

TRIBUNALE DI FORLÌ

- UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI -

Procedura esecutiva immobiliare n. 93/2017 ES.

Avviso di vendita immobiliare delegata a professionista

2° esperimento

Il sottoscritto Dott. Oscare Santi nominato dal G.E. Dott. Fabio Santoro con ordinanza emessa il 28/11/2019 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 **unico lotto** a corpo e non a misura, del compendio immobiliare pignorato;
- visti gli art. 490 e 570 c.p.c.;

DISPONE

procedersi alla **VENDITA SENZA INCANTO** del compendio immobiliare di seguito indicato, con modalità **TELEMATICA ASINCRONA** che verrà chiamata per l'esame delle buste telematiche il **giorno 03 dicembre 2024 alle ore 12:00** 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, 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, è sito in Cesenatico (FC), località Villamarina, Via Leone n. 24, ed è così identificato e descritto:

- **Lotto unico:**
 - piena proprietà per l'intero di **fabbricato ad uso abitativo** censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cesenatico al foglio 40, particella 2249, sub. 3, zona cens. 1, cat. A/2, classe 2, cons. 5 vani, rendita € 774,69;
 - piena proprietà per l'intero di **autorimessa** censita al Catasto Fabbricati del Comune di Cesenatico al foglio 40, particella 2249, sub. 8, zona cens. 1, cat.

- C/6, classe 3, cons. 22 mq., superficie catastale 23 mq. rendita € 127,26;
- proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni tra cui lo scivolo e lo spazio di manovra di accesso ai garage, censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Cesenatico al foglio 40, particella 2249, sub. 10 e 11, B.C.N.C., e l'area di sedime censita al Catasto Terreni del Comune di Cesenatico, al foglio 40, particella 2249, ente urbano di mq. 524;
 - consistente in: "Appartamento in fabbricato di tipo a schiera distribuito su più livelli. Al piano sottostada: autorimessa, un w.c., disimpegno e un locale di servizio. Al piano terra: corte esclusiva, cucina-pranzo-soggiorno. Al piano primo: disimpegno, camera con balcone, bagno e guardaroba. Al piano secondo: disimpegno, locale di servizio con balcone, bagno e locale di servizio con all'interno un piccolo ripostiglio";
 - stato: occupato dagli esecutati.

Prezzo base ed aumento minimo.

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

- **lotto unico: €_169.500,00 (euro centosessantanovemilacinquecento/00).**

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

- **lotto unico: €_2.000,00 (euro duemila/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 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*

Dott. Oscare Santi

Dottore Commercialista Professionista delegato

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

e-mail: oscare.santi@pec.it

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

Dott. Oscare Santi

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

identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.

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

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

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

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

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

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

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

Art. 15 Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario

presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

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

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

Contenuto dell'offerta.

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

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

Documenti da allegare all'offerta.

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

- a) attestazione del bonifico della cauzione (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata);
- b) documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione

Dott. Oscare Santi

Dottore Commercialista Professionista delegato

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

e-mail: oscare.santi@pec.it

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.93/2017 Tribunale di Forlì", acceso presso la Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., codice IBAN **IT18G0103013202000001928346** con causale "**ES.93/2017 cauzione lotto unico asta del 03/12/2024**", 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.

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

Dott. Oscare Santi

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

l'acquisito 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.

Dott. Oscare Santi

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

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 II co. c.p.c., sui siti www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, 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 o, in alternativa, sui portali www.casa.it, www.idealista.it e www.bakeca.it.

Il professionista delegato

Dott. Oscare Santi

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

RENDE NOTO CHE

- tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o a cura del cancelliere o del giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato;
- gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (invitando comunque gli interessati a verificare, anche tramite propri tecnici di fiducia, la situazione edilizia al momento dell'acquisto); per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'avviso di vendita e della perizia di stima in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza,

Dott. Oscare Santi

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

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

- 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

Dott. Oscare Santi

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

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, 01 ottobre 2024.

Il Professionista delegato

Dott. Oscare Santi



TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

Esecuzione immobiliare R.G. n.93/2017

PROSPETTO RIEPILOGATIVO DELL'IMMOBILE

ALLEGATO "A"

LOTTO UNICO
PROPRIETA' bene personale

FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE

DOTT. FABIO SANTORO
(in sostituzione della Dott.ssa Barbara Vacca

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE ED UBICAZIONE

PROPRIETA', per la quota di 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni, in capo agli esecutati [REDACTED] e [REDACTED], ovvero **piena proprietà per intero** di una **unità immobiliare ad uso residenziale** consistente in un appartamento sviluppatosi al piano primo sottostrada (interrato), terra, primo e secondo (sottotetto) e di una **unità immobiliare ad uso autorimessa** posta al piano primo sottostrada (interrato), oltre a **porzione di corte esclusiva**, ubicate in un più ampio fabbricato plurifamiliare, del tipo "a schiera" denominato "Villa delle Rose" con relative parti comuni (scivolo ed area di manovra per l'accesso alle autorimesse), il tutto sito in Cesenatico, località Villamarina, in via Leone n.24.

Le unità immobiliari pignorate sono censite al Catasto Fabbricati del medesimo comune, al Foglio 40, particella 2249 subalterni 3 (abitazione e corte esclusiva) ed 8 (autorimessa).

