

**ASSOCIAZIONE NOTAI PER LE ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**Tribunale di Forlì - Piazza Beccaria n. 1 - FORLÌ**  
**Tel. 0543/20059 - Fax: 0543/376378**  
**e mail: [esecuzioninotai@gmail.com](mailto:esecuzioninotai@gmail.com) - pec: [assonotaiimmobiliari@pec.it](mailto:assonotaiimmobiliari@pec.it)**

**TRIBUNALE DI FORLÌ**

**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**

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

**Esecuzione immobiliare n. 100/2020 R.G.Es.**

**Giudice dell'Esecuzione:** Dott. Fabio Santoro

**Custode Giudiziario:** I.V.G. FORLÌ SRL (Tel. 0543/473480)

**Delegato alla vendita:** Dott. Roberto Scotto di Clemente (Tel. 0543/20059)

**Gestore della Vendita telematica:** ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.p.A.

\*\*\*\*\*

Si dà pubblico avviso che nell'esecuzione immobiliare intestata è stata disposta dal Giudice delle Esecuzioni la vendita senza incanto con modalità telematica cosiddetta asincrona, alle condizioni di seguito riportate, del compendio immobiliare pignorato, con delega delle relative operazioni, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., al sottoscritto Dott. Roberto Scotto di Clemente, Notaio con sede a Cesena, iscritto presso il Collegio dei distretti notarili riuniti di Forlì e Rimini.

Gli immobili pignorati vengono posti in vendita in n. 3 lotti (Lotti 3, 8 e 11) a corpo e non a misura, nella consistenza indicata nella perizia redatta dall'esperto stimatore, da intendersi qui per intero richiamata e trascritta, unitamente alla situazione urbanistica ed edilizia dei beni, così come dallo stesso perito ivi accertata ed attestata: si riportano in calce estratti della consulenza peritale da far parte integrante del presente avviso; in ogni caso, con invito ai potenziali acquirenti a compiere tutte le verifiche ed aggiornamenti tecnici del caso, presso enti e sedi competenti, con l'ausilio di propri professionisti di fiducia.

\*\*\*\*\*

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

**AVVISA**

che il giorno **27 NOVEMBRE 2024 alle h. 13.00**, tramite la piattaforma di "ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.p.A." ([www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)), si procederà - previo esame delle offerte telematiche pervenute - alla **vendita senza incanto con modalità telematica asincrona** dei predetti beni di cui ai *Lotti 3, 8 e 11* oggetto di esecuzione, alle seguenti tassative condizioni:

**PREZZO BASE DELLA VENDITA:**

- Lotto 3 - Euro 135.421,88 (centotrentacinquemilaquattrocentoventuno/88);

- Lotto 8 - Euro 69.187,50 (sessantanovemilacentoottantasette/50);
- Lotto 11 - Euro 37.546,88 (trentasettemilacinquecentoquarantasei/88);

#### **OFFERTA MINIMA:**

- Lotto 3 - Euro 101.566,41 (centounomilacinquecentosessantasei/41), pari al 75% del prezzo base;
- Lotto 8 - Euro 51.890,63 (cinquantunomilaottocentonovanta/63), pari al 75% del prezzo base;
- Lotto 11 - Euro 28.160,16 (ventottomilacentosessanta/16), pari al 75% del prezzo base;

#### **RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA:**

- Lotto 3 - Euro 2.000,00 (duemila/00) per ogni rilancio;
- Lotto 8 - Euro 1.000,00 (mille/00) per ogni rilancio;
- Lotto 11 - Euro 500,00 (cinquecento/00) per ogni rilancio;

#### **DETERMINA**

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

#### **DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA**

##### **Soggetti ammessi al deposito delle offerte**

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

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

- Le offerte di acquisto potranno essere presentate esclusivamente in via telematica, in conformità a quanto stabilito dal D.M. 32/2015, artt. 12 e segg., e depositate, entro le ore 12 del giorno antecedente a quello fissato dal delegato per il loro esame, secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia (consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche").
- Il file dell'offerta telematica che sarà generato al termine della procedura di compilazione (che non dovrà essere alterato, né aperto, pena l'invalidazione del file e dell'offerta stessa) dovrà essere inviato all'apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).
- L'offerente, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000, deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), utilizzando l'apposito servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, fermo restando che il mancato

versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta. A tal proposito, il professionista delegato, qualora riscontri il mancato versamento dell'imposta di bollo digitale, dovrà provvedere alla regolarizzazione mediante versamento del tributo e della relativa sanzione in sostituzione dell'offerente. Il costo della regolarizzazione è posto a carico dell'offerente e sarà detratto dal deposito cauzionale da questi versato. 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.

- Con la presentazione dell'offerta, l'offerente dichiara implicitamente di avere letto l'avviso di vendita e la perizia di stima e di essere edotto sui contenuti di tali documenti.
- Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza di delega e nel presente avviso.

#### **Deposito cauzionale**

- L'offerente è tenuto al versamento, a titolo di **cauzione**, di un importo **pari almeno al quindici per cento (15%) del prezzo offerto**, che sarà in ogni caso trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.
- L'importo della cauzione (nella misura sopra indicata) deve essere versato unicamente mediante bonifico bancario sul c/c della procedura aperto presso La BCC ravennate, forlivese e imolese Soc. Coop. - Filiale di Forlì, intestato **“PROC. ESEC. IMM. R.G.ES. 100/2020 TRIBUNALE DI FORLÌ”** al seguente IBAN: **IT 76 J 08542 13200 000000332856**; nella domanda dovrà essere indicato il numero di CRO dell'operazione. Il bonifico, con causale **“Procedura esecutiva n. 100/2020 R.G.Es. Lotto .....<sup>1</sup> - versamento cauzione”**, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro la giornata lavorativa precedente il termine fissato per presentare la domanda, onde consentire la verifica del buon fine dell'accredito sul conto della procedura.
- Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrata la presenza dell'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà considerata inammissibile.
- In caso di mancata aggiudicazione, le somme versate a titolo di cauzione, al netto degli eventuali oneri bancari, saranno restituite agli offerenti non aggiudicatari a mezzo bonifico bancario sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione, i cui estremi dovranno già essere indicati nell'offerta di acquisto.

---

<sup>1</sup> Indicare il numero dello specifico lotto, fra la pluralità di quelli in vendita, per cui si presenta l'offerta con la relativa cauzione.

### Contenuto dell'offerta:

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

- a) i dati identificativi dell'offerente (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), con l'espressa indicazione del Codice fiscale o della Partita IVA;
  - b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
  - c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
  - d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
  - e) la descrizione del bene;
  - f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
  - g) l'indicazione del referente della procedura;
  - h) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
  - i) il prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base fino ad  $\frac{1}{4}$  (è quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari o superiore al 75% del prezzo base), e il termine per il relativo pagamento, non superiore a 120 giorni;
  - j) l'importo versato a titolo di cauzione dell'importo minimo del 15% del prezzo offerto (e non del prezzo base) che sarà trattenuto in caso di decadenza dall'aggiudicazione;
  - k) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
  - l) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla precedente lettera j);
  - m) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
  - n) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.
- Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

- Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge.
- Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere presentata dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare.
- Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di persona giuridica, dovrà essere allegata visura o certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri.

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

- a) attestazione di bonifico comprovante il versamento della cauzione (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata);
- b) documento di identità e codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; qualora l'offerente sia minore di età o incapace, copia del documento di identità e del codice fiscale anche del soggetto che agisce in suo nome e della relativa autorizzazione; qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c. autenticata da pubblico ufficiale; dalla dichiarazione dovrà risultare la natura del patrimonio personale del coniuge assegnatario che verrà utilizzata per il pagamento del prezzo;
- c) procura rilasciata dagli altri offerenti (quando l'offerta è formulata da più persone) al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure al soggetto che sottoscrive l'offerta con firma digitale. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata;
- d) procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- e) visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- f) dichiarazione di avere preso completa visione dell'avviso di vendita e della perizia di stima e di essere edotto sui contenuti di tali documenti;
- g) ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica.

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

### In caso di offerta unica

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

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

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

### In caso di pluralità di offerte

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

### **Svolgimento della gara telematica asincrona**

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

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

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

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

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

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

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

### **Irrevocabilità dell'offerta**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- In caso di aggiudicazione, il pagamento del prezzo dovrà avvenire entro e non oltre 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione o entro il minor termine dichiarato dall'offerente (termini non soggetti a sospensione nel periodo feriale); si precisa che, in caso di gara, il termine perentorio per il



pagamento sarà di 120 giorni anche nel caso in cui l'offerente, divenuto aggiudicatario, avesse depositato offerta contenente l'indicazione di un tempo di pagamento inferiore.

- Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa.
- Qualora il prezzo ricavato dalla successiva vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c.
- Il prezzo di aggiudicazione dovrà essere versato mediante bonifico bancario sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva, anche in ipotesi di immobile gravato da ipoteca a garanzia di mutuo fondiario concesso ai sensi dell'art. 38 D.Lgs. 385/1993.
- La somma depositata a titolo di cauzione verrà utilizzata per il pagamento delle imposte e tasse relative al trasferimento dell'immobile, dei bolli e diritti per le copie conformi del decreto di trasferimento e della quota del compenso del professionista liquidato ai sensi del D.M. 15 ottobre 2015, n. 227, con restituzione, all'esito, dell'eventuale eccedenza. Qualora il deposito cauzionale non fosse sufficiente al pagamento di detti oneri, la differenza dovrà essere versata dall'aggiudicatario nel termine previsto per il pagamento del prezzo.
- Non è concessa la rateizzazione del prezzo in 12 mensilità, in quanto non corrispondente alle esigenze di celerità del processo ed agli interessi delle parti processuali ad una sollecita distribuzione del ricavato della vendita.
- Per poter usufruire delle agevolazioni e benefici fiscali previsti dalla normativa vigente in materia di cessione di beni immobili, è necessario che, unitamente alla distinta di bonifico attestante l'avvenuto versamento del prezzo, l'aggiudicatario depositi in originale, presso la Segreteria dell'Associazione Notai per le Esecuzioni Immobiliari (piano secondo, stanza 260), anche le relative dichiarazioni a fini fiscali nonché le dichiarazioni rese a norma del D.P.R. 445/2000, corredate da copia del documento d'identità.
- L'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 63, comma 2 delle disp. att. c.c., in solido con l'esecutato, sarà tenuto a corrispondere le eventuali spese condominiali arretrate relative all'anno solare in corso e quelle relative all'anno precedente l'emissione del decreto di trasferimento; pertanto, sono esclusi i "riporti" degli esercizi precedenti, il cui pagamento può essere richiesto esclusivamente al precedente proprietario dell'immobile.

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

- Come previsto dall'art. 585 comma 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del prezzo, ad un contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sull'immobile di

cui si è reso aggiudicatario; in tal caso, lo stesso dovrà darne comunicazione al professionista delegato mediante invio di copia del contratto di mutuo munita di ricevuta di registrazione, in quanto nel decreto di trasferimento dovranno inserirsi gli estremi di tale atto.

### **Facoltà di subentro nel finanziamento contratto dal debitore**

• L'aggiudicatario o l'assegnatario, ai sensi dell'art. 41, 5° comma del D.Lgs. 385/1993, hanno la possibilità di subentrare, senza autorizzazione del G.Es., nel contratto di finanziamento stipulato dalla parte debitrice esecutata assumendone gli obblighi relativi, purché entro 15 giorni dall'aggiudicazione definitiva o dall'assegnazione siano versate all'Istituto mutuante le rate già scadute, gli accessori e le spese, nella misura che verrà precisata dall'Istituto come sopra.

### **Pubblicità**

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

\*\*\*\*\*

### **Il professionista delegato**

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

#### **rende noto quanto segue:**

- gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza e con le caratteristiche indicate nella perizia redatta dall'esperto stimatore, da intendersi qui per intero richiamata e trascritta;
- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni attualmente si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive e condizioni citate nel titolo di provenienza; la vendita è a corpo e non a misura, con la precisazione che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o

difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente 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 già tenuto conto nella valutazione dei beni, applicando una riduzione del valore;

- per quel che riguarda la regolarità edilizia ed urbanistica dei fabbricati si richiamano sempre le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto; in ogni caso, per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008, n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, manifestando di voler assumere direttamente tale onere;
- il compendio immobiliare viene venduto franco e libero da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti nonché eventuali provvedimenti di sequestro e sentenze dichiarative di fallimento, la cui cancellazione sarà espressamente ordinata con il decreto di trasferimento e verrà eseguita a cura e spese della procedura esecutiva, con la precisazione che non saranno invece cancellate eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali), anche ove inopponibili;
- la partecipazione alla vendita giudiziaria non esonera l'offerente dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto;
- la proprietà, il possesso, il godimento del cespite e, in genere, ogni diritto attivo e passivo derivante dall'acquisto saranno a favore e a carico dell'aggiudicatario a far data dall'emissione del decreto di trasferimento conseguente al versamento integrale del prezzo di aggiudicazione e di ogni altro onere inerente la vendita, nell'entità che verrà comunicata dal Notaio delegato;
- la liberazione degli immobili ad uso non abitativo e degli immobili non destinati ad abitazione del debitore e della sua famiglia (ovvero occupati da terzi senza titolo opponibile) sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario ed a spese della procedura;
- per quanto riguarda gli immobili abitativi occupati dal debitore e dal suo nucleo familiare, 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;

- il prezzo base, per ciascun lotto, è fissato nell'ordinanza di vendita, con le successive riduzioni operate dal delegato - in considerazione del numero degli esperimenti di vendita andati deserti - in misura pari al 25% rispetto al precedente prezzo base d'asta, salvo il caso in cui il bene da porre in vendita abbia un valore uguale o inferiore ad Euro 15.000,00; in tal caso, il delegato non fisserà un ulteriore tentativo di vendita e rimetterà le parti innanzi al G.Es.;
- laddove i beni siano gravati da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16 luglio 1905, n. 646 ovvero D.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7 ovvero dell'art. 38 del D.Lgs. 10 settembre 1993, n. 385, su specifica richiesta dell'Istituto di Credito ex art. 41, 4° comma, D.Lgs. 385/1993 ed esclusi i casi in cui vi sia stato il subentro della Curatela del fallimento dell'esecutato, il Notaio delegato provvederà al versamento al creditore fondiario, anche prima del riparto, della somma allo stesso spettante, previa precisazione del credito da parte del creditore fondiario e previa apposita autorizzazione del giudice, a fronte di istanza nella quale il professionista delegato dovrà indicare la somma stimata necessaria per il pagamento delle spese di procedura a carico della massa;
- per tutto quanto ivi non previsto si applicano le vigenti disposizioni di legge;

#### **AVVERTE**

- in base al disposto di cui all'art. 624 bis c.p.c., su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo, il Giudice dell'Esecuzione può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto. Qualora non sia stata proposta istanza o essa non sia stata accolta, in base al disposto dell'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 dell'art. 571 c.p.c.;

#### **INFORMA**

- gli offerenti che possono ottenere delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica contattando sia la Segreteria dell'Associazione Notai delegati alla vendita al seguente recapito telefonico: 0543/20059, dal lunedì al venerdì dalle 9.00 alle 13.00, sia l'ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI FORLÌ (Tel. 0543/473480), nominato Custode Giudiziario dei beni pignorati in sostituzione di parte debitrice;
- gli offerenti che, per quanto riguarda la compilazione ed il deposito dell'offerta, possono ricevere assistenza dal gestore incaricato della vendita "ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.p.A.", secondo quanto indicato nel relativo portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it);

• gli interessati all'acquisto che l'immobile potrà essere visionato fino a 10 giorni prima di quello fissato per le offerte, previa richiesta al Custode I.V.G. Forlì da effettuarsi mediante il "Portale delle Vendite Pubbliche" (PVP) all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp>, selezionando l'inserzione relativa alla presente vendita e quindi l'apposita funzione denominata "Prenota visita immobile".

\*\*\*\*\*

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

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

*L'offerta per la vendita telematica deve contenere:*

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

*2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in*

conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), 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.*

Cesena-Forlì, 18 settembre 2024

Il Notaio delegato  
Dott. Roberto Scotto di Clemente





elio fiorini architetto

via nove febbraio n. 7 - 47121 forlì (fc)  
mobile 349 1826299  
e-mail: fioriniprogetti@virgilio.it

studio FIORINI architettura + urbanistica

**N. Gen. Repertorio 100/2020**

DEPURATO

TRIBUNALE CIVILE DI FORLI'

ALLEGATO „A“  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 100/2020 R.G. Es.

Giudice dell'Esecuzione Dott. FABIO SANTORO

Promossa da:

\*\*\*\*\*

Contro

\*\*\*\*\*

Forlì 21 settembre 2022

Esperto Designato

*Arch. Elio FIORINI*

**N. Gen. Repertorio 100/2020**

**TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ**  
PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

ALLEGATO "A" R.G. ES. 100/2020
--------------------------------------

Gli immobili vengono trattati in più lotti in quanto le unità immobiliari sono costituite da tipologie diverse (appartamenti, ville, fabbricati isolati, terreni artigianali, terreni agricoli, unità commerciali, ecc.), inoltre sono collocate in varie zone del comune di Castrocaro terme e Terra del Sole, per di più si evidenzia che alcune unità sono di proprietà esclusiva diell'Esecutato ed altre in comproprietà.

