelli, si rileva la presenza di un porticato al piano seminterrato con sovrastante terrazzo, non presente nel progetto.

Mentre al piano terra si rileva la presenza di due pareti divisorie a creare un vano ripostiglio.

### **NECESSITA' DI SANATORIE**

Per quanto concerne l'appartamento al piano terra, non necessitano sanatorie.

Per quanto concerne il deposito in corpo staccato , si dovrà demolire la copertura del porticato / terrazzo; mentre si può ipotizzare di sanare con una pratica CILA in sanatoria le pareti difformi riscontrata al piano terra, con una spesa complessiva stimata pari ad € 5.000,00 per la demolizione del porticato/terrazzo, ed € 2.500,00 per la sanatoria comprensive di oblazione, spese tecniche e rifacimento della planimetria ceu.

### **● STIMA DEL BENE**

Il criterio di stima adottato è quello della ricerca del più probabile valore di mercato, per comparazione con beni simili, situati nella zona in oggetto o in medesimo segmento immobiliare, tenuto conto delle condizioni di manutenzione



attuali dell'immobile.

Si è ritenuto di eseguire una stima con il metodo di confronto del mercato, **MONOPARAMETRICO** in conformità alle linee guida ed agli standard internazionali di valutazione con il metodo del confronto di mercato.

Il parametro di riferimento è quello del MQ commerciale, per l'unità (calcolato applicando i rapporti mercantili di riduzione delle superfici secondarie, consueti ed in uso nelle transazioni immobiliari locali e conformi ai parametri IVS ed EVS, nonché alle linee guida ABI).

**SI STIMA IL PREZZO, AL NETTO DEI COSTI NECESSARI E DELLA RIDUZIONE DEL 10 % PER ASSENZA DI GARANZIA**

**APPARTAMENTO piano terra, DEPOSITO al piano terra e seminterrato, allo stato attuale, a corpo per l'intero (1000/1000) di prop.tà, pari a:**

**Valore arrotondato euro 154.000,00 (centocinquantaquattromila/00).**

**Valore locativo euro 500,00 / mensili (cinquecento/00).**

Cesena, il 11 – 12 – 2019

**IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

**Fabbri Geometra Davide**

