

TRIBUNALE DI FORLI'

- UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI -

Procedura esecutiva immobiliare n.175/2021 R.G. ES.

Avviso di vendita immobiliare delegata a professionista

2° esperimento

La sottoscritta Avv. Sara Vitali, nominata dal G.E. Dott. Fabio Santoro con ordinanza emessa il 05.04.2023, quale professionista delegato ex art. 591 bis c.p.c. al compimento delle operazioni di vendita nel procedimento di esecuzione immobiliare in epigrafe,

- esaminata la documentazione in atti e verificata la corrispondenza fra il diritto reale sul cespite oggetto di esecuzione ed i dati emergenti dai Pubblici Registri, nonché la titolarità dello stesso in capo al debitore esecutato;
- ritenuto necessario fissare la vendita quattro lotti 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 08.05.2024 alle ore 10.00 sul portale del gestore Edicom Finance S.r.l. (WWW.GARAVIRTUALE.IT) alle seguenti, specifiche e tassative condizioni.

Descrizione del bene ed identificazione dei lotti.

Il compendio pignorato, suddiviso in n.4 lotti, meglio descritto nella **perizia** redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta, compresa la destinazione urbanistica risultante dal relativo certificato), inclusi i dati catastali ed i confini, e nell'**allegato "A"** accluso al presente avviso e di cui costituisce parte integrante, relativamente al quale si segnala la presenza di difformità edilizie ed amministrative ed è così identificato e descritto:

- Lotto uno:
  - o intera proprietà costituita da un ex fabbricato colonico di ampie dimensioni circoscritto da una maestosa recinzione. Il fabbricato è vincolato come edificio di interesse storico-testimoniale in ambito rurale e dalla Soprintendenza dei Beni Architettonici di Ravenna. Trattasi di una casa di ampie dimensioni con portico interno con archi frontali composta di tre unità ad uso abitativo di cui due da cielo a terra e una sviluppata al primo piano e sottotetto, inserita all'interno di un contesto agricolo. L'unità necessita di importanti interventi. L'immobile è sito nel Comune di Cesena, Via Olimpio Foschi ed è censito al NCEU al Foglio 59 particella 73, sub. 1 cat.A/2, 11 vani, rendita catastale € 994,18; Foglio 59, particella 73, sub.

- 2, cat. A/3, 3 vani, rendita catastale € 302,13; Foglio 59, particella 73, sub. 3, cat. C/6, mq 40, rendita catastale € 241,70; Foglio 59, particella 73, sub. 4, cat. A/2, 15 vani, rendita catastale € 1.355,70; Foglio 59, particella 73, sub. 5 (bcnc), corte comune a tutti i subalterni della particella n.73. Il terreno di sedime e di pertinenza su cui insiste il fabbricato è censito al Catasto Terreni di Cesena, Foglio 59, particella 73 ente urbano di mq 4.394 (catastali).
- Sono state accertate difformità edilizie e vincoli meglio precisati nell'allegato A e nella perizia di stima a cui si rimanda.
- stato: il cespite è libero.

### Prezzo base ed aumento minimo.

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

- lotto uno: € 314.250,00 (euro trecentoquattordicimiladuecentocinquanta/00).

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

- € 5.000,00 (euro cinquemila/00).

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

#### • Lotto due:

- intera proprietà di un fabbricato ex colonico qualificato come bene culturale o di interesse storico con area cortilizia pertinenziale non delimitata, fabbricato ad uso deposito e appezzamento di terreno agricolo adiacente. Il fabbricato si sviluppa in due piani fuori terra con ingresso che accede ad un piccolo locale: ai due lati si trovano due stanze e unico ampio locale, al centro una scala che porta al piano primo con disimpegno, ampia stanza unica e due camere da letto. L'immobile è sito in Cesena, Via Chiaviche ed è censito al NCEU al Foglio 85, particella 26 sub.4 e sub.5; locale deposito con area cortilizia di sedime di pertinenza ubicato in Cesena, Via Chiaviche snc, come di seguito individuato catastalmente al NCEU al Foglio 85, particella 748, cat. C/2, 50 mq, rendita catastale € 147,19; appezzamento di terreno agricolo ubicato è individuato catastalmente al NCEU al Foglio 85, particella 133, 135 e 747.
- Sono state accertate difformità edilizie e vincoli meglio precisati nell'allegato A e nella perizia di stima a cui si rimanda.
- stato: il cespite è libero.

### Prezzo base ed aumento minimo.

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

- lotto due: € 249.750,00 (euro duecentoquarantanovemilasettecentocinquanta/00).

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

- € 5.000,00 (euro cinquemila/00).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*presente regolamento.*

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

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

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

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

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

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

*1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica*

certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui

*all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.*

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

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

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

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

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

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

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

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

di identità e del codice fiscale anche del soggetto che agisce in suo nome e della relativa autorizzazione;

- c) procura di cui all'art. 12, comma 4, del DM 32/2015;
- d) procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale (avvocato);
- e) visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- f) dichiarazione di aver letto l'avviso di vendita e la perizia di stima e di essere edotto sui contenuti di tali documenti;
- g) qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione prevista dall'art. 179 autenticata da pubblico ufficiale; dalla dichiarazione dovrà risultare la natura del patrimonio personale del coniuge assegnatario che verrà utilizzata per il pagamento del prezzo.