Le parti comuni sono censite sempre al Catasto Fabbricati del comune di Cesenatico, al Foglio 40, particella 2249 coi subalterni 10 (bene comune non censibile, scivolo, comune a tutti i sub.) e 11 (bene comune non censibile, spazio di manovra, comune a tutti i sub.)

Il lotto su cui insiste l'intero fabbricato è identificato al Catasto Terreni con il mappale 2249, ha superficie catastale di mq.524 ed è censito come ente urbano senza rendita.

Trattasi di area di sedime dell'intero fabbricato plurifamiliare (n.4 unità abitative e n.4 autorimesse al piano interrato), che al Catasto Fabbricati risulta frazionata in corti esclusive alle singole unità immobiliari e parti comuni.

Nell'elaborato planimetrico, agli atti dal 09/11/2006, erano stati indicati in modo errato i subalterni 3 e 4 nella pianta del piano interrato, pertanto la sottoscritta ha provveduto a presentare pratica Docfa per rettificare tale incongruenza.

In riferimento al P.R.G. vigente, l'intera particella ricade in zona residenziale B1, nello specifico "*zone residenziali di completamento a prevalente destinazione residenziale*" regolamentata dall'art.39, delle Norme Tecniche di Attuazione.

L'intero fabbricato risulta edificato con Permesso di Costruire n.205 del 29/10/2004 e successive varianti; ha **destinazione residenziale**, ed è costituito da n.4 abitazioni indipendenti tra loro con relative corti esclusive, tutte dotate di autorimessa poste nel piano

primo sottostrada (interrato) alle quali vi si accede attraverso parti comuni (scivolo e area di manovra) identificate con specifici subalterni.

La divisione tra le abitazioni è del tipo verticale con muro divisorio cielo-terra; ciascuna di esse si sviluppa dal piano primo sottostrada (interrato) in cui sono stati ricavati dei servizi, al piano secondo (sottotetto).

La struttura portante dell'intero fabbricato è in cemento armato con muratura di tamponamento e divisori interni in laterizio.

I solai intermedi sono in latero cemento, mentre quello di copertura è in legno a vista.

All'u.i. pignorata, ad uso abitazione, vi si accede percorrendo lo stradello che fiancheggia il fabbricato, in quanto è posizionata sul retro dell'intero corpo di fabbrica, ed ha affaccio sulla particella 37.

Il compendio oggetto di pignoramento risulta così composto:

-al piano Primo Sottostrada (S1-interrato): autorimessa (catastalmente identificata con il subalterno 8), un w.c., disimpegno, un locale di servizio (attrezzato ed utilizzato come cucina-pranzo) e la scala di collegamento, dall'interno del fabbricato, al piano terra;

-al Piano Terra: porzione di corte esclusiva dalla quale si accede all'abitazione, cucina-pranzo-soggiorno e scale di collegamento ai piani superiori ed inferiore.

Nell'area cortilizia è stata realizzata una tettoia a confine con le particelle 37 e 2248.

Inoltre è presente una piccola struttura in legno del tipo "*precaria*", appoggiata al pavimento della corte, a confine con l'unità immobiliare identificata con il subalterno 2.

-al Piano Primo: disimpegno, camera con balcone, bagno, guardaroba (utilizzata *presumibilmente* come camera singola) e la scala di collegamento al piano secondo;

-al Piano Secondo (sottotetto): disimpegno, locale di servizio con balcone (utilizzata come camera da letto), bagno, locale di servizio con all'interno un piccolo ripostiglio ricavato nel soprascala).

I materiali di finitura del fabbricato in generale e dell'u.i. oggetto di stima in particolare, sono tutti in buone condizioni, visto che l'intero edificio risulta ultimato alla fine del 2006.

Sono stati riscontrati segni di umidità risalente nei vani posti al piano primo sottostrada, internamente ed esternamente alle unità pignorate, oltre a manifestazioni di "muffa" nel locale

servizio e nel w.c. al piano interrato e nel locale servizio al piano secondo.

La pavimentazione ed il battiscopa esterno, delle unità pignorate, è in gres e/o simile, presumibilmente del tipo antigelivo.

Il cancello pedonale di accesso alla proprietà è in ferro verniciato.

Le pareti esterne e i divisori interni sono per lo più tutte in muratura di laterizio intonacate e tinteggiate.

Alcune pareti interne sono in cartongesso intonacato e verniciato.

I solai intermedi sono in latero-cemento, mentre quello di copertura è in legno con struttura (travi, travetti ed assito) a vista.

Il tetto è a falde, completo di tegole e/o simile di laterizio ed opere di lattoneria in rame.

I pavimenti e battiscopa del piano primo sottostrada (interrato) e terra sono in gres e/o simile, i rivestimenti di tutti i servizi igienici e della cucina ricavata nel locale di servizio posto nel piano primo sottostrada (interrato) sono in ceramica e/o simile.

I pavimenti e battiscopa dell'intero piano primo e secondo (sottotetto), sono in legno.

La scala, dal piano primo sottostrada al piano secondo, è rivestita in marmo, è completa di ringhiera e corrimano in ferro verniciato.

Gli infissi interni sono in legno, di tonalità scura, completi di vetrocamera e maniglie in alluminio di colore argento, mentre quelli esterni sono costituiti da scuroni in legno.

