

DOTT.SSA COSTANZA MARIANI

Dottore Commercialista - Professionista Delegato

Viale Gramsci, 85 – 47122 Forlì (FC)

Tel. 0543/818248 – mail: studio@studio-mariani.com - PEC: costanzamariani@legalmail.it

TRIBUNALE DI FORLÌ

- UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI -

Procedura esecutiva immobiliare n. 48/2022 R.G. ES.

Avviso di vendita immobiliare delegata a professionista

3° esperimento

La sottoscritta Costanza Mariani, nominata dal G.E. Dott. Fabio Santoro con ordinanza emessa il 12/12/2023 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 fissare la vendita in un **unico lotto (lotto B)** 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 29 ottobre 2024 alle ore 10.30** sul portale del gestore Aste Giudiziarie Inlinea Spa, www.astetelematiche.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, relativamente al quale si segnala la presenza di formalità non cancellabili, seppur non opponibili, così come risultante dai Pubblici Registri, è sito nel Comune di Cesena (FC), zona Il Monte, Via Celincordia n. 110/114, ed è così identificato e descritto:

- **Lotto B**: PIENA PROPRIETA' Quota 100% di villa panoramica di lusso con piscina, suddivisa in due porzioni abitative, compreso porticati, autorimesse, centrale termica e altri servizi, ampia corte pertinenziale e annesso terreno agricolo circostante sita nel Comune di Cesena (FC), zona il Monte di Cesena, Via Celincordia n. 110/114, distinta al Catasto Fabbricati e Terreni del Comune di Cesena con i seguenti dati

censuari:

Catasto Fabbricati:

- o Foglio 167, particella 593, sub 1, categoria A/8, classe, 3, consistenza 9 vani, superficie catastale totale 289 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 247 mq, rendita catastale €1.766,28 (abitazione in villa);
- o Foglio 167, particella 593, sub 2, categoria A/2, classe 3, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 77 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 77 mq, rendita catastale € 264,68 (abitazione di tipo monolocale);
- o Foglio 167, particella 593, sub 3, Categoria C/6, classe 3, consistenza 45 mq, superficie catastale totale 55 mq, rendita catastale € 232,41 (garage al piano terra);
- o Foglio 167, particella 593, sub 4, Categoria C/6, classe 3, consistenza 228 mq., superficie catastale totale 253 mq, rendita catastale € 1.117,52 (autorimessa al piano interrato);
- o Foglio 167, particella 593, sub. 5, Beni comuni non censibili ai subb. 1, 2, 3, 4 (corte e centrale termica).

Catasto Terreni:

- o Foglio 167, particella 650, qualità frutteto, classe 2, superficie 4.581 mq, reddito dominicale € 127,76, reddito agrario € 49,68;
- o Foglio 167, particella 652, qualità frutteto, classe 2, superficie 392 mq, reddito dominicale € 10,93, reddito agrario € 4,25;
- o Foglio 167, particella 593, Ente Urbano di mq. 4.080;

Si segnala la trascrizione di provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare in data 27/07/2016, trascrizione non opponibile alla procedura in quanto successiva alla trascrizione di ipoteche.

Per quanto attiene alle licenze, a provvedimenti autorizzativi, tipologia urbanistica, abusi edilizi, servitù, difformità riscontrate, convenzioni edilizie ed urbanistiche, condizione e situazione dell'immobile sopra descritto, si rinvia a quanto riportato in perizia.

In particolare si specifica che:

- o si invitano gli interessati a verificare, anche tramite propri tecnici di fiducia, la situazione edilizia al momento dell'acquisto;
- o a seguito del sopralluogo e dal riscontro cartaceo delle pratiche edilizie e della

DOTT.SSA COSTANZA MARIANI

Dottore Commercialista - Professionista Delegato

Viale Gramsci, 85 – 47122 Forlì (FC)

Tel. 0543/818248 – mail: studio@studio-mariani.com - PEC: costanzamariani@legalmail.it

documentazione catastale sono state riscontrate varie difformità fra lo stato di fatto e il progetto approvato e le planimetrie depositate presso gli uffici catastali in riferimento alle quali si rimanda alla perizia redatta dal CTU Geom. Barbara Mazzoni alle pagine da 71 a 74.

Nella determinazione del valore di stima è stato considerato un deprezzamento percentuale del 15% per tenere in considerazione tutti i costi indicativi, in parte non prevedibili, necessari per i ripristini, gli abbattimenti, ricostruzioni strutturali, sanatorie, come illustrati nelle medesime pagine della sopra citata perizia, oltre ad una riduzione del 10% per assenza della garanzia per vizi del bene venduto;

- si specifica inoltre che, come indicato in perizia, è stata rinvenuta l'esistenza della servitù di acquedotto a favore di Romagna Acque spa trascritta a Forlì il 11/10/1995 art. 8694, servitù di cui all'atto unilaterale d'obbligo a favore del Comune di Cesena trascritto a Forlì il 06/11/1998 art. 9644 e diritto di passaggio ed accesso sull'angolo dell'ex mappale 336 (attuale particella 650) da oltre 20 anni a favore della proprietà confinante;