Identificazione degli immobili oggetto di esecuzione individuati come risulta dal verbale di pignoramento:

n.	foglio	mappale	subalterno	categoria	consistenza	indirizzo	iano
<b>Catasto Fabbricati</b>							
1	15	62	3	D/2		Via Fratta n. 8	S-T-1
2	21	119	1	A/4	Vani 5,5	Via Bagnolo n. 88	T-1
3	21	119	2	A/4	Vani 4	Via Bagnolo n. 88	T-1
4	21	91	1	A/7	Vani 26	Via Fratta n. 16	T-1-2
5	21	91	2	C/6	Mq 22	Via Fratta n. 16	T
6	21	91	3	C/2	Mq 51	Via Fratta n. 16	T
7	21	91	4	C/2	Mq 24	Via Fratta n. 16	T
8	22	232	5	C/1	Mq 38	Piazza Giuseppe Garibaldi n. 9	T
9	22	33	2	A/4	Vani 3.5	Via Giuseppe Garibaldi n. 46	2
10	22	33	3	C/1	Mq 18	Via Giuseppe Garibaldi n. 46/A	T
11	22	33	11	C/2	Mq 84	Via Giuseppe Garibaldi n. 47	S1
12	22	33	10	A/3	Vani 7	Via Giuseppe Garibaldi n. 47	1
13	23	146	13	A/3	Vani 7	Via Dino Ravaglioli n. 6	4
14	23	146	28	C/6	Mq 31	Via Vianova n. 3	T
<b>Catasto Terreni</b>							
15	14	108			Ha 0.02.00		
16	14	112			Ha 0.21.32		

17	21	116			Ha 1.38.46		
18	21	117			Ha 0.08.60		
19	21	118/AA			Ha 0.83.30		
20	21	118/AB			Ha 0.22.00		
21	21	533			Ha 0.50.98		
22	21	535			Ha 0.16.07		
23	21	614			Ha 0.10.15		
24	38	147			Ha 0.07.18		
25	38	148			Ha 0.01.95		
26	38	149			Ha 0.07.21		
27	38	150			Ha 0.01.56		
28	38	151			Ha 0.00.35		
29	38	152			Ha 0.00.01		
30	38	48			Ha 0.85.20		
31	38	94			Ha 0..8.79		
<b>Catasto Fabbricati</b>							
32	23	146	2	A/3	Vani 4	Via Dino Ravaglioli n. 8	1
33	23	146	18	C/6	Mq 21	Via Vianova n. 1 e 3	T

Gli immobili individuati dal n. 1 al n. 14 (catasto fabbricati) sono di proprietà esclusiva dell'Esecutato

Gli immobili individuati dal n. 15 al n. 31 (catasto terreni) sono di proprietà esclusiva dell'Esecutato

Gli immobili individuati dal n. 32 al n. 33 (catasto fabbricati) sono in comproprietà dell'Esecutato e di altra persona

Immobili in comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole - Codice catastale C339. Zona sismica: sismicità media. Zona climatica E, Gradi Giorno (GG) 2131.

Pignoramento del 15/5/2020 notificato dal Tribunale di Forlì c.f.800009700404 e trascritto in data 9/6/2020 ai nn. 7677/4957 a favore di \*\*\*\*\* con sede a \*\*\*\*\* , c.f. \*\*\*\*\* per gli immobili descritti.

All'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Forlì – Territorio - Servizi Catastali, gli immobili sono individuati come segue :

**CATASTO FABBRICATI:**

**1- Visura catastale** Catasto fabbricati di Castrocaro Terme e Terra del Sole – cod. 339

N.	fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale *	Rendita catastale
1	22	232		C/1	5	38 mq	Totale 48 mq	€. 2..943,80 £. 5.700.000

Dati derivanti da: L'immobile individuato al n. 1 si trova in piazza Giuseppe Garibaldi n. 9 piano T.  
Variazione art. 14 DL 201/2011

Proprietà: \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* cod. fiscale \*\*\*\*\* proprietà 1/1

Dati derivanti da:

Istrumento (Atto Pubblico) del 27/4/1995 Voltura in atti dal 10/10/1998 Repertorio n. 7066 Rogante Dr. \*\*\*\*\* , sede Forlì- UR sede Cesena. Registrazione UR Forlì n. 1055 del 15/5/1995 – COMPRAVENDITA (n. 5946.1/1995)

**2- Visura catastale** Catasto fabbricati di Castrocaro Terme e Terra del Sole – cod. 339

N.	fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale *	Rendita catastale
1	21	91	1	A/7	2	26 vani	Totale 707 mq Totale escluse aree scoperte 677	€. 3.191,25 £. 6.760.000
2	21	91	2	C/6	1	22 mq	Totale 22 mq	€. 119,30 £. 231.000
3	21	91	3	C2	1	51 mq	Totale 50 mq	€. 350,31 £. 678.300
4	21	91	4	C/2	1	24 mq	Totale 24 mq	€. 164,85 £. 319.200
5	21	91	5		BCNC (CORTE)			

Dati derivanti da:

L'immobile individuato al n. 2 si trova in via Fratta n. 16 (catastalmente). Sul posto via Fratta n. 22

Il sub 1 è piano T-1-2

I subb 2-3-4 sono al piano T

Tutti i subalterni sono stati oggetto di variazione del 14/10/2015 – superf. art. 14 DL 201/2011.

Proprietà: \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* cod. fiscale \*\*\*\*\* proprietà 1/1

Dati derivanti da:

Istrumento (Atto Pubblico) del 28/6/2004 Nota presentata con modello Unico in atti dal 30/6/2004 Repertorio n. 23024 Rogante \*\*\*\*\* , sede Forlì- UR sede Cesena. Registrazione COMPRAVENDITA – Allineamento d'Ufficio (n. 7562.1/2004)

**3- Visura catastale** Catasto fabbricati di Castrocaro Terme e Terra del Sole – cod. 339

N.	fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale *	Rendita catastale
1	21	119	1	A/4	2	5.5 vani	Totale 145 mq Totale escluse aree scoperte 145	€. 369,27 £. 715.000
2	21	119	2	A/4	2	4 vani	Totale 119 mq Totale escluse aree scoperte 119	268,56 £. 520.000

Dati derivanti da:

L'immobile individuato al n. 3 si trova in via Bagnolo n. 88

I subb 1 e 2 sono al piano T

Proprietà: \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* cod. fiscale \*\*\*\*\* proprietà 1/1

Dati derivanti da:

Istrumento (Atto Pubblico) del 21/6/2005 protocollo n. FO nota presentata con Modello Unico in atti dal 27/6/2005 Repertorio n. 48424 Rogante \*\*\*\*\* , sede Forlì – UR sede Forlì. Registrazione COMPRAVENDITA (n. 7503.1/2005)

A seguito di fusione dei subalterni redatta dal sottoscritto CTU del Tribunale di Forlì in quanto (denuncia di variazione pratica n. FO0048871 del 29/7/2022). L'immobile era stato acquistato da due ditte diverse e non si è mai provveduto, successivamente all'acquisto, alla unione. Attualmente si ha la seguente situazione catastale:

Catasto fabbricati di Castrocaro Terme e Terra del Sole via Bagnolo n. 88 – piano T-1 abitazione

N.	fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenz a	Superficie catastale *	Rendita catastale.
1	21	119	4	A/2	2	8.5 vani	Totale: 3045 mq Totale escluse aree scoperte: 145 mq	€ 856,03

**4- Visura catastale** Catasto fabbricati di Castrocaro Terme e Terra del Sole – cod. 339

N.	fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consisten za	Superficie catastale *	Rendita catastale
1	22	33	10	A/3	2	7 vani	Totale 139 mq Totale escluse aree scoperte 138	€ 668,81

Dati derivanti da:

L'immobile individuato al n. 4 si trova in via Giuseppe Garibaldi n. 47

Il sub 10 è al piano T

Proprietà: \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* cod. fiscale \*\*\*\*\* proprietà 1/1

Dati derivanti da:

Istrumento (Atto Pubblico) del 28/1/2010 nota presentata con Modello Unico in atti dal 3/2/2010 Repertorio n. 28577 Rogante \*\*\*\*\* , sede Forlì – Registrazione COMPRAVENDITA (n. 1385.1/2010)

**5- Visura catastale** Catasto fabbricati di Castrocaro Terme e Terra del Sole – cod. 339

N.	fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consisten za	Superficie catastale *	Rendita catastale
1	22	33	3	C/1	2	18 mq	Totale 25 mq	€ 885,93 £ 1.715.400

Dati derivanti da:

L'immobile individuato al n. 5 si trova in via Giuseppe Garibaldi n. 46/A

Il sub 10 è al piano T

Proprietà: \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* cod. fiscale \*\*\*\*\* proprietà 1/1

Dati derivanti da:

Istrumento (Atto Pubblico) del 10/1/2011 nota presentata con Modello Unico in atti dal 18/1/2011 Repertorio n. 29051 Rogante \*\*\*\*\* , sede Forlì – Registrazione COMPRAVENDITA (n. 543.1/2011)

**6- Visura catastale** Catasto fabbricati di Castrocaro Terme e Terra del Sole – cod. 339

N.	fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consisten za	Superficie catastale *	Rendita catastale
1	22	33	11	C/2	1	84 mq	Totale 91 mq	€ 576,99

Dati derivanti da:

L'immobile individuato al n. 5 si trova in via Giuseppe Garibaldi n. 47

Il sub 10 è al piano S1

Proprietà: \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* cod. fiscale \*\*\*\*\* proprietà 1/1

Dati derivanti da:

Istrumento (Atto Pubblico) del 10/1/2011 nota presentata con Modello Unico in atti dal 18/1/2011 Repertorio n. 29051 Rogante \*\*\*\*\* , sede Forlì – Registrazione COMPRAVENDITA (n. 547.1/2011)

**7- Visura catastale** Catasto fabbricati di Castrocaro Terme e Terra del Sole – cod. 339

N.	fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consisten za	Superficie catastale *	Rendita catastale
----	-----	------------	-----	-----------	--------	-----------------	------------------------	----------------------

1	22	33	2	A/4	3	3.5 vani	Totale 108 mq Totale escluse aree scoperte 108	€. 271,14 £. 525.000
---	----	----	---	-----	---	----------	---	-------------------------

Dati derivanti da:

L'immobile individuato al n. 5 si trova in via Giuseppe Garibaldi n. 46

Il sub 2è al piano 2

Proprietà: \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* cod. fiscale \*\*\*\*\* proprietà 1/1

Dati derivanti da:

Istrumento (Atto Pubblico) del 5/12/2013 nota presentata con Modello Unico in atti dal 16/12/2013 Repertorio n. 30304 Rogante \*\*\*\*\* , sede Forlì – Registrazione COMPRAVENDITA (n. 12832.1/2013)

**8- Visura catastale** Catasto fabbricati di Castrocaro Terme e Terra del Sole – cod. 339

N.	fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale *	Rendita catastale
1	15	62	3	D/2				€. 2.478,99 £. 4.800.000

Dati derivanti da:

L'immobile individuato al n. 5 si trova in via Fratta n. 8

Il sub 3 è al piano S-T-1-2

Proprietà: \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* cod. fiscale \*\*\*\*\* proprietà 1/1

Dati derivanti da:

Istrumento (Atto Pubblico) del 26/11/2014 nota presentata con Modello Unico in atti dal 9/12/2014 Repertorio n. 30620 Rogante \*\*\*\*\* sede Forlì – Registrazione COMPRAVENDITA (n. 11782.1/2014)

**9- Visura catastale** Catasto fabbricati di Castrocaro Terme e Terra del Sole – cod. 339

N.	fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale *	Rendita catastale
1	23	146	2	A/3	2	4 vani	Totale 88 mq Totale escluse aree scoperte 83	€. 382,18 £. 740.000
2	21	146	18	C/6	2	21 mq	Totale 21	€. 134,49 £. 260.400

Dati derivanti da:

L'immobile individuato al n. 9 con il sub 2 si trova in via Dino Ravaglioli n. 8 e il sub 18 in via Vianova n. 1

Il sub 2 è al piano 1 e il sub 18 al piano T

Proprietà:

Proprietà: \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* cod. fiscale \*\*\*\*\* proprietà 1/2

Proprietà: \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* cod. fiscale \*\*\*\*\* proprietà 1/2

Dati derivanti da:

Istrumento (Atto Pubblico) del 16/12/1996 protocollo n. 17424 Voltura in atti dal 24/1/2001 Repertorio n. 109143 Rogante \*\*\*\*\* sede Forlì – Registrazione UR sede Forlì n. 89 del 7/1/1997 COMPRAVENDITA (n. 1530.1/1997)

**10- Visura catastale** Catasto fabbricati di Castrocaro Terme e Terra del Sole – cod. 339

N.	fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale *	Rendita catastale
1	23	146	13	A/3	2	7 vani	Totale 158 mq Totale escluse aree scoperte 145	€. 668,81 £. 1.295.000
2	21	146	28	C/6	1	21 mq	Totale 31	€. 168,11 £. 325,500

Dati derivanti da:

L'immobile individuato al n. 10 con il sub 13 si trova in via Dino Ravaglioli n. 6 e il sub 28 in via Vianova n. 1 e n 3

Il sub 13 è al piano 4 e il sub 18 al piano T

Proprietà: \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\*; \*\*\*\*\* cod. fiscale \*\*\*\*\* proprietà 1/1

Dati derivanti da:

Istrumento (Atto Pubblico) del 16/12/1996 Voltura in atti dal 9/5/1997 Repertorio n. 109143 Rogante \*\*\*\*\* sede Forlì – Registrazione UR sede Forlì n. 89 del 7/1/1997 COMPRAVENDITA (n. 1530.1/1997)

## CATASTO TERRENI:

### 1-Visura catastale Catasto terreni di Castrocaro Terme e Terra del Sole – cod. 339

	fg.	Particella	Qualità classe	Superficie			Deduz.	Rendita catastale €.	
				Ha	a	ca		dominicale	Agrario
1	21	614	Seminativo 1	10	15		4.98	4.72	

Proprietà: \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\*; \*\*\*\*\* cod. fiscale \*\*\*\*\* proprietà 1/1

Dati derivanti da:

Istrumento (Atto Pubblico) del 28/6/2004 Nota presentata con Modello in atti dal 30/6/2004 Repertorio n. 23024 Rogante \*\*\*\*\* sede Forlì – Registrazione sede Forlì COMPRAVENDITA (n. 7562.1/2004)

### 2-Visura catastale Catasto terreni di Castrocaro Terme e Terra del Sole – cod. 339

	fg.	Particella	Qualità classe	Superficie			Deduz.	Rendita catastale €.	
				Ha	a	ca		dominicale	Agrario
1	21	116	Seminativo 2	1	38	46	57,21 £. 110.768	57,21 £. 110.768	
2	21	117	Semin arbor 4	08	60		2,44 £. 4.730	3,33 £. 6.450	
3	21	118 AA 118 AB	Semin arbor 2 Vigneto	83	30	22 00	23,66 18.75	32,27 18.75	
4	21	533	Semin arbor 4	50	98		14,48 £. 28.039	19,75 £. 38.235	
5	21	535	Incol produt U	16	07		0,17 £. 321	0,33 £. 643	

Proprietà: \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\*; \*\*\*\*\* cod. fiscale \*\*\*\*\* proprietà 1/1

Dati derivanti da:

Istrumento (Atto Pubblico) del 21/6/2005 protocollo n. FO Nota presentata con Modello in atti dal 27/6/2005 Repertorio n. 48424 Rogante \*\*\*\*\* , sede Forlì – Registrazione sede Forlì COMPRAVENDITA (n. 7503.1/2005)

### 3-Visura catastale Catasto terreni di Castrocaro Terme e Terra del Sole – cod. 339

	fg.	Particella	Qualità classe	Superficie			Deduz.	Rendita catastale €.	
				Ha	a	ca		dominicale	Agrario
1	14	108	Semin arbor 1	02	00		1,14 £. 2.200	0,98 £. 1.900	
2	14	112	Semin arbor 1	21	32		2,44 £. 4.730	3,33 £. 6.450	

Proprietà:

Proprietà: \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\*; \*\*\*\*\* cod. fiscale \*\*\*\*\* proprietà 1/1

Dati derivanti da:

Istrumento (Atto Pubblico) del 7/4/2009 Nota presentata con Modello in atti dal 9/4/2009 Repertorio n. 28106

Rogante \*\*\*\*\* sede COMPRAVENDITA (n. 3933.1/2009)

**4-Visura catastale** Catasto terreni di Castrocaro Terme e Terra del Sole – cod. 339

	fg.	Particella	Qualità classe	Superficie			Deduz.	Rendita catastale €.	
				Ha	a	ca		dominicale	Agrario
1	38	94	Frutteto U	08	79		20,88 £. 40.434	7.94 £. 15.383	

Per il n. 1 Frazionamento in atti dal 17/5/1990 T.f. 2/83 (2.1/1983)

Proprietà:

Proprietà: \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* cod. fiscale \*\*\*\*\* proprietà 1/1

Dati derivanti da:

Istrumento (Atto Pubblico) del 14/4/1983 Voltura in atti dal 17/5/1990 Repertorio n. 30271 Rogante \*\*\*\*\* sede Forlì Registrazione UR Forlì n. 1663 del 27/4/1983 (n. 2316.3/1983)

**5-Visura catastale** Catasto terreni di Castrocaro Terme e Terra del Sole – cod. 339

	fg.	Particella	Qualità classe	Superficie			Deduz.	Rendita catastale €.	
				Ha	a	ca		dominicale	Agrario
1	38	48	Semin arbor 2	85	20		39,60 £. 76.680	39.60 £. 76.680	

Proprietà: \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* cod. fiscale \*\*\*\*\* proprietà 1/1

Dati derivanti da:

Istrumento (Atto Pubblico) del 14/4/1983 Voltura in atti dal 17/5/1990 Repertorio n. 30271 Rogante \*\*\*\*\* sede Forlì Registrazione UR Forlì n. 1663 del 27/4/1983 (n. 2316.3/1983)

**6-Visura catastale** Catasto terreni di Castrocaro Terme e Terra del Sole – cod. 339

	fg.	Particella	Qualità classe	Superficie			Deduz.	Rendita catastale €.	
				Ha	a	ca		dominicale	Agrario
1	38	147	Semin arbor 2	07	18		3,34 £. 6.462	3,34 £. 6.462	
2	38	148	Semin arbor 2	01	95		0,91 £. 1.755	0,91 £. 1.755	

Proprietà: \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* cod. fiscale \*\*\*\*\* proprietà 1/1

Dati derivanti da:

del 10/5/2001 protocollo 8382 Frazionamento in atti dal 10/5/2001 (n. 1809.1/2001)

**7-Visura catastale** Catasto terreni di Castrocaro Terme e Terra del Sole – cod. 339

	fg.	Particella	Qualità classe	Superficie			Deduz.	Rendita catastale €.	
				Ha	a	ca		dominicale	Agrario
1	38	149	Semin arbor 2	07	21		3,35 £. 6.489	3,35 £. 6.489	
2	38	150	Semin arbor 2	01	56		0,73 £. 1.404	0,73 £. 1.404	
3	38	151	Semin arbor 2	00	35		0,16 £. 315	0,16 £. 315	
4	38	152	Semin arbor 2	00	01		0,01 £ 9	0,01 £ 9	

Proprietà: \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* cod. fiscale \*\*\*\*\* proprietà 1/1



Dati derivanti da:

del 10/5/2001 protocollo 8382 Frazionamento in atti dal 10/5/2001 (n. 1809.1/2001)

Immobili in comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole - Codice catastale C339. Zona sismica: sismicità media. Zona climatica E, Gradi Giorno (GG) 2131.

