

TRIBUNALE DI FORLÌ

- UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI -

Procedura esecutiva immobiliare n. 127/2022 ES.

Avviso di vendita immobiliare delegata a professionista

1° esperimento

Il sottoscritto Dott. Oscare Santi nominato dal G.E. Dott. Fabio Santoro con ordinanza emessa il 23/11/2023 quale professionista delegato ex art. 591 bis c.p.c. al compimento delle operazioni di vendita nel procedimento di esecuzione immobiliare in epigrafe,

- esaminata la documentazione in atti e verificata la corrispondenza fra il diritto reale sul cespite oggetto di esecuzione ed i dati emergenti dai Pubblici Registri, nonché la titolarità dello stesso in capo al debitore esecutato;
- ritenuto necessario fissare la vendita in **sei 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 14 maggio 2024 alle ore 15:45** 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, 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 ai quali si segnala la presenza di difformità edilizie ed amministrative, così identificati e descritti:

- **Lotto A:**
 - **piena proprietà per l'intero di appartamento** censito al Catasto Fabbricati del Comune di Rocca San Casciano, Via Dante Alighieri n. 10, al foglio 25, particella 483, sub. 2, categoria A/2, rendita catastale €_650,74;
 - consistente in: "appartamento al piano primo di bifamiliare. È composto da: ingresso disimpegno, soggiorno, cucina pranzo con ampio terrazzo, bagno, disimpegno e tre camere da letto, balcone";
 - stato: occupato dall'esecutato.

Dott. Oscare Santi

Dottore Commercialista Professionista delegato

Via Bonali, 1 - 47122 Forlì - tel. 0543 31655

e-mail: oscare.santi@pec.it

- **Lotto B:**

- **piena proprietà per l'intero di capannone** censito al Catasto Fabbricati del Comune di Rocca San Casciano, Via Dante Alighieri n. 12, al foglio 25, particella 483, sub. 3, categoria C/3, rendita catastale €_1.247,24;
- consistente in: "capannone (ex laboratorio) su unico livello fuori terra, composto da un grande vano oltre ad un box in ferro.";
- stato: occupato dall'esecutato;

- **Lotto C:**

- **piena proprietà per l'intero di appartamento** censito al Catasto Fabbricati del Comune di Rocca San Casciano, Via Dante Alighieri n. 8, al foglio 25, particella 457, sub. 1, categoria A/3, rendita catastale €_201,42;
- consistente in: "appartamento in corpo di fabbrica singolo composto da: ingresso disimpegno, soggiorno-cucina, bagno e camera da letto.";
- stato: occupato dall'esecutato;

- **Lotto D:**

- **piena proprietà per l'intero di appartamento** censito al Catasto Fabbricati del Comune di Rocca San Casciano, Via Dante Alighieri n. 6, al foglio 25, particella 28, sub. 19, categoria A/4, rendita catastale €_309,87;
- **piena proprietà per l'intero di appartamento** censito al Catasto Fabbricati del Comune di Rocca San Casciano, Via Dante Alighieri n. 6, al foglio 25, particella 28, sub. 25, categoria A/4, rendita catastale €_185,92;
- **piena proprietà per l'intero di deposito-soffitta** censito al Catasto Fabbricati del Comune di Rocca San Casciano, Via Dante Alighieri n. 6, al foglio 25, particella 28, sub. 10, categoria C/2, rendita catastale €_198,84;
- **piena proprietà per l'intero di garage** censito al Catasto Fabbricati del Comune di Rocca San Casciano, Via Dante Alighieri n. 6, al foglio 25, particella 458, categoria C/6, rendita catastale €_188,87;
- consistente in: "porzione di vecchio edificio da ristrutturare";
- stato: libero;

- **Lotto E:**

- **piena proprietà per l'intero di garage** censito al Catasto Fabbricati del Comune di Rocca San Casciano, Via Dante Alighieri n. 8, al foglio 25, particella 459, sub. 3, categoria C/6, rendita catastale €_173,63;

- consistente in: “garage composto da unico vano al piano seminterrato con due posti auto”;
- stato: libero;
- **Lotto F:**
 - **piena proprietà per l'intero di terreno** censito al Catasto Terreni del Comune di Rocca San Casciano, Via Dante Alighieri, al foglio 25, particella 455, seminativo, classe 1, mq. 1.050;
 - **piena proprietà per l'intero di terreno** censito al Catasto Terreni del Comune di Rocca San Casciano, Via Dante Alighieri, al foglio 25, particella 464, seminativo arborato, classe 2, mq. 102;
 - **piena proprietà per l'intero di terreno** censito al Catasto Terreni del Comune di Rocca San Casciano, Via Dante Alighieri, al foglio 25, particella 536, bosco alto, classe 1, mq. 15.325;
 - consistente in: “terreno in forte declivio a bosco incolto”;
 - stato: libero;

Prezzo base ed aumento minimo.

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

- **lotto A: €_137.000,00 (euro centotrentasettemila/00);**
- **lotto B: €_60.000,00 (euro sessantamila/00);**
- **lotto C: €_56.000,00 (euro cinquantaseimila/00);**
- **lotto D: €_105.000,00 (euro centocinquemila/00);**
- **lotto E: €_23.000,00 (euro ventitremila/00);**
- **lotto F: €_6.000,00 (seimila/00).**

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

- **lotto A: €_2.000,00 (euro duemila/00);**
- **lotto B: €_1.000,00 (euro mille/00);**
- **lotto C: €_1.000,00 (euro mille/00);**
- **lotto D: €_2.000,00 (euro duemila/00);**
- **lotto E: €_500,00 (euro cinquecento/00);**
- **lotto F: €_500,00 (euro cinquecento/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.. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al presentatore (che, qualora non sia anch'esso un co-offerente, deve essere un avvocato). La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

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

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

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

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

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

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;*
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;*
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;*
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;*
- e) la descrizione del bene;*
- f) l'indicazione del referente della procedura;*
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;*
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;*
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;*
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;*
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico*

Dott. Oscare Santi

Dottore Commercialista Professionista delegato

Via Bonali, 1 - 47122 Forlì - tel. 0543 31655

e-mail: oscare.santi@pec.it

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,

Dott. Oscare Santi

Dottore Commercialista Professionista delegato

Via Bonali, 1 - 47122 Forlì - tel. 0543 31655

e-mail: oscare.santi@pec.it

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

Dott. Ocare Santi

Dottore Commercialista Professionista delegato
Via Bonali, 1 - 47122 Forlì - tel. 0543 31655
e-mail: oscare.santi@pec.it

sottoscrive l'offerta);

- b) se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge.
- c) se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

Documenti da allegare all'offerta.

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

- a) attestazione del bonifico della cauzione (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata);
- b) documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; qualora l'offerente sia minore di età o incapace, copia del documento di identità e del codice fiscale anche del soggetto che agisce in suo nome e della relativa autorizzazione; qualora l'offerente sia una persona giuridica, copia del documento di identità e del codice fiscale del legale rappresentante che sottoscrive l'offerta;
- c) procura di cui all'art. 12, comma 4, del DM 32/2015;
- d) procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale (avvocato);
- e) visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- f) dichiarazione di aver letto l'avviso di vendita e la perizia di stima e di essere edotto sui contenuti di tali documenti;
- g) qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione prevista dall'art. 179 autenticata da pubblico ufficiale; dalla dichiarazione dovrà risultare la natura del patrimonio personale del coniuge assegnatario che verrà utilizzata per il pagamento del prezzo.

Deposito cauzionale.

