

Dott.ssa Margareth Rossi

Professionista Delegato

Via Bonali, 1 - 47122 FORLÌ

Tel. 0543/29039

E-mail: MARGARETH@STUDIOSANTIROSSI.IT

TRIBUNALE DI FORLÌ

- UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI -

Procedura esecutiva immobiliare **n. 155/2022 R.G. Es.**

* * * * *

Avviso di Vendita Immobiliare delegata a professionista

II° esperimento

La sottoscritta Dott.ssa Margareth Rossi, nominata dal G.E. Dott. Fabio Santoro con ordinanza emessa il 16/04/2024 quale professionista delegato ex art. 591 bis c.p.c. al compimento delle operazioni di vendita nel procedimento di esecuzione immobiliare in epigrafe,

- esaminata la documentazione in atti e verificata la corrispondenza fra il diritto reale sul cespite oggetto di esecuzione ed i dati emergenti dai Pubblici Registri, nonché la titolarità dello stesso in capo al debitore esecutato;
- rilevato che il precedente tentativo di vendita ha avuto esito negativo;
- ritenuto necessario riproporre la vendita in un **Unico Lotto** a corpo e non a misura, del compendio immobiliare pignorato;
- visti gli art. 490 e 570 c.p.c.;

DISPONE

procedersi alla **VENDITA SENZA INCANTO** del compendio immobiliare di seguito indicato, con modalità **TELEMATICA ASINCRONA** che verrà chiamata per l'esame delle buste telematiche il **giorno 16 GENNAIO 2025 alle ore 17,00** sul portale del gestore "Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A." www.astetelematiche.it alle seguenti, specifiche e tassative condizioni.

Descrizione del bene ed identificazione dei lotti.

Il compendio pignorato, meglio descritto nella **perizia** redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta, compresa la destinazione urbanistica risultante dal relativo certificato), inclusi i dati catastali ed i confini, e negli **allegati "A" e "B"** acclusi al presente avviso e di cui costituiscono parte integrante, e precisamente:

Lotto unico:

- **piena proprietà per l'intero di fabbricato ad uso albergo** con corte esclusiva, sito nel Comune di Bagno di Romagna (FC), Via Lungo Savio n. 4 e censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bagno di Romagna (FC) al:
 - Foglio 156, Particella n. 147, Sub. 4, categoria D/2, zona censuaria 2, rendita € 14.980,00;
 - Foglio 156, Particella n. 147, Sub. 5, categoria F/3, senza rendita.

L'edificio ove sono poste le unità immobiliari insiste su un'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Bagno di Romagna (FC), al Foglio 156, Particella n. 147, ente urbano superficie mq. 1.087.

Per quanto attiene alla destinazione urbanistica del terreno, si allega CDU rilasciato dal Comune di Bagno di Romagna (FC) in data 13/10/2023, Prot. n. 70/23.

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

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

- atto che, come indicato nell'elaborato peritale, l'immobile è in classe energetica C;
- dato atto che l'immobile consistente in un albergo che si sviluppa per n. 4 piani fuori terra ed un piano interrato, con corte esclusiva e n. 51 camere; al p.t. locali accoglienza, cucina, sala pranzo e servizi, al p. 1° e 2° rispettivamente n. 24 e n. 25 camere con bagno e alcuni locali di servizio, al p.

3° (sottotetto) allo stato grezzo, al p. interrato autorimessa e locali tecnici e di servizio;

- o dato atto che l'immobile è occupato in virtù di contratto d'affitto d'azienda registrato in data 23/11/2020 al n. 15939 serie 1/T e trascritto in data 23/11/2020 al n. 11864, con decorrenza dal 10/11/2020 al 10/11/2032; **si invita gli interessati a prendere contatto con il Custode IVG di Forlì al fine di avere ogni informazione in ordine al contratto ed al relativo canone annuo e di verificare nuovamente, in prossimità dell'asta, lo stato di occupazione.**

Prezzo base ed aumento minimo.

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

- **Lotto Unico: € 945.000,00 (euro novecentoquarantacinquemila/00).**

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

- **Lotto Unico: € 5.000,00 (euro cinquemila/00).**

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

Modalità di presentazione dell'offerta.

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

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

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

contenuti di tali documenti.

Il “**manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica**” è consultabile all’indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione “documenti”, sottosezione “portale delle vendite pubbliche”.

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

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

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

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

2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad

esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

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

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

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

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

stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

Art. 13 Modalità di trasmissione dell'offerta

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 15 Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

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

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

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

Contenuto dell'offerta.