Pignoramento del 15/5/2020 notificato dal Tribunale di Forlì c.f.800009700404 e trascritto in data 9/6/2020 ai nn. 7677/4957 a favore di LUCREZIA SECURITISATION srl con sede a Roma, c.f. 13638371008 per gli immobili descritti.

Per le unità immobiliari descritte si formulano dodici Lotti costituiti da appartamenti abbinati o meno ad unità pertinenziali, case singole, alberghi-pensioni, magazzini-depositi, attività commerciali terreni agricoli posti nel comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole

**I lotti sono così composti:**

**LOTTO 1** Catasto fabbricati di Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC) via Fratta n. 8 – piano S1-T-1 - costituito da fabbricato destinato ad albergo – pensione

N.	fg.	Particella	Sub	Categoria		Classe	Consistenza	Superficie catastale *	Rendita catastale.
1	15	62		D/2					€. 2.478,99 £. 4.800.000

Il terreno sul quale insiste il fabbricato è così identificato:

Catasto terreni di Castrocaro Terme e Terra del Sole

	fg.	Particella	Qualità classe	Superficie		Deduz.	Rendita catastale €.	
				Ha	a ca		dominicale	Agrario
1	15	62	Ente Urbano	03	80			

Il terreno sul quale insiste il fabbricato è così identificato:

Catasto terreni di Castrocaro Terme e Terra del Sole

	fg.	Particella	Qualità classe	Superficie		Deduz.	Rendita catastale €.	
				Ha	a ca		dominicale	Agrario
1	15	62	Ente Urbano	03	80			

**LOTTO 2** Catasto fabbricati di Castrocaro Terme e Terra del Sole via Bagnolo n. 88 – piano T-1 abitazione

N.	fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenz a	Superficie catastale *	Rendita catastale.
1	21	119	1	A/4	2	5.5 vani	Totale: 145 mq Totale escluse aree scoperte: 145 mq	€. 369,27
2	21	119	2	A/4	2	4 vani	Totale: 119 mq Totale escluse aree scoperte: 119 mq	€. 268,56

**Nota Bene:** A seguito di fusione dei subalterni redatta dal sottoscritto CTU del Tribunale di Forlì (denuncia di variazione pratica n. FO0048871 del 29/7/2022) in quanto in origine l'immobile era stato acquistato da due ditte diverse e non si è mai provveduto alla unione, si ha la seguente situazione catastale:

Catasto fabbricati di Castrocaro Terme e Terra del Sole via Bagnolo n. 88 – piano T-1 abitazione

N.	fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale *	Rendita catastale.
1	21	119	4	A/2	2	8.5 vani	Totale: 3045 mq Totale escluse aree scoperte: 145 mq	€. 856,03

Pertanto a seguito di quanto descritto sopra, relativamente al presente lotto si identificherà per quanto riguarda il catasto fabbricati con i dati su menzionati

Il terreno sul quale insiste il fabbricato è così identificato:

Catasto terreni di Castrocaro Terme e Terra del Sole

	fg.	Particella	Qualità classe	Superficie			Deduz.	Rendita catastale €.	
				Ha	a	ca		dominicale	Agrario
1	21	119	Ente Urbano	09	77				

Il presente LOTTO è composto anche dai terreni agricoli identificati di seguito.

Catasto terreni di Castrocaro Terme e Terra del Sole

	fg.	Particella	Qualità classe	Superficie			Deduz.	Rendita catastale €.	
				Ha	a	ca		dominicale	Agrario
1	21	116	Seminativo cl 2	1	38	46		57,21	57,21
2	21	117	Semin arb cl 4	08	60			2,44	3,33
3	21	118 AA	Semin arb cl 3	83	30			23,66	32,27
		118 AB	Vigneto cl 2	22	00			18,75	18,75
4	21	533	Incol prod U	50	98			14,48	19,75
5	21	535	Incol prod U	16	77			0,17	0,33

**LOTTO 3** Catasto fabbricati di Castrocaro Terme e Terra del Sole via Fratta n. 22 – piano T-1-2 abitazione, garage e serre

N.	fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale *	Rendita catastale.
1	21	91	1	A/7	2	26 vani	Totale: 707 mq Totale escluse aree scoperte: 677 mq	€. 3.491,25
2	21	91	2	C/6	1	22 mq	Totale: 28 mq	€. 119,30
3	21	91	3	C/2	1	51 mq	Totale: 50 mq	€. 350,31
4	21	91	4	C/2	1	24 mq	Totale: 24 mq	€. 164,85
5	21	91	5	BCNC		corte		

Il presente LOTTO è composto anche dai terreni agricoli identificati di seguito.

Catasto terreni di Castrocaro Terme e Terra del Sole

	fg.	Particella	Qualità classe	Superficie			Deduz.	Rendita catastale €.	
				Ha	a	ca		dominicale	Agrario
1	21	614	Seminativo cl 1	10	15		4,98	4,72	

Il terreno sul quale insiste il fabbricato è così identificato:

Catasto terreni di Castrocaro Terme e Terra del Sole

	fg.	Particella	Qualità classe	Superficie			Deduz.	Rendita catastale €.	
				Ha	a	ca		dominicale	Agrario
1	21	91	Ente urbano	14	36				

**LOTTO 4** Catasto fabbricati di Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC) piazza Giuseppe Garibaldi n. 9 – piano T – costituito unità destinata a negozi botteghe, di porzione di fabbricato – piano T

N.	fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale *	Rendita catastale.
1	22	232	5	C/1	5	38 mq	Totale: 48 mq	€. 2.943,80
2	22	232	16	BCNC*				

\*BCNC (atrio, ingresso al piano terra, disimpegno al piano primo sottostrada, vano ascensore, sala macchinari al piano sottostrada e vano scala) ai subb 5-8-10-11-12-13-14-15-22-23

Il terreno sul quale insiste il fabbricato è così identificato:

Catasto terreni di Castrocaro Terme e Terra del Sole

	fg.	Particella	Qualità classe	Superficie			Deduz.	Rendita catastale €.	
				Ha	a	ca		dominicale	Agrario
1	22	232	Ente Urbano	05	20				

**LOTTO 5** Catasto fabbricati di Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC) via Giuseppe Garibaldi n. 46 – costituito unità destinata a abitazione, di porzione di fabbricato – piano 2

N.	fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale *	Rendita catastale.
1	22	33	2	A/4	3	3,5 vani	Totale: 108 mq Totale escluse aree scoperte: 108 mq	€. 271,14
2	22	33	7	BCNC*				
3	22	33	8	BCNC**				

\*BCNC (ingresso piano terra) ai subb 2-3-4-10 e 11

\*\*BCNC (corpo scala al piano terra e primo) 2-4 e 10

Il terreno sul quale insiste il fabbricato è così identificato:

Catasto terreni di Castrocaro Terme e Terra del Sole

	fg.	Particella	Qualità classe	Superficie			Deduz.	Rendita catastale €.	
				Ha	a	ca		dominicale	Agrario
1	22	33	Ente Urbano	02	40				

**LOTTO 6** Catasto fabbricati di Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC) via Giuseppe Garibaldi n. 46A – piano T – costituito unità destinata a negozi botteghe, di porzione di fabbricato –

N.	fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale *	Rendita catastale.
1	22	33	3	C/1	2	18 mq	Totale: 25	€. 885,93
2	22	33	7	BCNC*				

\*BCNC (ingresso piano terra) ai subb 2-3-4-10 e 11

Il terreno sul quale insiste il fabbricato è così identificato:

Catasto terreni di Castrocaro Terme e Terra del Sole

	fg.	Particella	Qualità classe	Superficie			Deduz.	Rendita catastale €.	
				Ha	a	ca		dominicale	Agrario
1	22	33	Ente Urbano	02	40				

**LOTTO 7** Catasto fabbricati di Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC) via Giuseppe Garibaldi n. 47 — costituito unità destinata a magazzino locale deposito, di porzione di fabbricato – piano S1

N.	fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale *	Rendita catastale.
1	22	33	11	C/2		84 mq	Totale: 91	€ 576,99
2	22	33	7	BCNC*				

\*BCNC (ingresso piano terra) ai subb 2-3-4-10 e 11

Il terreno sul quale insiste il fabbricato è così identificato:

Catasto terreni di Castrocaro Terme e Terra del Sole

	fg.	Particella	Qualità classe	Superficie			Deduz.	Rendita catastale €.	
				Ha	a	ca		dominicale	Agrario
1	22	33	Ente Urbano	02	40				

**LOTTO 8** Catasto fabbricati di Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC) via Giuseppe Garibaldi n. 47 – piano 1 – costituito unità destinata a abitazione, di porzione di fabbricato

N.	fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale *	Rendita catastale.
1	22	33	10	A/3	2	7 vani	Totale: 139 mq Totale escluse aree scoperte: 138 mq	€ 668,81
2	22	33	7	BCNC*				
3	22	33	8	BCNC**				

\*BCNC (ingresso piano terra) ai subb 2-3-4-10 e 11

\*\*BCNC (corpo scala al piano terra e primo) 2-4 e 10

Il terreno sul quale insiste il fabbricato è così identificato:

Catasto terreni di Castrocaro Terme e Terra del Sole

	fg.	Particella	Qualità classe	Superficie			Deduz.	Rendita catastale €.	
				Ha	a	ca		dominicale	Agrario
1	22	33	Ente Urbano	02	40				

**LOTTO 9** Catasto fabbricati di Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC) via Dino Ravaglioli n. 8 – piano 4 – costituito unità destinata a abitazione di porzione di fabbricato

N.	fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale *	Rendita catastale.
1	23	146	13	A/3	2	7 vani	Totale: 158 mq Totale escluse aree scoperte: 145 mq	€ 668,81
2	23	146	28	C/6	1	31mq	Totale: 31 mq	168,11
3	23	146	29	BCNC*				
4	23	146	30	BCNC**				

\*BCNC a tutti i subalterni (corte, disimpegno dei garage, locale autoclave, sala condominiale al p. terra)

\*\*BCNC (locale macchine ascensore, ingresso principale, bano scale) ai subb 5-6-7-8-9-10-11-12-13 e 14

Il terreno sul quale insiste il fabbricato è così identificato:

Catasto terreni di Castrocaro Terme e Terra del Sole

	fg.	Particella	Qualità classe	Superficie			Deduz.	Rendita catastale €.	
				Ha	a	ca		dominicale	Agrario
1	23	146	Ente Urbano	17	87				

**LOTTO 10** Catasto fabbricati di Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC) via Dino Ravaglioli n. 6 – piano 1 – costituito unità destinata a abitazione di porzione di fabbricato

N.	fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale *	Rendita catastale.
1	23	146	2	A/3	2	4 vani	Totale: 88 mq Totale escluse aree scoperte: 83 mq	€ 382,18
2	23	146	18	C/6	2	21mq	Totale: 21 mq	134,49
3	23	146	29	BCNC*				

\*BCNC a tutti i subalterni (corte, disimpegno dei garage, locale autoclave, sala condominiale al p. terra)

Il terreno sul quale insiste il fabbricato è così identificato:

Catasto terreni di Castrocaro Terme e Terra del Sole

	fg.	Particella	Qualità classe	Superficie		Deduz.	Rendita catastale €.	
				Ha	a ca		dominicale	Agrario
1	23	146	Ente Urbano	17	87			

**LOTTO 11** Catasto terreni di Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC)

	fg.	Particella	Qualità classe	Superficie		Deduz.	Rendita catastale €.	
				Ha	a ca		dominicale	Agrario
1	38	48	Seminativo cl 2	85	20		39,60	39,40
2	38	147	Semin arb cl 2	07	18		3,44	3,33
3	38	148	Semin arb cl 2	01	95		0,91	0,91
4	38	149	Semin arb cl 2	07	21		3,35	3,35
5	38	150	Semin arb cl 2	01	56		0,73	0,73
6	38	151	Semin arb cl 2	00	35		0,16	0,16
7	38	152	Semin arb cl 2	00	01		0,01	0,01
8	38	94	Frutteto U	08	79		20,88	7,94

**LOTTO 12** Catasto terreni di Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC)

	fg.	Particella	Qualità classe	Superficie		Deduz.	Rendita catastale €.	
				Ha	a ca		dominicale	Agrario
1	14	108	Seminativo cl 1	02	00		1,14	0,98
2	14	112	Semin arb cl 1	21	32		12,11	10,46

## UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

**LOTTO n. 1 Castrocaro Terme - via Fratta n. 8 foglio catastale 15 particella 62 subalterno 3 (albergo-pensione)**

### **Descrizione della unità individuata al LOTTO 1**

Il fabbricato è di tipo isolato destinato ad attività alberghiera (attualmente affittato a cooperativa sociale per accoglienza di persone straniere), posto in un lotto che si affaccia su una via della zona centrale di Castrocaro Terme. E' costituito da piano seminterrato dove si trova sala mensa, cucina, ripostiglio-dispensa, servizi igienici e spogliatoio e

centrale termica; piano terra-rialzato dove si trovano le camere degli ospiti serviti ognuna con bagno esclusivo e piano primo anch'esso con camere come il piano terra-rialzato e ripostiglio, da quest'ultimo vano si accede ad un balcone sul fronte stradale. Il lotto è perimetrato da recinzione.

Sul lotto sono state inserite tettoie-gazebo.

In precedenza l'immobile era destinato a locanda.

**Finiture e impianti**

Il fabbricato ha necessità di manutenzione per opere edili e impiantistiche

Si evidenzia che anche l'area esterna necessita di opere di manutenzione.

**Osservazioni in merito per il lotto n. 1**

**CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DELLA UNITA' IMMOBILIARE**

<i>Infissi esterni</i>	Normali (necessitano di manutenzione)
<i>Pavimenti, pareti e soffitti</i>	Le pareti sono in discrete condizioni, pavimenti in ceramica e/o monocottura e cementine variopinte (originali) pareti e soffitti intonacati e tinteggiati
<i>Abitabilità-usabilità</i>	L'immobile è utilizzabile con opere di manutenzione ordinaria
<i>Impianto condizionamento</i>	Presente
<i>Impianto idrico</i>	Presente
<i>Impianto termico</i>	Presente con corpi radianti in ghisa
<i>Impianto elettrico</i>	Presente
<i>Impianto scarico acque reflue</i>	Presente
<i>Ascensore e/o montacarichi</i>	Non presente
<i>Unità immobiliare</i>	Occupata al momento del sopralluogo. Contratto di locazione

Dalla comparazione degli elaborati grafici allegati alla concessione e relative varianti vi sono delle difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Negli elaborati grafici depositati in comune per la concessione e le varianti e le planimetrie catastali si evidenziano le difformità relative alle aperture interne (presenti nello stato di fatto e nelle planimetrie catastali e non evidenziate nei disegni depositati in comune. Altre difformità riguardano la divisione di alcuni spazi interni la traslazione di pareti (piano seminterrato, piano rialzato e piano primo).