#### Deposito cauzionale.

Il deposito cauzionale, di importo pari almeno al **15 per cento** del prezzo offerto, deve essere effettuato esclusivamente con **bonifico** sul conto corrente intestato a "PROC.ESEC.IMM. R.G.ES. 175/2021 TRIBUNALE DI FORLÌ", acceso presso Banca Credito Cooperativo ravennate, forlivese e imolese Soc. Coop. - Filiale di Forlì, Corso della Repubblica n. 2/4, codice IBAN IT98P0854213200000000725160 con causale "Es. 175/21 cauzione lotto n. \_\_\_\_\_ asta del 08/05/2024".

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

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

In caso di aggiudicazione la somma depositata a titolo di cauzione verrà trattenuta per il pagamento degli oneri conseguenti alla vendita con restituzione, all'esito, dell'ecedenza. In caso di decadenza dall'aggiudicazione il G.E. dichiarerà la perdita della cauzione, che verrà incamerata dalla procedura a titolo di multa.

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

### **Irrevocabilità dell'offerta.**

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

### **Svolgimento della vendita.**

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

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

Eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno; il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS; qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta, che avrà **durata sino alle ore 15 del giorno successivo**; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi **15 minuti** della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori **15 minuti** in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento; la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal



professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato referente della procedura disporrà l'aggiudicazione a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione.

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

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

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

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

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

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

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito il 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.

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

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

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

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

### **Trasferimento della proprietà.**

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

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

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

stipulato dalla parte debitrice eseguita assumendone gli obblighi relativi, purché entro 15 giorni dall'aggiudicazione definitiva o dall'assegnazione siano versate all'istituto mutuante le rate già scadute, gli accessori e le spese, nella misura che verrà precisata dall'istituto come sopra.

### **Pubblicità.**

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

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

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

### **Il professionista delegato**

#### **RENDE NOTO CHE**

- tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o a cura del cancelliere o del giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato;
- gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto; per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o

manca di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

- agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'avviso di vendita e della perizia di stima in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, manifestando di voler assumere direttamente tale incombenza;
- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura, mentre non saranno cancellate eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali), anche ove fossero inopponibili;
- laddove necessario, è stata regolarmente rilasciata l'attestazione di prestazione energetica dell'edificio;
- la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto;
- se all'emissione del decreto di trasferimento l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, a richiesta dell'aggiudicatario e nei tempi e con le modalità di cui all'art. 560 c.p.c., a cura del custode giudiziario ed a spese della procedura; è fatta salva la possibilità di liberazione anticipata nelle ipotesi di cui all'art. 560, comma 2, c.p.c.;
- per tutto quanto ivi non previsto si applicano le vigenti norme di legge;

#### AVVERTE CHE

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

## INFORMA CHE

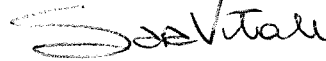
- gli offerenti possono ottenere dal delegato Avv. Sara Vitali delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica al seguente recapito telefonico: **0543/26050**;
- gli offerenti possono ottenere assistenza per la compilazione ed il deposito della offerta dai medesimi soggetti, nonché dal Gestore incaricato della vendita, secondo quanto indicato nel relativo portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it);
- gli interessati possono chiedere al Custode Avv. Sara Vitali di Forlì di poter visionare l'immobile mediante richiesta sul Portale delle Vendite Pubbliche entro il 10° giorno anteriore a quello fissato per le offerte;
- nella sezione "DOCUMENTI" del sito [www.professionistidelegatific.it](http://www.professionistidelegatific.it) è scaricabile una pratica GUIDA alla presentazione dell'offerta telematica redatta a cura dell'Associazione dei Professionisti delegati del Tribunale di Forlì.

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

Forlì, 27 febbraio 2024

Il Professionista delegato

Avv. Sara Vitali





# ALLEGATO "A"

N° 1

RG. ES N° 175/2021

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

\*\*\*\*\*

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

\*\*\*\*\*

PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

\*\*\*\*\*

**LOTTO PRIMO**

\*\*\*\*\*

## UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Porzioni immobiliari costituite da n° 3 appartamenti con servizi ed un locale a stalla, con ampia area cortilizia pertinenziale comune, il tutto sito in Comune di Cesena, via Olimpio Foschi n. 377.

1

L'accesso alla proprietà avviene da via Olimpio Foschi, sulla quale è presente un'imponente e maestosa recinzione realizzata in mattoni faccia vista con soprastante ringhiera in profilati metallici decorativi.

In base alla normativa comunale di Cesena è vincolato come "edificio di interesse storico-testimoniale" in ambito rurale ed inoltre risulta vincolato dalla Soprintendenza dei Beni Architettonici di Ravenna.