- l'immobile sarà liberato all'emissione del decreto di trasferimento dato atto che risulta occupato dalla parte esecutata e da terze parti con provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare non opponibile alla procedura,

- dato atto che l'immobile di cui al sub. 1 è dotato di Attestazione di Prestazione Energetica, in Classe Energetica "D" EP 225,41 kWh/m² anno, l'immobile di cui al sub. 2 è dotato di Attestazione di Prestazione Energetica, in Classe Energetica "C" EP 131,98 kWh/m² anno e l'immobile di cui al sub. 3 è dotato di Attestazione di Prestazione Energetica, in Classe Energetica "C" EP 133,17 kWh/m² anno;

- dato atto che l'immobile consiste in villa panoramica di lusso, con piscina, ampi spazi esterni tipo porticati, autorimesse, spazi di servizio, ampia corte scoperta e terreno agricolo. La villa risulta divisa in due porzioni abitative, di cui una di tipo monolocale. Al piano interrato vi è un'ampia autorimessa e locali tecnici di servizio. Il piano terra è costituito da garage, monolocale, spazi esterni coperti e scoperti, porticati in parte chiusi ed utilizzati ad uso abitativo, piscina, una piccola sauna e l'abitazione composta da ingresso, pranzo, soggiorno, studio, ripostiglio, 2 bagni, cucina, 2 disimpegni, lavanderia,

DOTT.SSA COSTANZA MARIANI

Dottore Commercialista - Professionista Delegato

Viale Gramsci, 85 – 47122 Forlì (FC)

Tel. 0543/818248 – mail: studio@studio-mariani.com - PEC: costanzamariani@legalmail.it

letto, spogliatoio. Il piano primo è costituito da terrazzo coperto panoramico (totalmente chiuso e utilizzato ad uso abitativo) e terrazzi scoperti, di cui uno crollato.

Terreno agricolo pertinenziale di mq. 4.973, utilizzato a parco panoramico. Superficie commerciale porzioni abitative 312 mq, garage 28,56 mq, autorimessa 156 mq, area porticata piano terra 75,90 mq, portico primo piano 80,90 mq, terrazzi primo piano 40 mq, corte interna con piscina 63,20 mq.

Prezzo base ed aumento minimo.

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

- **prezzo base lotto unico (LOTTO B): € 1.293.750,00**
(euro unmilione duecentonovantatremilasettecentocinquanta/00).

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

- **aumento minimo lotto unico (LOTTO B): € 5.000,00 (euro cinquemila/00).**

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

- **prezzo offerto minimo lotto unico (LOTTO B): € 970.312,50**
(euro novecentosettantamilatrecentododici/50).

Modalità di presentazione dell'offerta.

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

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

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

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; 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) qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione prevista dall'art. 179 autenticata da pubblico ufficiale; dalla dichiarazione dovrà risultare la natura del patrimonio personale del coniuge assegnatario che verrà utilizzata per il pagamento del prezzo.

Deposito cauzionale.

Il deposito cauzionale, di importo pari almeno al **15 per cento** del prezzo offerto, deve essere effettuato esclusivamente con **bonifico** sul conto corrente intestato a **PROC. ES. IMM. 48/2022 R.G.**, acceso presso la Banca **LA BCC CREDITO COOPERATIVO RAVENNATE, FORLIVESE E IMOLESE SOC. COOP.**, codice IBAN IT70G085421320000000729284 con causale **"Es. 48/2022 cauzione lotto unico asta del 29/10/2024"**.

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.

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'ecedenza.

In caso di decadenza dall'aggiudicazione il G.E. dichiarerà la perdita della cauzione, che

verrà incamerata dalla procedura a titolo di multa.

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

DOTT.SSA COSTANZA MARIANI

Dottore Commercialista - Professionista Delegato

Viale Gramsci, 85 – 47122 Forlì (FC)

Tel. 0543/818248 – mail: studio@studio-mariani.com - PEC: costanzamariani@legalmail.it

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 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.

DOTT.SSA COSTANZA MARIANI

Dottore Commercialista - Professionista Delegato

Viale Gramsci, 85 – 47122 Forlì (FC)

Tel. 0543/818248 – mail: studio@studio-mariani.com - PEC: costanzamariani@legalmail.it

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

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

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

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

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

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 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, www.astalegale.net, www.asteannunci.it, nonché sul sito istituzionale del Tribunale.