Il deposito cauzionale, di importo pari almeno al **15 per cento** del prezzo offerto, deve essere effettuato esclusivamente con **bonifico** sul conto corrente intestato a **“ES.127/2022 Tribunale di Forlì”**, acceso presso la Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., codice IBAN **IT96P0103013202000002092781** con causale **“ES.127/2022 cauzione lotto _ asta del 14/05/2024”**, indicando il numero del lotto per il quale è presentata l’offerta.

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’eccedenza.

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.

Dott. Oscare Santi

Dottore Commercialista Professionista delegato

Via Bonali, 1 - 47122 Forlì - tel. 0543 31655

e-mail: oscare.santi@pec.it

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

Dott. Oscare Santi

Dottore Commercialista Professionista delegato

Via Bonali, 1 - 47122 Forlì - tel. 0543 31655

e-mail: oscare.santi@pec.it

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.

Dott. Oscare Santi

Dottore Commercialista Professionista delegato

Via Bonali, 1 - 47122 Forlì - tel. 0543 31655

e-mail: oscare.santi@pec.it

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 II co. c.p.c., sui siti www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.asteannunci.it, nonché sul sito istituzionale del Tribunale.

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

Il professionista delegato

RENDE NOTO CHE

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

Dott. Oscare Santi

Dottore Commercialista Professionista delegato

Via Bonali, 1 - 47122 Forlì - tel. 0543 31655

e-mail: oscare.santi@pec.it

- la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'avviso di vendita e della perizia di stima in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, manifestando di voler assumere direttamente tale incombenza;
- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura, mentre non saranno cancellate eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali), anche ove fossero inopponibili;
- laddove necessario, è stata regolarmente rilasciata l'attestazione di prestazione energetica dell'edificio;
- la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto;
- se all'emissione del decreto di trasferimento l'immobile è ancora abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare l'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 6, c.p.c., come modificato dalla legge n. 8 del 28 febbraio 2020. Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura; se è occupato da chiunque altro senza valido ed efficace titolo la liberazione sarà attuata dal custode a spese a carico della procedura;
- per tutto quanto ivi non previsto si applicano le vigenti norme di legge;

AVVERTE CHE

Dott. Oscare Santi

Dottore Commercialista Professionista delegato
Via Bonali, 1 - 47122 Forlì - tel. 0543 31655
e-mail: oscare.santi@pec.it

- 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 054331655;
- 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);
- gli interessati possono chiedere al **custode Dott. Oscare Santi** 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 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, 29 febbraio 2024.

Il Professionista delegato
Dott. Oscare Santi



TRIBUNALE CIVILE DI FORLI'

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione immobiliare R.G. N° 127-2022

(R.G. Esecuzioni)

PROSPETTO RIEPILOGATIVO DELL'IMMOBILE

ALLEGATO "A"

LOTTO A

INTERA PROPRIETA'

su APPARTAMENTO piano primo

in Rocca San Casciano via Dante Alighieri civ 10



● **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

PIENA PROPRIETA' 1/1 su

su APPARTAMENTO

in Rocca San Casciano via Dante Alighieri civ 10

DATI CATASTALI e CONFINANTI

Gli immobili risultano catastalmente distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Rocca San Casciano, con i seguenti dati censuari:

PIENA PROPRIETA' 1/1 su

APPARTAMENTO

Foglio 25, particella 483, SUB 2

Categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, rendita catastale € 650,74 (Appartamento piano 1)

Via Dante Alighieri civ 10

Il terreno su cui sorge l'edificio di cui fa parte l'unità in oggetto, risulta distinto al Catasto Terreni del Comune di Rocca San Casciano con i seguenti dati censuari:

- **Foglio 25 particella 483 ENTE URBANO di mq 1.598**

L'unità gode dei diritti sulle parti comuni dell'intero edificio, ai sensi dell'art 1117 e seguenti del C.C. Tra cui in particolare la CORTE COMUNE, distinta al Foglio 25, p.lla 483, sub 5, bene comune non censibile, comune a i subalterni 2 (Appartamento in oggetto) e 3 (Laboratorio di cui al lotto B della presente)

il tutto in capo alla ditta catastale:

██████████ nata a ██████████

CF: ██████████

PROPRIETA' per 1/1

██████████ nata a ██████████

CF: ██████████

DIRITTO D'ABITAZIONE per 1/1



● DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di pignoramento è un appartamento al piano primo di edificio (composto da due unità abitative) sito in Rocca San Casciano, lungo la via Dante Alighieri al civ 10.

L'edificio si trova a pochi passi dal centro storico, in zona verde fronte Piazza Foro Boario.

L'edificio realizzato negli anni'70, successivamente adeguato e modificato ad abitazione, si presta in buono stato, si eleva su due livelli fuori terra, struttura mista in laterizio, esternamente intonacato e tinteggiato, copertura a falde, manto in tegole, lattonerie in lamiera di rame etc...

L'appartamento ha accesso dalla corte (comune al magazzino-laboratorio di cui al lotto B) a mezzo di cancelletto pedonale dalla pubblica via.

NB : su detta corte (nella zona a ridosso della pubblica via) si riscontra anche l'unico accesso alla corte dell'appartamento al piano terra dello stabile (in altra proprietà), per cui si riscontra una servitù di passaggio.

All'appartamento in oggetto del presente lotto si accede da vano scale esclusivo al piano terra, quindi al piano primo si compone di: ingresso disimpegno, soggiorno, cucina pranzo con ampio terrazzo sul retro, bagno, disimpegno e tre camere da letto. Inoltre balcone sul fronte strada.

Al piano terra è presente anche il vano CT.

La corte è recintata sul fronte strada e solo in parte sui confini interni.

Le finiture dell'appartamento sono quelle tipiche dell'epoca di realizzo: pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimentazioni in cotto, rivestimenti in ceramica, porte interne in legno, infissi in legno verniciato e vero camera, con scuretti interni, e scuretti esterni tipo veneziana in pvc (salvo uno in legno verniciato), scala con pedate e alzate in marmo, ringhiera in ferro verniciato.... portoncino d'ingresso in legno massello etc...

Impiantistica dell'epoca di realizzo: impianto elettrico autonomo e sottotraccia da rivedere alla luce delle vigenti normative, impianto idrico-sanitario e termico alimentato da caldaia a gas con elementi radiatori in ghisa.

Si segnala che la caldaia (posizionata al piano terra nel vano CT) riscalda anche il capannone di cui al lotto B, ed appare vetusta e sicuramente dispersiva per l'utilizzo del solo appartamento, per cui è da considerare il montaggio di nuova caldaia a condensazione per il solo appartamento.

In generale le condizioni dell'unità sono normali, vista l'epoca di realizzo.

La superficie commerciale dell'unità è pari a mq 160 circa, considerando i servizi in quota parte.



● **PERTINENZA e PROVENIENZA**

Il bene pignorato, di cui al presente lotto A, risulta: in proprietà del soggetto esecutato in forza di **SUCCESSIONE LEGITTIMA** per morte di [REDACTED] deceduto in data 21-04-2019, denuncia n° 366835 Vol. 88888 presentata il 26-11-2019 Agenzia entrate, ufficio territoriale di Forlì. A mezzo di detta successione la piena proprietà del bene in oggetto del presente lotto, passa al soggetto esecutato. Dalla successione risulta anche il passaggio del diritto d'abitazione, sempre a favore del soggetto esecutato.

● **REGIME FISCALE**

L'immobile è intestato a **PERSONA FISICA PER CUI E' SOGGETTO A REGISTRO**

● **STATO DI POSSESSO**

Alla data del sopralluogo, l'unità in oggetto del presente lotto A, risulta abitata dal soggetto esecutato, che vi risiede.