Nello specifico trattasi di una casa di ampie dimensioni con portico interno con archi frontali, in stato di abbandono e in pessimo stato manutentivo e conservativo; con piano seminterrato adibito a zona cantina e servizi; piano primo e terra ad uso abitativo, oltre a sottotetto a sgombero e rispostigli.

La struttura portante è in muratura, solai in arelle ed in parte in legno e tavelle (in parte divelti) manto in coppi di laterizio. Le facciate esterne sono interamente in mattoni faccia vista.

Al suo interno l'immobile si compone di n° 3 unità immobiliare ad uso abitativo, di cui due da cielo a terra e una sola sviluppata al piano primo e sottotetto. In aderenza al corpo principale di forma pressochè quadrata, è presente, sul lato fronte strada, una vecchia stalla da considerarsi "superfetazione". Sul retro sempre in aggiunta al corpo principale era presente un altro corpo superfetativo che alla data del sopralluogo né è stato accertato solo una porzione di muro perimetrale poiché crollato.

In generale l'immobile si presenta in pessimo stato manutentivo e conservativo con la necessità di interventi consistenti di restauro e risanamento osservando le disposizioni previste dagli Enti Competenti poiché vincolato. Non presenta caratteristiche di pregio o di particolare entità architettonica e tipologia salvo alcune cornici di intonaco e riquadratura nel vano scale e alcuni dipinti e affreschi nell'androne di arrivo delle scale al piano primo.

La proprietà immobiliare ha una superficie commerciale complessiva di mq. 819,57 di cui: mq. 335,20 per l'alloggio identificato con la particella 73 sub. 1; mq. 70,00 per l'alloggio identificato con la particella 73 sub. 2; mq. 19,40 per il locale servizio-stalla identificato con la particella 73 sub. 3; mq. 353,47 per l'alloggio identificato con la particella 73 sub. 4 e mq. 41,50 per l'area di sedime e di pertinenza comune identificata con la particella 73 sub. 5.

Le spese fisse di gestione della proprietà immobiliare consistono essenzialmente nel mantenimento del fabbricato stesso, alla pulizia e manutenzione dell'area di pertinenza (parco), che si possono quantificare



forfettariamente in complessivi €. 3.000,00 annue, al netto di imposte, di cui solo €. 1.500,00 per la parte pignorata pari a 1/2 indivisa.

Sulla proprietà vigono i vincoli previsti per la zona urbanistica in cui è ricompreso, quale: ambito agricolo della pianura bonificata (art. 67 Nda); vigono i vincoli derivanti dal fatto che lo stesso è classificato come "Edificio di interesse storico – tipologico " Edificio n° 168 come da ALLEGATO A7 degli allegati Normativi delle Norme del Comune di Cesena; i limiti, obblighi e limitazioni di cui all'atto amministrativo – costituzione di vincoli legali della Sopra intendenza Beni Architettonici e Paesaggistici di Ravenna del 24/08/2007 Rep. n° 1254 trascritto a Forlì il 17/11/2008 Art. 12.570, oltre ai vincoli derivanti da zona sismica di cui alla Legge 02/02/1974 n° 64 e succ.ve.

### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Al **Catasto Fabbricati** del Comune di Cesena,

al **Foglio 59**,

**Particella 73 sub.1**, categoria A/2 di classe 2, consistenza 11 vani, Rendita Catastale €. 994,18;

**Particella 73 sub.2**, categoria A/3 di classe 4, consistenza 3 vani, Rendita Catastale €. 302,13;

**Particella 73 sub.3** (ex part. 84), categoria C/6 di classe 4, consistenza mq. 40,00, Rendita Catastale €. 241,70;

**Particella 73 sub.4** (ex part. 71), categoria A/2 di classe 2, consistenza 15 vani, Rendita Catastale €. 1.355,70;

**Particella 73 sub.5** (bcnc), corte comune a tutti i subalterni della particella 73.

al **Catasto Terreni** del Comune di Cesena, al **Foglio 59**,

**Particella 73** (ex particelle 71,73, 84, 420, 427 e 447) Ente urbano di mq. 4.394 catastali.

### **CONFINI**

La proprietà confina con la via Olimpio Foschi, con proprietà ..... e .....  
(part. 415, 421, 440, 443), con proprietà ..... (part. 428), con proprietà ...  
(part. 441); salvo altri.

### **PERTINENZA**

Quota di ½ di proprietà indivisa

### **PROVENIENZA DEL BENE**

-Atto di compravendita del 21/01/2005 Rep. n° 120299, Fascicolo n° 10770 con il quale l'esecutato assieme alla moglie non eseguita, che indivisamente acquistavano l'immobile sito in Pievesestina di Cesena, via Olimpio Foschi costituito da a) porzione di fabbricato di abitazione, di piani due, oltre al seminterrato ed al sottotetto comprendente sette vani, accessori e portico; b) attiguo pro servizio adibito a stalla; c) corte circostante pertinenziale, della superficie di mq. 1176.