Le medesime società provvederanno alla pubblicazione dell'avviso di vendita e del corredo fotografico sul sito commerciale www.immobiliare.it o, in alternativa, sui portali www.casa.it, www.idealista.it e 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);

DOTT.SSA COSTANZA MARIANI

Dottore Commercialista - Professionista Delegato

Viale Gramsci, 85 – 47122 Forlì (FC)

Tel. 0543/818248 – mail: studio@studio-mariani.com - PEC: costanzamariani@legalmail.it

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

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- agli effetti del 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

DOTT.SSA COSTANZA MARIANI

Dottore Commercialista - Professionista Delegato

Viale Gramsci, 85 – 47122 Forlì (FC)

Tel. 0543/818248 – mail: studio@studio-mariani.com - PEC: costanzamariani@legalmail.it

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

AVVERTE CHE

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

INFORMA CHE

- gli offerenti possono ottenere dal delegato delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica al seguente recapito telefonico 0543/818248 e alla seguente mail studio@studio-mariani.com;
- 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;
- gli interessati possono chiedere al custode IVG Forlì Srl (tel. 0543/473480, mail ivg.forli@gmail.com) di poter visionare l'immobile mediante richiesta sul Portale delle

DOTT.SSA COSTANZA MARIANI

Dottore Commercialista - Professionista Delegato

Viale Gramsci, 85 – 47122 Forlì (FC)

Tel. 0543/818248 – mail: studio@studio-mariani.com - PEC: costanzamariani@legalmail.it

Vendite Pubbliche entro il 10° giorno anteriore a quello fissato per le offerte;

- nella sezione “DOCUMENTI” del sito www.professionistidelegatific.it è scaricabile una pratica GUIDA alla presentazione dell’offerta telematica redatta a cura dell’Associazione dei Professionisti delegati del Tribunale di Forlì.

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

Forlì, 24/07/2024

Il Professionista delegato

Dott.ssa Costanza Mariani



Barbara Mazzoni geometra

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI FORLÌ
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzioni Immobiliare
proc. n. 48/2022 r.g.es.

PROSPETTO RIEPILOGATIVO ED IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

“LOTTO B”

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

Diritto di piena proprietà dell'intera quota 1/1 - Lotto B – Villa panoramica di lusso con piscina in zona *Il Monte di Cesena*, suddivisa in due porzioni abitative, compreso porticati, autorimesse, centrale termica e altri servizi, ampia corte pertinenziale e annesso terreno agricolo circostante di superficie complessiva pari a mq. 4.973,00 – Via Celincordia nn.110/114 – Zona *Il Monte* – Comune di Cesena (FC).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catasto Terreni

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati Catastali - TERRENI -					
		Fg	P.IIa	Qualità Classe	Superficie (mq)	Red.Dom. (€)	Red.Agr. (€)
Lotto Urbano	Comune di Cesena Via Celincordia 110/114	167	593	ENTE URBANO	4.080	-	-
Terreno agricolo	Comune di Cesena Via Celincordia	167	650	FRUTTETO Cl. 2	4.581	127,76	49,68
Terreno Agricolo	Comune di Cesena Via Celincordia	167	652	FRUTTETO Cl. 2	392	10,93	4,25





Barbara Mazzoni geometra

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it

Catasto Fabbricati

Tipologia del bene	Ubicazione	Piani	Dati Catastali - FABBRICATI -								Sup.Catastale
			Fg.	P.IIa	Sub	Zona Cens.	Cat.	Cl.	Consist.	Rendita (€)	
ABITAZIONE IN VILLA	Comune di Cesena Via Celincordia Zorzi MONTE DI CESENA	T-1	167	593	1	-	A/8	3	9 vani	1.766,28	Totale: 289 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 247 m ²
ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	Comune di Cesena Via Celincordia Zorzi MONTE DI CESENA	T	167	593	2	-	A/2	3	2,5 vani	264,68	Totale: 77 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 77 m ²
GARAGE	Comune di Cesena Via Celincordia Zorzi MONTE DI CESENA	T	167	593	3	-	C/6	3	45 mq.	232,41	Totale: 55 m ²
GARAGE	Comune di Cesena Via Celincordia Zorzi MONTE DI CESENA	S1	167	593	4	-	C/6	3	228 mq.	1.177,52	Totale: 253 m ²
BENI COMUNI NON CENSIBILI PARTITA -A-	Comune di Cesena Via Celincordia Zorzi MONTE DI CESENA	S1-T	167	593	5	-	-	-	-	-	COMUNI NON CENSIBILI SUBB. 1,2,3,4 (COSTR. CENTRALE TERMO-CENTRALE)

(**) Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

CONFINI

Prendendo come riferimento la mappa del catasto terreni, si indicano i nominativi catastali dei vari confinanti presenti lungo il perimetro dell'intero Lotto B come inteso in questa perizia e descritto in sintesi sopra (All.23).

Part.IIa 334 intestata a -----

Part.IIa 335 intestata a -----

P.IIa 38 intestata a -----.

P.IIa 555 intestata a -----

P.IIa 591 intestata a -----

P.IIa 594 intestata a -----

Strada su due lati – Via Celincordia.



PERTINENZA

DIRITTO DI PIENA PROPRIETA' sull'intero bene 1/1.