Lo scrivente ha comunque eseguito ricerca di eventuali contratti di locazione, con esito negativo

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

AUTORIZZATIVI EDILIZI

Dalla ricerca effettuata presso il Comune di Rocca San Casciano sull'immobile in oggetto, è risultato:

L'edificio originario (destinato a laboratorio al piano terra ed uffici al piano primo) è stato realizzato in forza di permesso di costruzione n° 2847/30 del 22-04-1967, Abitabilità n° 30 del 16-11-1973.

Quindi è stato oggetto di condono edilizio Legge 47/1985, Concessione in sanatoria n° 2 del 11-07-1992 per cambio di destinazione d'uso del piano primo in abitazione ed ampliamento con altre modifiche al piano terra.

REGOLARITA' EDILIZIA

Verificati i luoghi, in merito al presente lotto A, sulla base del progetto allegato alla Concessione in sanatoria n° 2 del 11-07-1992, **E' STATA RICONTRATA LA SOSTANZIALE CONFORMITA'**.

NECESSITA' di SANATORIE

Le opere sono conformi ai titoli edilizi, per tanto non necessitano sanatorie.



PLANIMETRIE CEU

L'unità immobiliare in oggetto di cui al presente lotto A, è regolarmente accatastata al ceu.

La planimetria al ceu è conforme allo stato dei luoghi.

● *STIMA DEL BENE*

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

Si è ritenuto di eseguire una stima con il metodo di confronto del mercato, MONOPARAMETRICO in conformità alle linee guida ed agli standard internazionali di valutazione. Il parametro di riferimento è quello del MQ commerciale, per l'unità (calcolato applicando i rapporti mercantili di riduzione delle superfici secondarie, consueti ed in uso nelle transazioni immobiliari locali e conformi ai parametri IVS ed EVS, nonché alle linee guida ABI).

Le informazioni utilizzate sono state reperite sostanzialmente presso operatori del settore compravendite: agenzie immobiliari, studi notarili, operatori del settore costruttori, inoltre da precedenti stime eseguite dal sottoscritto anche per il mercato del finanziamento bancario, per conoscenza specifica dell'attuale momento di mercato nel settore ed infine verificando i parametri Omi della zona in oggetto.

Tenuto conto della situazione oggettiva dei luoghi, della destinazione d'uso, della posizione in zona residenziale, a ridosso del centro storico, dell'attuale richiesta di mercato.... della mancanza di posto auto, ed infine del fatto che il prezzo vada ricercato anche a corpo per via della tipologia.

APPARTAMENTO piano primo, con ingresso piano terra, a corpo per l'intero (1000/1000) di prop.tà, pari a: SI STIMA IL PREZZO AL NETTO DELLA RIDUZIONE DEL 10 % PER ASSENZA DI GARANZIA

Valore arrotondato euro 137.000,00 (centotrentasettemila/00).

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

Cesena, il 31-08-2023

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Fabbri Geometra Davide



TRIBUNALE CIVILE DI FORLI'

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione immobiliare R.G. N° 127-2022

(R.G. Esecuzioni)

PROSPETTO RIEPILOGATIVO DELL'IMMOBILE

ALLEGATO "A"

LOTTO B

INTERA PROPRIETA'

su CAPANNONE LABORATORIO piano terra

in Rocca San Casciano via Dante Alighieri civ 12



● **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

PIENA PROPRIETA'

su **CAPANNONE LABORATORIO**

in **Rocca San Casciano via Dante Alighieri civ 12**

DATI CATASTALI e CONFINANTI

Gli immobili risultano catastalmente distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Rocca San Casciano, con i seguenti dati censuari:

PIENA PROPRIETA' 1/1 su

LABORATORIO

Foglio 25, particella 483, SUB 3

Categoria C/3, classe 2, consistenza 350 mq, rendita catastale € 1.247,24 (Laboratorio p. T) Via Dante Alighieri civ 12

Il terreno su cui sorge l'edificio di cui fa parte l'unità in oggetto, risulta distinto al Catasto Terreni del Comune di Rocca San Casciano con i seguenti dati censuari:

- Foglio 25 particella 483 ENTE URBANO di mq 1.598

L' unità gode dei diritti sulle parti comuni dell'intero edificio, ai sensi dell'art 1117 e seguenti del C.C. Tra cui in particolare la CORTE COMUNE, distinta al Foglio 25, p.lla 483, sub 5, bene comune non censibile, comune a i subalterni 2 (Appartamento di cui al lotto A della presente) e 3 (Laboratorio in oggetto)

il tutto in capo alla ditta catastale:

██████████ nata a ██████████

CF: ██████████

PROPRIETA' per 1/1



● DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di pignoramento è un capannone (ex laboratorio) sito in Rocca San Casciano, lungo la via Dante Alighieri al civ 12.

L'edificio si trova a pochi passi dal centro storico, in zona verde fronte Piazza Foro Boario.

L'edificio realizzato negli anni'70, si eleva su unico livello fuori terra, edificio in adiacenza a corpo abitativo, con struttura in muratura, copertura con struttura a capriate in ferro e pannelli, manto di copertura in lastre di cemento amianto (eternit), lattonerie in lamiera, pavimentazione in gettata di cemento, infissi in ferro e vetro, portone in ferro verniciato e vetroesternamente intonacato e tinteggiato. Il capannone ha accesso dalla pubblica via a mezzo di passo carrabile sulla corte fronte strada (corte comune al capannone in oggetto ed all'appartamento di cui al lotto A della presente).

NB : su detta corte (nella zona a ridosso della pubblica via prospiciente la porzione abitativa) si riscontra anche l'unico accesso alla corte dell'appartamento al piano terra dello stabile (in altra proprietà), per cui si riscontra una servitù di passaggio.

Il capannone si compone di unico grande vano con altezza variabile (circa da ml 4,40 a ml 6,25) oltre ad un box in ferro fronte strada. La corte è recintata sul fronte strada e solo in parte sui confini interni. Per l'andamento ed i dislivelli, la corte risulta decisamente poco utilizzabile come corte artigianale. Le finiture del capannone sono quelle tipiche dell'epoca di realizzo: murature laterali intonacate (che presentano segni di infiltrazioni sul retro, dove il muro funge anche da contenimento del terreno) pavimentazione in cemento, copertura con struttura a capriate in ferro e pannelli, manto di copertura in lastre di cemento amianto (eternit), infissi in ferro e vetro, portone in ferro verniciato e vetro.

Impiantistica dell'epoca di realizzo: impianto elettrico autonomo e di tipo esterno, sicuramente vetusto alla luce delle vigenti normative, impianto termico per riscaldamento con ventilconvettori alimentati da caldaia a gas (posizionata nella CT dell'appartamento di cui al lotto A), minimo impianto idrico.

In generale le condizioni dell'unità sono mediocri-scadenti, vista l'epoca di realizzo.

Attualmente il capannone-laboratorio è utilizzato come deposito e garage.

L'unità necessita di lavori di manutenzione straordinaria, impiantistica e verifica del manto di copertura in lastre di cemento amianto, per controllo dello stato di conservazione dello stesso.

E' ovvio che nel caso dovesse risultare degradato, necessiterebbe la sostituzione con intervento da parte di ditta specializzata per il trattamento dell'amianto.

La superficie commerciale dell'unità è pari a mq 350 circa.