Le finestre dei w.c./bagni sono dotate di vetro opaco.

Le porte interne sono in legno tamburato con finitura color legno scuro e maniglie in alluminio color argento.

La porta di accesso all'autorimessa è in alluminio, mentre all'abitazione vi si accede attraverso la porta finestra del vano cucina-sala-pranzo.

I sanitari dei w.c./bagni sono di colore bianco, del tipo "a pavimento"; il lavandino dei w.c./bagno al piano interrato e primo sono del tipo "sospeso" sempre in ceramica bianca, mentre quello del w.c. al piano secondo è in resina colorata e/o simile poggiante su un piano in vetro.

Tutti i servizi igienici sono dotati di doccia, quella del piano seminterrato è a pavimento, e tutti i sanitari sono completi di rubinetti del tipo monocomando con miscelatore di colore

argento.

Impianti:

-l'impianto televisivo ed elettrico sono del tipo sottotraccia, presumibilmente con tubazioni e scatole in pvc. Quest'ultimo è completo di interruttori, prese e simili con placche di finitura in pvc di colore grigio scuro (antracite).

-l'impianto di riscaldamento, di tipo tradizionale con termosifoni a colonnina in acciaio bianchi e tubazioni presumibilmente in rame, e la produzione di acqua calda sanitaria sono dotati di propria caldaia (ubicata all'eterno del fabbricato); quest'ultima è alimentata a gas metano. Risulta un unico termostato nel vano scala di collegamento dal piano primo sottostrada al piano terra.

-impianto di aspirazione centralizzata con sacco per ogni attacco.

Le **“Dichiarazioni di Conformità” dell'impianto elettrico, termosanitario e del gas metano**, di cui si allega copia, risultano allegate alla richiesta di certificato di conformità edilizia ed agibilità presentata in data 13/novembre/2006.

L'Esperta ritiene pertanto di **POTER ATTESTARE per gli stessi la loro CONFORMITA'**.

Si consiglia, in ogni caso, al futuro acquirente, di fare verificare a sua cura e spese tutti gli impianti tecnologici ed eventualmente provvedere al loro adeguamento (elettrico, radio televisivo, idrico sanitario, rete di adduzione gas metano e di riscaldamento).

Alla data del sopralluogo (17/07/2019) le unità immobiliari oggetto di pignoramento si presentavano ben identificate ed identificabili, nonostante l'errore riscontrato nell'elaborato planimetrico in cui, nella pianta del piano interrato erano stati erroneamente invertiti i subalterni 3 e 4.

Le **superfici lorde di seguito indicate**, risultano da **misurazioni effettuate** dall'Esperta, **direttamente sulle piante quotate rappresentate nel progetto architettonico** allegato all'ultimo titolo edilizio depositato presso il Comune, ossia la D.I.A. di variante n.804 del 03/11/2006 ed **orientativamente in scala 1:100**, e comunque confrontate sia con le planimetrie catastali (orientativamente in scala 1:200) depositate presso l'Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio che con quanto rilevato in loco.

Piano Primo Sottostrada (interrato) mq.27,80 circa per i servizi dell'abitazione e mq.21,15 circa per l'autorimessa.

Piano Terra mq 40,00 ca. oltre alla corte esclusiva di mq 89,30 circa (area scoperta).

Piano Primo mq 40,00 ca. oltre al balcone di mq.4,65 circa.

Piano Secondo mq 40,00 ca. oltre al balcone di mq.3,80 circa.

All'interno dell'abitazione **non sono state** riscontrate particolari difformità edilizie oltre ad un diverso uso rispetto sia al titolo autorizzativo che alla planimetria catastale di alcuni vani.

Si elencano:

-nel locale di servizio al piano primo sottostrada, sono stati realizzati un camino ed una parete in suo appoggio; inoltre è stato impropriamente attrezzato e risulta utilizzato come cucina-pranzo;

-al piano primo il vano con destinazione "guardaroba" è arredato e presumibilmente utilizzato come camera singola;

-al secondo piano il locale di servizio, a sinistra dell'arrivo della scala, è arredato ed utilizzato a camera.

-sempre al secondo piano, da rilievo, sono state riscontrate delle lievi modifiche delle altezze dei vani, in aumento verso il colmo, presumibilmente dovuta ad una maggiore pendenza del tetto.

Per le caratteristiche dimensionali, il guardaroba è di superficie minore di 9 mq pertanto non può essere "trasformata", ai fini edilizi ed igienico-sanitari, in camera; il vano servizio al piano secondo (sottotetto) ha altezza media sottotrave inferiore a ml.2,40 per cui non può essere "trasformata" in camera, ai fini edilizi, e il vano servizio posto al piano primo sottostrada oltre ad avere altezza inferiore a ml.2,70 e per la sua ubicazione nell'interrato del fabbricato, non può essere "trasformato" in cucina-pranzo, pertanto tutti i vani dovranno essere ripristinati nel loro uso come da titolo autorizzativo rilasciato dal Comune di Cesenatico e da planimetria catastale.

Per quanto riguarda le difformità esterne risultano realizzati una tettoia ed un corpo accessorio in legno senza titolo autorizzativo.