Il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena al Foglio 59 Particella 73 sub. 1, categoria A/2, classe 2 di vani 11; Particella 84, categoria C/6 di mq. 40, ed al Catasto Terreni del Comune di Cesena al Foglio 59 Particella 84 di mq. 1.776 e Particella 73 di mq. 134; 420 di mq. 765; Particella 427 di mq. 23 e Particella 447 di mq. 860 (oggi particella 73 subalterni 1 e 3 ed al Catasto Terreni Particella 73)

Nell'atto veniva indicato che la proprietà è di interesse storico culturale soggetta ai vincoli della legge 01/06/1939 n° 1089 e 08/10/1997 n° 352 e che la registrazione sarà fatta relativamente al valore degli edifici, ai sensi dell'art. 1 terzo comma della tariffa allegata al D.P.R. 26/04/1989 n° 131.

Trascritto a Forlì il 16/02/2005 Art. 1.877

-Atto di compravendita del 21/01/2005 Rep. n° 120299, Fascicolo n° 10770 con il quale l'esecutato assieme alla moglie non eseguita, che indivisamente acquistavano altro immobile di civile abitazione, con attigua

corte, contiguo all'edificio di cui sopra, acquistato dai signori .... e ..... (Art. 1877/2005) di piani due oltre il seminterrato ed il sottotetto, comprendente sei vani ed accessori e portico.

Il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena al Foglio 59 Particella 71, categoria A/2, classe 2 di vani 15, figurando l'area su cui insiste e adiacente al Catasto Terreni del Comune di Cesena al Foglio 59 Particella Particella 71 di mq. 836 (oggi particella 73 subalterno 4 ed al Catasto Terreni Particella 73)

Nell'atto veniva indicato che la proprietà è di interesse storico culturale soggetta ai vincoli della legge 01/06/1939 n° 1089 e 08/10/1997 n° 352 e che la registrazione sarà fatta relativamente al valore degli edifici, ai sensi dell'art. 1 terzo comma della tariffa allegata al D.P.R. 26/04/1989 n° 131.

Trascritto a Forlì il 16/02/2005 Art. 1.878

-Atto di compravendita del 21/01/2005 Rep. n° 120299, Fascicolo n° 10770 con il quale l'esecutato assieme alla moglie non esecutata, che indivisamente acquistavano restante piccola porzione del fabbricato di civile abitazione oggetto di atto Art. 1878/2005 e Art. 1878/2005, al piano primo e sottotetto comprendente due vani e accessori, il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena al Foglio 59 Particella 73 sub. 2, categoria A/3, classe 2 di vani 3.

Nell'atto veniva indicato che la proprietà è di interesse storico culturale soggetta ai vincoli della legge 01/06/1939 n° 1089 e 08/10/1997 n° 352 e che la registrazione sarà fatta relativamente al valore degli edifici, ai sensi dell'art. 1 terzo comma della tariffa allegata al D.P.R. 26/04/1989 n° 131.

Trascritto a Forlì il 16/02/2005 Art. 1.879

### **REGIME FISCALE**

La vendita dei beni è soggetta a Tassa di Registro

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

## FABBRICATO

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cesena è stato eseguito accesso agli atti amministrativi per reperire la documentazione amministrativa riguardante la proprietà immobiliare oggetto di procedura.

Dalla ricerca è emerso che la costruzione originaria del fabbricato è di fine '700 primi anni '800.

Successivamente per la proprietà è stata presentata in Comune di Cesena:

### DIA del 27/06/2005

-Denuncia di Inizio Attività del 27/06/2005 depositata in Comune di Cesena per la realizzazione di recinzione della proprietà.

### DIA n° 790/2006

-Denuncia di Inizio Attività n° 790 del 2006 NPG 23414 del 23/06/2006 per l'esecuzione di interventi di risanamento conservativo e restauro.

- Con lettera del 17/03/2009 depositata in Comune di Cesena il 19/03/2009 Protocollo n° 0015691/72-25/03/2009 A 182 in riferimento alla DIA 790/06 veniva chiesto l'annullamento.

### DIA n° 272/2009

- Denuncia di Inizio Attività n° 272 del 2009 n° 0015335/72 – 23/03/2009 depositata in Comune di Cesena per interventi di restauro.

### - AUTORIZZAZIONE SOPRAINTENDENZA Prot. N° 12443 /09

- Autorizzazione Prot. N° 12443 del 14/9/2009 rilasciata dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali- Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Ravenna- per l'edificio denominato "palazzo Foschi" che costituisce variante alla precedente Autorizzazione n° 5155 del 03/04/2008.