- **PERTINENZA e PROVENIENZA**

Il bene pignorato, di cui al presente lotto B, risulta: in proprietà del soggetto esecutato in forza di **SUCCESSIONE LEGITTIMA** per morte di [REDACTED] deceduto in data 21-04-2019, denuncia n° 366835 Vol. 88888 presentata il 26-11-2019 Agenzia entrate, ufficio territoriale di Forlì. A mezzo di detta successione la piena proprietà del bene in oggetto del presente lotto, passa al soggetto esecutato.

- **REGIME FISCALE**

L'immobile è intestato a **PERSONA FISICA PER CUI E' SOGGETTO A REGISTRO**

- **STATO DI POSSESSO**

Alla data del sopralluogo, l'unità in oggetto del presente lotto B, risulta libera e nella disponibilità del soggetto esecutato

Lo scrivente ha comunque eseguito ricerca di eventuali contratti di locazione, con esito negativo

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

AUTORIZZATIVI EDILIZI

Dalla ricerca effettuata presso il Comune di Rocca San Casciano sull'immobile in oggetto, è risultato:

L'edificio originario (destinato a laboratorio al piano terra ed uffici al piano primo) è stato realizzato in forza di permesso di costruzione n° 2847/30 del 22-04-1967, Abitabilità n° 30 del 16-11-1973.

Quindi è stato oggetto di condono edilizio Legge 47/1985, Concessione in sanatoria n° 2 del 11-07-1992, riguardante porzioni non oggetto del presente lotto B: per cambio di destinazione d'uso del piano primo in abitazione ed ampliamento con altre modifiche al piano terra.

Il capannone-laboratorio, di fatto risulta oggetto dell'unica licenza di costruzione n° 2847/30 del 22-04-1967, Abitabilità n° 30 del 16-11-1973.



REGOLARITA' EDILIZIA

Dalla ricerca effettuata presso il Comune di Rocca San Casciano sull'immobile in oggetto, è risultato: L'edificio originario (destinato a laboratorio al piano terra ed uffici al piano primo) è stato realizzato in forza di permesso di costruzione n° 2847/30 del 22-04-1967, Abitabilità n° 30 del 16-11-1973.

Quindi è stato oggetto di condono edilizio Legge 47/1985, Concessione in sanatoria n° 2 del 11-07-1992, riguardante porzioni non oggetto del presente lotto B: per cambio di destinazione d'uso del piano primo in abitazione ed ampliamento con altre modifiche al piano terra.

Il capannone-laboratorio, di fatto risulta oggetto dell'unica licenza di costruzione n° 2847/30 del 22-04-1967, Abitabilità n° 30 del 16-11-1973.

NECESSITA' di SANATORIE

Le opere difformi riscontrate, sono quelle sopraelencate:

- la sagoma della copertura del capannone
- la presenza del ripostiglio in lamiera fronte strada

PER QUANTO CONCERNE LA SAGOMA COPERTURA, SI RITIENE CHE
ESSENDO STATA ESEGUITA IN FASE DI EDIFICAZIONE, RIENTRI NELLA
TOLLERANZA ART 19 COMMA 1 TER LEGGE REGIONALE 23 DEL 2004 (in
quanto dall'abitabilità risulta sopralluogo del tecnico comunale preposto in data 24-10-
1973 con esito conforme).

PER QUANTO CONCERNE IL RIPOSTIGLIO IN FERRO FRONTE STRADA, LO
SCRIVENTE RITIENE DEBBA ESSERE RIMOSSO (POICHE' NON RISULTA NEI
PROGETTI VERIFICATI PRESSO UFFICIO TECNICO COMUNALE) e vista la
tipologia non pare conveniente ipotizzare la sanatoria del manufatto.

Si stima un costo pari ad € 2.500,00 per le opere necessarie di rimozione del manufatto in
ferro ad uso ripostiglio, fronte strada.

PLANIMETRIE CEU

L'unità immobiliare in oggetto di cui al presente lotto B, è regolarmente accatastata al ceu.

La planimetria al ceu è conforme allo stato dei luoghi.

Non si ritiene di eseguire variazione catastale in questa fase, ma soltanto al buon esito delle opere di ripristino necessarie.



● **STIMA DEL BENE**

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

Si è ritenuto di eseguire una stima con il metodo di confronto del mercato, MONOPARAMETRICO in conformità alle linee guida ed agli standard internazionali di valutazione. Il parametro di riferimento è quello del MQ commerciale, per l'unità (calcolato applicando i rapporti mercantili di riduzione delle superfici secondarie, consueti ed in uso nelle transazioni immobiliari locali e conformi ai parametri IVS ed EVS, nonché alle linee guida ABI). Le informazioni utilizzate sono state reperite sostanzialmente presso operatori del settore compravendite: agenzie immobiliari, studi notarili, operatori del settore costruttori, inoltre da precedenti stime eseguite dal sottoscritto anche per il mercato del finanziamento bancario, per conoscenza specifica dell'attuale momento di mercato nel settore ed infine verificando i parametri Omi della zona in oggetto.

Tenuto conto della situazione oggettiva dei luoghi, della destinazione d'uso, della posizione in zona urbana-residenziale, a ridosso del centro storico, dell'attuale richiesta di mercato.... delle condizioni di manutenzione, dell'impiantistica, della necessita di eseguire le verifiche data la presenza della copertura in lastre di cemento amianto ...etc..della bassissima richiesta di immobili ad uso artigianale nella zona in oggetto (legata anche alla distanza dalle principali arterie di collegamento stradali).

CAPANNONE – LABORATORIO a piano terra, a corpo per l'intero (1000/1000) di prop.tà, pari a: SI STIMA IL PREZZO AL NETTO DEI COSTI RIPRISTINO E DELLA RIDUZIONE DEL 10 % PER ASSENZA DI GARANZIA

Valore arrotondato euro **60.000,00** (sessantamila/00).

Valore locativo (attualmente considerato come deposito) euro **250,00 / mensili** (duecentocinquanta/00).

Cesena, il 31-08-2023

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Fabbri Geometra Davide



TRIBUNALE CIVILE DI FORLI'

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione immobiliare R.G. N° 127-2022

(R.G. Esecuzioni)

PROSPETTO RIEPILOGATIVO DELL'IMMOBILE

ALLEGATO "A"

LOTTO C

INTERA PROPRIETA'

su APPARTAMENTO piano primo

in Rocca San Casciano via Dante Alighieri civ 8



● **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

PIENA PROPRIETA' 1/1 su

su APPARTAMENTO

in Rocca San Casciano via Dante Alighieri civ 10

DATI CATASTALI e CONFINANTI

Gli immobili risultano catastalmente distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Rocca San Casciano, con i seguenti dati censuari:

PIENA PROPRIETA' 1/1 su

APPARTAMENTO

Foglio 25, particella 457 SUB 1

Categoria A/3, classe 1, consistenza 3 vani, rendita catastale € 201,42 (Appartamento piano T)

Via Dante Alighieri civ 8

Il terreno su cui sorge l'edificio di cui fa parte l'unità in oggetto, risulta distinto al Catasto Terreni del Comune di Rocca San Casciano con i seguenti dati censuari:

- Foglio 25 particella 457 ENTE URBANO di mq 72

L' unità gode dei diritti sulle parti comuni tra cui in particolare la CORTE COMUNE, distinta al Foglio 25, p.lla 459, sub 2 e sub 4, bene comune non censibile, comune a p.lla 457 sub 1 (Appartamento in oggetto) e p.lla 459 sub 3 (lotto E di cui alla presente), p.lla 458, p.lla 28, sub 19, sub 25 (lotto D di cui alla presente)

il tutto in capo alla ditta catastale:

[REDACTED] nata a [REDACTED]

CF: [REDACTED]

PROPRIETA' per 1/1



● DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di pignoramento è un appartamento in corpo di fabbrica singolo, elevantesi su unico piano terra, sito in Rocca San Casciano, lungo la via Dante Alighieri al civ 8.