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

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

Documenti da allegare all'offerta.

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

- a) attestazione del bonifico della cauzione (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata);
- b) documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni (in mancanza l'offerta dovrà essere considerata inefficace); qualora l'offerente sia minore di età o incapace, copia del documento di identità e del codice fiscale anche del soggetto che agisce in suo nome e della relativa autorizzazione; qualora l'offerente sia una persona giuridica, copia del documento di identità e del codice fiscale del legale rappresentante che sottoscrive l'offerta;
- c) procura di cui all'art. 12, comma 4, del DM 32/2015 (*"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 oppure al soggetto che sottoscrive l'offerta con firma digitale.. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura*

privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine”);

- d) procura speciale o copia autentica della procura generale, rilasciata nelle forme dell’atto pubblico, nell’ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale (avvocato);
- e) visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- f) dichiarazione di aver letto l’avviso di vendita e la perizia di stima e di essere edotto sui contenuti di tali documenti;
- g) qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione prevista dall’art. 179 c.c. autenticata da pubblico ufficiale; dalla dichiarazione dovrà risultare la natura del patrimonio personale del coniuge assegnatario che verrà utilizzata per il pagamento del prezzo.

Deposito cauzionale.

Il deposito cauzionale, di importo pari almeno al **15 per cento** del prezzo offerto, deve essere effettuato esclusivamente con **bonifico** sul conto corrente intestato a **Esecuzione Immobiliare RG. n. 155/2022**, acceso presso Credito Cooperativo ravennate, forlivese e Imolese Soc. coop, codice **IBAN IT 52 W 08542 13200 00000737550** con causale **“Es. 155/2022 cauzione lotto unico asta del 16/01/2025”**.

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

Pertanto, al fine di rispettare il suddetto requisito di ammissibilità, in via

prudenziale e nell'interesse dell'offerente, **si consiglia di eseguire il bonifico inerente al deposito cauzionale con congruo anticipo** rispetto al termine di scadenza, e comunque, entro il mercoledì della settimana antecedente rispetto alla data fissata per l'avvio delle operazioni di vendita telematica.

All'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata.

In caso di aggiudicazione la somma depositata a titolo di cauzione verrà trattenuta per il pagamento degli oneri conseguenti alla vendita con restituzione, all'esito, dell'ecedenza, qualora la stessa non sia sufficiente, con richiesta di integrazione da parte del delegato.

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

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

Irrevocabilità dell'offerta.

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

Svolgimento della vendita.

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

Su richiesta degli interessati, il delegato autorizzerà la partecipazione alle

operazioni di vendita, con modalità telematiche, delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari non eseguiti. Eventuali ritardi sui tempi indicati o impossibilità di connessione da parte dei soggetti interessati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno.

Il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte, darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS.

In caso di offerta unica

Qualora sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, verificata la regolarità da parte del professionista delegato, la stessa è accolta.

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

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

In caso di pluralità di offerte

Qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà alla gara sull'offerta più alta, che avrà **durata** sino alle **ore 15 del giorno successivo**; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo

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

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

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

Offerta per persona da nominare.

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

immagine con attestazione di conformità.

Istanza di assegnazione con riserva di nomina di un terzo.

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

Pagamento del prezzo e degli oneri accessori.

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

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

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

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

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

nel termine previsto per il pagamento del prezzo.

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

La presente vendita è soggetta a spese di registrazione, trascrizione, voltura, imposta di registro e/o eventuale I.V.A., secondo le aliquote di legge vigenti al momento di trasferimento del bene; si invita gli interessati a verificare il regime fiscale con il professionista delegato.

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

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

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

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

Trasferimento della proprietà.

La proprietà ed in genere ogni diritto attivo e passivo derivante dall'acquisto saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario a far data dal decreto di trasferimento, che verrà emesso a seguito del saldo integrale del prezzo di

aggiudicazione e dei predetti oneri conseguenti alla vendita, nell'entità che verrà comunicata a cura del professionista delegato.

Facoltà di subentro nel finanziamento stipulato dal debitore.

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

Pubblicità.

Il professionista delegato provvederà alla pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita, di copia della perizia, delle planimetrie e della documentazione fotografica. La pubblicità sul Portale delle Vendite pubbliche dovrà essere effettuata necessariamente 60 giorni prima della data iniziale fissata per la presentazione delle offerte telematiche di acquisto.