Inoltre le difformità evidenziano la presenza negli elaborati estratti dal comune la presenza di servizi igienici (piano rialzato nel vano posto a est9, totalmente assente nello stato di fatto e nella planimetria catastale. Al piano seminterrato vi è una diversa distribuzione degli spazi (locale dispensa di dimensioni diverse e presenza di una vano ripostiglio non indicato negli elaborati della concessione e l'accesso al locale spogliatoio che avviene dal corridoio invece che dal locale dispensa. Nel vano mensa sono stati creati piccoli setti murari. Anche il numero dei servizi igienici a questo piano è diverso.

Al piano rialzato non è presente una apertura fra il vano posto sul fronte e il vano dietro (lato sud est) segnato nella planimetria catastale. A questo piano non è stato realizzato un vano nella camera da letto (nord est)

Alcune dimensione dei vani sono diverse fra lo stato di fatto e gli elaborati depositati in comune.

Sul fronte nord ovest e sud est sono presenti delle finestre per i servizi igienici che non sono evidenziate o indicate in maniera difforme negli elaborati allegati alla concessione.

Nell' area esterna del fabbricato è presente un gazebo tettoia sul lato nord est e al piano seminterrato sul prospetto posteriore è stata realizzata una tettoia non indicata negli elaborati della concessione e nella planimetria catastale.

Non si è potuto accedere al sottotetto dell'abitazione, dal confronto fra la planimetria catastale e l'elaborato ricevuto dal comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole sono evidenti delle difformità per la composizione delle tramezzature.

L'affitto dell'unità immobiliare è possibile dopo avere verificato la conformità degli impianti presenti da idoneo personale ed alla conformità edilizia ed urbanistica, ai sensi delle normative vigenti (Vedi D.M. 22.1/2008 n. 37 e s.m.i.)

**LOTTO n. 2 Castrocaro Terme - via Bagnolo 88 - foglio catastale fabbricati 21 part. 119 sub 4 (ex subb 1 – 2) - p. terra e primo - (fabbricato di abitazione) e catasto terreni foglio 21 particelle 116 – 117 – 118 AA – 118 AB – 533 – 535 (terreni agricoli)**

**Descrizione dell'unità individuato al LOTTO 2**

Il fabbricato è del tipo isolato, era un fabbricato rurale, trasformato in civile abitazione. E' costituito da struttura portante in muratura e tetto a due falde. Si trova sulla parte alta di Castrocaro Terme contornato da una serie di terreni agricoli che fanno parte dello stesso lotto.

Ha due piani (piano terra e piano primo), con forma pressoché rettangolare con una appendice, al piano terra, posta sul retro. La scala interna che collega i due piani si trova al centro dell'abitazione posta in modo trasversale, a rampa unica.

Al piano primo sul lato ovest si trova una terrazza che occupa tutta la superficie del vano sottostante.

L'edificio insiste nella particella 119 ed è circondato da una serie di terreni agricoli con particelle con varie colture.

La zona è posta a ovest del centro storico di Castrocaro Terme raggiungibile da una strada che collega il centro dal quale dista pochi chilometri.

Il fabbricato si trova in una zona panoramica che permette di avere una vista sulla valle e sul paese.

I terreni individuati nella presente relazione si trovano all'intorno dei fabbricati descritti sopra, in un unico corpo.

Catastalmente sono denominati "seminativi", "vigneto" o "incolto produttivo" ma si trovano altri tipi di piante ed altre essenze arboree (ulivi) e anche di flora spontanea.

L'aspetto morfologico generale dell'area è dato da pendii con una acclività media e parzialmente anche da acclività medio-alta. Detta acclività si addolcisce in corrispondenza del fabbricato (destinato ad abitazione) dove si riscontrano pendenze minori e dove il terreno risulta maggiormente oggetto di antropizzazione.

La morfologia di origine della zona di versante risulta in parte condizionata dall'azione antropica in quanto regolarizzata da svariati anni per la costruzione del fabbricato.

Il fabbricato è in discreto-buono stato di conservazione.

Nei terreni adiacenti al fabbricato di abitazione sono stati realizzati dei manufatti, non evidenziati negli elaborati grafici depositati in comune e nelle planimetrie catastali descritti successivamente.

**Finiture e impianti**

Il fabbricato ha necessità di manutenzione ordinaria. La caldaia per il riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria è stata sostituita immediatamente prima dell'accesso per il sopralluogo.

**Osservazioni in merito per il lotto n. 2**

**CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DELLA UNITA' IMMOBILIARE**

<i>Infissi esterni</i>	Normali (necessitano di manutenzione)
<i>Pavimenti, pareti e soffitti</i>	Le pareti sono in buone condizioni, pavimenti in ceramica e/o monocottura, pareti intonacate e tinteggiati e soffitti (piani ed inclinati) con struttura principale e secondaria prevalentemente in legno a vista
<i>Abitabilità-usabilità</i>	L'immobile è utilizzabile con opere di manutenzione ordinaria
<i>Impianto condizionamento</i>	Non presente
<i>Impianto idrico</i>	Presente
<i>Impianto termico</i>	Presente con corpi radianti in ghisa
<i>Impianto elettrico</i>	Presente
<i>Impianto scarico acque reflue</i>	Presente
<i>Ascensore e/o montacarichi</i>	Non presente
<i>Unità immobiliare</i>	Occupata al momento del sopralluogo. Contratto di locazione

**Nota Bene** a seguito della fusione dei subalterni il fabbricato è individuato al fg 21 part. 119 subalterno 4, categoria A/2 di classe 2 con consistenza di vani 8,5 e rendita catastale di €. 856,03 – via Bagnolo 88 piano T-1. Precedentemente alla fusione il fabbricato era distinto al foglio 21 particella 119 subalterno 1 categoria A/4 di vani 5,5 piano T-1 e subalterno 2 categoria A/4 di vani 4

Il presente lotto, al momento del sopralluogo era costituito da due subalterni nonostante si presenti come unica abitazione in quanto l'acquisto era avvenuto da due intestazioni diverse e non si è mai provveduto a fare la fusione dei subalterni.

Dal confronto, al momento del sopralluogo, fra lo stato di fatto e le planimetrie catastali e l'elaborato depositato in comune per il "mutamento della destinazione d'uso senza opere da fabbricato colonico ad abitazione (art. 9 L 133/94)" si evidenziano varie difformità

Si premette che il sottoscritto Ausiliario del Giudice ha provveduto a fondere catastalmente le due unità e ad apportare le modifiche riscontrate nel fabbricato.

Dalla comparazione degli elaborati grafici allegati alla concessione vi sono delle difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Al piano terra si trovano, come evidenziato negli elaborati depositati in comune e nelle planimetrie catastali precedenti alla fusione, due vani destinati a cucina. Nello stato di fatto la cucina è posta in un piccolo vano fra il soggiorno e il bagno mentre l'altro vano è destinato a soggiorno. Vi sono delle difformità anche nelle aperture del piano terra: nel vano identificato come taverna, sul fronte ovest allo stato attuale sono presenti due finestre mentre nell'elaborato architettonico e nella planimetria catastale sono state indicate tre aperture.



Sul retro nel locale legnaia sul fronte ovest è presente una finestra che non è indicata nella planimetria catastale e nell'elaborato depositato in comune.

Al piano primo nella camera posta ad ovest è stata realizzata una porta finestra, non segnalata negli elaborati grafici, per l'accesso alla terrazza posta al di sopra del vano del piano terra indicato come taverna. E' presente la terrazza che non è indicata negli elaborati grafici e catastali.

Un'altra difformità è presente nel vano posto a destra della sommità delle scale interne è stata creata una parete per permettere la realizzazione di un bagno e creato un disimpegno in luogo di una camera di passaggio. L'accesso di questo bagno è stato creato attraverso una apertura, non presente negli elaborati grafici – architettonici e catastali - per l'accesso diretto dalla camera posta ad est.

Altre difformità sono le differenze dimensionali all'interno dei vani.

Per quanto riguarda la presenza di manufatti nell'area esterna si segnala che sul fronte del fabbricato di abitazione (sud ovest) è stato realizzato una tettoia con funzione di ricovero legna da ardere con struttura portante in pilastri di legno e travi e arcarecci in legno e soprastante assito, con la realizzazione di tamponamento nei due lati di minori dimensioni in muratura intonacata e tinteggiata, e tetto ad unica falda.

Vicino a questo manufatto è stato realizzato una piccola costruzione a protezione di un pozzo.

Nella zone a sud est è stata realizzata una tettoia con struttura in legno e tetto ad unica falda per la protezione del barbecue.

Tra alcune piante di ulivo è stata collocata una casetta da giardino in legno

Nella particella 533 è stata realizzata una piscina

Questi manufatti: tettoia-legnaia, manufatto pozzo per attingere l'acqua, tettoia – barbecue e piscina non sono stati evidenziati nelle planimetrie e nelle piante catastali.

L'acquirente del lotto dovrà provvedere a verificare presso gli organi competenti la possibilità di sanare quanto esistente negli appezzamenti di terreno che fanno parte del presente lotto e delle difformità del fabbricato di abitazione

L'affitto dell'unità immobiliare è possibile dopo avere verificato la conformità degli impianti presenti da idoneo personale ed alla conformità edilizia ed urbanistica, ai sensi delle normative vigenti (Vedi D.M. 22.1/2008 n. 37 e s.m.i.)

**LOTTO n. 3 Castrocaro Terme - via Fratta 22 - foglio catastale fabbricati 21 part. 91 subb 1 – 2 – 3 - 4 (ex subb 1 – 2) - p. terra - primo - secondo (fabbricato di abitazione, garage e serre) e catasto terreni foglio 21 particelle 614 (terreno agricolo parco-giardino)**

**Descrizione delle unità individuate al LOTTO 3**

Il presente Lotto è costituito un fabbricato di tipo isolato di notevoli dimensioni con un'unica unità abitativa, con garage al piano terra e due serre oltre al parco-giardino costituito dal lotto scoperto dove insiste il fabbricato ed una particella limitrofa.

Il fabbricato è costituito da piano terra, piano primo e secondo mentre le serre sono al piano terra.

Il fabbricato si trova in condizioni di manutenzione cattive, con alcune parti strutturali degradate (pilastri al di sotto del balcone lato est) ed è stato nel tempo interessato da atti vandalici che ne hanno compromesso la funzionalità con l'asportazione di elementi di

finitura interna e devastazione negli arredi fissi (finitura delle pareti, negli infissi e porte interne con rottura di vetri, tapparelle oscuranti, con sradicamento delle porte di accesso. Nelle serre, anch'esse interessate da atti vandalici, che ne hanno compromesso la funzionalità per la rottura completa dei vetri perimetrali.

Questo stato degli edifici ne compromettono l'uso e determinano la pericolosità degli accessi per le schegge di vetri e materiali edili presenti.

Il giardino-parco, pur presentando caratteri e manufatti interessanti, è un cattivo stato di manutenzione non essendo stato curato il mantenimento e la conservazione.

I lotti interessati sono perimetrati da muri di sostegno e recinzione metallica di pregio sul fronte stradale mentre il fronte nord a confine con altre proprietà è privo di qualsiasi recinzione e quindi con facile accesso dai campi limitrofi.

La morfologia generale dell'area è data da una acclività bassa. Acclività che si ammorbidisce in corrispondenza del fabbricato e sul fronte dell'area scoperta dello stesso, dove il terreno risulta maggiormente oggetto di antropizzazione.

La morfologia risulta condizionata dall'azione antropica con viabilità di accesso al fabbricato.

Il terreno destinato a giardino-parco risulta non governato da tempo.

Sia il fabbricato di abitazione, che le serre e la parte del territorio interessata dalla vegetazione necessita di profonde opere di manutenzione.

### **Finiture e impianti**

Il fabbricato ha necessità di profonde opere edili per la messa in sicurezza dell'immobile oltre che alla realizzazione di tutti gli impianti e delle opere di finitura interna ed esterna oltre che delle finestre, porte finestre e delle ante di oscuramento oltre che delle porte interne, per renderlo abitabile.

Si evidenzia, come descritto in precedenza, che oltre al fabbricato principale, anche i manufatti destinati a serre e la parte scoperta dell'area necessitano di opere di manutenzione.

### **Osservazioni in merito per il lotto n. 3**

Si sottolinea che al momento del sopralluogo l'unità abitativa non è occupata.

#### **CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DELLA UNITA' IMMOBILIARE**

<i>Infissi esterni</i>	Pessimo stato di manutenzione
<i>Pavimenti, pareti e soffitti</i>	Le pareti sono in cattive condizioni, pavimenti in legno, ceramica e/o monocottura in cattivo stato di manutenzione, pareti intonacate e tinteggiate, alcune pareti presentavano finiture con seta e tessuti per pareti che sono state lacerate, asportate durante gli atti vandalici. Le pareti dei vani del piano terra presentano vaste zone di umidità di risalita con danneggiamento degli intonaci e rivestimenti presenti compromesso
<i>Abitabilità-usabilità</i>	L'immobile non è utilizzabile. Occorrono profonde opere strutturali e di finitura oltre che di manutenzione
<i>Impianto condizionamento</i>	Non presente
<i>Impianto idrico</i>	Presente (non funzionante)
<i>Impianto termico</i>	Presente con corpi radianti in ghisa (non funzionante)
<i>Impianto scarico acque reflue</i>	Presente
<i>Ascensore e/o montacarichi</i>	Presente (non si è potuto accertare il funzionamento)

<i>Impianto elettrico</i>	Presente ma non utilizzabile
<i>Unità immobiliare</i>	Non occupata al momento del sopralluogo.

Dal sopralluogo effettuato si sono riscontrate delle difformità fra lo stato di fatto e le planimetrie catastali e gli elaborati grafici allegati al condono edilizio 279 del 1991.

Le diversità riscontrate sono l'assenza di una finestra sul fronte nord (zona portico) e la mancanza di una finestra al piano primo presente nella camera da letto che non è stata indicata negli elaborati grafici.

Altra differenza riscontrata è la dimensione del balcone al piano primo (fronte est) che nello stato di fatto risulta più contenuto.

Al piano terra sono presenti dei pilastri sul fronte est a sostegno del balcone del piano primo. Le colonne di sostegno non sono indicate in nessun elaborato

Altre difformità sono all'interno del fabbricato nel numero di alcune aperture nelle dimensioni delle stesse e nella traslazione sulle murature portanti o dei tramezzi senza funzione portante e differenze in alcune dimensioni interne e setti murari non portanti.

All'interno del lotto della presente proprietà è stato collocato un box metallico con piccola struttura portante e tamponamento in lamiera ondulata non segnalato in nessun elaborato grafico o descrittivo

Non esistono condizioni per l'usabilità e l'abitabilità del fabbricato.

**LOTTO 4 Castrocaro Terme via Giuseppe Garibaldi n. 9 (negozio) - foglio catastale fabbricati 22 part. 232 sub 5 – piano Terra**

L'unità del presente lotto è una porzione di edificio condominiale del centro storico di Castrocaro Terme, ristrutturato alcuni anni addietro e precedentemente destinato ad albergo. Si trova al piano terra e l'unità è destinata, al momento del sopralluogo a negozio di ortofrutta.

Il fabbricato, destinato ad abitazioni e attività commerciali, è in buone condizioni

L'unità oggetto del presente lotto è in buone condizioni, con ingresso dalla pubblica via ed è costituito da un vano di dimensioni maggiori ed un disimpegno per l'accesso al servizio igienico. La quota dell'unità è sopra elevata dal marciapiede esterno sulla pubblica via, la quota dell'unità è complanare. Ha planimetria irregolare.

**Finiture e impianti**

Il fabbricato non ha necessità di opere di manutenzione.

L'unità non ha necessità di opere di manutenzione straordinaria eventualmente di opere di manutenzione ordinaria.

**Osservazioni in merito per il lotto n. 4**

**CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DELLA UNITA' IMMOBILIARE**

<i>Infissi esterni</i>	In buono stato di manutenzione
<i>Pavimenti, pareti e soffitti</i>	Le pareti sono in discrete condizioni, pavimenti in ceramica e/o monocottura in discreto stato di manutenzione, pareti intonacate e tinteggiate.
<i>Abitabilità-usabilità</i>	L'immobile è utilizzato.
<i>Impianto condizionamento</i>	Presente
<i>Impianto idrico</i>	Presente

<i>Impianto termico</i>	Presente con corpi radianti in ghisa
<i>Impianto elettrico</i>	Presente
<i>Impianto scarico acque reflue</i>	Presente
<i>Ascensore e/o montacarichi</i>	
<i>Unità immobiliare</i>	Occupata al momento del sopralluogo.

Dal sopralluogo effettuato e con la comparazione degli elaborati rilasciati archivio del comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole e le planimetrie catastali non si evidenziano difformità.

**LOTTO 5 Castrocaro Terme piazza Giuseppe Garibaldi n. 46 (abitazione) - foglio catastale fabbricati 22 part. 33 sub 2 – piano secondo**

L'unità abitativa è una porzione di un fabbricato condominiale posto nel centro storico del paese e si trova al secondo ed ultimo piano dell'edificio.

E' raggiungibile da una scala comune ad altre unità.

Ha una dislocazione particolare in quanto il vano che si affaccia sulla pubblica via è completamente staccato dagli altri vani dell'abitazione e raggiungibile da questi con l'attraversamento del pianerottolo della scala comune.

L'unità è costituita da altri vani posti sul retro dell'edificio, ed un vano e il servizio igienico sono raggiungibili attraversando un vano di passaggio.

