

Dott.ssa Barbara Lotti

Dottore Commercialista - Professionista delegato
Via F. Daverio n. 12 - 47121 FORLÌ (FC)
Tel. 0543/1913035 - E-mail: b.lotti@studio-lotti.it

TRIBUNALE DI FORLÌ

- UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI -

Procedura esecutiva immobiliare n. 33/2022 R.G. ES.

Avviso di vendita immobiliare delegata a professionista

1° esperimento - Lotto 1 (A)

2° esperimento – Lotto 2 (B)

La sottoscritta Dott.ssa Barbara Lotti nominata dal G.E. Dott. Fabio Santoro con ordinanza emessa il 12/09/2023 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 sui cespiti oggetto di esecuzione ed i dati emergenti dai Pubblici Registri, nonché la titolarità degli stessi in capo al debitore esecutato;
- ritenuto necessario fissare la vendita in **DUE LOTTI** a corpo e non a misura, del compendio immobiliare pignorato;
- visti gli artt. 490 e 570 c.p.c.;

DISPONE

procedersi alla **VENDITA SENZA INCANTO** del compendio immobiliare di seguito indicato, con modalità **TELEMATICA ASINCRONA** che verrà chiamata per l'esame delle buste telematiche il **giorno 08 maggio 2025 alle ore 11:00** 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 e successive integrazioni (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta, compresa la destinazione urbanistica risultante dal relativo certificato laddove necessario), inclusi i dati catastali ed i confini, e negli **allegati "A"** acclusi al presente avviso e di cui costituiscono parte integrante, **relativamente ai quali si segnala la presenza di difformità edilizie ed amministrative**, è così identificato e descritto:

- **LOTTO 1 (LOTTO A della perizia di stima):**

Piena proprietà di porzione di fabbricato facente parte di palazzina plurifamiliare sito in Comune di Forlì (Fc), Via Giuseppe Mazzatinti n. 64, composto da appartamento posto al

piano primo con annessi vano ad uso garage, vano ad uso servizi e wc al piano terra. L'appartamento è costituito da ingresso, cucina, sala (soggiorno) con balcone, terrazzo verandato, disimpegno, tre camere da letto di cui una con balcone, wc e bagno.

Dette unità immobiliari risultano censite al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al **foglio 219**,

- **particella 855, sub 1** (categoria A/3, classe 5, consistenza vani 8, superficie catastale totale mq. 181, superficie totale escluso aree scoperte mq. 173, rendita € 805,67) *classe energetica F*,
- **particella 855, sub 3** (categoria C/6, classe 3, consistenza 43 mq., superficie catastale totale 43 mq., rendita € 222,08),

oltre ai proporzionali diritti sulle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 c.c. tra le quali si trovano i beni comuni non censibili distinti nel Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al **foglio 219**,

- **particella 855, sub 4** (C.T. scale, cantine, portico – comuni ai subalterni 1 e 2);
- **particella 855, sub 5** (corte – comune ai subalterni 1, 2 e 3).

L'area pertinenziale coperta e scoperta su cui sorge l'intero complesso condominiale è distinta al Catasto Terreni del Comune di Forlì al **foglio 219, particella 855 di mq. 730 (ente urbano)**.

Il perito segnala che:

- il terrazzo verandato dovrà essere ripristinato;
- l'unità abitativa ricavata al piano terra non potrà essere sanata.

Per la sanatoria del piano terra, conservando l'uso dei vani esclusivamente a servizi (disimpegno, ripostiglio...), e il ripristino del terrazzo verandato il perito stimatore indica costi da sostenere pari a € 5.000,00.

In alternativa, per un ripristino complessivo dei luoghi (sia del piano terra che del terrazzo verandato) il perito stimatore indica costi da sostenere pari a € 3.000,00.

Per maggiori dettagli si rimanda alla perizia redatta dallo stimatore e successive integrazioni.

L'immobile è occupato dai familiari dell'esecutato senza titolo fino alla vendita.

- LOTTO 2 (LOTTO B della perizia di stima):

diritto di piena proprietà per l'intero di fabbricato di civile abitazione con proservizio in adiacenza allo stato grezzo, sito in Comune di Bagno di Romagna (Fc), località Casanova dell'Alpe, Cà della Guardia n. 6, nel podere denominato "Le Farniole di Sopra". Il fabbricato principale si sviluppa su tre piani fuori terra e piano seminterrato ed è così composto: al PT, zona giorno accessibile direttamente dalla corte, sia dalla loggia che dalla scalinata di ingresso principale, costituita da cucina, pranzo, granaio (*vano denominato "sala" in planimetria catastale*), ingresso vano scale, bagno, piccolo ripostiglio e dispensa (*vano denominato "ripostiglio" in planimetria catastale*), oltre a fienile e forno in muratura accessibili dall'esterno; al P1, 4 camere da letto, un bagno e un piccolo ripostiglio; il piano sottotetto si compone di 4 vani ad uso ripostiglio; al piano S1 sono presenti servizi e cantina accessibili sia dall'esterno del fabbricato che dalla loggia.

Il proservizio adibito a deposito attrezzi si sviluppa sui piani terra e seminterrato.