Le società incaricate provvederanno alla pubblicazione della suddetta documentazione ex art.490 II co. c.p.c., sui siti www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.asteannunci.it e sul sito internet del Tribunale.

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

RENDE NOTO CHE

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

accertamenti operati dall'esperto; si invita comunque gli interessati a verificare, anche tramite propri tecnici di fiducia, la situazione edilizia al momento dell'acquisto;

- per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'avviso di vendita e della perizia di stima in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, manifestando di voler assumere direttamente tale incombenza;
- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri conservativi civili che saranno cancellate a cura e

spese della procedura, mentre non saranno cancellate eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali, domande di divisione ex art. 600 e 601 c.p.c. e art. 181 disp. att. c.p.c., sequestri penali, fondi patrimoniali, trust, ecc.), anche ove fossero inopponibili, rimandando in ogni caso alle disposizioni di legge per ciascuna specifica fattispecie. Si fa espresso invito all'offerente a verificare personalmente, eventualmente anche a mezzo di proprio professionista, la presenza di eventuali iscrizioni e/o trascrizioni riguardanti l'immobile oggetto di vendita.

- laddove necessario, è stata regolarmente rilasciata l'attestazione di prestazione energetica dell'edificio;
- la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto;
- se all'aggiudicazione l'immobile è ancora occupato dal debitore o da chiunque altro senza valido, efficace ed opponibile titolo la liberazione sarà attuata dal custode e le relative spese verranno poste a carico della procedura;
- per tutto quanto ivi non previsto si applicano le vigenti norme di legge;

AVVERTE CHE

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

INFORMA CHE

- gli offerenti possono ottenere dal delegato delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica al seguente recapito telefonico 0543/29039;
- gli offerenti possono ottenere **assistenza per la compilazione ed il**

deposito della offerta dal medesimo soggetto nonché dal gestore incaricato della vendita, secondo quanto indicato nel relativo portale www.astetelematiche.it oppure contattando direttamente il Gestore Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. (tel.: 0586/20141 - email: info@astegiudiziarie.it);

- nella sezione “DOCUMENTI” del sito www.professionistidelegatific.it è scaricabile una guida pratica alla presentazione dell’offerta telematica redatta a cura dell’Associazione dei Professionisti delegati del Tribunale di Forlì;
- gli interessati possono chiedere al custode IVG di Forlì di poter visionare l’immobile mediante richiesta sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp>) entro il 10° giorno anteriore a quello fissato per le offerte;
- maggiori informazioni e chiarimenti possono essere chiesti, gratuitamente, sia al custode dell’immobile esecutato, nominato dal G.E. nel responsabile dell’Istituto Vendite Giudiziarie con sede in Forlì, Via Vivaldi n. 26 (Tel.: 0543/473480), sia al professionista delegato, presso il cui studio è possibile estrarre o visionare la perizia di stima ed i relativi allegati nella versione ostensibile ai terzi (tel.: 0543/29039).

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

Forlì, 15 novembre 2024

Il Professionista delegato
Dott.ssa Margareth Rossi

ALLEGATO "A"

RG.ES. N° 155/2022

TRIBUNALE CIVILE DI FORLI'

ooo

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

ooo

LOTTO UNICO

ooo

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

PROPRIETA' PER 1/1 SULL'INTERO

Il lotto è composto da:

Proprietà immobiliare composta da fabbricato, ad uso ricettivo alberghiero, che si sviluppa per n° 4 piani fuori terra (di cui l'ultimo costituito da sottotetto), ed un piano interrato. Il fabbricato, libero su tutti i lati, si sviluppa su pianta regolare. In alzato i prospetti presentano finitura in muratura intonacata e tinteggiata; movimentano i prospetti gli angolari in pietra, i marcapiani e le lesene. L'albergo è dotato di un'area cortiliva di uso esclusivo per lo più posta sul retro ed affacciata sul corso del fiume Savio: l'area esterna risulta completamente pavimentata e su di essa è stata realizzata un'ampia veranda con struttura in legno a ridosso del fabbricato. Sul fronte principale un'ampia tettoia incornicia l'ingresso alla struttura. La copertura a falde è realizzata con solai in latero-cemento con soprastante manto in coppi mentre lo sporto di gronda è in legno. Lo stato di conservazione degli esterni del fabbricato può dirsi buono. Per quanto riguarda l'albergo, gli ambienti interni hanno caratteristiche, finiture e grado di conservazione per lo più simili tra loro, con gli ambienti del piano terra riservati all'accoglienza che hanno subito un leggero ammodernamento rispetto al resto della struttura.