Il corpo accessorio, per le dimensioni e precarietà non è soggetto all'obbligo dell'accatastamento, ed ai fini urbanistici ricade in "edilizia libera" ma deve rispettare comunque una distanza dal confine di ml.1,50; mentre la tettoia, ai fini catastali è soggetta a denuncia sia al Catasto Terreni

che al Catasto Fabbricati, mentre per quanto riguarda la normativa edilizia attualmente vigente, oltre a non essere stata autorizzata, risulta **non sanabile**.

L'esperta **non ha provveduto** a redare il tipo mappale e la nuova planimetria catastale, **nello specifico del subalterno 3 che identifica l'abitazione**, in quanto la stessa, deve essere **propedeutica, nella rappresentazione dello stato legittimo ultimo aggiornato dell'immobile**. Pertanto **risulta senz'altro preferibile** che l'eventuale **aggiornamento della stessa sia redatta a cura e spese dell'acquirente nel rispetto dello stato di fatto e dell'ultimo titolo autorizzativo depositato presso l'Ufficio Tecnico del Comune**, così da avere per il futuro perfetta rispondenza fra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali.

Per il solo aggiornamento della planimetria catastale si quantifica una spesa di €500,00 al netto dei diritti di presentazione pratica. (il costo è comprensivo del rilievo, redazione e presentazione pratica e delle spese dei diritti catastali. Sono escluse I.V.A., oneri accessori di legge, ed altro).

Per quanto riguarda le quote millesimali, trattandosi di fabbricato suddiviso in quattro unità immobiliari indipendenti non risultano redatti millesimi di proprietà.

Nel complesso lo stato di conservazione è buono.

La superficie commerciale è di mq. 146,49

La **superficie di cui sopra**, risulta da **misurazioni effettuate dall'Esperta, direttamente sulle piante quotate rappresentate nel progetto architettonico** allegato all'ultimo titolo edilizio depositato presso il Comune, ossia la D.I.A. di variante n.804 del 03/11/2006 ed **orientativamente in scala 1:100**, e comunque confrontate sia con le planimetrie catastali (orientativamente in scala 1:200) depositate presso l'Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio che con quanto rilevato in loco.

Sarà cura dell'acquirente verificare ulteriormente dal progetto allegato e/o da verifiche in loco, le superfici sopra indicate, incaricando un proprio tecnico di

fiducia al fine di effettuare un più dettagliato rilievo.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene oggetto di pignoramento risulta censito nel comune di Cesenatico, nel seguente modo:

Catasto Fabbricati

- Foglio 40, Particella 2249 sub.3, zona censuaria 1 categoria A/2 classe 2, vani 5, Rendita Catastale € 774,69, piano S1-T-1-2, via Leone n.24.
- Foglio 40, Particella 2249 sub.8, zona censuaria 1 categoria C/6 classe 3, Consistenza mq.22, Superficie Catastale mq.23, Rendita Catastale € 127,26, piano S1, via Leone n.24.
- Foglio 40, Particella 2249 sub.10, bene comune non censibile (scivolo), comune a tutti i subalterni; piano T.
- Foglio 40, Particella 2249 sub.11, bene comune non censibile (spazio di manovra), comune a tutti i subalterni; piano S1.

Ditta attualmente intestata al C.F.:

██████████ nato a ████████ il ████████ c.f.: ██████████,

proprietario per 1/2 in regime di separazione dei beni;

██████████ nata a ████████ il ████████ c.f.: ██████████,

proprietaria per 1/2 in regime di separazione dei beni;

Catasto Terreni

-Foglio 40, Particella 2249, ente urbano di mq.524 (senza reddito);

Confini:

Al Catasto Terreni la particella 2249 (ente urbano su cui sorge l'intero fabbricato in cui sono ubicate le unità immobiliari pignorate), confina a Nord con la pubblica via Leone; ad Est la particella 2218 (ente urbano al C.T.) a Sud con la particella 37 (seminativo arborato) e ad Ovest con la particella 2248 (seminativo arborato), salvi se altri.

Al Catasto Fabbricati l'unità immobiliare ad uso **abitazione** ed oggetto di pignoramento identificata con il **subalterno 3 della particella 2249** confina:

- al piano interrato

a Nord-Est con il sub.4 (abitazione con relativa corte di pertinenza, che si sviluppa dal piano interrato al piano secondo); ad Est con il subalterno 8 (autorimessa, di proprietà degli esecutati ed anch'esso oggetto di pignoramento nella presente procedura), a Sud con il subalterno 11 (bene comune non censibile, spazio di manovra) e ad Ovest con il subalterno 10 (bene comune non censibile, scivolo).

-al piano terra

a Nord con il sub.4 (abitazione con relativa corte di pertinenza, che si sviluppa dal piano interrato al piano secondo); ad Est con il subalterno 2 (abitazione con relativa corte di pertinenza, che si sviluppa dal piano interrato al piano secondo), a Sud con la particella 37 (seminativo arborato) e ad Ovest con il subalterno 10 (bene comune non censibile, scivolo).

-al piano primo e secondo (sottotetto)

a Nord con il sub.4 (abitazione con relativa corte di pertinenza, che si sviluppa dal piano interrato al piano secondo); ad Est con il subalterno 2 (abitazione con relativa corte di pertinenza, che si sviluppa dal piano interrato al piano secondo).