La medesima Autorizzazione veniva rilasciata alle seguenti condizioni:

- 1) *Non si concorda con quanto sostenuto in Relazione Tecnica Relativamente alla "Rimozione dei brandelli di intonaco esterno rimasti e loro rifacimento." Si ribadisce quanto già prescritto nel punto d) dell'autorizzazione n° 5155 del 03/04/2008, relativamente al mantenimento e consolidamento di tutti gli intonaci a base di calce, anche quelli esterni. Più specifiche modalità di intervento (sigillatura bordi , eventuali integrazioni lacune ecc.) verranno concordate in loco con Funzionari di questa Soprintendenza , sulla base di predisposte campionature , in numero idoneo;*
- 2) *Non si concorda con la "sostituzione di tutti gli infissi esterni a vetri con nuovi in legno e recupero di alcune porte interne principali...". Si ribadisce quanto già prescritto nel punto m) della citata nota N° 5155 del 03/04/2008 "infissi esterni ed interventi : preventiva realizzazione di un abaco degli infissi. Conservazione della maggior parte quantità possibile di in fissi / documentando il degrado) ed eventuale sostituzione ( da documentarsi dettagliatamente) con il mantenimento delle ferramenta e delle stesse caratteristiche formali.*

DIA n° 68/2012

-Denuncia di Inizio Attività n° 68 del 2012 Prot. N° 79356-12 del 12/11/2012 con il quale si dichiarava che il giorno 13/12/2012 sarebbero iniziati i lavori riguardanti la demolizione di superfetazioni esistenti nel fabbricato.

Tali superfetazioni come indicato in relazione allegata alla DIA riguardavano: al piano terra in un proservizio realizzato sul prospetto nord e della stalla realizzata sul lato est del fabbricato principale mentre al piano primo di un w.c. a sbalzo in ampliamento del bagno esistente.

## STATO DELLE PRATICHE

Alla data della presente relazione:

- la Denuncia DIA n° 68/2012 risulta scaduta per decorrenza dei termini di legge previsti in 3 anni dalla data di inizio lavori, quindi scaduta al 13/12/2015. Per i lavori previsti e richiesti con i titoli autorizzativi di cui sopra si dovrà pertanto richiedere e presentare in Comune di Cesena nuove istanze autorizzative, anche alla Soprintendenza dei Beni Architettonici.

-per la DIA del 27/06/2005 non risulta presentata la Dichiarazione di Fine Lavori anche se di fatto in loco i lavori sono stati eseguiti. Al fine di concludere la pratica si dovrà pertanto presentare Dichiarazione di Fine Lavori tardiva.

## DIFFORMITA' EDILIZIE

Preliminarmente si intende precisare che i lavori di demolizione delle superfetazioni previsti con DIA 68/2012 non sono avvenuti e tantomeno mai iniziati.

Alla data del sopralluogo infatti lo scrivente Perito Stimatore ha accertato ancora la presenza della stalla realizzata sul lato est del fabbricato principale (seppur si presentava in pessimo stato manutentivo con parti del tetto crollate); e la presenza al piano primo del w.c. a sbalzo in ampliamento del bagno esistente.

E' stato accertato al contrario il crollo totale del proservizio realizzato sul prospetto nord ma non per intervento edilizio ma a causa degli agenti atmosferici (neve).

Quanto sopra premesso alla data del sopralluogo, considerato anche il pessimo stato in cui versa il fabbricato (anche porzioni crollate), rispetto agli elaborati grafici di progetto depositati in Comune di Cesena non sono

state accertate difformità edilizie tali da rendere necessaria la presentazione di un titolo edilizio in Sanatoria.

#### TERRENO

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica PG n° 129975 del 03/10/2022 risulta che la proprietà rientra in Ambito della Pianura bonificata regolata dall'art. 67 delle Nda

#### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

Presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì a nome dell'esecutato è stata eseguita ricerca per accertare l'esistenza o meno di contratti di affitto e/o altro genere la proprietà pignorata.

In risposta, l'Agenzia delle Entrate di Cesena, con pec, comunicava che dalle indagini presso l'Anagrafe Tributaria per i contribuenti, non risultano essere stati registrati contratti di locazione per l'immobile oggetto di procedura.

Alla data del sopralluogo la proprietà immobiliare era disabitata ed in stato di abbandono e nella disponibilità del soggetto esecutato nonché della comproprietaria non esecutata

Considerata la tipologia di proprietà rientrante nel presente Lotto e, soprattutto considerato il pessimo stato manutentivo e conservativo si ritiene che la proprietà non sia affittabile e/o locabile all'uso preposto e/o autorizzato, pertanto il valore locativo è pari a € 0,00.

#### **STIMA DEL BENE**

Il valore del bene stimato a corpo e non misura,

- Valore dell'intera proprietà .....€.
- Valore complessivo della quota di ½ di proprietà indivisa ..... €.

Il Perito Stimatore

(Geom. Galassi Giampiero)





# ALLEGATO "A"

N° 2

RG. ES N° 175/2021

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

\*\*\*\*\*

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

\*\*\*\*\*

**PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE**

\*\*\*\*\*

**LOTTO SECONDO**

\*\*\*\*\*

## **UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Porzioni immobiliari costituite da abitazione con relativi servizi e locale deposito, il tutto sito in Comune di Cesena, via Chiaviche n. 1841, von terreno di sedime e di pertinenza dei fabbricati di mq. 2.678,00; locale deposito con area cortilizia di sedime e di pertinenza di mq. 908 catastali ubicato in Cesena, via Chiaviche snc e appezzamento di terreno agricolo.