L'edificio si trova a pochi passi dal centro storico, in zona verde fronte Piazza Foro Boario.

L'edificio risale presumibilmente all'epoca post bellica, recentemente ristrutturato e modificato ad abitazione, si presta in buono stato, si eleva su unico livello fuori terra, struttura in muratura-sasso, esternamente intonacato e tinteggiato, copertura a falda, manto in tegole, lattoneria in lamiera di rame etc...

L'appartamento ha accesso dalla corte (comune a diverse unità immobiliari in particolare lotti D – E della presente, ma gravata anche da servitù d'accesso ad unità in altra proprietà e non oggetto della presente).

La corte è accessibile a mezzo di cancello carrabile dalla pubblica via.

L'appartamento in oggetto si compone di: ingresso disimpegno, soggiorno - cucina pranzo, bagno e camera da letto. La corte è recintata sul fronte strada e solo in parte sui confini interni.

Le finiture dell'appartamento sono quelle dell'intervento di ristrutturazione: pareti intonacate e tinteggiate, solaio in legno di copertura a vista, pavimentazioni in ceramica- gres, rivestimenti in ceramica, porte interne in legno, infissi in legno verniciato e vero camera, con scuretti interni, grate in ferro esterne

Impiantistica: impianto elettrico autonomo e sottotraccia da rivedere alla luce delle vigenti normative, impianto idrico-sanitario e termico alimentato da caldaia a gas con elementi radiatori in acciaio, termo-arredo nel bagno.

In generale le condizioni dell'unità sono discrete - normali, vista l'epoca di ristrutturazione integrale.

La superficie commerciale dell'unità è pari a mq 67 circa.

● PERTINENZA e PROVENIENZA

Il bene pignorato, di cui al presente lotto C, risulta: in proprietà del soggetto esecutato in forza di **SUCCESSIONE LEGITTIMA** per morte di [REDACTED] deceduto in data 21-04-2019, denuncia n° 366835 Vol. 88888 presentata il 26-11-2019 Agenzia entrate, ufficio territoriale di Forlì. A mezzo di detta successione la piena proprietà del bene in oggetto del presente lotto, passa al soggetto esecutato.



- **REGIME FISCALE**

L'immobile è intestato a **PERSONA FISICA PER CUI E' SOGGETTO A REGISTRO**

- **STATO DI POSSESSO**

Alla data del sopralluogo, l'unità in oggetto del presente lotto C, risulta libera, e nella disponibilità del soggetto esecutato.

Lo scrivente ha comunque eseguito ricerca di eventuali contratti di locazione, ed è risultato un contratto di comodato gratuito in data 05-05-2018 registrato al n° 1260 in data 25-05-2018, a favore di [REDACTED] . per quanto riferito in sede di sopralluogo i comodatari hanno lasciato l'immobile già da un paio d'anni.

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

AUTORIZZATIVI EDILIZI

Dalla ricerca effettuata presso il Comune di Rocca San Casciano sull'immobile in oggetto, è risultato:

L'edificio originario (destinato a servizi) è antecedente il 1967.

Quindi è stato oggetto di D.I.A. N° 3176 del 10-05-2006, Variante DIA prot n° 3586 del 03-07-2007 e completamento con DIA del 29-06-2009 per cambio di destinazione d'uso da servizi ad abitazione.

Risulta pratica di denuncia sismica n° D 45/07 del 30-08-2007, ma dalla ricerca nell'archivio del Comune di Rocca San Casciano non risulta l'attestazione di conformità sismica finale.

Non risulta essere mai stata comunicata la Fine Lavori, della DIA in oggetto, per cui di fatto l'edificio risulta sprovvisto di agibilità.

Da quanto rinvenuto presso l'ufficio tecnico del Comune preposto, non è possibile capire il motivo per cui non sia mai stata chiusa la pratica di cambio d'uso.

La proprietà (soggetto esecutato) ha dichiarato di rammentare che non erano mai state adeguate le fognature del manufatto in oggetto, ma ovviamente questo aspetto non è verificabile tramite il semplice sopralluogo eseguito.

REGOLARITA' EDILIZIA

Verificati i luoghi, in merito al presente lotto A, sulla base del progetto allegato alla DIA del 29-06-2009, E' STATA RISCONTRATA LA SOSTANZIALE CONFORMITA', salvo la chiusura con pannello leggero della porta di ingresso lato " Forlì", pur mantenendo l'apertura e l'infilso



dall'esterno.

NECESSITA' di SANATORIE

Le opere sono conformi ai titoli edilizi, salvo il tamponamento alla porta di ingresso citato.

Non si ritiene di dover eseguire sanatorie edilizie, bensì di ripristinare i luoghi con l'eliminazione del tamponamento interno alla porta, intervento per il quale si stima una spesa di € 500,00.

Per quanto concerne la problematica della mancanza di agibilità, lo scrivente non ha elementi oggettivi per verificare la motivazione della mancata comunicazione di fine lavori e richiesta di agibilità medesima: potrebbe trattarsi di una mera dimenticanza, così come potrebbero esserci motivazioni tecniche relative ad opere non eseguite o non ultimate correttamente (fognature ? Certificazioni di conformità impianti ? Certificazioni strutturali ? Etc...).

Non è quindi possibile stimare con esattezza il costo necessario all'ottenimento dell'agibilità, poiché necessiterebbe eseguire indagini, sondaggi, progetti e verifiche che esulano dall'incarico attuale del sottoscritto.

Lo scrivente ritiene per tanto di attuare una decurtazione a corpo (pari al 15 %) del valore dell'immobile, rimarcando che si tratta di una decurtazione forfettaria, non basata su elementi tecnici - oggettivi.

Gli eventuali interessati all'acquisto, dovranno quindi tenere conto della mancanza di agibilità e della possibilità di dover eseguire opere e pratiche necessarie all'ottenimento della stessa.

PLANIMETRIE CEU

L'unità immobiliare in oggetto di cui al presente lotto C, è regolarmente accatastata al ceu.

La planimetria al ceu è conforme allo stato dei luoghi

● *STIMA DEL BENE*

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

Si è ritenuto di eseguire una stima con il metodo di confronto del mercato,



MONOPARAMETRICO in conformità alle linee guida ed agli standard internazionali di valutazione. Il parametro di riferimento è quello del MQ commerciale, per l'unità (calcolato applicando i rapporti mercantili di riduzione delle superfici secondarie, consueti ed in uso nelle transazioni immobiliari locali e conformi ai parametri IVS ed EVS, nonché alle linee guida ABI). Le informazioni utilizzate sono state reperite sostanzialmente presso operatori del settore compravendite: agenzie immobiliari, studi notarili, operatori del settore costruttori, inoltre da precedenti stime eseguite dal sottoscritto anche per il mercato del finanziamento bancario, per conoscenza specifica dell'attuale momento di mercato nel settore ed infine verificando i parametri Omi della zona in oggetto.

Tenuto conto della situazione oggettiva dei luoghi, della destinazione d'uso, della posizione in zona residenziale, a ridosso del centro storico, dell'attuale richiesta di mercato.... del fatto che trattasi di soluzione autonoma, della presenza della corte comune e quindi della possibilità di accesso carrabile e parcheggio da concordare con i comproprietari della corte, ed infine del fatto che il prezzo vada ricercato anche a corpo per via della tipologia.