Al Catasto Fabbricati l'unità immobiliare ad uso **autorimessa** ed oggetto di pignoramento identificata con il **subalterno 8 della particella 2249**, ubicata al piano primo sottostrada (interrato), confina:

a Nord in parte con il sub.4 (abitazione con relativa corte di pertinenza, che si sviluppa dal piano interrato al piano secondo) ed in parte con il subalterno 3 (abitazione con relativa corte di pertinenza, che si sviluppa dal piano interrato al piano secondo, di proprietà degli esecutati ed anch'esso oggetto di pignoramento nella presente procedura), ad Est con il subalterno 7 (autorimessa), a Sud con il subalterno 11 (bene comune non censibile, spazio di manovra) e ad Ovest con il subalterno 3 (abitazione con relativa corte di pertinenza, che si sviluppa dal piano interrato al piano secondo, di proprietà degli esecutati ed anch'essa oggetto di pignoramento nella presente procedura).

Salvi se altri.

COMMENTI

Le altezze indicate nella planimetria catastale, per il piano sottotetto sono presumibilmente quelle medie, misurate sottotrave.

Le planimetrie catastali sono da ritenersi conformi, fatta eccezione per le opere difformi, in seguito descritte:

-al piano interrato, nel locale di servizio, sono stati realizzati un camino ed un tramezzo in aderenza, oltre ad essere impropriamente attrezzato ed utilizzato come cucina-pranzo.

Le altre difformità, interne, sono di fatto tutte relative ed un diverso uso dei vani; al piano primo il vano con destinazione "guardaroba" è arredato ed utilizzato *presumibilmente* a camera singola; il locale di servizio posto nel piano secondo (sottotetto), *a sinistra* dell'arrivo della scala, è arredato e utilizzato a camera, e come sopra già descritto, il servizio al piano primo sottostrada (interrato) è attrezzato ed utilizzato a cucina-pranzo.

Per le caratteristiche dimensionali, il guardaroba è di superficie minore di 9 mq pertanto non può essere "trasformata", ai fini edilizi e per la normativa igienico-sanitaria, in camera; il vano servizio al piano secondo (sottotetto) ha altezza media sottotrave inferiore a ml.2,40 per cui non può essere "trasformata" in camera, ai fini edilizi; il vano servizio posto al piano primo sottostrada oltre ad avere altezza inferiore a ml.2,70 si trova proprio nell'interrato, pertanto non può essere "trasformato" ed utilizzato in cucina-pranzo.

Tutti i vani dovranno quindi essere ripristinati al loro uso come da titolo autorizzativo rilasciato dal Comune di Cesenatico e da planimetria catastale.

Nel cortile sono stati riscontrati due manufatti: una tettoia realizzata senza titolo, a confine con le particelle 37 e 2248, ed un manufatto "precario" a confine con il subalterno 2. Per le caratteristiche dimensionali, solo la tettoia sarebbe oggetto di denuncia di variazione catastale sia al C.T con tipo mappale che al C.F. con nuova planimetria.

Fatta eccezione delle altezze del piano secondo (sottotetto) tutte le difformità riscontrate **non sono sanabili** e sono soggette al ripristino dello stato dei luoghi.

L'esperta **non ha provveduto** a redare la nuova planimetria catastale, **nello specifico del subalterno 3 che identifica l'abitazione**, in quanto la stessa, dovrà essere **propedeutica, nella rappresentazione dello stato legittimo ultimo aggiornato dell'immobile.**

PERTINENZA e PROVENIENZA

Le unità immobiliari pignorate ed identificate coi subalterni 3 (appartamento) e sub.8 (autorimessa) del Foglio 40 di Cesenatico, particella 2249, risultano in piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno, in regime di separazione dei beni, ossia per **l'intero**, in capo agli esecutati.

Il titolo di provenienza delle unità immobiliari in capo agli esecutati è il seguente:

1) ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito Notaio **Dott. ALFREDO D'AUSILIO del 30/novembre/2006 Rep.127418 Raccolta 17889** registrato all'Agenzia delle Entrate di Cesena in data 11/12/2006 al n.6464 Serie1T e trascritto a Forlì il 12/12/2006 art.15046.

Nell'atto di cui sopra si descrive ed indica l'oggetto di compravendita come segue:

"porzione del predetto fabbricato per civile abitazione denominato "Villa Delle Rose" sito in Cesenatico, fraz. Villamarina, via Leone n.24 e precisamente:

-appartamento del tipo " a schiera" da "cielo a terra" composto da locale di servizio, disimpegno, e w.c. al piano interrato, cucina-pranzo-soggiorno e corte pertinenziale esclusiva al piano terra, disimpegno, guardaroba, w.c., camera e balcone al piano primo, locali di servizio, disimpegno, w.c., ripostiglio e balcone nel sottotetto, il tutto collegato da scala interna indipendente, riportato al Catasto Fabbricati del Comune di CesenaticoFoglio 40 M.N. 2249 sub.3 Via Leone n.24 Piano S1-T-1-2 z.c.1, cat.A/2 cl.2 vani 5,0 sup. cat. Mq.163 R.C. Euro 774,69;

-vano garage pertinenziale al piano interrato, riportato al Catasto Fabbricati del Comune di CesenaticoFoglio 40 M.N. 2249 sub.8 Via Leone n.24 Piano S1 z.c.1 cat. C/6 cl.3 mq.22 sup. cat. mq.23 R.C. Euro 127,26...