Piano terreno: al piano si trovano gli ambienti di accoglienza ed i servizi della struttura. L'ingresso con bussola e nel quale è situata la reception, disimpegna i vari ambienti dedicati all'accoglienza (sala bar, sala Tv, sala colazioni, sala lettura, sala da pranzo e i servizi igienici) nonché alcuni locali di servizio come la cucina ed i locali per il personale) oltre i due vani-scala e l'ascensore che disimpegna i vari piani.

Gli ambienti presentano finiture tipologiche assimilabili alle civili abitazioni, con pavimenti in ceramica/gres, pareti intonacate e tinteggiate, impianti sottotraccia, infissi esterni in legno/alluminio con vetrocamera.

Piano primo: il piano è occupato dalle camere e da alcuni locali di servizio, tutti distribuiti a "pettine" lungo il corridoio centrale: sono presenti n°24 camere con bagno, tutte con metrature varie. Le camere, rispettando una sorta di modulo standard, si compongono di un vano principale (la camera vera e propria), ed un bagno allestito di tutti i sanitari in vetro-china. Per quanto riguarda le caratteristiche e le finiture, le stesse rispecchiano quelle indicate per il piano terra.

Piano secondo: il piano rispecchia quanto descritto al piano sottostante, con le ulteriori stanze dell'hotel e vari locali di servizio distribuiti a "pettine" lungo il corridoio centrale: sono presenti n°25 camere che rispecchiano quelle del piano inferiore, con una camera in più in corrispondenza del vano scala che, nell'angolo nord del fabbricato, si interrompe al primo piano.

L'impianto planimetrico risulta pressochè identico per i due piani. Per quanto riguarda le caratteristiche e le finiture, le stesse rispecchiano quelle indicate per il piano inferiore.

Come già descritto, le finiture appaiono simili tra loro con qualche differenza nelle pavimentazioni interne a seconda dei piani e dei locali: gli infissi esterni sono in legno con vetro-camera, le porte interne in legno tamburato, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati.

Piano terzo (sottotetto): il terzo ed ultimo piano presenta, di massima, il medesimo impianto planimetrico dei piani sottostanti ma si presenta come un cantiere in fase di esecuzione: sono stati realizzati dei lucernai in copertura, sono in fase di realizzazione vari tamponamenti così come porzioni di

impianti (idrico ed elettrico) con il solaio di calpestio allo stato grezzo. La copertura, a falde, determina le differenti altezze interne.

Piano interrato: al piano si trovano l'autorimessa (raggiungibile dalla sede stradale tramite una rampa carrabile) e i vari locali tecnici e di servizio della struttura. L'accesso dall'interno della struttura è garantito dal vano scala centrale e dall'ascensore. Le finiture interne sono diversificate a seconda della destinazione d'uso dei vari ambienti ma, mediamente, vetuste. Un piccolo ripostiglio presenta soffitto a volta con pietre e laterizi.

La struttura appare, nel complesso, sufficientemente bilanciata. Al piano terra i locali destinati all'accoglienza sono abbastanza spaziosi e luminosi, manca un locale ufficio: la cucina, ha superficie sufficiente. Quindi, in rapporto al numero di camere, gli ambienti destinati all'hospitality, risultano sufficientemente soddisfacenti. Evidente la vetustà generale della struttura, soprattutto per quanto riguarda tipologia e caratteristiche delle finiture (infissi esterni ed interni, pavimenti, sanitari, ecc.) e degli impianti¹. La superficie commerciale è pari a circa mq. 2382, 00 mq. Si rammenta che la porzione catastalmente identificata al Fg. Fg.156 con il mappale 147 ed il subalterno 3 (lastrico solare) non è stata oggetto di pignoramento pertanto non è stata presa in considerazione nel presente elaborato peritale ed il debitore ne rimarrà proprietario. Al momento del sopralluogo gli impianti (elettrico, termico, ecc.) risultavano funzionanti. Per le Dichiarazioni di Conformità degli impianti si rimanda al futuro acquirente la verifica della conformità impiantistica nella sua totalità². Attualmente il fabbricato risulta dotato di Certificato di Prevenzione Incendi (CPI) in corso di validità. Nel complesso (considerati l'età e lo stato di manutenzione) lo stato generale di conservazione può dirsi discreto.

L'immobile risulta conforme sotto il profilo edilizio. Il valore locativo dell'immobile è variabile tra i 18.000,00 €/anno ed i mq 22.000,00€/anno da cui canone medio = €/anno 20.000,00.