L'unità è in cattive condizioni manutentive, priva di alcuni impianti, poco funzionale per quanto sopra descritto.

Sono presenti crolli del controsoffitto e macchie di umidità nei soffitti dei vari vani a causa delle infiltrazioni delle acque meteo del tetto.

**Osservazioni in merito per il lotto n. 5**

**CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DELLA UNITA' IMMOBILIARE**

<i>Infissi esterni</i>	In cattivo stato di manutenzione
<i>Pavimenti, pareti e soffitti</i>	Le pareti sono in cattive condizioni di finitura, pavimenti in graniglia in discreto stato di manutenzione e piastrelle di linoleum in cattivo stato di manutenzione. Occorre verificare se nelle piastrelle di linoleum è presente polvere di amianto. I soffitti in cannucciato e successivamente intonacati e tinteggiati sono in cattivo stato.
<i>Abitabilità-usabilità</i>	L'immobile non è abitabile.
<i>Impianto condizionamento</i>	Presente
<i>Impianto idrico</i>	Presente (non si è potuto accertare se funzionante)
<i>Impianto termico</i>	Non presente. Camino nel vano fronte strada e boiler elettrico per produzione acqua calda
<i>Impianto elettrico</i>	Presente
<i>Impianto scarico acque reflue</i>	Presente
<i>Ascensore e/o montacarichi</i>	Non presente
<i>Unità immobiliare</i>	Non occupata al momento del sopralluogo.

Dalla comparazione degli elaborati grafici estratti dal comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole e dalla planimetria catastale con il sopralluogo effettuato si nota una difformità fra lo stato di fatto e l'elaborato depositato in comune in quanto non è presente la terrazza a tasca su porzione della falda verso la pubblica strada. La terrazza non è presente nello

stato di fatto e nella planimetria catastale. Nell'elaborato grafico depositato in comune per l'accesso al terrazzo era presente una porta finestra. Su questo prospetto non ci sono aperture, nell'elaborato grafico il piccolo vano sul retro è descritto come ripostiglio mentre nella planimetria catastale e nello stato di fatto è un servizio igienico. Vi sono delle difformità relative ad alcune dimensioni interne dei vani e delle altezze degli stessi. Non esistono condizioni per l'usabilità e l'abitabilità del fabbricato.

**LOTTO 6 Castrocaro Terme piazza Giuseppe Garibaldi n. 46A (negoziario/magazzino) - foglio catastale fabbricati 22 part. 33 sub 3 – piano terra**

L'unità in oggetto è una porzione di un fabbricato condominiale posto nel centro storico del paese e si trova al piano terra dell'edificio.

E' raggiungibile da un ingresso autonomo sul fronte strada.

Ha accesso anche dal corridoio-ingresso comune dell'edificio.

E' costituito da una unica stanza con accesso con porta finestra e serranda-cancello estensibile a maglia metallica ed è utilizzato come magazzino da un ristorante posto nelle vicinanze.

Non dispone di servizio igienico.

L'unità è in mediocri condizioni manutentive, priva di alcuni impianti, e data l'esigua superficie poco funzionale per destinazioni diverse da magazzino-cantina.

**Osservazioni in merito per il lotto n. 6**

**CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DELLA UNITA' IMMOBILIARE**

<i>Infissi esterni</i>	In mediocre stato di manutenzione
<i>Pavimenti, pareti e soffitti</i>	Le pareti sono in intonacate e tinteggiate. Il pavimento è in assito di legno in mediocre stato conservativo.
<i>Abitabilità-usabilità</i>	L'unità è usabile come magazzino deposito.
<i>Impianto condizionamento</i>	Non presente
<i>Impianto idrico</i>	Non presente
<i>Impianto termico</i>	Non presente
<i>Impianto scarico acque reflue</i>	Non presente
<i>Impianto elettrico</i>	Presente
<i>Ascensore e/o montacarichi</i>	
<i>Unità immobiliare</i>	Occupata al momento del sopralluogo, non vi è un contratto di affitto.

Il vano posto al piano terra ha accesso da via G. Garibaldi. Non si notano difformità rilevanti se non alcuni scostamenti delle dimensioni interne di lieve entità.

**LOTTO 7 Castrocaro Terme piazza Giuseppe Garibaldi n. 47 (cantina/magazzino) - foglio catastale fabbricati 22 part. 33 sub 11 – piano interrato**

L'unità in oggetto è una porzione di un fabbricato condominiale posto nel centro storico del paese e si trova al piano interrato dell'edificio.

E' raggiungibile con una scala autonoma da un ingresso posto nel corridoio-ingresso comune del fabbricato.

E' costituito da più vani a quote diverse, di ampie dimensioni, un vano si trova con accesso dal centro della scala esclusiva. Questo locale ha altezza ridotta, lo spazio di maggiori dimensioni articolato planimetricamente è posto ad una quota inferiore. Ha finestre su bocche di lupo. Ha pareti perimetrali costituite da ciottolo di fiume intonacato in alcune parti con soffitti con struttura principale e secondaria in legno e interposto elementi in cotto (pianelle) e parti in voltine di mattoni e struttura in profilati metallici. E' presente umidità su tutte le parti murarie. Si può utilizzare come magazzino-deposito cantina. Non dispone di servizio igienico e di impianto idrico. L'unità è in cattive condizioni manutentive, priva di alcuni impianti.

**Osservazioni in merito per il lotto n. 7**

**CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DELLA UNITA' IMMOBILIARE**

<i>Infissi</i>	Quando presenti in pessime condizioni di manutenzione
<i>Pavimenti, pareti e soffitti</i>	Le pareti sono in ciottolo di fiume a vista o intonacati. I soffitti sono con struttura principale e secondaria in legno e interposto pianelle di cotto. Il soffitto del vano posto a quota più elevata raggiungibile dalla zona intermedia della scala esclusiva è del tipo a volta di mattoni. I pavimenti sono in mattoni.
<i>Abitabilità-usabilità</i>	L'unità è usabile come magazzino deposito cantina.
<i>Impianto condizionamento</i>	Non presente
<i>Impianto idrico</i>	Non presente
<i>Impianto termico</i>	Non presente
<i>Impianto elettrico</i>	Presente (da verificare la conformità)
<i>Impianto scarico acque reflue</i>	Non presente
<i>Ascensore e/o montacarichi</i>	
<i>Unità immobiliare</i>	Non occupata al momento del sopralluogo.

Il vano posto al piano interrato ha accesso dal corridoio ingresso comune del fabbricato da via G. Garibaldi. Non si possono determinare eventuali difformità in quanto esistono solo planimetrie catastali

**LOTTO 8 Castrocaro Terme piazza Giuseppe Garibaldi n. 46 (abitazione) - foglio catastale fabbricati 22 part. 33 sub 10 – piano primo**

L'unità abitativa è una porzione di un fabbricato condominiale posto nel centro storico del paese e si trova al primo piano ed occupa, ad esclusione della scala comune, tutta la superficie del fabbricato.

E' raggiungibile dalla scala comune ad altre unità.

Ha due accessi dalla zona di sbarco della scala comune.

Una parte dell'alloggio si affaccia sulla pubblica via (piazza Garibaldi) e alcuni vani si affacciano sul retro dell'edificio.

Ha un piccolo terrazzo sul retro, di fianco al servizio igienico, accessibile dal pranzo.

E' un appartamento ristrutturato.

**Osservazioni in merito per il lotto n. 8**

**CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DELLA UNITA' IMMOBILIARE**

<i>Infissi esterni</i>	In mediocre-buono stato di manutenzione
<i>Pavimenti, pareti e soffitti</i>	Le pareti sono in buone condizioni di finitura, pavimenti in ceramica, monocottura, listelli di legno in discreto stato di manutenzione. I soffitti intonacati, in alcuni vani sono presenti travi in legno a vista.
<i>Abitabilità-usabilità</i>	L'immobile è abitabile.
<i>Impianto condizionamento</i>	Presente
<i>Impianto idrico</i>	Presente
<i>Impianto termico</i>	Non presente.
<i>Impianto elettrico</i>	Presente
<i>Impianto scarico acque reflue</i>	Presente
<i>Ascensore e/o montacarichi</i>	Non presente
<i>Unità immobiliare</i>	Occupata al momento del sopralluogo.

L'unità in oggetto presenta delle difformità fra lo stato di fatto, la planimetria catastale e gli elaborati grafici depositati in comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole.

Nell'elaborato presente in comune, un vano è descritto come ripostiglio mentre nello stato di fatto e nella planimetria catastale è correttamente identificata come cucina. Difformità rilevanti sono evidenziate nelle dimensioni del bagno, della cucina e del disimpegno di questa zona dell'abitazione. Nello stato di fatto nella zona posta a sud ovest la superficie è stata frazionata realizzando due piccoli vani, destinati a camere da letto in luogo di soggiorno e una parte destinata a disimpegno di accesso a questi vani. Nell'elaborato grafico del comune e nella planimetria catastale è indicato come unico vano con destinazione soggiorno.

C'è una difformità fra la destinazione dell'elaborato grafico del comune e la planimetria catastale fra le rispettive definizioni di cucina e pranzo.

Nell'attuale vano cucina è indicata una finestra (fronte nord ovest) nella planimetria catastale che è stata verificata anche nel sopralluogo mentre è assente nell'elaborato grafico depositato in comune.

Nel vano sul retro accessibile (fronte nord est) la destinazione dell'elaborato depositato in comune la destinazione è ripostiglio mentre nello stato di fatto e nella planimetria catastale è un servizio igienico-lavanderia.

In questo ultimo vano è presente una piccola finestra (fronte nord est) indicata anche nella planimetria catastale non indicata nell'elaborato comunale.

Le dimensioni del terrazzo posto sul prospetto posteriore (nord est) è di dimensioni minori di quanto indicato nell'elaborato comunale mentre è correttamente indicato nella planimetria catastale.

Altre difformità sono individuate in alcune dimensioni di certuni vani.

**LOTTO 9 Castrocaro Terme via Dino Ravaglioli n.8 (abitazione) - foglio catastale fabbricati 23 part. 146 sub 13 (abitazione) – piano quarto e sub 28 (autorimessa) piano terra**

L'unità abitativa è una porzione di un fabbricato condominiale posto in una zona a margine del centro storico del paese e si trova al quarto ed ultimo piano del fabbricato, raggiungibile dal piano terra con una scala comune e con ascensore.

L'alloggio occupa circa la metà della superficie del piano quarto.

Ha un balcone sul prospetto fronte strada accessibile dal soggiorno e da una camera ed un balcone con forma planimetrica ad L posto su tutto il fianco e su tutto il prospetto posteriore dell'alloggio, accessibile dalle altre due camere da letto, dalla cucina e dal soggiorno, che funge anche da ingresso dell'abitazione, si affaccia sul fronte stradale e sul prospetto posteriore del fabbricato

Il garage ha ampie dimensioni ed è dotato da due accessi carrai

Il fabbricato è stato costruito a metà degli anni 90

**Osservazioni in merito per il lotto n. 9**

**CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DELLA UNITA' IMMOBILIARE**

<i>Infissi esterni</i>	In buono stato di manutenzione
<i>Pavimenti, pareti e soffitti</i>	Le pareti sono in buone condizioni di finitura, pavimenti in ceramica e monocottura per il servizio igienico e zona giorno e mosaico in listelli di legno per la camera. Pavimento in piastrelle di gres per i balconi. Soffitti intonacati.
<i>Abitabilità-usabilità</i>	L'immobile è abitabile.
<i>Impianto condizionamento</i>	Presente
<i>Impianto idrico</i>	Presente
<i>Impianto termico</i>	Presente (autonomo)
<i>Impianto elettrico</i>	Presente
<i>Impianto scarico acque reflue</i>	Presente
<i>Ascensore e/o montacarichi</i>	Presente
<i>Unità immobiliare</i>	Occupata al momento del sopralluogo.

Il presente lotto è costituito da una abitazione al piano quarto e da un ampio garage al piano terra. Dal confronto fra lo stato dei luoghi, le planimetrie catastali e l'elaborato depositato all'ufficio tecnico del comune non si riscontrano differenze sostanziali se non alcune piccole differenze di dimensioni che rientrano nelle tolleranze legali.

**LOTTO 10 Castrocaro Terme via Dino Ravaglioli n. 6 (abitazione) - foglio catastale fabbricati 23 part. 146 sub 2 (abitazione) – piano primo e sub 18 (autorimessa)**

L'unità abitativa è una porzione di un fabbricato condominiale posto in una zona a margine del centro storico del paese e si trova al primo piano, raggiungibile dal piano terra con una scala esclusiva, indipendente dagli altri appartamenti.

L'alloggio si affaccia sulla pubblica via. Ha un balcone sul prospetto fronte strada accessibile dal soggiorno e cucina ed uno sul fianco accessibile dalla camera da letto.

La scala esclusiva collega anche l'autorimessa al piano terra.

Il fabbricato è stato costruito a metà degli anni 90



**Osservazioni in merito per il lotto n. 10**

**CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DELLA UNITA' IMMOBILIARE**

<i>Infissi esterni</i>	In buono stato di manutenzione
<i>Pavimenti, pareti e soffitti</i>	Le pareti sono in buone condizioni di finitura, pavimenti in ceramica e monocottura per il servizio igienico e zona giorno e mosaico in listelli di legno per la camera. Pavimento in piastrelle di gres per i balconi. Soffitti intonacati.
<i>Abitabilità-usabilità</i>	L'immobile è abitabile.
<i>Impianto condizionamento</i>	Presente
<i>Impianto idrico</i>	Presente
<i>Impianto termico</i>	Presente (autonomo)
<i>Impianto elettrico</i>	Presente
<i>Impianto scarico acque reflue</i>	Presente
<i>Ascensore e/o montacarichi</i>	Esiste nel fabbricato, non usufruibile per questo alloggio
<i>Unità immobiliare</i>	Occupata al momento del sopralluogo.

Il presente lotto è costituito da una abitazione al piano primo e da un garage al piano terra. Dal confronto fra lo stato dei luoghi, le planimetrie catastali e l'elaborato depositato all'ufficio tecnico del comune non si riscontrano differenze sostanziali se non alcune piccole differenze di dimensioni che rientrano nelle tolleranze legali.

**LOTTO 11 Castrocaro Terme – località Pieve Salutare (terreni) - foglio catastale fabbricati 38 particelle 48 – 147 - 148 -149 – 150 – 151 – 152 - 94**

I terreni si trovano nella frazione di Pieve Salutare di Castrocaro Terme, si trovano lungo il percorso della vecchia strada statale, oggi sostituita dal nuovo percorso che, in quel punto diventa cavalcavia. L'accesso alla zona dei terreni del presente lotto è garantito dalla SS67 con direzione Pieve Salutare nella porzione della ex statale, oggi diventata parte del sistema viario locale della località.

I terreni sono prevalentemente piani.

Per alcune particelle dovrà essere necessario la caratterizzazione ambientale.

La caratterizzazione ambientale dell'area, in particolare consigliata per i terreni limitrofi all'area dove insiste in capannone presente, è identificabile con l'insieme delle attività che permettono di ricostruire eventuali fenomeni di contaminazione a carico delle matrici ambientali, in modo da ottenere informazioni di base su cui prendere decisioni realizzabili per la messa in sicurezza e/o bonifica del sito.

Alcune particelle si trovano all'interno di un'area perimetrata da recinzione di altra proprietà, in quanto in origine facevano parte della stessa proprietà. Si evidenzia che la particella 94 è per una porzione all'interno della recinzione della particella 14 (altra proprietà)

Il Lotto n. 11 è costituito da terreni agricoli o a destinazione industriali.

Per le spese per spostamento delle recinzioni sui confini di proprietà e per le pratiche ed onorari per riconfinamenti con rilievi per la determinazione delle coordinate dei punti di confine da ripristinare, poligoni di collegamento e per l'intero complesso del lavoro sarà a carico dell'acquirente del lotto

Nella particella 48 è stato installato un box in lamiera che dovrà essere rimosso.

**LOTTO 12 Castrocaro Terme – intersecazione fra via Biondina, via Rio Cozzi e via delle Sorgenti, di fronte a quest’ultima (terreni) - foglio catastale fabbricati 14 particelle 108 - 112**

Le particelle sono destinate a terreni agricolo in cattivo stato di manutenzione ed impossibili da visitare all’interno.

Le particelle sono interessate dall’accesso e attraversamento stradale per raggiungere alcune abitazioni e terreni adiacenti (di altre proprietà). Nelle particelle 108 e 112 del lotto è presente una servitù passiva di passaggio come descritto in atto compravendita rep. 28106/8231 del 7/4/2009 notaio \*\*\*\*\*

Per le spese per le pratiche ed onorari per riconfinamenti con rilievi per la determinazione delle coordinate dei punti di confine da ripristinare, poligoni di collegamento e per inserimento del tracciato stradale e quant’altro necessario e per l’intero complesso del lavoro sarà a carico dell’acquirente del lotto

L’affitto delle varie unità immobiliari è possibile dopo avere verificato, da idoneo personale professionale, la conformità degli impianti presenti ed alla conformità edilizia ed urbanistica delle stesse, ai sensi delle normative vigenti (Vedi D.M. 22.1/2008 n. 37 e s.m.i.).

**NOTA BENE:** La rispondenza di conformità alle vigenti normative in materia relative agli impianti (riscaldamento, gas, condizionamento, idrico, elettrico, citofonico, televisivo, ecc.) presenti nelle singole unità immobiliari dovranno essere verificate da personale professionale competente.