Il fabbricato ex colonico (part. 26) è costituito da un fabbricato edificato in data antecedente al 01/09/1967 con caratteristiche secondo il Piano del Comune di cesena di bene culturale o di interesse storico.

Nell'area cortilizia, quasi completamente inerbita, sono stati accertati anche cumuli di detriti di materiale edile derivante dai lavori che erano iniziati nel fabbricato. Tali detriti dovranno essere rimossi e trasportati alla discarica autorizzata e bonifica l'area qualora ve ne sia bisogno. Da un analisi visiva non sono stati accertati, senza fare scavi, materiali di tipo speciale (eternit, e/o altro). Nella corte è stata accertata anche varia attrezzatura edile e bancali di materiale vario edile (mattoni, coppi, etc...)

1

L'immobile si sviluppa per due piani fuori terra con il piano primo più stretto rispetto al piano terra sui lati Sud e Ovest in corrispondenza del locale deposito (sub. 4) un tempo utilizzato a ricovero attrezzi agricoli-porcile-pollaio.

La struttura portante è in muratura, con solai in parte in legno e tavelle, in parte in travi di cemento e laterizio, ed in parte in mattoni laterizio faccia vista.

Le facciate esterne sono in mattoni faccia vista.

Al suo interno si compone di due unità immobiliari di cui una ad uso abitativo che si sviluppa per due piani fuori terra ed una ad uso deposito posta solo al piano terra.

In occasione del sopralluogo è stato accertato che sull'immobile erano iniziati lavori di ristrutturazione autorizzati con SCIA n° 514/2022 tutt'ora valida ma che risultavano fermi. Erano state infatti demolite alcune pareti interne e delle pavimentazioni.

2

---

Al piano terra la porzione abitativa si compone di un ampio portico di ingresso che consente di accedere ad un piccolo locale di ingresso all'interno del quale è posta una scala ad unica rampa in cotto per accedere al piano primo; e ai lati di tale locale due stanze da una parte ed un unico ampio locale sulla destra ove erano presenti delle mangiatoie demolite.

Al piano primo si compone di un piccolo disimpegno di arrivo delle scale, un'ampia stanza unica ove un tempo era presente il bagno e la zona cucina/pranzo, e due stanze da letto sulla sinistra con apertura a cannocchiale l'una sull'altra

La porzione immobiliare ad uso deposito (sub. 4) si compone di un unico ampio locale comunicante con il portico dell'abitazione essendo state

demolite sia delle divisioni interne alla stessa unità sia la parete divisoria con il portico.

E' privo di pavimentazione poiché è in sola terra battuta. Ha un solaio di copertura in travi di legno in alcuni punti rovinato e avvallato oltre a tavelle in laterizio.

Il manufatto ad uso deposito presente sulla particella 748 è realizzato, sia come struttura sia come finiture esterne in legno. Ha una dimensione planimetrica di tipo regolare "rettangolare", un'altezza interna di mt. 5,00 nell'intradosso del tirante delle capriate che sostengono la copertura.

Alla data del sopralluogo è stato accertato che il deposito per il quale è stato rilasciato Permesso di Costruire n°158 del 2013, oltretutto scaduto per decorrenza dei termini di validità, non era completato. Mancavano parte dei tamponamenti interni in legno; la pavimentazione e l'impianto elettrico.

Il terreno agricolo di mq. 8.556 catastali circostante ai fabbricati sopra descritti che si disloca fra la via Chiaviche e la sede dell'Autostrada A14 ed è accessibile dalle corti dei fabbricati sopra descritti ed alla data del sopralluogo era inerbito in modo spontaneo.

La proprietà immobiliare urbana (part. 26) ha una superficie commerciale complessiva di mq. 439,20 di cui: mq. 361,70 per l'alloggio con corte identificato con la particella 26 sub. 5 e mq. 77,50 per il locale deposito identificato con la particella 26 sub. 4.

La proprietà immobiliare urbana (part. 748) ha una superficie commerciale di mq. 61,05 comprensiva dell'incidenza dell'area cortilizia.

Le spese fisse di gestione della proprietà immobiliare consistono essenzialmente nel mantenimento del fabbricato stesso, alla pulizia e manutenzione dell'area di pertinenza (parco), che si possono quantificare

forfettariamente in complessivi €. 1.500,00 annue, al netto di imposte, di cui solo €. 750,00 per la parte pignorata pari a 1/2 indivisa.

Sulla proprietà vigono i vincoli previsti per la zona urbanistica in cui è ricompreso, quale: ambito agricolo della pianura centuriata (art. 66 Nda) oltre ai vincoli derivante dalla fascia di rispetto stradale e infrastrutture per la viabilità; i vigono i vincoli derivanti dal fatto che lo stesso è classificato come "Edificio di interesse storico – tipologico " Edificio n° 74 come da ALLEGATO A7 degli allegati Normativi delle Norme del Comune di Cesena, oltre ai vincoli derivanti da zona sismica di cui alla Legge 02/02/1974 n° 64 e succ.ve.

### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Al **Catasto Fabbricati** del Comune di Cesena,

**al Foglio 85,**

**Particella 26 sub.4 (ex part. 26 sub. 2),** categoria C/2 di classe 2, consistenza 70 mq, Rendita Catastale €. 206,07;

**Particella 26 sub.5 (ex part. 26 sub. 1 e 3),** categoria A/3 di classe 1, consistenza 8,5 vani, Rendita Catastale €.526,79;

**Particella 748 (ex parte 707)** categoria C/2 di classe 2, consistenza 50 mq, Rendita Catastale €. 147,19.

Al **Catasto Terreni** del Comune di Cesena,

**al Foglio 85,**

**Particella 26,** Ente Urbano di mq. 2.678,00 (catastali).

**Particella 748** (ex parte della part. 707), Ente urbano di mq. 908.

**Particella 133,** seminativo di classe 2, di mq. 1.537 Reddito Dominicale €. 14,90, Reddito Agrario €. 9,92;

**Particella 135,** seminativo di classe 2, di mq. 4.696 Reddito Dominicale €. 45,51, Reddito Agrario €. 30,32;

**Particella 747 (ex parte della particella 707), seminativo di classe 2, di mq. 2.323 Reddito Dominicale €. 22,52, Reddito Agrario €. 15,00.**

**CONFINI**

La proprietà confina con la via Chiaviche, con proprietà .... (part. 706), con proprietà ..... (part. 301, 299, 300); salvo altri.

**PERTINENZA**

Quota di ½ di proprietà indivisa

**PROVENIENZA DEL BENE**

-Atto di divisione del 20/12/2011 Rep. n° 169841/62389 fra i signori ....., comproprietari di beni immobili, con il presente atto procedevano alla divisione amichevole dei beni assegnandosi, in via di attribuzione e a soddisfazione definitiva e irrevocabile dei rispettivi diritti di comproprietà. Nel dettaglio con il medesimo atto l'esecutato e la moglie .... che accettavano in regime di comunione dei beni l'intera proprietà del fondo rustico con fabbricato ad uso abitazione ed attrezzatura sito in Comune di Cesena, località Gattolino, già parte del Podere "Gattolino 3" distinto al Catasto Terreni del Comune di Cesena al Foglio 85 Particella 26 Ente Urbano; particella 133, Particella 135 e Particella 707 della superficie complessiva di 12.142 ed al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena al Foglio 85, Particella 26 subalterno 1 (cat. A/3 di classe 1, 8,5 vani); Particella 26 sub. 2 (cat. D/10) e Particella 26 sub. 3 (corte non censibile comune ai sub.ni 1 e 2).

5

---

Oggi a seguito di variazioni catastali eseguite dallo Scrivente Perito Stimatore (Particella 26 subalterni 4 e 5 e particella 748 al Catasto Fabbricati e Particelle 26. 748, 747, 133, 135, 747 al Catasto Terreni)

Trascritto a Forlì il 20/01/2012 Art. 921.

-Atto di compravendita del 21/04/2011 Rep. n° 168136/61283 i signori ..... acquistavano ..... l'intera proprietà, per le rispettive

quote pari a 274/1000 ... in regime di comunione legale; 101/1000 ..... e 625/1000 ....., del fondo rustico con fabbricato ad uso abitazione ed attrezzata sito in Comune di Cesena, località Gattolino, già parte del Podere "Gattolino 3" distinto al Catasto Terreni del Comune di Cesena al Foglio 85 Particella 26 Ente Urbano; particella 133, Particella 135 e Particella 707 della superficie complessiva di 12.142 ed al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena al Foglio 85, Particella 26 subalterno 1 (cat. A/3 di classe 1, 8,5 vani); Particella 26 sub. 2 (cat. D/10) e Particella 26 sub. 3 (corte non censibile comune ai sub.ni 1 e 2).

Oggi a seguito di variazioni catastali eseguite dallo Scrivente Perito Stimatore (Particella 26 subalterni 4 e 5 e particella 748 al Catasto Fabbricati e Particella 26 748 747 133 135 747 al Catasto Terreni)

Trascritto a Forlì il 20/05/2011 Art. 5336.

### **REGIME FISCALE**

La vendita dei beni è soggetta a Tassa di Registro

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

#### FABBRICATI

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cesena è stato eseguito accesso agli atti amministrativi per reperire la documentazione amministrativa riguardante la proprietà immobiliare oggetto di procedura.

Dalla ricerca è emerso che la costruzione originaria del fabbricato è antecedente al 01 Settembre 1967.

Successivamente per la proprietà è stata presentata in Comune di Cesena:

#### **SCIA del 17/06/2013.**

-Denuncia di Inizio Attività del 17/06/2013 depositata in Comune di Cesena per l'esecuzione di interventi di risanamento conservativo e restauro all'immobile.