...omissis...La vendita è comprensiva di ogni diritto, ragione, azione, accessorio, dipendenza,

pertinenza, servitù attive e passive, nulla escluso o eccettuato e viene effettuata con i proporzionali diritti alle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art.117 del C.C.

Relativamente alle parti comuni, si precisa quanto segue:

-il M.N. 2249 sub.10 (scivolo al piano terra) è B.C.N.C. a tutti i subalterni di cui si compone il fabbricato;

-il M.N. 2249 sub.11 (spazio di manovra al piano S1) è B.C.N.C. a tutti i subalterni di cui si compone il fabbricato;

-il M.N. 2249 sub.12 (spazio di manovra al piano S1) è B.C.N.C. ai sub.2 e 5, (ma con ogni diritto di passaggio pedonale e carrabile al fine di permettere l'accesso al vano garage sub.6 per permettere una agevole manovra di accesso al detto garage) il tutto meglio evidenziatoomissis

...Si precisa altresì che sono parti comuni del fabbricato l'area di pertinenza dello stesso, con scivolo e spazi di manovra, ad eccezione delle porzioni di corte esclusive (quali risultanti dalle planimetrie catastali e dal quadro d'insieme), le fondamenta, le opere destinate a dare stabilità al fabbricato, i muri perimetrali.

E' considerata altresì parte comune del fabbricato l'estetica delle facciate in ogni loro parte, anche se in proprietà esclusiva. Il tetto resta esclusivo per ciascuna porzione di fabbricato.

Precisa la parte venditrice, nella qualità:

-che l'accesso alle aree pertinenziali viene liberamente consentito qualora ciò si rendesse necessario ai fini di manutenzione, ispezione o riparazione agli enti ed impianti comuni del fabbricato;

-che gli impianti tecnologici (acqua, gas, luce, fognatura, ecc.), sono comuni tra le unità confinanti fino ai punti di diramazione nelle singole proprietà e dovranno essere mantenuti a spese comuni da parte dei proprietari che se ne servono.

Si sono costituite tutte le reciproche servitù dipendenti dallo stato del condominio, ed in particolare le relative servitù di veduta, sporto, aria, stillicidio, innesto e passaggio tubazioni, canalizzazioni e linee interrato o aeree, gasdotto, acquedotto, elettrodotta e l'estetica del fabbricato."

Precedentemente la parte venditrice nell'atto di cui al punto 1)-, era divenuta proprietaria in virtù del seguente atto:

2) ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito Notaio **Dott. ANTONIO PORFIRI di Cesena del 30/dicembre/2004 Rep.190518 Fascicolo 36.089** registrato all'Agenzia delle Entrate di Cesena in data 26/01/2005 al n.430 Serie1T e trascritto a Forlì il 27/01/2005 ai numeri 1753/1058.

Commenti:

Nell'atto di provenienza del bene di cui al punto 1), non si sono rilevate particolarità meritevoli di segnalazione, **fatto salvo** per il riferimento alla compravendita, che si intende *“comprensiva di ogni diritto, ragione, azione, accessorio, dipendenza, pertinenza, servitù attive e passive, nella escluso o eccettuato e viene effettuata con i proporzionali diritti alle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art.117 del C.C.*

Relativamente alle parti comuni, si precisa quanto segue:

-il M.N. 2249 sub.10 (scivolo al piano terra) è B.C.N.C. a tutti i subalterni di cui si compone il fabbricato;

-il M.N. 2249 sub.11 (spazio di manovra al piano S1) è B.C.N.C. a tutti i subalterni di cui si compone il fabbricato;

*-il M.N. 2249 sub.12 (spazio di manovra al piano S1) è B.C.N.C. ai sub.2 e 5, (ma con ogni diritto di passaggio pedonale e carrabile al fine di permettere l'accesso al vano garage sub.6 per permettere una agevole manovra di accesso al detto garage) il tutto meglio evidenziato
.....omissis*

...Si precisa altresì che sono parti comuni del fabbricato l'area di pertinenza dello stesso, con scivolo e spazi di manovra, ad eccezione delle porzioni di corte esclusive (quali risultanti dalle planimetrie catastali e dal quadro d'insieme), le fondamenta, le opere destinate a dare stabilità al fabbricato, i muri perimetrali.

E' considerata altresì parte comune del fabbricato l'estetica delle facciate in ogni loro parte, anche se in proprietà esclusiva. Il tetto resta esclusivo per ciascuna porzione di fabbricato.

Precisa la parte venditrice, nella qualità:

-che l'accesso alle aree pertinenziali viene liberamente consentito qualora ciò si rendesse necessario ai fini di manutenzione, ispezione o riparazione agli enti ed impianti comuni del fabbricato;

-che gli impianti tecnologici (acqua, gas, luce, fognatura, ecc.), sono comuni tra le unità confinanti fino ai punti di diramazione nelle singole proprietà e dovranno essere mantenuti a spese comuni da parte dei proprietari che se ne servono.

Si sono costituite tutte le reciproche servitù dipendenti dallo stato del condominio, ed in particolare le relative servitù di veduta, sporto, aria, stillicidio, innesto e passaggio tubazioni, canalizzazioni e linee interrato o aeree, gasdotto, acquedotto, elettrodotta e l'estetica del fabbricato."