¹ Oltre all'impianto situato nel locale C.T., ogni piano è dotato di una o due caldaie posizionate nel corridoio centrale o all'interno del bagno dell'ultima camera a sud-ovest.

² Ivi compreso l'impianto ascensore.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni risultano distinto al C.F. del Comune di Bagno di Romagna con i seguenti dati censuari

- **Foglio 156 Particella 147Subalterno 4** categoria D/2;
- **Foglio 156 Particella 147Subalterno 5** categoria F/3;

CONFINI

Il bene confina con: Ragione: *Fg.156 p.IIa 101, Fg.156 p.IIa 552, stessa proprietà, pubblica via.*

PERTINENZA

Intera proprietà

PROVENIENZA DEL BENE

I beni pignorati, risultano essere di proprietà di:

***** (CF *****) proprietà per 1/1 come risulta da:

- Atto di compravendita del 31/12/1990 Rep.57385 trascritto a Forlì il 09/01/1991 al n.389; **(Ved. Doc 4.1– Atto di provenienza).**
- In data 15/03/2018 la ***** con sede in Bagno di Romagna (FC)” mutava la sua denominazione sociale e forma giuridica in ***** con sede in Bagno di Romagna (FC)” – atto non trascritto;
- Atto notarile pubblico di Trasformazione di Società del 04/11/2020 Rep.19821/12633, trascritto a Forlì il 17/11/2020 al n.11658. **(Ved. Doc 4.2– Atto di Trasformazione).**

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

La struttura alberghiera risulta locata in virtù di contratto d'affitto d'azienda stipulato in data 10 novembre 2020 e registrato in data 23 novembre 2020 (anteriormente alla data del pignoramento e pertanto opponibile alla procedura). La locazione ha inizio il 10 novembre 2020 con durata di anni dodici, rinnovabili, con decorrenza dal 10 novembre 2020; la parte affittuaria ha facoltà di recesso con preavviso di mesi 6 a mezzo lettera raccomandata e previo pagamento di una somma di euro 30.000,00 a titolo di indennizzo. Il

canone annuo è pari ad €.25.000,00 oltre IVA di legge(€.5.500,00)³.

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

La documentazione messa a disposizione dagli uffici del Comune di Bagno di Romagna ha evidenziato che per il fabbricato sono stati rilasciati i seguenti titoli edilizi:

1. Licenza di costruzione n.33/74 del 16/12/1975;
 - Variante del 06/08/1976 a Licenza di costruzione n.33/74 del 16/12/1975;
2. Dichiarazione di Abitabilità del 04/10/1976 alla Licenza di costruzione n.33/74 del 16/12/1975;
3. Permesso di costruzione n.23/80 del 12/06/1980;
4. Dichiarazione di Abitabilità del 29/08/1981 per il Permesso di costruzione n.23/80 del 12/06/1980;
5. Conc. Ed. n.22/83 del 14/04/1983
6. Autorizzazione n.9/84 del 07/02/1984 per opere interne;
7. Autorizzazione prot. 3203 del 26/04/1984 per montaggio tende esterne;
8. Minicondono ex art 48 n.283/86 del 27/06/1986;
9. Conc. Ed. n.56/87 del 30/04/1987 prot.327;
10. Conc. Ed. in sanatoria- n.96 del 12/08/1989;
11. Autorizzazione n.119/00 del 12/09/2000 per taglio alberature;
12. Dichiarazione inizio lavori per opere interne n.41 del 12/03/1990 Prot.2763;
13. Conc. edilizia n°64/99 del 25/09/1999;
 - Variante n.145/00 del 16/05/2001 alla Conc. Ed. n°64/99 del 25/09/1999;
14. Permesso di Agibilità parziale del 06/07/2000 – Prot. 11995;
15. Permesso di Agibilità parziale del 28/11/2001 – Prot. 21228;
16. Autorizzazione in sanatoria n.306/00 del 21/06/2001 prot. 11516;

³ Nel contratto di affitto d'azienda le modalità dei pagamenti non sono indicate.

17. Autorizzazione n.13/01 del 2001 Prot.4591 per realizzazione pensiline;
18. Autorizzazione n.245/01 del 31/05/2002 Prot.9298 per collocazione insegna;
19. D.I.A. del 17/05/2005 Prot. 10462/05;
- Scheda Tecnica Descrittiva (fine lavori) del 01/06/2006 Prot. N.9714;

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

A.P.E. rilasciato il 22/02/2018 valido fino al 22/02/2028 che identifica l'immobile in classe "C" (EP gl,nren 1157,31 kWh/m2/anno), con ATTESTATO NUMERO *****-013416-2018. Soggetto certificatore *****.