Le unità residenziali, commerciali o a destinazione turistico - ricettiva dei presenti lotti devono essere dotate di attestazione di prestazione energetica secondo le vigenti normative

Alcune unità immobiliari sono dotate di certificati energetici, per altre si è provveduto a redigere i certificati perché sprovviste in precedenza o per modifiche apportate durante il periodo di redazione della presente perizia, o per scadenza dei certificati esistenti.

Il Lotto 1 distinto al catasto fabbricati al foglio 15 particella 62 subalterno 3 (Castrocaro Terme e Terra del Sole - via Fratta 8 - alberghi/pensioni) aveva il certificato energetico n. 05316-029471-2012 che è scaduto il 15/3/2022. L’Ausiliario del Giudice ha provveduto a fare redigere un nuovo certificato dalla \*\*\*\*\*

Il Lotto 2 distinto al catasto fabbricati al foglio 21 particella 119 subalterno 4 (Castrocaro Terme e Terra del Sole - via Bagnolo 88 - residenza) era in possesso di certificato energetico riferito ai due subalterni. A seguito della fusione catastale che ha modificato il subalterno e alla sostituzione della caldaia per la produzione di acqua calda sanitaria e per riscaldamento si è proceduto a redigere un nuovo certificato energetico dalla \*\*\*\*\*

Il Lotto 3 distinto al catasto fabbricati al foglio 21 particella 91 subalterno 1 (Castrocaro Terme e Terra del Sole - via Fratta 22 - residenza) era sprovvisto di certificazione energetica. Si è provveduto a redigere l'attestato di prestazione energetica dalla \*\*\*\*\*

Il Lotto 4 distinto al catasto fabbricati al foglio 22 particella 232 subalterno 5 (Castrocaro Terme e Terra del Sole - piazza Garibaldi 9 - attività commerciale/bottega) è privo di certificazione energetica. Si è provveduto a redigere l'attestato di certificazione energetico dalla \*\*\*\*\*

Il Lotto 5 distinto al catasto fabbricati al foglio 22 particella 33 subalterno 3 (Castrocaro Terme e Terra del Sole - via Garibaldi 47 - residenza) non è dotato di certificato energetico Unità Privata di Impianto Termico. L'attestato di prestazione energetica ha il n. 06695-112553-2013 valido fino al 27/11/2023. Il certificato energetico è stato redatto dal \*\*\*\*\*

Il Lotto 6 distinto al catasto fabbricati al foglio 22 particella 33 subalterno 5 (Castrocaro Terme e Terra del Sole - via Garibaldi 47 - botteghe-negozi). L'unità non è dotata di certificato energetico. Il sottoscritto dichiara, ai sensi dell'allegato A art. 1 comma 5 lettera f) della Del. G.R. n. 1275 del 7/9/2015 che gli immobili privi di impianti tecnologici non sono soggetti ad Attestato di Prestazione Energetica.

Il Lotto 7 distinto al catasto fabbricati al foglio 22 particella 33 subalterno 11 (Castrocaro Terme e Terra del Sole - via Garibaldi 47 - cantine depositi) L'unità non è dotata di certificato energetico. Il sottoscritto dichiara, ai sensi dell'allegato A art. 1 comma 5 lettera f) della Del. G.R. n. 1275 del 7/9/2015 che gli immobili privi di impianti tecnologici non sono soggetti ad Attestato di Prestazione Energetica.

Il Lotto 8 distinto al catasto fabbricati al foglio 22 particella 33 subalterno 10 (Castrocaro Terme e Terra del Sole - via Garibaldi 47 - residenza) è identificato in classe energetica G (EP tot 213,69 kWh/mq/anno). L'attestato di prestazione energetica ha il n. 00412-047090-2018 valido fino al 29/6/2028, redatto dal \*\*\*\*\*

Il Lotto 9 distinto al catasto fabbricati al foglio 23 particella 146 subalterno 13 (Castrocaro Terme e Terra del Sole - via Dino Ravaglioli n. 8 - residenza). L'unità non era dotata di certificato energetico. Si è provveduto a redigere il certificato energetico. L'attestato di prestazione ha identificato l'unità in classe G con EP gl,nren 272,39 kWh/mq anno. Il certificato energetico ha il n. 01137-352577-2022 valido fino al 4/9/2032. Il certificato energetico è stato redatto dalla \*\*\*\*\*

Il Lotto 10 distinto al catasto fabbricati al foglio 23 particella 146 subalterno 13 (Castrocaro Terme e Terra del Sole - via Dino Ravaglioli n. 6 - residenza). L'unità non era dotata di certificato energetico. Si è provveduto a redigere il certificato energetico. L'attestato di prestazione ha identificato l'unità in classe G con EP gl,nren 304,41 kWh/mq anno. Il certificato energetico ha il n. 01137-352572-2022 valido fino al 4/9/2032. Il certificato energetico è stato redatto dalla \*\*\*\*\*.

Il Lotto 11 e il Lotto 12 sono relativi a terreni agricoli e/o industriali.

### **URBANISTICA ED EDILIZIA**

**LOTTO 1** - fabbricato in Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC) via Fratta n. 8 – distinto al foglio catastale 15 particella 62

Il fabbricato è stato edificato prima del 1/9/1967.

In data 14/7/1988 è stata richiesta concessione edilizia pratica 84 prot. 5586 per ristrutturazione edilizia ad uso dipendenza alberghiera

Concessione edilizia n. 55 pratica 84 del 9/2/1989

Inizio lavori 7/3/1989

Variante prot. 6634/90 del 14/8/1990 (istanza presentata il 19/7/1990)

Fine lavori 5/10/1990

Richiesta abitabilità protoc 8693/90 del 5/10/1990

Agibilità pratica n. 84/88 e 91/92 del 24/9/1991

E' stata richiesto condono edilizio per alcune opere. Il condono non è stato rilasciato perché le opere sono state eseguite antecedentemente al 1/9/1967 (comunicazione comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole del 15/6/2005 prot 9529)

**LOTTO 2** - fabbricato in Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC) via Bagnolo n. 88 – distinto al foglio catastale 21 particella 119 sub 4 (ex subb 1 – 2)

Il fabbricato dove si trovano queste unità è stato edificato prima del 1/9/1967.

Richiesta mutamento destinazione d'uso senza opere da fabbricato colonico a civile abitazione e servizi prot. 4711 del 23/3/2000

Autorizzazione edilizia 44 pratica 44/2000 del 22/6/2000 per cambio d'uso senza opere di fabbricato da rurale ad urbano

**Nota Bene** a seguito della fusione dei subalterni il fabbricato è individuato al fg 21 part. 119 subalterno 4, categoria A/2 di classe 2 con consistenza di vani 8,5 e rendita catastale di €. 856,03 – via Bagnolo 88 piano T-1. Precedentemente alla fusione il fabbricato era distinto al foglio 21 particella 119 subalterno 1 categoria A/4 di vani 5,5 piano T-1 e subalterno 2 categoria A/4 di vani 4

**LOTTO 3** – fabbricato in Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC) via Fratta n. 22, distinto al foglio catastale n. 21 particella 91 subb 1 - 2- 3 – 4

Il fabbricato è stato edificato prima del 1/9/1967.

Comunicazione N.O. per il permesso di abitazione del 30/12/1963 pratica 52/1963

Istanza del 14/1/1980 protocollo 275 per completamento copertura terrazzo del fabbricato posto in via delle Fratte n. 16

Concessione per lavori edili n. 18 pratica 27 del 23/2/1980

Richiesta completamento recinzione terreno posto in via Fratta 16 protocollo 2200 del 27/3/1981

Concessione lavori edili n. 41 pratica n. 66 protocollo 2200 del 29/12/1981 per recinzione

Richiesta per ristrutturazione di impianto di riscaldamento del 24/11/1987 prot. 8764

Autorizzazione n. 174/1987 prot. 8764 del 22/12/1987

Concessione in sanatoria n 279 del 12/7/1991 e autorizzazione di abitabilità protocollo 2706 per autorizzazione di abitabilità

**LOTTO 4** – fabbricato in Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC) via Giuseppe Garibaldi n. 9, distinto al foglio catastale n. 22 particella 232 sub 5

Il fabbricato dove si trova questa unità è stato edificato prima del 1/9/1967.

Istanza di concessione edilizia del 22/5/1991 protocollo 5230 per recupero edificio ad uso abitazioni – uffici – negozi (ex pensione Vittoria) in p.zza Garibaldi

Concessione edilizia n. 28 pratica n. 78 protocollo 5230 del 28/6/1991 per ristrutturazione edificio in p.zza Garibaldi

Inizio lavori 25/5/1992

Concessione in sanatoria e autorizzazione di abitabilità n. 159 del 28/5/1992

Istanza per variante del 5/6/1993 protocollo 5747

Variante pratica 95/1993 del 23/1/1993

Istanza per 2° variante protocollo 8294 del 21/7/1994 a concessione n. 28/91

Variante pratica 101/1994 del 28/2/1994

Collaudo statico pratica strutturale del 25/11/1994

Autorizzazione di abitabilità del 23/2/1995 per unità ad uso abitativo e negozio ad uso commerciale

Domanda di abitabilità definitiva protocollo 8205 del 6/7/1995

Autorizzazione di uso del 3/10/1995

**LOTTO 5** – fabbricato in Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC) via Giuseppe Garibaldi n. 47, distinto al foglio catastale n. 22 particella 33 sub 2

Il fabbricato dove si trova questa unità è stato edificato prima del 1/9/1967.

Domanda di concessione edilizia del 23/5/1978 protocollo 3224 per costruzione di un servizio igienico per opere di ristrutturazione del fabbricato

Concessione n. 107 pratica 135 protocollo n. 3224/78 del 24/4/1979 per sistemazione di un fabbricato di abitazione in via Garibaldi

Domanda di certificato di abitabilità del 3/11/1979 protocollo 6671

Certificato di abitabilità del 14/2/1980

Domanda di concessione per riapertura di una finestra nel fabbricato di via Garibaldi 46 del 27/5/1983 protocollo 3555

Concessione edilizia n. 50 pratica 85 protocollo 3555 del 19/7/1983

Concessione in sanatoria n. 509 del 14/2/1991 e agibilità n. 508 del 16/2/1991 protocollo 7703 per costruzione terrazzo e di una porta finestra per l'accesso al terrazzo medesimo

**LOTTO 6** – fabbricato in Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC) via Giuseppe Garibaldi n. 46/A, distinto al foglio catastale n. 22 particella 33 sub 3

Il fabbricato dove si trova questa unità è stato edificato prima del 1/9/1967.

Domanda di autorizzazione 15/5/1975 protocollo 2734 per apertura di due porte sulla pubblica via

Licenza di costruzione n. 46 pratica 60 protocollo n. 2374/75 del 23/12/1975

Concessione in sanatoria n. 665 del 4/4/1991 e agibilità n. 665 del 4/4/1991 protocollo 10152 per modifiche interne e apertura porta ecc

**LOTTO 7** – fabbricato in Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC) via Giuseppe Garibaldi n. 47, distinto al foglio catastale n. 22 particella 33 sub 11

Il fabbricato dove si trova questa unità è stato edificato prima del 1/9/1967.

**LOTTO 8** – fabbricato in Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC) via Giuseppe Garibaldi n. 46/A, distinto al foglio catastale n. 22 particella 33 sub 10

Il fabbricato dove si trova questa unità è stato edificato prima del 1/9/1967.

Domanda di concessione edilizia del 23/5/1978 protocollo 3224 per costruzione di un servizio igienico per opere di ristrutturazione del fabbricato

Concessione n. 107 pratica 135 protocollo n. 3224/78 del 24/4/1979 per sistemazione di un fabbricato di abitazione in via Garibaldi

Domanda di certificato di abitabilità del 3/11/1979 protocollo 6671

Certificato di abitabilità del 14/2/1980

Domanda di concessione per riapertura di una finestra nel fabbricato di via Garibaldi 46 del 27/5/1983 protocollo 3555

Concessione edilizia n. 50 pratica 85 protocollo 3555 del 19/7/1983

**LOTTO 9** – fabbricato in Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC) via Dino Ravaglioli n. 8, distinto al foglio catastale n. 23 particella 146 subb 13 - 28

Richiesta costruzione nuovo fabbricato di abitazione protocollo 5917 del 10/6/1993

Concessione edilizia n 41 pratica 100 protocollo 5917 del 21/8/1993

Richiesta variante protocollo 4254 del 4/4/1995

Variante 41/1/95 del 28/4/1995

Comunicazione-relazione opere lettera l) art. 4 D.L. 88/95 protocollo 4206 del 12/4/1996

Licenza ascensore protocollo 9261 del 26/9/1996

Inizio lavori il 14/3/1994 e termine degli stessi il 5/7/1996

Richiesta abitabilità protocollo 7135 del 5/7/1996

Abitabilità del 9/7/1996

DIA protocollo 11631 del 29/6/2001 per rifacimento pavimentazioni terrazzi piano attico, con inizio lavori il 16/7/2001 e termine degli stessi il 30/10/2001

**LOTTO 10** – fabbricato in Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC) via Dino Ravaglioli n. 8, distinto al foglio catastale n. 23 particella 146 subb 2 - 18

Richiesta costruzione nuovo fabbricato di abitazione protocollo 5917 del 10/6/1993

Concessione edilizia n 41 pratica 100 protocollo 5917 del 21/8/1993

Richiesta variante protocollo 4254 del 4/4/1995

Variante 41/1/95 del 28/4/1995

Comunicazione-relazione opere lettera l) art. 4 D.L. 88/95 protocollo 4206 del 12/4/1996

Inizio lavori il 14/3/1994 e termine degli stessi il 5/7/1996

Richiesta abitabilità protocollo 7135 del 5/7/1996

Abitabilità del 9/7/1996

**LOTTO 11** – terreni in Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC), distinti al foglio catastale n. 38 particelle 48 -147 – 148 – 149 – 150 – 151 – 152 – 94, sono terreni agricoli

**LOTTO 12** – terreni in Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC), distinti al foglio catastale n. 14 particelle 108 - 112, sono terreni agricoli

**LOTTO n. 1 CATROCARO TERME E TERRA DEL SOLE - via Fratta n. 8 – piano S1-T-1 - foglio catastale fabbricati 15 particella 62 (fabbricato destinato ad albergo – pensione)**

Dalla comparazione degli elaborati grafici allegati alla concessione e relative varianti vi sono delle difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Negli elaborati grafici depositati in comune per la concessione e le varianti e le planimetrie catastali si evidenziano le difformità relative alle aperture interne (presenti nello stato di fatto e nelle planimetrie catastali e non evidenziate nei disegni depositati in comune. Altre difformità riguardano la divisione di alcuni spazi interni la traslazione di pareti (piano seminterrato, piano rialzato e piano primo).

Inoltre le difformità evidenziano la presenza negli elaborati estratti dal comune di servizi igienici (piano rialzato nel vano posto a est), totalmente assente nello stato di fatto e nella planimetria catastale. Al piano seminterrato vi è una diversa distribuzione degli spazi (locale dispensa di dimensioni diverse e presenza di un vano ripostiglio non indicato negli elaborati della concessione e l'accesso al locale spogliatoio che avviene dal corridoio invece che dal locale dispensa. Nel vano mensa sono stati creati piccoli setti murari. Anche il numero dei servizi igienici a questo piano è diverso.

Al piano rialzato non è presente una apertura fra il vano posto sul fronte e il vano dietro (lato sud est) segnato nella planimetria catastale. A questo piano non è stato realizzato un vano nella camera da letto (nord est)

Alcune dimensioni dei vani sono diverse fra lo stato di fatto e gli elaborati depositati in comune.

Sul fronte nord ovest e sud est sono presenti delle finestre per i servizi igienici che non sono evidenziate o indicate in maniera difforme negli elaborati allegati alla concessione.

Nell' area esterna del fabbricato è presente una tettoia al piano seminterrato sul prospetto posteriore, non indicata negli elaborati della concessione e nella planimetria catastale.

Non si è potuto accedere al sottotetto dell'abitazione, dal confronto fra la planimetria catastale e l'elaborato ricevuto dal comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole sono evidenti delle difformità per la composizione delle tramezzature.

**2.2. LOTTO n. 2 Castrocaro Terme e Terra del Sole - via Bagnolo 88 - foglio catastale fabbricati 21 part. 119 sub 4 (ex subb 1 – 2) - p. terra e primo - (fabbricati di abitazione)**

**Nota Bene** a seguito della fusione dei subalterni il fabbricato è individuato al fg 21 part. 119 subalterno 4, categoria A/2 di classe 2 con consistenza di vani 8,5 e rendita catastale di €. 856,03 – via Bagnolo 88 piano T-1. Precedentemente alla fusione il fabbricato era distinto al foglio 21 particella 119 subalterno 1 categoria A/4 di vani 5,5 piano T-1 e subalterno 2 categoria A/4 di vani 4

Il presente lotto, al momento del sopralluogo era costituito da due subalterni nonostante si presenti come unica abitazione in quanto l'acquisto era avvenuto da due intestazioni diverse e non si è mai provveduto a fare la fusione dei subalterni.