POSSESSO – SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento risultano attualmente occupate ed utilizzate dai soggetti esecutati e persona con essi conviventi (figlia maggiorenne).

La sottoscritta E.S., ha eseguito ricerca presso Ufficio del registro di Cesena, di eventuali contratti di locazione od altra tipologia in essere e l'esito è stato negativo.

REGIME FISCALE

Vendita soggetta a TASSA DI REGISTRO.

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

Presso il Comune di Cesenatico, si è proceduto a richiedere i fascicoli delle pratiche edilizie dei precedenti autorizzativi, relativi all'intero fabbricato ed alle unità immobiliari oggetto di pignoramento.

Il fabbricato risulta essere stato costruito ex novo, mediante rilascio di:

-Permesso di Costruire n.205 del 29/10/2004 relativo alla *costruzione di fabbricato residenziale, per complessivi quattro alloggi in via Leone, sull'area identificata al catasto terreni al Foglio 40 mappali 36-164-2247.*

Per il titolo di cui sopra, i lavori sono iniziati in data 21/04/2005.

Successivamente, risultano depositati i seguenti titoli:

-D.I.A. D156 del 09/03/2005 Prot.6177del 14/03/2005 per la realizzazione di modifiche progettuali e varianti in corso d'opera di cui all'art.19 (minori) della L.R. 25/11/2002 n.31 al P.d.C. 205/2004 per modifiche interne, modifiche prospettiche per l'apertura e la chiusura di alcune aperture, adeguamento dello schema della fognatura, oltre al cambio di intestazione del P.d.C. stesso.

-D.I.A. D804 del 03/11/2006 Prot.27236 del 07/11/2006 per la realizzazione di modifiche progettuali e varianti in corso d'opera di cui all'art. 19 (minori) della L.R. 25/11/2002 n.31 al P.d.C. 205/2005 e successiva variante D.I.A. D156/2005 per modifiche interne, realizzazione di cappotto esterno e tinteggiatura.

I lavori dei titoli edilizi sopra citati, risultano ultimati in data 10/11/2006.

Come si rileva dal Certificato di Conformità Edilizia n.105/2007, le **opere strutturali**, relative al fabbricato costruito, **sono state regolarmente collaudate**, con **Certificato di Collaudo depositato** presso il Comune di Cesenatico **in data 08/11/2006 pratica sismica 89/05 del 20/04/2005.**

Per le stesse opere strutturali, risulta depositata l'Attestazione di Conformità in data **08/11/2006 pratica sismica 89/05 del 20/04/2005.**

I titoli edilizi di cui sopra hanno ottenuto il Certificato di Conformità Edilizia 105/2007 rilasciato dal Comune di Cesenatico **in data 28/08/2007** previa attestazione della detta conformità, da parte di professionista abilitato.

Non è stato rintracciato alcun titolo, relativo alla esecuzione delle recinzioni.

COMMENTI

Il confronto per l'attestazione o meno della regolarità edilizia, è stato fatto sulla base del **progetto allegato all'ultimo titolo edilizio depositato**, ossia la **D.I.A. D804 del 03/11/2006** quale **variante** dell'originario Permesso di Costruire n.205/2005 e della successiva D.I.A. di variante D156/2005, ed **orientativamente in scala 1:100** rispetto allo **stato attuale dei luoghi.**

Sono state riscontrate le seguenti **difformità edilizie**:

-AL PIANO PRIMO SOTTOSTRADA:

- 1)-il locale di servizio è stato attrezzato e viene utilizzato come cucina-pranzo; vi è stato costruito un camino ed una parete ad esso adiacente. Tale variazione d'uso e l'esistenza della cucina **NON è sanabile**, pertanto occorre ripristinare lo stato dei luoghi a quello autorizzato;
- 2)-lievi modifiche del dimensionamento dei vani, per lo più rientranti nella tolleranza edilizia;

-AL PIANO TERRA:

1)-nell'area cortilizia è stata realizzata, **senza titolo autorizzativo**, una tettoia di circa mq.15,00 a confine con la particella 37, avente altezza sottotrave di ml.2,02 alla gronda e ml.2.19 al colmo. Tale struttura **NON è sanabile**, pertanto va rimossa.

2)-sempre nell'area cortilizia è stata realizzato, a confine con l'unità immobiliare, identificata catastalmente con il subalterno 2, ed in aderenza alla parete di proprietà dell'unità pignorata di cui al sub.3, un corpo di fabbricata, del tipo precario (*casetta di legno*) appoggiato alla pavimentazione esistente, della superficie di mq.2,70 circa con altezza interna media di ml.1,97. Tale manufatto, **pur rientrando in edilizia libera, deve comunque rispettare una distanza minima di ml.1,50 dal confine di proprietà.**

-AL PIANO PRIMO:

1)-diverso uso del vano guardaroba, arredato ed utilizzato come camera da letto;

-AL PIANO SECONDO:

1)-il locale di servizio n.1, a confine con l'unità immobiliare di cui al sub.2, è arredato ed utilizzato come camera da letto;

2)-lievi modifiche delle altezze dei vani, in aumento verso il colmo presumibilmente dovuta ad una maggiore pendenza del tetto.