APPARTAMENTO piano terra, in corpo isolato, a corpo per l'intero (1000/1000) di prop.tà, pari a: **SI STIMA IL PREZZO AL NETTO DEL COSTO DELLE OPERE DI RIPRISTINO , DELLA RIDUZIONE PER ASSENZA DI AGIBILITA' E DELLA RIDUZIONE DEL 10 % PER ASSENZA DI GARANZIA**

Valore arrotondato euro 56.000,00 (cinquantaseimila/00).

Valore locativo euro 300,00 / mensili (trecento/00).

Cesena, il 31-08-2023

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Fabbri Geometra Davide



TRIBUNALE CIVILE DI FORLI'

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione immobiliare R.G. N° 127-2022

(R.G. Esecuzioni)

PROSPETTO RIEPILOGATIVO DELL'IMMOBILE

ALLEGATO "A"

LOTTO D

INTERA PROPRIETA'

**su PORZIONI DI VECCHIO EDIFICIO DA
RISTRUTTURARE in Rocca San Casciano via Dante
Alighieri civ 6**



● IDENTIFICAZIONE CATASTALE

PIENA PROPRIETA'

su PORZIONI DI VECCHIO EDIFICIO DA RISTRUTTURARE

in Rocca San Casciano via Dante Alighieri civ 6

DATI CATASTALI e CONFINANTI

Gli immobili risultano catastalmente distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Rocca San Casciano, con i seguenti dati censuari:

PIENA PROPRIETA' 1/1 su

APPARTAMENTO

Foglio 25, particella 28, SUB 19

Categoria A/4, classe 2, consistenza 5 vani, rendita catastale € 309,87 (Appartamento piano T-1)

Via Dante Alighieri civ 6

APPARTAMENTO

Foglio 25 , particella 28, SUB 25

Categoria A/4, classe 2, consistenza 3 vani, rendita catastale € 185,92 (Appartamento piano T-1)

Via Dante Alighieri civ 6

DEPOSITO-SOFFITTA

Foglio 25, particella 28, SUB 10

Categoria C/2, classe 1, consistenza 50 mq, rendita catastale € 198,84 (deposito piano 2) Via

Dante Alighieri civ 6

GARAGE

Foglio 25, particella 458

Categoria C/6, classe 1, consistenza 53 mq, ren. € 188,87 (Garage T) Via Dante Alighieri civ 6

Il terreno su cui sorge l'edificio di cui fa parte l'unità in oggetto, risulta distinto al Catasto Terreni del Comune di Rocca San Casciano con i seguenti dati censuari:

- Foglio 25 particella 28 ENTE URBANO di mq 287
- Foglio 25 particella 458 ENTE URBANO di mq 65



Le unità godono dei diritti sulle parti comuni dell'intero edificio, ai sensi dell'art 1117 e seguenti del C.C. Tra cui in particolare: la CORTE COMUNE, distinta al Foglio 25 p.lla 459 sub 2 e sub 4, bene comune non censibile, comune a p.lla 458, p.lla 28 sub 19, sub 25 (lotto D in oggetto), p.lla 459 sub 3 (lotto E di cui alla presente), p.lla 457 sub 1 (lotto C di cui alla presente).

NB : il quadro dimostrativo delle parti comuni, non chiarisce con precisione se le unità in oggetto della presente hanno dei diritti sui sub 27 vano scala - 28 disimpegno (indicati semplicemente BCNC).

Di fatto per accedere alle porzioni del piano primo e soffitta, necessita passare dai sub 27-28 , per cui si dovrebbe trattare di servitù di destinazione preesistenti.

Inoltre la soffitta - deposito (Foglio 25 p.lla 28 sub 10) non risulta avere diritti sulla corte dei cui sopra, e neppure sulla corte (distinta alla p.lla 460) in altra proprietà, dalla quale comunque si passa per accedere alla soffitta medesima.

il tutto in capo alla ditta catastale:

██████████ nata a ██████████

CF: ██████████

PROPRIETA' per 1/1

● DESCRIZIONE

PORZIONI DI VECCHIO EDIFICIO DA RISTRUTTURARE

L'edificio intero è corpo di fabbrica singolo, elevantesi su 2 piani fuori terra oltre a sottotetto, sito in Rocca San Casciano, lungo la via Dante Alighieri al civ 6.

L'edificio si trova a pochi passi dal centro storico, in zona verde fronte Piazza Foro Boario.

L'edificio risale presumibilmente all'epoca bellica, con struttura in muratura, solai in legno, esternamente intonacato e parzialmente rivestito, copertura in travi di legno a falde, manto in tegole, lattoneria in lamiera, infissi in legno e vetro semplice etc..

L'edificio risulta disabitato ed in disuso (salvo porzioni a deposito-ripostiglio), pressoché privo di impiantistica e finiture, necessita di intervento di ristrutturazione integrale.

NB : SI SEGNALE CHE LA COPERTURA DEL CORPO GARAGE (Foglio 25, particella 458) è costituita da ondulato in lastre di cemento-amianto (etrenit), che andranno smaltite da ditta



specializzata, in fase di ristrutturazione edificio.

Le porzioni oggetto del presente lotto sono:

PORZIONE EX ABITATIVA Foglio 25, particella 28, SUB 19

piano terra: composto da 3 stanze, ex cucina e servizio igienico, con accesso dalla corte esterna comune

piano primo: piccola porzione di terrazzo, di fatto non accessibile dal resto dell'unità

PORZIONE EX ABITATIVA Foglio 25, particella 28, SUB 25

piano terra: doppio vano cantina, con accesso dall'esterno, e non collegato al resto dell'unità

piano primo: 2 vani (stanze non meglio definite come destinazione d'uso) di fatto non accessibile dal resto dell'unità, per cui accessibile solo ed esclusivamente passando da unità di altra proprietà non oggetto della presente procedura (salendo a mezzo di scala interna dal piano terra)

DEPOSITO-SOFFITTA Foglio 25, particella 28, SUB 10

piano sottotetto: composto da unico grande vano, di fatto accessibile solo ed esclusivamente passando da unità di altra proprietà non oggetto della presente procedura.

GARAGE Foglio 25, particella 458

piano terra: composto da vano garage con annesso vano deposito, con accesso dalla corte comune esterna.

La corte comune è recintata sul fronte strada e solo in parte sui confini interni.

In generale le condizioni delle unità sono mediocri - scadenti, vista lo stato attuale di disuso/abbandono.

La superficie commerciale complessiva delle varie unità è pari a mq 223 circa.

● PERTINENZA e PROVENIENZA

Il bene pignorato, di cui al presente lotto A, risulta: in proprietà del soggetto esecutato in forza di **SUCCESSIONE LEGITTIMA** per morte di [REDACTED] deceduto in data 21-04-2019, denuncia n° 366835 Vol. 88888 presentata il 26-11-2019 Agenzia entrate, ufficio territoriale di Forlì. A mezzo di detta successione la piena proprietà del bene in oggetto del presente lotto, passa al soggetto esecutato.



- **REGIME FISCALE**

L'immobile è intestato a **PERSONA FISICA PER CUI E' SOGGETTO A REGISTRO**

- **STATO DI POSSESSO**

Alla data del sopralluogo, le unità in oggetto del presente lotto D, risultano libere, e nella disponibilità del soggetto esecutato.

Lo scrivente ha comunque eseguito ricerca di eventuali contratti di locazione sugli immobili in oggetto, con esito negativo.

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

AUTORIZZATIVI EDILIZI

Dalla ricerca effettuata presso il Comune di Rocca San Casciano sull'immobile in oggetto, è risultato:

L'edificio originario è antecedente il 1967.