In merito ai lavori di cui alla DIA in data 16/04/2018 è stato stilato Certificato di Collaudo Statico e Attestazione di Rispondenza con il quale si dichiarava che i lavori erano stati ultimati e veniva collaudato e certificata la rispondenza dell'opera alle norme tecniche per le costruzioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 62 del D.P.R. 6/06/2001 n° 380 e art. 19, comma 4, Legge Regionale 19/2008.

PERMESSO DI COSTRUIRE N° 158/2013

-Permesso di Costruire n° 158 del 20/09/2013 Prot. N° 71757/2013 rilasciato dal Comune di Cesena per demolizione e ricostruzione di depositi agricoli.

-Comunicazione di Inizio Lavori depositata in Comune di Cesena in data 03/10/2013 con il quale si attestava che i lavori sarebbero iniziati il 07/10/2013.

-Comunicazione di proroga per il termine di ultimazione lavori depositata in Comune di Cesena per la proroga di giorni 1460

7

AUTORIZZAZIONE PASSO CARRABILE DEL 18/06/2013

-Autorizzazione a costruzione di passo carrabile e tombinamento fosso PGN n° 45772 del 18/06/2013 rilasciata dal Comune di Cesena Settore Infrastrutture e Mobilità con la quale si autorizzava la costruzione di un Passo Carraio di lunghezza pari a 4,00 mt e profondità pari a 1,60 mt. e di un tombinamento fosso per mt. 8,00 diametro tubo cm. 40.

L'autorizzazione veniva rilasciata con prescrizioni indicate nella medesima autorizzazione.

SCIA N° 514/2022

-Segnalazione Certificata di Inizio Attività n° 514/2022 depositata in Comune di Cesena per l'esecuzione di opere di risanamento conservativo al fabbricato esistente di civile abitazione.

\*\*\*\*\*

## STATO DELLE PRATICHE

Alla data della presente relazione il Permesso di Costruire n° 158/2013 risulta scaduto per decorrenza dei termini di decorrenza previsti anche alla luce della proroga richiesta, poiché non è stata depositata Comunicazione di Fine Lavori e in loco i lavori stessi non sono ultimati.

Per i lavori previsti e richiesti e non ancora ultimati si dovrà pertanto richiedere e presentare in Comune di Cesena nuove istanze autorizzative.

NB:

\* per le pratiche da presentare in Comune e presso altri Enti al fine di riportare il fabbricato alle originarie funzioni e renderlo utilizzabile (considerato l'attuale stato) poiché il titolo Edilizio n° 15/2013 è scaduto si terrà conto nel paragrafo specifico della valutazione e verranno ricomprese nella percentuale di deprezzamento che verrà applicata alla voce "vetustà".

8

---

## DIFFORMITA' EDILIZIE

Preliminarmente si intende precisare che i lavori di cui al PC n° 158/2003 e SCIA n° 514/2002 sono in parte stati eseguiti in conformità agli elaborati grafici depositati in Comune di Cesena, anche se non completati.

Alla data della presente relazione rispetto agli elaborati grafici di progetto depositati in Comune di Cesena non sono state accertate difformità edilizie tali da rendere necessaria la presentazione di un titolo edilizio in Sanatoria. Lo stato dei luoghi accertato è frutto degli interventi edilizi, anche se non completati, di titoli edilizi rilasciati dal Comune di Cesena.

## TERRENO

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica PG n° 129977 del 15/09/2022 risulta la seguente destinazione urbanistica:



- Zona A- Storica – artistica-ambientale (città storica, nuclei, case coloniche e ville);
- Zona E- Agricola (Territorio rurale);
- Infrastrutture ferroviarie e per la viabilità (Sistema dei servizi e della qualità ambientale).

NOTE:

Ambiti della Pianura Centuriata (art. 66 Nda); Edificio di interesse storico-tipologico (Allegato A7) "Edif n° 74"; Infrastrutture per la viabilità (Art. 58 Nda) e Fascia di rispetto stradale (art. 58 Nda).

### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

Presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì a nome dell'esecutato è stata eseguita ricerca per accertare l'esistenza o meno di contratti di affitto e/o altro genere la proprietà pignorata.

In risposta, l'Agenzia delle Entrate di Cesena, con pec, comunicava che dalle indagini presso l'Anagrafe Tributaria per i contribuenti, non risultano essere stati registrati contratti di locazione per l'immobile oggetto di procedura.

Alla data del sopralluogo la proprietà immobiliare era disabitata ed in stato di abbandono e nella disponibilità del soggetto esecutato nonché della comproprietaria non esecutata

### **Canone di locazione annuo**

Considerata la tipologia di proprietà rientrante nel presente Lotto e, soprattutto considerato lo stato manutentivo e conservativo si ritiene che la proprietà non sia affittabile e/o locabile all' uso preposto e/o autorizzato, pertanto il valore locativo è pari a €. 0,00.

### **STIMA DEL BENE**

Il valore del bene stimato a **corpo** e non misura,

**- Valore dell'intera proprietà .....€.**

- Valore complessivo della quota di  $\frac{1}{2}$  di proprietà indivisa ..... €.

Il Perito Stimatore  
(Geom. Galassi Giampiero)