La modifica dell'altezza, realizzata senza titolo, potrebbe essere ripristinata dall'acquirente con la realizzazione di controsoffitto in cartongesso e/o similare, **così da conformare lo stato dei luoghi all'ultimo progetto autorizzato, o sanato con pratica edilizia.**

Nel progetto architettonico approvato, si rileva che le altezze sono quotate sia sotto-trave che al tavolato, ma dallo stesso non si rileva l'interesse delle medesime, pertanto la scrivente non è in grado di riferire circa la correttezza e conseguente conformità o meno delle altezze

interne del sottotetto.

Fatto salvo se altro possa meglio ed ulteriormente risultare da una attenta analisi documentale e dalla possibilità di eseguire ulteriori e più approfondite verifiche in loco, **ritenendosi eventualmente anche quanto qui non descritto, quale onere a carico e cura dell'acquirente.**

Si ricorda che l'intero fabbricato ha ottenuto il Certificato di Conformità Edilizia n.105/2007 in data 28/08/2007 a seguito di Asseverazione a firma di professionista abilitato che ne attestava la corretta conformità edilizia.

L'elenco delle opere difformi di cui sopra è da intendersi indicativo e non esaustivo in quanto in questa sede risulta difficile potere minuziosamente anche eventuali ed altre difformità, dovute soprattutto a discrasie fra il progetto di cui alla DIA D804 del 03/11/2006 ed, ove occorra, anche in riferimento ai titoli precedenti e/o successivi e lo stato di fatto.

Stante le difformità sopra elencate, l'esperta non ha ritenuto necessario redigere una planimetria rappresentativa dell'unità immobiliare ad uso abitazione, in quanto le stesse, sono ben comprensibili dalla visione del progetto allegato all'ultimo titolo edilizio depositato.

Per quanto riguarda il diverso uso dei vani al piano primo e secondo, è sufficiente ripristinarne la destinazione autorizzata.

Per quanto riguarda la tettoia realizzata a confine, senza titolo e non sanabile (rispetto alle normative attualmente vigenti), sono stati previsti i costi relativi alla messa in pristino dei luoghi.

Sarà discrezione dell'acquirente procedere eventualmente con la messa in pristino dei luoghi.

Non sono state eseguite misure relative alle porzioni e strutture da ritenersi condominiali.

REGOLARITA' EDILIZIA

Per le unità immobiliari oggetto della presente procedura, si può ritenere che **nel loro stato attuale, siano conformi sotto il profilo edilizio ed urbanistico, visti anche i titoli edilizi sopra citati, fatta eccezione** per quanto meglio sopra descritto relativamente alle **opere difformi ripristinabili/sanabili** nel rispetto dell'attuale normativa vigente o, a discrezione dell'acquirente, mediante il ripristino dei luoghi, come da ultimo progetto autorizzato.

Per l'intero fabbricato in cui sono ubicate le unità immobiliari pignorate è stato rilasciato il Certificato di Conformità Edilizia.

Non risultano all'Esperta che siano in corso procedure amministrative e sanzionatorie in riferimento all'intero immobile e/o alle singole unità pignorate e nemmeno di conformità degli impianti accessori.

Ogni onere successivo all'acquisto, anche se non espressamente previsto o indicato o quantificato nei costi, deve intendersi esclusivamente a totale carico dell'acquirente.

CLASSE ENERGETICA DELL'IMMOBILE

L'u.i. ad uso abitazione risultava essere dotata di Attestato di Prestazione Energetica, pertanto la C.T.U. ha provveduto e reperime n.3 copie, tutte firmate in originale, presso lo studio del tecnico redattore. Il documento risulta così registrato:

-Foglio 40 particella 2249 sub.a – APE 05340-077407-2015 – classe energetica C– EP tot. 76,92 kWh/mq anno.

L'attestato è stato rilasciato in data 04/08/2015 ed è valido fino al 04/08/2025, fatto salvo eventuali futuri interventi al fabbricato che ne modifichino le caratteristiche in relazione alla prestazione energetica.

Per quanto riguarda l'autorimessa, **di cui al sub.8, è esente dall'obbligo di redazione** dell'Attestato di Prestazione Energetica ai sensi dell'art. 3 comma 3 lettera e) del d. lgs. 192/2005 ed in riferimento all'Allegato "A" art. 1 comma 5, lettera d) della Delibera di Giunta Regionale Emilia-Romagna n. 1275 del 07/09/2015.

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 con il metodo del confronto di mercato.

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).

Tenuto conto della situazione oggettiva dei luoghi, della destinazione d'uso, della posizione, delle dimensioni, della localizzazione, delle finiture ed impiantistiche, delle condizioni di manutenzione attuali, delle destinazioni d'uso

**SI STIMA IL PREZZO, AL NETTO DELLA RIDUZIONE DEL 10 % PER
ASSENZA DI GARANZIA, PARI:**

**VALORE DI STIMA DEFINITIVO DELL'INTERA UNITA'
IMMOBILIARE**

Valore arrotondato € 226.000,00 (duecentoventiseimila//00)

Valore locativo € 700,00 mensili (settecento//00) in condizioni normali.

Cesena, il 05/11/2019

Il C.T.U.

Taroni Geometra Alida