Quindi è stato oggetto di rilascio di **PERMESSO DI COSTRUIRE N° 1067 del 15-01-2004** (cointestato anche ai proprietari delle porzioni non oggetto della presente procedura) per ristrutturazione edilizia con ampliamento. **NON E' MAI STATO DATO CORSO A DETTE OPERE, ED IL PERMESSO DI COSTRUIRE RISULTA DECADUTO.**

REGOLARITA' EDILIZIA

Verificati i luoghi, in merito al presente lotto D, sulla base delle planimetrie catastali e sulla base dello stato ANTE OPERA allegato al progetto di cui al **PERMESSO DI COSTRUIRE N° 1067 del 15-01-2004**, **E' STATA RISCONTRATA LA SOSTANZIALE CONFORMITA'.**

NECESSITA' di SANATORIE

Le opere sono conformi alle planimetrie ed al titolo edilizio citato, per cui NON NECESSITANO SANATORIE.

PLANIMETRIE CEU

Le unità immobiliari in oggetto di cui al presente lotto D, sono regolarmente accatastate al ceu.

Le planimetrie al ceu sono conformi allo stato dei luoghi, salvo un palese errore grafico nella planimetria del Foglio 25 p.la 28 sub 25, dove non è stata disegnata la porta di ingresso sul muro



comune. Non si ritiene di dover eseguire variazione in questa fase poiché l'immobile è ben identificato nella sua consistenza.

● **STIMA DEL BENE**

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

Si è ritenuto di eseguire una stima con il metodo di confronto del mercato, MONOPARAMETRICO in conformità alle linee guida ed agli standard internazionali di valutazione. Il parametro di riferimento è quello del MQ commerciale, per l'unità (calcolato applicando i rapporti mercantili di riduzione delle superfici secondarie, consueti ed in uso nelle transazioni immobiliari locali e conformi ai parametri IVS ed EVS, nonché alle linee guida ABI). Le informazioni utilizzate sono state reperite sostanzialmente presso operatori del settore compravendite: agenzie immobiliari, studi notarili, operatori del settore costruttori, inoltre da precedenti stime eseguite dal sottoscritto anche per il mercato del finanziamento bancario, per conoscenza specifica dell'attuale momento di mercato nel settore ed infine verificando i parametri Omi della zona in oggetto.

Tenuto conto della situazione oggettiva dei luoghi, della destinazione d'uso, della posizione in zona residenziale, a ridosso del centro storico, dell'attuale richiesta di mercato.... delle condizioni oggettive dell'immobile completamente da ristrutturare e suddiviso in svariate porzioni di diverse proprietà con le relative difficoltà per l'accordo in caso di ristrutturazione delle porzioni comuni per legge.

PORZIONI DI EDIFICIO DA RISTRUTTURARE piano terra, primo e secondo, a corpo per l'intero (1000/1000) di prop.tà, pari a: **SI STIMA IL PREZZO AL NETTO DELLA RIDUZIONE DEL 10 % PER ASSENZA DI GARANZIA**

Valore arrotondato euro 105.000,00 (centocinquemila/00).

Valore locativo attualmente nullo poiché porzioni pressochè non utilizzabili

Cesena, il 31-08-2023

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Fabbri Geometra Davide



TRIBUNALE CIVILE DI FORLI'

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione immobiliare R.G. N° 127-2022

(R.G. Esecuzioni)

PROSPETTO RIEPILOGATIVO DELL'IMMOBILE

ALLEGATO "A"

LOTTO E

INTERA PROPRIETA'

**su GARAGE piano terra, in Rocca San Casciano via
Dante Alighieri**



● **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

PIENA PROPRIETA' 1/1 su

su GARAGE

in Rocca San Casciano via Dante Alighieri

DATI CATASTALI e CONFINANTI

Gli immobili risultano catastalmente distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Rocca San Casciano, con i seguenti dati censuari:

PIENA PROPRIETA' 1/1 su

GARAGE

Foglio 25, particella 459, SUB 3

Categoria C/6, classe 2, consistenza 41 mq, rendita catastale € 173,63 (Garage piano S1) Via Dante Alighieri civ 8

Il terreno su cui sorge l'edificio di cui fa parte l'unità in oggetto, risulta distinto al Catasto Terreni del Comune di Rocca San Casciano con i seguenti dati censuari:

- **Foglio 25 particella 459 ENTE URBANO di mq 1143**

L'unità gode dei diritti sulle parti comuni, tra cui in particolare la CORTE COMUNE, distinta al Foglio 25, p.lla 459, sub 2 e sub 4, bene comune non censibile, comune a p.lla 459 sub 3 (garage lotto E in oggetto); p.lla 457 sub 1 (lotto A della presente) e p.lla 458, p.lla 28 sub 19, sub 25 (lotto D di cui alla presente)

il tutto in capo alla ditta catastale:

[REDACTED] nata a [REDACTED]

CF: [REDACTED]

PROPRIETA' per 1/1



● DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di pignoramento è un garage in corpo di fabbrica singolo, elevantesi su unico piano seminterrato, sito in Rocca San Casciano, lungo la via Dante Alighieri al civ 8.

L'edificio si trova a pochi passi dal centro storico, in zona verde fronte Piazza Foro Boario.

L'edificio è stato recentemente edificato, si eleva su unico livello seminterrato, struttura in cemento armato, esternamente rivestito in sasso, copertura piana a giardino.

Il garage ha accesso dalla corte (comune a diverse unità immobiliari in particolare lotti D – C della presente, e gravata anche da servitù' d'accesso ad unità in altra proprietà e non oggetto della presente). La corte è accessibile a mezzo di cancello carrabile dalla pubblica via.

Il garage in oggetto si compone di unico vano, con 2 posti auto e due accessi portoni carrabili frontali.

La corte è recintata sul fronte strada e solo in parte sui confini interni.

Le finiture sono: pareti in cemento armato tinteggiate, solaio tipo “ bausta “ prefabbricato e tinteggiato, pavimentazioni in ceramica, portoni in pvc con apertura automatizzata.

Impiantistica: impianto elettrico di tipo esterno a vista.

In generale le condizioni dell'unità sono buone, vista la recente epoca di realizzazione.

La superficie commerciale dell'unità è pari a mq 50 circa.

● PERTINENZA e PROVENIENZA

Il bene pignorato, di cui al presente lotto C, risulta: in proprietà del soggetto esecutato in forza di **SUCCESSIONE LEGITTIMA** per morte di ██████████ deceduto in data 21-04-2019, denuncia n° 366835 Vol. 88888 presentata il 26-11-2019 Agenzia entrate, ufficio territoriale di Forlì. A mezzo di detta successione la piena proprietà del bene in oggetto del presente lotto, passa al soggetto esecutato.

● REGIME FISCALE

L'immobile è intestato a **PERSONA FISICA PER CUI E' SOGGETTO A REGISTRO**

● STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo, l'unità in oggetto del presente lotto E, risulta libera, e nella disponibilità del soggetto esecutato.

Lo scrivente ha comunque eseguito ricerca di eventuali contratti di locazione con esito negativo.



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

AUTORIZZATIVI EDILIZI

Dalla ricerca effettuata presso il Comune di Rocca San Casciano sull'immobile in oggetto, è risultato:

L'edificio è stato realizzato in forza di D.I.A. N° 5306 del 19-08-2006, Variante DIA prot n° 1172 del 03-03-2007.

Fine lavori e Agibilità con scheda tecnica in data 30-01-2009 pgn 507

Risulta pratica di denuncia sismica n° D 49/06 del 11-10-2006, e attestazione di conformità sismica finale in data 16-05-2007.