Dal confronto, al momento del sopralluogo, fra lo stato di fatto e le planimetrie catastali e l'elaborato depositato in comune per il "mutamento della destinazione d'uso senza opere da fabbricato colonico ad abitazione (art. 9 L 133/94)" si evidenziano varie difformità. Si premette che il sottoscritto Ausiliario del Giudice ha provveduto a fondere catastalmente le due unità e ad apportare le modifiche riscontrate nel fabbricato.

Al piano terra sono presenti, come evidenziato negli elaborati depositati in comune e nelle planimetrie catastali precedenti alla fusione, due vani destinati a cucina. Nello stato di fatto la cucina è posta in un piccolo vano posto fra il soggiorno e il bagno mentre l'altro vano è destinato a soggiorno. Vi sono delle difformità anche nelle aperture del piano terra: nel vano identificato come taverna, sul fronte ovest allo stato attuale sono presenti due finestre mentre nell'elaborato architettonico e nella planimetria catastale sono state indicate tre aperture.

Sul retro nel locale legnaia sul fronte ovest è presente una finestra che non è indicata nella planimetria catastale e nell'elaborato depositato in comune.

Al piano primo nella camera posta ad ovest è stata realizzata una porta finestra, non segnalata negli elaborati grafici, per l'accesso alla terrazza posta al di sopra del vano del piano terra indicato come taverna. E' presente la terrazza che non è indicata negli elaborati grafici e catastali.

Un'altra difformità è presente nel vano posto a destra della sommità delle scale interne è stata creata una parete per permettere la realizzazione di un bagno e creato un disimpegno in luogo di una camera di passaggio. L'accesso di questo bagno è stato creato attraverso una apertura, non presente negli elaborati grafici – architettonici e catastali - di confronto, per l'accesso diretto dalla camera posta ad est.

Altre difformità sono le differenze dimensionali all'interno dei vani.

Per quanto riguarda la presenza di manufatti nell'area esterna si segnala che sul fronte del fabbricato di abitazione (sud ovest) è stata realizzata una tettoia con funzione di ricovero legna da ardere con struttura portante in pilastri di legno e travi e arcarecci in legno e soprastante assito, con la realizzazione di tamponamento, nei due lati di minori dimensioni in muratura intonacata e tinteggiata, e tetto ad unica falda.

Vicino a questo manufatto è stato realizzato una piccola costruzione a protezione di un pozzo.

Nella zona a sud est è stata realizzata una tettoia con struttura in legno e tetto ad unica falda per la protezione del barbecue.

Tra alcune piante di ulivo è stata collocata una casetta da giardino in legno

Nella particella 533 è stata realizzata una piscina

Questi manufatti: tettoia-legnaia, manufatto pozzo per attingere l'acqua, tettoia – barbecue e piscina non sono stati evidenziati nelle planimetrie e nelle piante catastali.

L'acquirente del lotto dovrà provvedere a verificare presso gli organi competenti la possibilità di sanare quanto presente negli appezzamenti di terreno che fanno parte della presente unità e delle difformità del fabbricato di abitazione

**LOTTO n. 3 Castrocaro Terme e Terra del Sole - via Fratta 22 - foglio catastale fabbricati 21 mappale 91 subalterno 1 (abitazione) – piano T – 1 – 2; subalterno 2 (garage) - p. terra – subalterni 3 e 4 serre**



Dal sopralluogo effettuato si sono riscontrate delle difformità fra lo stato di fatto e le planimetrie catastali e gli elaborati grafici allegati al condono edilizio 279 del 1991.

Le diversità riscontrate sono l'assenza di una finestra sul fronte nord (zona portico) e la mancanza di una finestra al piano primo presente nella camera da letto che non è stata indicata negli elaborati grafici.

Altra differenza riscontrata è la dimensione del balcone al piano primo (fronte est) che nello stato di fatto risulta più contenuto.

Al piano terra sono presenti dei pilastri sul fronte est a sostegno del balcone del piano primo. Le colonne di sostegno non sono indicate in nessun elaborato

Altre difformità sono all'interno del fabbricato nel numero di alcune aperture nelle dimensioni delle stesse e nella traslazione sulle murature portanti o dei tramezzi senza funzione portante e differenze in alcune dimensioni interne e setti murari non portanti.

All'interno del lotto della presente proprietà è stata collocata un box metallico con piccola struttura portante e tamponamento in lamiera ondulata non segnalato in nessun elaborato grafico o descrittivo

**LOTTO n. 4 Castrocaro Terme e Terra del Sole – piazza G. Garibaldi 8 - foglio catastale fabbricati 22 mappale 232 subalterno 5 (negoziato – attività commerciale) – piano T**

Dal sopralluogo effettuato e con la comparazione degli elaborati rilasciati archivio del comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole e le planimetrie catastali non si evidenziano difformità.

**LOTTO n. 5 Castrocaro Terme e Terra del Sole – la via Giuseppe Garibaldi n. 46 – foglio 22 mappale 33 subalterno 2 (abitazione) di porzione di fabbricato – piano 2**

Dalla comparazione degli elaborati grafici estratti dal comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole e dalla planimetria catastale con il sopralluogo effettuato si nota una difformità fra lo stato di fatto e l'elaborato depositato in comune in quanto non è presente la terrazza a tasca su porzione della falda verso la pubblica strada. La terrazza non è presente nello stato di fatto e nella planimetria catastale. Nell'elaborato grafico depositato in comune per l'accesso al terrazzo era presente una porta finestra. Su questo prospetto non ci sono aperture, nell'elaborato grafico il piccolo vano sul retro è descritto come ripostiglio mentre nella planimetria catastale e nello stato di fatto è un servizio igienico. Vi sono delle difformità relative ad alcune dimensioni interne dei vani e delle altezze degli stessi.

**LOTTO n. 6 Castrocaro Terme e Terra del Sole – via Giuseppe Garibaldi n. 46 – foglio 22 mappale 33 subalterno 3 (negoziato-bottega) di porzione di fabbricato – piano T**

Il vano posto al piano terra ha accesso da via G. Garibaldi. Non si notano difformità rilevanti se non alcuni scostamenti delle dimensioni interne di lieve entità.

**LOTTO n. 7 Castrocaro Terme e Terra del Sole – via Giuseppe Garibaldi n. 47 – foglio 22 mappale 33 subalterno 11 (cantina) di porzione di fabbricato – piano S1**

Per questa unità non sono presenti elaborati grafici depositati in comune facendo parte di un fabbricato di vecchia edificazione. Esiste solo la planimetria catastale che non presenta difformità rilevanti rispetto allo stato di fatto.

**LOTTO n. 8 Castrocaro Terme e Terra del Sole – via Giuseppe Garibaldi n. 47 – foglio 22 mappale 33 subalterno 10 (abitazione) di porzione di fabbricato – piano T**

L'unità in oggetto presenta delle difformità fra lo stato di fatto, la planimetria catastale e gli elaborati grafici depositati in comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole.

Nell'elaborato presente in comune, un vano è descritto come ripostiglio mentre nello stato di fatto e nella planimetria catastale è correttamente identificata come cucina. Difformità rilevanti sono evidenziate nelle dimensioni del bagno, della cucina e del disimpegno di questa zona dell'abitazione. Nello stato di fatto nella zona posta a sud ovest la superficie è stata frazionata realizzando due piccoli vani, destinati a camere da letto in luogo di soggiorno e una parte destinata a disimpegno di accesso a questi vani. Nell'elaborato grafico del comune e nella planimetria catastale è indicato come unico vano con destinazione soggiorno.

C'è una difformità fra la destinazione dell'elaborato grafico del comune e la planimetria catastale fra le rispettive definizioni di cucina e pranzo.

Nell'attuale vano cucina è indicata una finestra (fronte nord ovest) nella planimetria catastale che è stata verificata anche nel sopralluogo mentre è assente nell'elaborato grafico depositato in comune.

Nel vano sul retro accessibile (fronte nord est) la destinazione dell'elaborato depositato in comune la destinazione è ripostiglio mentre nello stato di fatto e nella planimetria catastale è un servizio igienico-lavanderia.

In questo ultimo vano è presente una piccola finestra (fronte nord est) indicata anche nella planimetria catastale non indicata nell'elaborato comunale.

Le dimensioni del terrazzo posto sul prospetto posteriore (nord est) è di dimensioni minori di quanto indicato nell'elaborato comunale mentre è correttamente indicato nella planimetria catastale.

Altre difformità sono individuate in alcune dimensioni di certuni vani.

**LOTTO n. 9 Castrocaro Terme e Terra del Sole – via Dino Ravaglioli n. 6 – foglio 23 mappale 146 subalterno 13 (abitazione) e subalterno 28 (garage) di porzione di fabbricato – piano T- 4**

Il presente lotto è costituito da una abitazione al piano quarto e da un ampio garage al piano terra. Dal confronto fra lo stato dei luoghi, le planimetrie catastali e l'elaborato depositato all'ufficio tecnico del comune non si riscontrano differenze sostanziali se non alcune piccole differenze di dimensioni che rientrano nelle tolleranze legali.

**LOTTO n. 10 Castrocaro Terme e Terra del Sole – via Dino Ravaglioli n. 8 – foglio 23 mappale 146 subalterno 2 (abitazione) e subalterno 18 (garage) di porzione di fabbricato – piano T- 1**

Il presente lotto è costituito da una abitazione al piano primo e da un garage al piano terra. Dal confronto fra lo stato dei luoghi, le planimetrie catastali e l'elaborato depositato

all'ufficio tecnico del comune non si riscontrano differenze sostanziali se non alcune piccole differenze di dimensioni che rientrano nelle tolleranze legali.

**LOTTO n. 11 Castrocaro Terme e Terra del Sole - foglio 38 particelle 48 - 147 - 148 - 149 - 150 - 151 - 152 - 94**

Il presente lotto è costituito da terreni agricoli o destinazione industriali.

Si evidenzia che la particella 94 è per una porzione all'interno della recinzione della particella 14.

Nella particella 48 è stato installato un box in lamiera non autorizzato.

**LOTTO n. 12 Castrocaro Terme e Terra del Sole - foglio 14 particelle 108 - 112**

Il presente lotto è costituito da due particelle. Parte della superficie è occupata dalla sede stradale di una bretella di via Rio Cozzi per l'accesso ad un piccolo nucleo di case. Il terreno è occupato da una fitta vegetazione di tipo anche infestante che non permette l'accesso per un sopralluogo puntuale. Nelle particelle 108 e 112 del lotto è presente una servitù passiva di passaggio come descritto in atto compravendita rep. 28106/8231 del 7/4/2009 notaio \*\*\*\*\*

E' stato rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) dal comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole con protocollo gen. n. 11690 del 30/11/2021 per le particelle della presente esecuzione immobiliare.

... visto il PSC approvato in data 14/9/2021 con delibera del Consiglio Provinciale n. 68886/146 e successiva variante approvata con delibera del Consiglio Provinciale n. 70346/146 del 19/7/2010;

Vista la variante al RUE approvata con delibera di C.C. n. 43 del 8/6/2017, visti gli atti d'ufficio

si certifica

che i terreni distinti al catasto del comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole risultano avere alla sezione A – Castrocaro Terme Terra del Sole

al foglio 14 e mappali 108 e 112

al foglio 15 e mappale 62

al foglio 21 e mappali 941, 116, 117, 118, 119, 533, 535, 614

al foglio 22 e mappali 33, 232

al foglio 23 e mappale 146

al foglio 38 e mappali 48, 94, 147, 148, 149, 150, 151, 152

la seguente destinazione urbanistica:

**REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE (R.U.E.) APPROVATO:**

Sezione A - Castrocaro Terme e Terra del Sole foglio 14 e mappali 108 – 112 – Territorio rurale - regolata dall'art. 3.2.1 del RUE

Sezione A - Castrocaro Terme e Terra del Sole foglio 15 e mappale 62 – Territorio urbanizzato ai sensi art. 13 L.R. 47/78 - regolata dall'art. 1.1.1 del RUE. E' destinata a Zonizzazione RUE – B – porzioni urbane per funzioni prevalentemente residenziali e

servizi, prevalentemente edificate a media densità edilizia – regolata dall’art. 3.1.1 del RUE

Sezione A - Castrocaro Terme e Terra del Sole foglio 21 e mappale 91 - Zonizzazione RUE – C – porzioni urbane per funzioni prevalentemente residenziali e servizi, prevalentemente edificate a bassa media densità edilizia - regolata dall’art. 3.1.1 del RUE

Sezione A - Castrocaro Terme e Terra del Sole foglio 21 e mappale 614 - Zonizzazione RUE – F – porzioni urbane destinate a verde privato e pertinenziale agli edifici circostanti - regolata dall’art. 2.3.3; 3.1.1 del RUE

Sezione A - Castrocaro Terme e Terra del Sole foglio 21 e mappale 116 – 117 – 118 – 119 – 533 – 535 - 112 – Territorio rurale - regolata dall’art. 3.2.1 del RUE

Sezione A - Castrocaro Terme e Terra del Sole foglio 21 e mappale 119(p) – Localizzazione edifici con numerazione scheda – RUE – scheda fabbricato n. 211 - regolata dall’art. 3.2.5 del RUE

Sezione A - Castrocaro Terme e Terra del Sole foglio 22 e mappale 33 - 232 – Territorio urbanizzato ai sensi art. 13 L.R. 47/78 - regolata dall’art. 1.1.1 del RUE. E’ destinata a Zonizzazione RUE – Centro Storico disciplinato dalle norme PSC

Sezione A - Castrocaro Terme e Terra del Sole foglio 23 e mappale 146 – Territorio urbanizzato ai sensi art. 13 L.R. 47/78 - regolata dall’art. 1.1.1 del RUE. E’ destinata a Zonizzazione RUE – B – porzioni urbane per funzioni prevalentemente residenziali e servizi, prevalentemente edificate a media densità edilizia – regolata dall’art. 3.1.1 del RUE

Sezione A - Castrocaro Terme e Terra del Sole foglio 38 e mappale 48 – 147 – 148 – 149 – 150 – 151 - 152 – Territorio rurale - regolata dall’art. 3.2.1 del RUE

Sezione A - Castrocaro Terme e Terra del Sole foglio 38 e mappale 94 – Zonizzazione RUE: Nuovi ambiti PSC: ambiti per nuovi insediamenti (Art. A-12) regolata dall’art. 3.1.3 del RUE

#### PIANO STRUTTURALE COMUNALE (PSC) APPROVATO

Sezione A - Castrocaro Terme e Terra del Sole foglio 14 e mappale 108(p) – 112(p) Ambiti di valore naturale e ambientale-17 regolata dall’art. 3.34 del PSC. E’ destinata a Ambito agricolo periurbano – A-20. E’ regolata dall’art. 3.37 del PSC

Sezione A - Castrocaro Terme e Terra del Sole foglio 14 e mappale – 112(p) Ambiti di alta vocazione produttiva agricola specializzata di fondovalle – A-19b. Regolata dall’art. 3.36 del PSC. E’ destinata a Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola specializzata di elevata connotazione paesaggistica – A-19c. E’ regolata dall’art. 3.36 del PSC. E’ interessata da Fascia di rispetto agli elettrodotti – L. n. 36 del 22/2/2001; L.R. 30/2000 e

smi. E' interessata da sistema forestale e boschivo – formazione boschive del piano basale submontano. Regolata dall'art. 2.2 del PSC

Sezione A - Castrocaro Terme e Terra del Sole foglio 14 e mappale 108 – 112. E' interessata da Area ricarica agli acquiferi (Art. 28° PTCP). E' interessata da sistema di crinali e sistema collinare – Bassa collina – regolata dall'art. 2.1 del PSC. E' interessata da Interesse paesaggistico-ambientale (Art. 19 PTCP). Regolata dall'art. 2.6 del PSC

Sezione A - Castrocaro Terme e Terra del Sole foglio 14 e mappale 108 – 112(p). E' interessata da conoide di deiezione. E' regolata dall'art. 2.17 del PSC. E' interessata da Fascia di rispetto alla rete gas – DM del 24/11/1984 e smi

Sezione A - Castrocaro Terme e Terra del Sole foglio 15 e mappale – 62 Ambiti urbani consolidati – A-10. Regolata dall'art. 3.36 del PSC. E' interessata da area di ricarica agli acquiferi (art. 28° PTCP) – Regolata dall'art. 2.18 del PSC. E' interessata da Depositi alluvionali terrazzati regolata dall'art. 2.17 del PSC. E' interessata da sistemi di crinali e sistema collinare – Bassa collina, regolata dall'art. 2.1 del PSC

Sezione A - Castrocaro Terme e Terra del Sole foglio 15 e mappale – 62(p). E' interessata da Fascia di rispetto alla rete gas – DM 24/11/1984 e smi

Sezione A - Castrocaro Terme e Terra del Sole foglio 21 e mappale 91(p) – 116(p) – 118 – 119 – 533 – 535(p) – 614(p) – E' destinata ad Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico con vocazione viticolo – olivicola e presenza di elementi naturalistico – ambientali – A-18a, regolata dall'art. 3.35 del PSC

Sezione A - Castrocaro Terme e Terra del Sole foglio 21 e mappale 116(p) – 117 – 535(p) – E' destinata ad Ambiti di valore naturale e ambientale – A-17, regolata dall'art. 3.34 del PSC

Sezione A - Castrocaro Terme e Terra del Sole foglio 21 e mappale 91(p) – 614(p) – E' destinata ad Ambito agricolo periurbano – A20, regolata dall'art. 3.37 del PSC. E' destinata ambiti urbani consolidati – A-10, regolata dall'art. 3.16 del PSC