PROVENIENZA DEI BENI

1) Atto di Compravendite del 23/04/1999 ai rogiti del Notaio Dr. Antonio Porfiri di Cesena – Rep. 139505 Raccolta 24019, trascritto a Forlì il 15/05/1999 **(All.24):**

- **Reg. Part. 6205** con il quale i coniugi ----- (oggi esecutata) e ----- (coniuge) acquistarono parte dei beni pignorati di cui all'attuale Lotto B e precisamente la quota di proprietà per 2/3 indivisa fra loro sulle part.lle 336, 337, 339 e 593 del foglio 167 di Cesena (terreni agricoli senza fabbricati) **(All.25).**

- **Reg. Part. 6207** con il quale i coniugi ----- (oggi esecutata) e ----- (coniuge) acquistarono parte dei beni pignorati di cui all'attuale Lotto B e precisamente la quota di proprietà per 1/1 indivisa fra loro sulla part.lla 592 del foglio 167 di Cesena (terreno agricolo senza fabbricati) **(All.26).**

- In questo Atto all'Art.6 si rileva l'esistenza della **Servitù di Acquedotto** gravante sulle part.lle 336 e 339 (di quel momento) a favore della Romagna Acque S.p.A. trascritta a Forlì il 11/10/1995 Art. 8694; ovvero tutt'ora gravante sui beni che compongono il Lotto B **(All.27).**

- Inoltre nel medesimo Atto all'Art.6 si trova espresso rinvio e riferimento a tutte le clausole, patti, condizioni, limitazioni, destinazioni e servitù di cui all'**Atto Unilaterale d'obbligo a favore del Comune di Cesena**, trascritto a Forlì il 06/11/1998 Art. 9344) **(All.28).**

- Inoltre in questo Atto all'Art. 6 le Parti davano atto che esiste **di fatto diritto di passaggio e accesso sull'angolo del mappale 336 del foglio 167 di Cesena** così come esercitato da oltre 20 anni a favore della **confinante proprietà Lanzoni Edgardo.**

2) Atto di Compravendita del 06/07/2000 ai rogiti del Notaio Dr. Decio Francesco Sabattini di Cesena – Rep. 30013 Raccolta 10898, trascritto a Forlì il 13/07/2000 **Reg. Part. 6461** con il quale i coniugi ----- (oggi esecutata) e ----- (coniuge) acquistarono la restante quota di proprietà pari ad 1/3 indivisa fra loro sulle part.lle 336, 337, 339 e 593 del foglio 167 di Cesena (che in quel momento consisteva in terreno agricolo con sovrastante fabbricato colonico in corso di costruzione) **(All.29).**





Barbara Mazzoni geometra

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it

- In questo Atto al punto 2) si rileva il richiamo alla servitù di acquedotto e all'Atto Unilaterale d'obbligo (come sopra già descritti) oltre che al fatto che esiste di fatto diritto di passaggio e accesso sull'angolo del mappale 336 del foglio 167 di Cesena così come esercitato da oltre 20 anni a favore della confinante proprietà Lanzoni Edgardo.

3) Atto di Compravendita del 05/11/2009 ai rogiti del Notaio Dr. Alfredo D'Ausilio di Savignano sul Rubicone – Rep. 134647 Raccolta 22925, trascritto a Forlì il 24/11/2009 ai nn. 22364/12650 con il quale i coniugi ----- e ----- (oggi eseguita) vendevano al figlio ----- (oggi eseguito) ognuno la propria quota di proprietà pari ad 1/2, salvo l'usufrutto riservatosi dalla madre sulla quota di 1/2. Ovvero ----- acquistava la piena proprietà per la quota pari ad 1/2 e la nuda proprietà pari ad 1/2 con usufrutto riservatosi dalla madre per 1/2, su tutti i beni che compongono oggi il Lotto B pignorato ad entrambi i soggetti madre e figlio eseguiti **(All.30).**

- In questo Atto all'Articolo Secondo, si richiamano la servitù di acquedotto come sopra, oltre che il diritto di passaggio ed accesso sull'angolo dell'ex mappale n. 336 (attuale p.lla 650) da oltre 20 anni a favore della proprietà confinante ----- *o suoi aventi causa, nulla escluso o eccettuato.*

NOTA DELLA CTU: Questa specifica precisazione sopra evidenziata in corsivo grassetto e sottolineata, compare in questo atto ma non nei precedenti.

- In questo atto all'Articolo Quarto, si richiama anche l'atto unilaterale d'obbligo a favore del Comune di Cesena come sopra già riferito.

REGIME FISCALE

Dando conto che la proprietà (nuda e piena per 1/2 ognuna quota) del lotto B è pervenuta al Sig. ----- per compravendita dai genitori nell'anno 2009, da lettura di questo atto si rileva i beni siano stati sottoposti a imposta di registro.

REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, AGIBILITA'

- **Concessione n. 564 del 24/11/1998** rilasciata dal Comune di Cesena ai Sigg.ri -----, avente ad oggetto la "NUOVA COSTRUZIONE DI EDIFICIO COLONICO IN VIA CELINCORDIA", in conformità al progetto allegato alla domanda stessa redatto da -----, inoltre vista anche la STIPULA DELL'ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO AI SENSI



DELL'ART.40 L.R. 47/78 IN DATA 26/10/1998, Repertorio 29264, Notaio Sabattini, registrato a Cesena il 28/10/1998.