REGOLARITA' EDILIZIA

Verificati i luoghi, in merito al presente lotto D, sulla base del progetto allegato alla Variante DIA prot n° 1172 del 03-03-2007., E' STATA RICONTRATA LA SOSTANZIALE CONFORMITA'.

NECESSITA' di SANATORIE

Le opere sono conformi ai titoli edilizi, salvo il tamponamento alla porta di ingresso citato.

PLANIMETRIE CEU

L'unità immobiliare in oggetto di cui al presente lotto E, è regolarmente accatastata al ceu.

La planimetria al ceu è conforme allo stato dei luoghi

- **STIMA DEL BENE**

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

Si è ritenuto di eseguire una stima con il metodo di confronto del mercato, MONOPARAMETRICO in conformità alle linee guida ed agli standard internazionali di valutazione. Il parametro di riferimento è quello del MQ commerciale, per l'unità (calcolato applicando i rapporti mercantili di riduzione delle superfici secondarie, consueti ed in uso nelle transazioni immobiliari locali e conformi ai parametri IVS ed EVS, nonché alle linee guida ABI).

Le informazioni utilizzate sono state reperite sostanzialmente presso operatori del settore compravendite: agenzie immobiliari, studi notarili, operatori del settore costruttori,



inoltre da precedenti stime eseguite dal sottoscritto anche per il mercato del finanziamento bancario, per conoscenza specifica dell'attuale momento di mercato nel settore ed infine verificando i parametri Omi della zona in oggetto.

Tenuto conto della situazione oggettiva dei luoghi, delle buone condizioni dell'immobile, della destinazione d'uso, della posizione e della vocazione di pertinenza ad edifici abitativi in zona residenziale, a ridosso del centro storico, dell'attuale richiesta di mercato della presenza della corte comune e quindi del comodo accesso carrabile ...etc...

GARAGE piano seminterrato piano terra, in corpo isolato, a corpo per l'intero (1000/1000) di prop.tà, pari a: SI STIMA IL PREZZO AL NETTO DELLA RIDUZIONE PER ASSENZA DI AGIBILITA' E DELLA RIDUZIONE DEL 10 % PER ASSENZA DI GARANZIA

Valore arrotondato euro 23.000,00 (ventitremila/00).

Valore locativo euro 150,00 / mensili (centocinquanta/00).

Cesena, il 31-08-2023

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Fabbri Geometra Davide



TRIBUNALE CIVILE DI FORLI'

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione immobiliare R.G. N° 127-2022

(R.G. Esecuzioni)

PROSPETTO RIEPILOGATIVO DELL'IMMOBILE

ALLEGATO "A"

LOTTO F

INTERA PROPRIETA'

**su TERRENO senza fabbricati alcuni, in Rocca San
Casciano lungo la via Dante Alighieri**



● IDENTIFICAZIONE CATASTALE

PIENA PROPRIETA' 1/1 su

su TERRENO senza fabbricati alcuni

in Rocca San Casciano via Dante Alighieri

DATI CATASTALI e CONFINANTI

Gli immobili risultano catastalmente distinti al Catasto TERRENI del Comune di Rocca San Casciano, con i seguenti dati censuari:

PIENA PROPRIETA' 1/1 su

TERRENO di complessivi mq 16477

Foglio 25 particella 455 SEMINATIVO classe 1° mq 1.050

Foglio 25 particella 464 SEMINATIVO ARBORATO classe 2° mq 102

Foglio 25 particella 536 BOSCO ALTO classe 1 ° mq 15.325

il tutto in capo alla ditta catastale:

██████████ nata a ██████████

CF: ██████████

PROPRIETA' per 1/1

● DESCRIZIONE

Trattasi di terreno a bosco, incolto, posizionato lungo la via Dante Alighieri, a monte della stessa, frontalmente al parco ex foro boario.

Il terreno ha forte declivio, e la parte lungo la pubblica via Dante Alighieri è destinata a scarpata stradale. Il terreno può essere accessibile dalla pubblica via Dante Alighieri (a mezzo di accesso da eseguire) ed anche (almeno stando alla mappa catastale) dalla via dei Mandorli a monte del terreno stesso, dove sicuramente l'accesso sarebbe più semplice.

Attualmente il terreno è raggiungibile anche dalle corti dei fabbricati di cui ai lotti A-B-C-D-E della presente.



La superficie catastale del terreno è pari a mq 15.325

● **PERTINENZA e PROVENIENZA**

Il bene pignorato, di cui al presente lotto F, risulta: in proprietà del soggetto esecutato in forza di **SUCCESSIONE LEGITTIMA** per morte di [REDACTED] deceduto in data 21-04-2019, denuncia n° 366835 Vol. 88888 presentata il 26-11-2019 Agenzia entrate, ufficio territoriale di Forlì. A mezzo di detta successione la piena proprietà del bene in oggetto del presente lotto, passa al soggetto esecutato.

● **REGIME FISCALE**

L'immobile è intestato a **PERSONA FISICA PER CUI E' SOGGETTO A REGISTRO**

● **STATO DI POSSESSO**

Alla data del sopralluogo, l'unità in oggetto del presente lotto F, risulta libera, e nella disponibilità del soggetto esecutato.

Lo scrivente ha comunque eseguito ricerca di eventuali contratti di locazione con esito negativo.

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

AUTORIZZATIVI EDILIZI

Non sono presenti fabbricati

● **DESTINAZIONE URBANISTICA DEL VIGENTE P.R.G. e NORME TECNICHE APPLICABILI**

Come indicato nel CDU richiesto ed ottenuto , il terreno risulta in “ *ambito agricolo di rilievo paesaggistico a componente silvicola-zootecnica-seminativa* “ art 3.33 PSC e art 3.34 del RUE, interessata dai diversi ed importanti vincoli già citati: idrogeologico; fascia di rispetto fluviale fiumi tutelati; zone di dissesto ed instabilità frane quiescenti; rispetto stradale; aree di tutela dei crinali.

Per tanto il terreno risulta di fatto inedificabile.

PLANIMETRIE CEU

Non sono presenti fabbricati



● **STIMA DEL BENE**

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

Si è ritenuto di eseguire una stima con il metodo di confronto del mercato, MONOPARAMETRICO in conformità alle linee guida ed agli standard internazionali di valutazione. Il parametro di riferimento è quello del MQ commerciale, per l'unità (calcolato applicando i rapporti mercantili di riduzione delle superfici secondarie, consueti ed in uso nelle transazioni immobiliari locali e conformi ai parametri IVS ed EVS, nonché alle linee guida ABI). Le informazioni utilizzate sono state reperite sostanzialmente presso operatori del settore compravendite: agenzie immobiliari, studi notarili, operatori del settore costruttori, inoltre da precedenti stime eseguite dal sottoscritto anche per il mercato del finanziamento bancario, per conoscenza specifica dell'attuale momento di mercato nel settore ed infine verificando i parametri Omi della zona in oggetto.

Tenuto conto della situazione oggettiva del terreno, della forma, del declivio, della posizione, della difficoltà di accesso ed utilizzo, dei vincoli citati, della oggettiva impossibilità di utilizzo ai fini agricoli

**TERRENO INCOLTO – BOSCO a corpo per l'intero (1000/1000) prop.tà, pari a:
SI STIMA IL PREZZO**

Valore arrotondato euro 6.000,00 (cinquemilacinquecento/00).

Valore locativo euro 100,00 / mensili (cento/00).

Cesena, il 31-08-2023

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Fabbri Geometra Davide