Sezione A - Castrocaro Terme e Terra del Sole foglio 21 e mappale 91 – 116 – 118 – 117 - 119 – 533 – 535 – 614 – E' destinata a sistemi dei crinali e sistema collinare – Bassa collina, regolata dall'art. 2.1 del PSC

Sezione A - Castrocaro Terme e Terra del Sole foglio 21 e mappale 91(p) – 116 – 118 – 117 - 119 – 533 – 535 – 614(p) – E' destinata da Interesse paesaggistico-ambientale (art. 19 PTCP), regolata dall'art. 2.6 del PSC

Sezione A - Castrocaro Terme e Terra del Sole foglio 21 e mappale 116(p) – E' destinata a Sede di interesse comunitario – Art 30 PTCP-17, regolata dall'art. 2.26 del PSC

Sezione A - Castrocaro Terme e Terra del Sole foglio 21 e mappale 116(p) – 533(p) – 535(p) – E' destinata da Sistema forestale e boschivo – formazioni boschive del piano basale submontano, regolata dall'art. 2.2 del PSC

Sezione A - Castrocaro Terme e Terra del Sole foglio 21 e mappale 533(p) – E' destinata da Piante, gruppo e filare meritevole di tutela (art. 10 PTCP), regolata dall'art. 2.2 del PSC

Sezione A - Castrocaro Terme e Terra del Sole foglio 21 e mappale 535(p) – E' interessata da Scarpate, regolata dall'art. 2.16 del PSC

Sezione A - Castrocaro Terme e Terra del Sole foglio 22 e mappale 232 e 33 – E' destinata da Centro Storico – A-7 – regolata dall'art. 3.4 del PSC. E' interessata da Depositi alluvionali terrazzati, regolata dall'art. 2.17 del PSC. E' interessata da Sistema di crinali e sistema collinare – Bassa Collina, regolata dall'art. 2.1 del PSC

Sezione A - Castrocaro Terme e Terra del Sole foglio 22 e mappale 232(p) e 33(p) – E' interessata da PTRP – Piano territoriale paesaggistico regionale dall'art. 2.30 del PSC. E' interessata da tutela fluviale - Zone di tutela del paesaggio fluviale (art. 17c PTCP), regolata dall'art. 2.4 del PSC

Sezione A - Castrocaro Terme e Terra del Sole foglio 23 e mappale 146 – E' destinata da Ambiti urbani consolidati – A-10 – regolata dall'art. 3.16 del PSC. E' interessata da Area di ricarica agli acquiferi (art. 28a PTCP), è interessata da Conoidi di deiezione, regolata dall'art. 2.17 del PSC. E' interessata da tutela fluviale - Zone di tutela del paesaggio fluviale (art. 17c PTCP), regolata dall'art. 2.4 del PSC, è interessata da PTRP – Piano territoriale paesaggistico regionale dall'art. 2.30 del PSC. E' interessata da Sistema di crinali e sistema collinare – Bassa Collina, regolata dall'art. 2.1 del PSC

Sezione A - Castrocaro Terme e Terra del Sole foglio 23 e mappale 146(p) – E' interessata da Fascia di rispetto alla rete gas – DM del 24/11/1984 e smi

Sezione A - Castrocaro Terme e Terra del Sole foglio 38 e mappale 48 – 94(p) – 147 – 148 – 149 – 150 - 151 – 152. E' destinata a Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola specializzata di fondovalle – A-19b. Regolata dall'art. 3.36 del PSC

Sezione A - Castrocaro Terme e Terra del Sole foglio 38 e mappale 94(p). E' destinata a Ambiti agricolo periurbano – A20. Regolata da fascia di rispetto alla rete gas – DM del 24/11/1984 e smi.

Sezione A - Castrocaro Terme e Terra del Sole foglio 38 e mappale 48 – 94 – 147 – 148 – 149 – 150 - 151 – 152. E' interessata da Tutela fluviale Zone di tutela del paesaggio fluviale (art. 17c PTCP) regolata dall'art. 2.4 del PSC.

Destinata a Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola specializzata di fondovalle – A-19b. Regolata dall'art. 3.36 del PSC. E' interessata da Area di ricarica agli acquiferi (art. 28a PTCP) regolata dall'art. 2.18 del PSC. E' interessata da Depositi alluvionali terrazzati, regolata dall'art. 2.17 del PSC. E' interessata da sistemi di crinale e sistema collinare - Bassa collina, regolata dall'art. 2.1 del PSC

Sezione A - Castrocaro Terme e Terra del Sole foglio 38 e mappale 48. E' destinata da Piante, gruppo e filare meritevole di tutela (art. 10 PTCP), regolata dall'art. 2.2 del PSC. E' interessata da Fascia di rispetto agli elettrodotti – L n. 36 del 22/10/2001; LR 30/2000 e smi

Sezione A - Castrocaro Terme e Terra del Sole foglio 38 e mappale 48 – 94 – 147(p) – 148 – 149(p) – 150 - 151 – 152. E' interessata da Fascia di rispetto stradale – DPR 495/92 e smi

#### ULTERIORI VINCOLI DI ZONA

Sezione A - Castrocaro Terme e Terra del Sole foglio 14 e mappale 108 – 112  
E' interessata da Aree non percorse dal fuoco. E' interessata da Fascia di rispetto dei fiumi tutelati art. 142 del D. Lgs 42/2004. E' interessata da Autorità di bacino – assetto rete idrografica – art. 4 – aree a moderata probabilità di esondazione

Sezione A - Castrocaro Terme e Terra del Sole foglio 14 e mappale 108(p) – 112(p)  
E' interessata Aree tutelate dall'art. 142 comma 1 lettera g) del D. Lgs 42/2004 (aree forestali, da cartografia regionale) – Det. 12378 del 16/7/2020

Sezione A - Castrocaro Terme e Terra del Sole foglio 15 e mappale 62. E' interessata da Aree non percorse dal fuoco. E' interessata da Zone non soggette a vincolo idrogeologico

Sezione A - Castrocaro Terme e Terra del Sole foglio 21 e mappale 91 – 116 – 117 – 118 – 119 – 533 – 535 - 614 E' interessata da Aree non percorse dal fuoco. E' interessata da Vincolo idrogeologico – R.D. 3267/1923 e LR 3/1999

Sezione A - Castrocaro Terme e Terra del Sole foglio 38 e mappale 91 – 116 – 117 – 118 – 119 – 533 – 535 - 614 E' interessata aree tutelate ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera g) del D.Lgs 42/2004 (aree forestali, da cartografia regionale) – Det. 12378 del 16/7/2020

Sezione A - Castrocaro Terme e Terra del Sole foglio 22 e mappale 33 - 232. E' interessata da Aree non percorse dal fuoco. E' interessata da Zone non soggette a vincolo idrogeologico

Sezione A - Castrocaro Terme e Terra del Sole foglio 23 e mappale 146. E' interessata da Aree non percorse dal fuoco. E' interessata da Zone non soggette a vincolo idrogeologico

Sezione A - Castrocaro Terme e Terra del Sole foglio 38 e mappale 48 – 94 – 147 – 148 – 149 – 150 - 151 – 152. E' interessata da Aree non percorse dal fuoco. E' interessata da Zone non soggette a vincolo idrogeologico

#### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E INTESAZIONE DELL'IMMOBILE**

L'immobile individuato come al LOTTO 1 in Castrocaro Terme via Fratta n. 8 al momento del sopralluogo risulta occupato da \*\*\*\*\* con sede in \*\*\*\*\*Forlì nella persona del legale rappresentante sig. \*\*\*\*\*

Vi è contratto di affitto stipulato il 1/9/2016 con durata dal 2/9/2016 al 1/9/2022 prorogabile per ugual periodo con canone di €. 30.000,00 annuali

L'immobile individuato come LOTTO 2 in Castrocaro Terme via Bagnolo 88 al momento del sopralluogo risulta occupato con contratto di locazione ad uso abitativo alla sig.ra \*\*\*\*\*

Contratto con inizio 1/2/2018 e termine al 1/2/2022 e rinnovato per altri quattro anni con scadenza al 1/2/2026.

Il canone è convenuto in €. 12.000,00 annuali

Nell'immobile del presente lotto sono residenti i sigg. \*\*\*\*\*e il convivente \*\*\*\*\* E' presente il contratto di locazione relativo al fabbricato di abitazione mentre i terreni agricoli non sono citati nel contratto di affitto e pertanto non hanno un contratto di locazione.

L'immobile individuato come LOTTO 3 in Castrocaro Terme via Fratta n. 22 al momento del sopralluogo risulta non occupato.

Tale immobile non presenta, al momento del sopralluogo condizioni di usabilità/abitabilità

L'immobile individuato come LOTTO 4 in Castrocaro Terme piazza Giuseppe Garibaldi n. 9 al momento del sopralluogo risulta occupato con regolare affitto

Contratto di locazione con la sig.ra \*\*\*\*\*. La locazione è iniziata il 1/12/1994 e durata per sei anni rinnovabili per altri sei.

Il contratto di locazione è stato prorogato fino al 30/11/2024 con affitto di €. 572,67 mensili dal 1/12/2019.

L'immobile individuato come LOTTO 5 in Castrocaro Terme via Giuseppe Garibaldi n. 46 al momento del sopralluogo risulta non occupato.

Tale immobile non presenta, al momento del sopralluogo condizioni di usabilità/abitabilità

L'immobile individuato come LOTTO 6 in Castrocaro Terme via Giuseppe Garibaldi n. 46A al momento del sopralluogo risulta occupato, senza affitto di locazione.

Il Custode, con autorizzazione del G.E. ha richiesto un affitto mensile di €. 100,00

L'immobile individuato come LOTTO 7 in Castrocaro Terme via Giuseppe Garibaldi n. 47 al momento del sopralluogo risulta non occupato.

Tale immobile non presenta, al momento del sopralluogo condizioni di usabilità/abitabilità

L'immobile individuato come LOTTO 8 in Castrocaro Terme via Giuseppe Garibaldi n. 47 al momento del sopralluogo risulta occupato con contratto di locazione ad uso abitativo sottoscritto il 2/5/2019 con la sig.ra \*\*\*\*\*. Il contratto decorre dal 2/5/2019 al 3/5/2023 (quattro anni) con tacito rinnovo per altri quattro anni per un importo, al momento della firma di €. 6.000,00 annui.

Nell'unità sono residenti le sig.re \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\*e \*\*\*\*\*

L'immobile individuato come LOTTO 9 in Castrocaro Terme via Dino Ravaglioli n. 8 al momento del sopralluogo risulta occupato dall'Esecutato.



Risultano residenti i sigg. \*\*\*\*\*; \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*

L'immobile individuato come LOTTO 10 in Castrocaro Terme via Dino Ravaglioli n. 6 al momento del sopralluogo risulta occupato, con un contratto di comodato gratuito. La durata del contratto è fissata in quattro anni in quattro anni a partire dal 9/3/2017. Nell'unità è residente la sig.ra \*\*\*\*\*

I terreni individuati come LOTTO 11 in Castrocaro Terme in frazione Pieve Salutare al momento del sopralluogo risultano in parte perimetrati da recinzioni di altre proprietà in quanto precedentemente facevano capo all'Esecutato o società nel quale l'Esecutato era coinvolto. Alcuni terreni non sono recintati e non hanno contratti di affitto o contratti vincolanti di altro genere.

I terreni individuati come LOTTO 12 in Castrocaro Terme nella intersezione fra via Biondina, via Rio Cozzi e via delle Sorgenti, di fronte a quest'ultima al momento del sopralluogo risultano liberi. Come scritto in precedenza i terreni non sono visitabili in quanto impossibilitati all'accesso per la presenza di vegetazione spontanea che interdice l'ingresso negli stessi. Si sottolinea che parte della superficie è interessata dalla sede stradale che conduce ad altre proprietà anche se catastalmente non risulta la strada. Non sono presenti contratti di affitto o contratti vincolanti di altro genere.

### PIGNORAMENTO

Nel caso in specie risulta pignorata la quota di proprietà delle unità immobiliari poste in Castrocaro Terme (FC)

Procedura esecutiva a carico di \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* cod. fiscale \*\*\*\*\*; pignoramento del 15/5/2020 notificato dal Tribunale di Forlì e trascritto in data 9/6/2020 ai nn. 7677/4957, a favore di \*\*\*\*\* con sede in \*\*\*\*\* , cod. fisc. \*\*\*\*\* , sui seguenti immobili:

- Per 1/1 della proprietà dell'immobile di tipo D/2 in Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC) via Fratta n. 8, in catasto foglio 15 particella 62 subalterno 3
- Per 1/1 della proprietà di abitazione di tipo popolare (A/4) in Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC) via Bagnolo n. 88, in catasto foglio 21 particella 119 subalterno 1 di vani 5,5
- Per 1/1 della proprietà di abitazione di tipo popolare (A/4) in Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC) via Bagnolo n. 88, in catasto foglio 21 particella 119 subalterno 2 di vani 4
- Per 1/1 della proprietà di abitazione di tipo villini (A/7) in Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC) via Fratta n. 16, in catasto foglio 21 particella 91 subalterno 1 di vani 26
- Per 1/1 della proprietà di tipo C/6 in Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC) via Fratta n. 16, in catasto foglio 21 particella 91 subalterno 2 di consistenza 22 mq

- Per 1/1 della proprietà di tipo C/2 in Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC) via Fratta n. 16, in catasto foglio 21 particella 91 subalterno 3 di consistenza 51 mq
- Per 1/1 della proprietà di tipo C/2 in Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC) via Fratta n. 16, in catasto foglio 21 particella 91 subalterno 4 di consistenza 24 mq
- Per 1/1 della proprietà di tipo C/1 in Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC) piazza Giuseppe Garibaldi n. 9, in catasto foglio 22 particella 232 subalterno 5 di consistenza 38 mq
- Per 1/1 della proprietà di abitazione di tipo popolare (A/4) in Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC) via Giuseppe Garibaldi n. 46, in catasto foglio 22 particella 33 subalterno 2 di vani 3,5
- Per 1/1 della proprietà di tipo C/1 in Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC) via Giuseppe Garibaldi n. 46/A in catasto foglio 22 particella 33 subalterno 3 di consistenza 18 mq
- Per 1/1 della proprietà di tipo C/2 in Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC) via Giuseppe Garibaldi n. 47 in catasto foglio 22 particella 33 subalterno 11 di consistenza 84 mq
- Per 1/1 della proprietà di abitazione di tipo economico A/3 in Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC) via Giuseppe Garibaldi n. 47 in catasto foglio 22 particella 33 subalterno 10 di vani 7
- Per 1/1 della proprietà di abitazione di tipo economico A/3 in Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC) via Dino Ravaglioli n. 8 in catasto foglio 23 particella 146 subalterno 13 di vani 7
- Per 1/1 della proprietà di tipo C/6 in Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC) via Vianova n. 1-3 in catasto foglio 23 particella 146 subalterno 28 di consistenza 31 mq
- Per 1/1 della proprietà di terreno in Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC) in catasto foglio 14 particella 108 consistenza 2 are
- Per 1/1 della proprietà di terreno in Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC) in catasto foglio 14 particella 112 consistenza 21 are 32 ca
- Per 1/1 della proprietà di terreno in Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC) in catasto foglio 21 particella 116 consistenza 1 ha 38 are 46 ca
- Per 1/1 della proprietà di terreno in Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC) in catasto foglio 21 particella 117 consistenza 8 are 60 ca
- Per 1/1 della proprietà di terreno in Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC) in catasto foglio 21 particella 533 consistenza 50 are 98 ca

- Per 1/1 della proprietà di terreno in Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC) in catasto foglio 21 particella 535 consistenza 16 are 7 ca
- Per 1/1 della proprietà di terreno in Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC) in catasto foglio 21 particella 614 consistenza 10 are 15 ca
- Per 1/1 della proprietà di terreno in Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC) in catasto foglio 38 particella 147 consistenza 7 are 18 ca
- Per 1/1 della proprietà di terreno in Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC) in catasto foglio 38 particella 148 consistenza 1 are 95 ca
- Per 1/1 della proprietà di terreno in Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC) in catasto foglio 38 particella 149 consistenza 7 are 21 ca
- Per 1/1 della proprietà di terreno in Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC) in catasto foglio 38 particella 150 consistenza 1 are 56 ca
- Per 1/1 della proprietà di terreno in Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC) in catasto foglio 38 particella 151 consistenza 35 ca
- Per 1/1 della proprietà di terreno in Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC) in catasto foglio 38 particella 152 consistenza 1 ca
- Per 1/1 della proprietà di terreno in Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC) in catasto foglio 38 particella 48 consistenza 85 are 20 ca
- Per 1/1 della proprietà di terreno in Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC) in catasto foglio 38 particella 94 consistenza 8 are 79 ca
- Per 1/1 della proprietà di terreno in Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC) in catasto foglio 21 particella 118 consistenza 1 ha 5 are 30 ca
- Per 1/2 della proprietà di abitazione di tipo economico (A/3) in Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC) via Dino Ravaglioli n. 8, in catasto foglio 23 particella 146 subalterno 2 vani 4
- Per 1/2 della proprietà di abitazione di tipo C/6 in Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC) via Vianova n. 1-3, in catasto foglio 23 particella 146 subalterno 18 di consistenza 21 mq

L'Ausiliario del Giudice  
Arch. Elio FIORINI

Forlì 21 settembre 2022