- **Variante del 29/02/2000 alla Concessione di cui sopra**, rilasciata dal Comune di Cesena ai Sigg.ri -----
-----, avente ad oggetto la *“NUOVA COSTRUZIONE DI EDIFICIO RURALE D'ABITAZIONE IN VIA CELINCORDIA, CON ANNESSI PARCHEGGI INTERRATI LEGGE 122/89, Art. 9 e PISCINA INTERRATA”*.

- **D.I.A. P.G. 21426 del 01/06/2000**, presentata al Comune di Cesena dal Sig. -----
----- e avente ad oggetto la Variante in corso d'opera al progetto di cui sopra.

- **D.I.A. P.G. 30139 del 27/07/2000**, presentata al Comune di Cesena dal Sig. ----- e
avente ad oggetto anche la Voltura di intestazione del progetto di cui sopra, a nome dei Sigg.ri -----.

- **D.I.A. P.G. 37015 del 19/09/2000**, presentata al Comune di Cesena dai Sigg.ri -----
- e avente ad oggetto la Variante in corso d'opera per la *“REALIZZAZIONE DI CENTRALE TERMICA INTERRATA”*.

- **D.I.A. P.G. 14876 del 02/04/2001**, presentata al Comune di Cesena dai Sigg.ri -----
e avente ad oggetto e avente ad oggetto la Variante in corso d'opera per la *“SISTEMAZIONE AREA CORTILIZIA ESTERNA CON RIPOSIZIONAMENTO SCALA E COLLOCAZIONE DI VANO FILTRO PER PISCINA INTERRATA”*.

- **Concessione n. 220 del 17/10/2002** rilasciata dal Comune di Cesena ai Sigg.ri -----
-----, avente ad oggetto il *“COMPLETAMENTO LAVORI E MODIFICHE DI CUI ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N. 564/1998 RELATIVA ALLA COSTRUZIONE DI EDIFICIO DI CIVILE ABITAZIONE CON PARCHEGGI INTERRATI ANNESSI AI SENSI ART.9 LEGGE 122/89 E PISCINA INTERRATA IN VIA CELINCORDIA”*, in conformità al progetto redatto da Belli Maurizio.

- **D.I.A. n. 1284 del 05/11/2008**, presentata al Comune di Cesena dal Sig. ----- e avente ad
oggetto modifiche progettuali, Variante in corso d'opera e Completamento Lavori al progetto come sopra.

- **Certificato di Collaudo (art. 7 Legge n.1086/71) del 28.01.2009** a cura e firma di tecnico abilitato
avente ad oggetto la certificazione delle opere in calcestruzzo semplice e armato con cui è stata realizzata la
costruzione.

- **Attestazione di Conformità relativa alla Pratica Sismica n. 1096 del 18/09/2000** depositata al Comune
di Cesena in data 12/02/2009 dal Direttore Lavori strutturale per la costruzione dell'edificio di cui sopra



- **Comunicazione di Fine Lavori datata 10/04/2009** (L.R. 31/2002 artt. 10 e 14) depositata al Comune di Cesena oltre **Scheda Tecnica Descrittiva datata 05/08/2009 e Domanda di Conformità edilizia e Agibilità Totale datata 10/04/2009** per la costruzione di cui sopra.

- **CERTIFICATO DI CONFORMITA' EDILIZIA E AGIBILITA' n. 261 del 27/10/2009** rilasciato dal Comune di Cesena ai Sigg.ri ----- per la "*COSTRUZIONE DI EDIFICIO DI CIVILE ABITAZIONE CON ANNESSI PARCHEGGI INTERRATI AI SENSI ART. 9 L.122/89 E PISCINA INTERRATA*", conforme al progetto approvato attraverso tutte le pratiche sopra elencate, che seguiva anche Verbale redatto dai Tecnici Comunali addetti al controllo in data 26/10/2009.

SUSSISTENZA DI OPERE ABUSIVE (DIFFORMITA')

In occasione del sopralluogo in loco del 06/03/2023 presso il Lotto B, la ctu ha preso visione dello stato dei luoghi generale ed effettuato alcune misurazioni per rilievo delle quote interne ai vani della Villa, servizi compresi.

Dal raffronto fra lo stato di fatto come visto e i disegni autorizzativi si sono riscontrate molteplici difformità, che sostanzialmente si possono sintetizzare come segue:

Trasformazione del garage al piano terra in un vano abitativo (uso cucina) reso comunicante con il monolocale adiacente attraverso la demolizione di parte della muratura fra questi due ambienti; inoltre in questo garage è stato demolito il controsoffitto/solaio orizzontale autorizzato ad altezza di ml. 2,50 dal pavimento, lasciando l'altezza utile netta del garage fino la falda inclinata di copertura in legno lamellare a vista (misurata sul posto e pari a circa ml. 3,15 la minima e circa ml. 4,45 la massima); in questo garage è presente un camino a legna.