STIMA DEL BENE

Valore del bene stimato a corpo e non a misura.

Il Valore di stima a corpo e non a misura dell'immobile, referito alla sua intera proprietà, risulta di €. 1.260.000,00 (eurounmilione duecentosessantamila/00)

L'Esperto Stimatore



SETTORE SVILUPPO E ASSETTO DEL TERRITORIO

Esente bollo per uso tribunale	CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
	N. 70/23
	del 13/10/2023

- Vista la richiesta presentata dal Sig. **ROBERTO BISSONI** pervenuta in data 15/9/23 prot. n. 11178 corredata dalla documentazione necessaria;
- Visto il Piano Strutturale Comunale (PSC) approvato in data 08/11/2006 con atto deliberativo C.C. n. 70 in vigore dal 06/12/2006;
- Visto il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) approvato in data 21/04/2009 con atto deliberativo C.C. n. 31 in vigore dal 29/07/2009 data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione;
- Visto il Piano Operativo Comunale (POC) approvato in data 15/11/2017 con atto deliberativo C.C. n. 45, in vigore dal 29/11/2017 data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione;

Ai sensi e per gli effetti dell'art.30 commi 2-3° del D.P.R. 6/6/2001 n. 380;

CERTIFICA

che il terreno sito in questo Comune, distinto al C.T. al Foglio N° 156 particella n. 147 della superficie complessiva di 1087 mq. come dichiarato nella domanda,

PRESENTA LA SEGUENTE DESTINAZIONE URBANISTICA:¹

1 PIANO STRUTTURALE COMUNALE

(Approvato con deliberazione C.C. n.70 del 08/11/06)

Area soggetta alle disposizioni degli articoli di seguito indicati ("Norme" - Elaborato n. 12):

- "unità di paesaggio" (art.2.1)
- "sistema dei crinali" (art.2.2)
- "Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua" (art. 2.5)
- Zone di tutela delle falde idrotermali e delle acqua sotterranee (art 2.21)
- aree ricomprese negli "Insediamenti urbani storici e strutture insediative storiche non urbane" (art. 2.11)
- aree ricomprese negli "Insediamenti urbani storici di Bagno e S. Piero" (art. 3.6) (UMI 84 edificio soggetto a categoria di intervento d3 e f1)
- *aree ricomprese nel "Territorio Urbano": "Ambito di conservazione" (art. 3.4).*

¹ (Nella individuazione della destinazione urbanistica per le singole particelle catastali sono fatte salve le inevitabili approssimazioni ed errori dovuti alla trasposizione delle stesse sulle tavole dello strumento urbanistico.



ULTERIORI PARTICOLARI DESTINAZIONI-PREVISIONI DERIVANTI DA P.S.C. O DA STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE E VINCOLI SOVRACOMUNALI:

- aree interessate parzialmente da fascia di rispetto stradale
- aree ricomprese all'interno dell'area soggetta a vincolo paesaggistico per effetto del "titolo II del D.Lgs. 42/04" in relazione alle disposizioni introdotte dal D.M. del 30/10/1996
- aree in parte ricomprese all'interno della fascia di rispetto demaniale imposta dall'art. 96 del RD 523/1904.

2 ULTERIORI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE E VINCOLI SOVRACOMUNALI

PIANO STRALCIO PER IL RISCHIO IDROGEOLOGICO

("Variante di coordinamento PAI-PGRA" approvata con delibera della Giunta Regionale n. 2112 del 5/12/2016)

Area soggetta alle disposizioni degli articoli di seguito indicati:

- "Area a moderata probabilità di esondazione" (art. 4)

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE

(Variante specifica approvata con delibera del C.P. prot. 103517/57 del 10/12/2015)

Area soggetta alle disposizioni degli articoli di seguito indicati:

- *aree ricomprese in "depositi alluvionali".*

"Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi (art. 40, comma 2 DPR 445/2000, come modificato dall'art. 15 della Legge 183/2011)".

Il Responsabile del
procedimento
(Geom. Gentili Daniela)

documento firmato digitalmente

Il Responsabile del Settore
Sviluppo ed Assetto del Territorio
(Arch. Roberta Biondi)

documento firmato digitalmente

Nota: Il presente certificato ha validità di anni uno fatta salva l'introduzione di varianti o nuovi strumenti urbanistici a livello comunale o sovracomunale.