Utilizzo del monolocale al piano terra in sola zona giorno tipo salotto, con modifiche alla superficie dovuta al fatto che il bagno autorizzato per la zona piscina, è stato inglobato nel monolocale, i gradini interni di collegamento fra monolocale e zona porticata risultano ruotati e spostati rispetto il progetto, comunque compresi nel monolocale;

Risulta chiusa/tamponata la porta interna che collega il monolocale con il proprio disimpegno e bagno (unico bagno autorizzato per il monolocale);

Risulta chiusa la porta ai piedi dei gradini nel garage di comunicazione con l'area porticata;

Risulta aperta una porta ai piedi dei gradini nel garage che accede ad uno spazio non autorizzato nel progetto, sotto la scala esterna, in cui è stato realizzato un disimpegno ed un bagno in uso attualmente a questo alloggio così allestito;

Risulta realizzato un controsoffitto nella zona di ingresso del monolocale con altezza utile netta di ml. 2,45 ma che nei disegni autorizzati non risulta rappresentato (né in pianta né in sezione);

Apertura nel solaio orizzontale del monolocale per realizzazione di scala in legno interna che collega il monolocale al portico autorizzato al piano primo; buca nel campo di solaio pari a circa mq. 3,50;

Modifica delle dimensioni del pilastro centrale al monolocale che è maggiore rispetto al disegno architettonico autorizzato; potrebbe trattarsi non di modifica al pilastro strutturale in cemento armato, disegnato 30x30 ma solo ad una muratura non strutturale;

Chiusura completa di tutti i lati del portico autorizzato al primo piano con serramenti metallici e vetrate;

Realizzazione di divisorie interne non portanti in cartongesso e vetro nel portico autorizzato al primo piano,



suddividendolo così in svariati locali (3 camere da letto, 2 bagni, guardaroba e disimpegni) con la copertura inclinata in legno lamellare a vista; attualmente tutto il portico così modificato e allestito è utilizzato interamente come zona notte abbinata al monolocale sottostante;

Utilizzo del disimpegno autorizzato in abbinamento al monolocale come camera da letto con bagno al suo interno, ma attualmente in uso abbinato all'abitazione principale più ampia e non al monolocale perché la porta interna di comunicazione è stata chiusa privando il monolocale di questi due vani di servizio come già descritto al punto c) sopra;

Risultano chiuse porzioni dell'area porticata al piano terra con serramenti in legno e vetrate; l'altezza utile interna di tali aree è stata misurata dalla Ctu ed è pari a circa ml. 2,45;

Realizzazione di divisorie interne su parte dell'area porticata al piano terra per la realizzazione di alcuni locali di servizio, wc/doccia/piccola sauna;

Realizzazione di divisorie interne non portanti nell'autorimessa interrata, suddividendola in 4 vani di cui 2 non utilizzabili come tali a causa delle rispettive dimensioni interne e porte interne piccole; tale ambiente ha una altezza utile netta interna pari a circa ml. 2,42 misurata dalla Ctu e non ml. 2,50 come autorizzata;

Realizzazione di divisorie interne non portanti nel deposito interrato cicli e moto, suddividendolo in 4 vani;

Una porzione di terrazzo al primo piano non è attualmente presente in quanto crollata come già descritto in perizia.

La Ctu evidenzia che, trattandosi di una grande e articolata costruzione in villa, compreso tutta l'area esterna, potrebbero essere presenti anche altre difformità non facilmente riscontrabili in questo contesto esecutivo, come ad esempio alcune misure oltre la tolleranza ammessa del 2% di differenza con lo stato autorizzato; tale eventualità è motivata ragionevolmente dal fatto che durante il sopralluogo non è stato eseguito un rilievo di dettaglio assoluto e al 100% di tutto l'immobile dentro e fuori.

In ogni caso, quelle che sono tutte le difformità sostanziali si ritengono constatate e sufficienti ai fini della procedura esecutiva, ovvero con riguardo e nel merito dei quesiti posti dal Giudice.

SANABILITA'

La Ctu, visto lo stato autorizzato dal Comune, visto lo stato dei luoghi e difformità come sopra, viste le normative urbanistiche ed edilizie vigenti, visto il nuovo strumento urbanistico (PUG appena approvato e quindi di riferimento per il Comune di Cesena) ha ritenuto necessario e opportuno condividere con tecnico comunale addetto il panorama in tal senso, da riferire in questa perizia.

Segue quindi il dettaglio relativo alla sanabilità o non delle opere difformi coerentemente all'elenco alfabetico di cui sopra:

a) **NON SANABILE** la trasformazione del garage piano terra a vano abitativo, ai sensi dell'Art. 5.5.1 comma 3 Norme del PUG approvato (...*Non è ammesso ridurre la dotazione preesistente di autorimesse pertinenziali chiuse per sostituirla con posti auto all'aperto*).

NON SANABILE la demolizione della muratura che separa il garage dal monolocale ovvero essa andrà ripristinata compreso la demolizione del camino nel garage;

SANABILE la demolizione del solaio orizzontale nel garage a livello edilizio se ciò non pregiudica e/o modifica gli indici con cui è stata realizzata la costruzione anche in termini di volumi da conteggiare;

SANABILE probabilmente anche a livello strutturale con pratica sismica in sanatoria a cura di tecnico



specialista abilitato con possibili opere di rinforzo se necessarie, ovvero se si trattasse di variante sostanziale al progetto delle strutture come autorizzato e non di semplice controsoffitto; tali circostanze si potranno accertare unicamente attraverso un'analisi approfondita anche prendendo visione dei calcoli depositati a cura di uno specialista abilitato, ma non in questa sede poiché non potrà intendersi compreso nelle verifiche come richieste dai quesiti in ambito di esecuzione immobiliare;

b) NON SANABILE l'utilizzo del monolocale limitato a solo spazio salotto, ma necessario ripristinare il suo completo allestimento a monolocale in unico ambiente (quindi con zona cottura e accesso diretto al disimpegno che lo collega all'unico bagno come autorizzato); SANABILE invece avere inglobato al suo interno anche la superficie prima autorizzata a bagno piscina e SANABILE la modifica ai gradini interni verso la zona porticata in quanto tali volumi erano già comunque considerati dal progetto e quindi autorizzati;

c) NON SANABILE la chiusura/tamponatura della porta fra monolocale e suo disimpegno perché indispensabile a garantire l'accesso all'unico bagno autorizzato e legittimo per questo alloggio;

d) SANABILE la chiusura di questa porta ai piedi dei gradini perché non è indispensabile avere la comunicanza diretta fra garage e area porticata;

e) NON SANABILE la porta aperta ai piedi dei gradini perché NON SANABILE lo spazio creato in ampliamento plano-volumetrico rispetto al progetto, in cui è presente un disimpegno e bagno (peraltro quest'ultimo non rispetterebbe le altezze minime richieste); è necessario chiudere questa porta ed eliminare questi due vani difformi;

f) SANABILE il controsoffitto nella zona di ingresso al monolocale;

g) SANABILE l'apertura nel campo di solaio di circa mq. 3,50 ma che richiede una pratica sismica autorizzativa in sanatoria a cura di tecnico strutturista abilitato in quanto la sua dimensione supera quelle che sono considerate opere prive di rilevanza ai sensi della D.G.R. 2272/2016 di riferimento – punto B.3.1.b); possibili anche opere di rinforzo se ritenute necessarie;

h) SANABILE in quanto presumibilmente solo modifica architettonica; SANABILE comunque anche se si trattasse di modifica dimensionale della struttura, ma in tal caso, con pratica sismica autorizzativa a cura di tecnico strutturista abilitato con possibili opere se ritenute necessarie;

i) SANABILE la chiusura di porzione dell'area porticata al piano terra perché già considerata nei volumi autorizzati e quindi non si vengono a modificare gli indici della costruzione;

j) SANABILI tutte le divisorie realizzate nel portico al piano primo compreso anche la chiusura perimetrale del portico stesso in quanto già considerato negli indici di progetto come portico coperto quindi non modifica gli indici volumetrici autorizzati; NON SANABILE l'uso a destinazione abitativa per mancanza dei requisiti obbligatori relativi alle altezze minime richieste per i vani abitabili di categoria A (3 camere da letto in questo caso da smantellare); vale a dire che i vani creati ammettono esclusivamente un uso a ripostigli/servizi (vani di categoria S); potrebbe essere consentito eventualmente il mantenimento del bagno con le pareti vetrate dato che è nella zona centrale più alta ma andranno verificati esattamente gli altri requisiti tipo superficie minima e assenza di lavabo ovvero solo bidet, water e doccia; prudenzialmente verrà considerato nel proseguo lo smantellamento di questi sanitari;

k) NON SANABILE l'uso del disimpegno del monolocale come camera da letto per la mancanza dei requisiti igienici richiesti, ovvero mancanza della superficie minima di mq. 9,00 e di rapporto di aerazione/illuminazione di 1/8; per di più come già spiegato, il monolocale risulta abitabile solo avendo tale disimpegno che lo collega al bagno di pertinenza autorizzato; pertanto è necessario riaprire la porta fra monolocale e disimpegno ripristinando lo stato dei luoghi;



- l) SANABILE la chiusura di porzioni dell'area porticata al piano terra perché già considerate nel progetto autorizzato in termini di volume e quindi non si modificano gli indici edilizi; la differenza di altezza autorizzata di ml. 2,50 e di fatto circa ml. 2,45 rientra nelle tolleranze consentite;
- m) SANABILE la realizzazione di divisorie nell'area porticata per realizzare spazi di servizio tipo ripostigli; sarà eventualmente da accertare l' idoneità dello spazio uso sauna presso specialisti del settore e su questo punto la Ctu si riserva di garantirne la possibilità di mantenere in funzione tale preciso impianto;
- n) NON SANABILI le divisorie realizzate all'interno dell'autorimessa interrata ovvero quelle che hanno creato due locali di piccole dimensioni non adatta alla destinazione autorizzata; mentre il locale in angolo, nel fondo, in possesso di idonea bucatina con basculante, rappresenta comunque una porzione di autorimessa interna a quella più ampia già autorizzata; risulta necessario demolire/smantellare le prime due divisorie non pertinenti; la differenza di altezza utile interna autorizzata di ml. 2,50 e di fatto misurata di circa ml. 2,42 – seppure oltre la tolleranza ammessa del 2%, sarà da ritenersi legittima in quanto la costruzione ha avuto il sopralluogo da parte del Comune con rilascio del Certificato di Agibilità; eventualmente potrebbe risultare sanabile a livello edilizio;
- o) SANABILE la realizzazione delle divisorie nel locale deposito cicli e moto compresa l'apertura di porta interna di comunicazione con l'autorimessa;
- p) DA RIPRISTINARE la porzione di terrazzo crollato che, seppure non rappresenta una difformità, fa parte in ogni caso dei costi indicativi da calcolare ai fini del valore finale di stima del Lotto B.

COSTI INDICATIVI PER SANATORIE E RIPRISTINI

Tenendo conto di tutto quanto esposto sopra, quindi la necessità di sanatoria sia edilizia che sismica, ma anche di ripristini murari ed opere edili oltre che possibili opere di rinforzo strutturale se necessario non accertabile in questa sede, necessità di ripristinare il giusto uso dei vani come autorizzati, ripristino di porte interne e chiusura di altre, ripristino di cucina nel monolocale, smantellamento di quella non sanabile nel garage, smantellamento di servizi igienici ove non sanabili, ricostruzione strutturale con pratica architettonica e anche sismica compreso calcoli di progetto e direzione lavori a cura di tecnico strutturista abilitato e tutto quanto si dovesse rendere necessario a ripristinare lo stato legittimo del Lotto B, per la quantificazione dei costi compreso le parcelle tecniche professionali, le sanzioni, i diritti di segreteria, i diritti catastali per l'aggiornamento delle planimetrie, la Ctu non procede con un computo metrico analitico, bensì ritiene più opportuno per il caso e più prudentiale calcolare un abbattimento percentuale al valore di stima, omnicomprensivo in diminuzione, ovvero tali costi saranno espressi attraverso la decurtazione opportuna al valore finale per la stima richiesta del Lotto B in esecuzione.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE DEL BENE

Il Lotto B risulta occupato dalla Sig.ra ----- e i due figli minori (Rif. al provvedimento di assegnazione della casa familiare alla moglie dalla quale il debitore risulta separato) ed è anche occupato dalla Sig.ra ----- (debitrice esecutata) che vi ha la propria residenza, precisamente in Via Celincordia n.110.



CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEL BENE

In recepimento a quanto disposto dal GIUDICE relativamente all'Attestato di Certificazione Energetica dei beni pignorati di cui al Lotto B, la CTU ha provveduto verificare se vi fosse già l'esistenza di tali documenti. Da tale verifica si è riscontrata la loro esistenza come segue:

- **APE n. 03326-038356-2018** rilasciato il 15/05/2018 valido fino al 15/05/2028 a cura dell'Arch. Pistocchi Andrea di Cesena (Soggetto Certificatore) – valido per il Sub. 1 (Abitazione in villa) - CLASSE energetica D
- **APE n. 03326-037207-2018** rilasciato il 15/05/2018 valido fino al 15/05/2028 a cura dell'Arch. Pistocchi Andrea di Cesena (Soggetto Certificatore) – valido per il Sub. 2 (Monocale) – CLASSE energetica C
- **APE n. 03326-037277-2018** rilasciato il 15/05/2018 valido fino al 15/05/2028 a cura dell'Arch. Pistocchi Andrea di Cesena (Soggetto Certificatore) – valido per il Sub. 3 (Garage) – CLASSE energetica C

VALORE DIRITTI IN ESECUZIONE

VALORE STIMATO ARROTONDATO per i diritti in esecuzione, equivalenti alla PIENA PROPRIETA' sull'intera quota di 1/1 = **€ 2.300.000,00 al netto delle decurtazioni.**

VALORE USUFRUTTO [REDACTED] **per 1/2=**

Età usufruttuaria 78 anni

Valore usufrutto 30% su 1/2

€ 2.300.000 x 30% x 50% = € 345.000,00 (Euro Trecentoquarantacinquemila/00)

VALORE NUDA PROPRIETA' [REDACTED] **per 1/2=**

Valore nuda proprietà 70% su 1/2

€ 2.300.000 x 70% x 50% = € 805.000,00 (Euro Ottocentocinquemila/00)

VALORE PIENA PROPRIETA' [REDACTED] **per 1/2=**

Valore piena proprietà su 1/2

€ 2.300.000 x 50% = € 1.150.000,00 (Euro Unmilionecentocinquantamila/00)

VALORE LOCATIVO

Valore Locativo potenziale [Rif. Valore intermedio OMI di zona – 2° Sem. 2022] = € 5,00/mq./mensili = (5,00 x 761,68) = € 3.808,40/mensili = € 3.800,00/ mensili arrotondati.

Forlì, 13 Aprile 2023

La CTU
Geometra Barbara Mazzoni
(firmato digitalmente)