Il tutto è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bagno di Romagna al **foglio 109**,

- **particella 18, sub 2** (zona censuaria 3, categoria A/4, classe 2, consistenza vani 13, superficie catastale totale mq. 404, superficie totale escluso aree scoperte mq. 395, rendita € 599,55) *classe energetica D*,
- **particella 18, sub 3** (zona censuaria 3, categoria C/2, classe 1, consistenza 55 mq., rendita € 150,55),

oltre ai proporzionali diritti sulle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 c.c. tra le quali si trova il bene comune non censibile distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Bagno di Romagna al **foglio 109, particella 18 sub 1** (corte comune ai subalterni 2 e 3). L'area coperta e scoperta su cui sorge il fabbricato è distinta al Catasto Terreni del Comune di Bagno di Romagna al **foglio 109, particella 18 di mq. 1330 (ente urbano)**.

Riguardo la composizione dell'immobile, il perito segnala difformità tra planimetrie catastali e stato dei luoghi. In particolare, il vano posto al piano terra denominato "sala" in planimetria catastale, al momento del sopralluogo, si presentava come vano utilizzato a servizio dell'abitazione con funzioni multiple, quali cantina e tavernetta occasionale.

Il perito precisa, altresì, che per il fabbricato principale non vi è stato rilascio del certificato di abitabilità in quanto non era necessario e segnala l'onere per gli interessati

all'acquisto di eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso gli uffici pubblici per richiederne eventualmente il rilascio in caso di necessità per motivi futuri.

Il perito segnala, inoltre, che l'immobile è raggiungibile esclusivamente tramite una strada di proprietà di terzi, che configura una servitù di fatto.

Per maggiori dettagli si rimanda alla perizia redatta dallo stimatore e successive integrazioni.

L'immobile è occupato dall'esecutato fino alla vendita.

* * *

Con riferimento ad entrambi i lotti

Per quanto attiene a provvedimenti autorizzativi della costruzione, tipologia urbanistica, servitù, licenze, condizioni e situazione degli immobili sopra descritti, convenzioni urbanistiche e edilizie, eventuali difformità ed abusi edilizi, si fa espresso rinvio a quanto indicato e descritto nella perizia estimativa e successive integrazioni.

Si invitano gli interessati a verificare, anche tramite propri tecnici, la situazione edilizia e la situazione ipotecaria e catastale al momento dell'acquisto, assumendo autonome aggiornate informazioni presso gli uffici competenti, oltre alla eventuale sussistenza di spese condominiali insolute.

Prezzo base ed aumento minimo.

L'immobile è posto in vendita nei sopra descritti DUE LOTTI ed a corpo ai seguenti **prezzi base**:

- LOTTO 1 (A) € 220.000,00 (duecentoventimila/00)
- LOTTO 2 (B) € 216.000,00 (duecentosedicimila/00)

In caso di gara gli **aumenti minimi** sono così determinati:

- LOTTO 1 (A) € 5.000,00 (cinquemila/00)
- LOTTO 2 (B) € 5.000,00 (cinquemila/00)

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

Modalità di presentazione dell'offerta.

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

Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura

rilasciata dagli altri offerenti al presentatore (che, qualora non sia anch'esso un co-offerente, deve essere un avvocato). La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

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

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

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

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

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

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

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

o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

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

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

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

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

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

tecniche di cui all'articolo 26.

Art. 13 Modalità di trasmissione dell'offerta

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 15 Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

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

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

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

Contenuto dell'offerta.

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

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

Documenti da allegare all'offerta.

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

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

Deposito cauzionale.

Il deposito cauzionale, di importo pari almeno al **15 per cento** del prezzo offerto, deve essere effettuato esclusivamente con **bonifico** sul conto corrente intestato a "**Esecuzione Immobiliare R.G. n. 33/2022 - Tribunale di Forlì**", acceso presso Banca Monte dei Paschi

di Siena, codice IBAN IT59 X 01030 13202 0000 0208 5972 con causale “Es. 33/2022 cauzione lotto ___ asta del 08/05/2025”, 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.

Pertanto, al fine di rispettare il suddetto requisito di ammissibilità, in via prudenziale e nell’interesse dell’offerente, **si consiglia di eseguire il bonifico relativo al deposito cauzionale con congruo anticipo** rispetto al termine di scadenza.

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, ovvero, qualora la stessa non sia sufficiente, con richiesta di integrazione da parte del delegato.

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

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

Irrevocabilità dell’offerta.

Salvo quanto previsto dall’art.571 c.p.c., l’offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si procederà all’aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi

non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita.

Svolgimento della vendita.

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

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

Eventuali ritardi sui tempi indicati o impossibilità di connessione da parte dei soggetti interessati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno.

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

In caso di offerta unica

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

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

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

In caso di pluralità di offerte

Qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà alla gara sull'offerta più alta, che avrà **durata** sino alle **ore 15 del giorno**

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

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

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

Offerta per persona da nominare.

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

Istanza di assegnazione con riserva di nomina di un terzo.

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato,

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

Pagamento del prezzo e degli oneri accessori.

In caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese (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; si invitano gli interessati a verificare l'eventuale importo con il professionista delegato.

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

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

Trasferimento della proprietà.

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

Facoltà di subentro nel finanziamento stipulato dal debitore.

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

Pubblicità.

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

Le società incaricate provvederanno alla pubblicazione della suddetta documentazione

ex art.490 Il co. c.p.c., sui siti www.astegiudiziarie.it, 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; per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario,

dichiarandosi edotto sui contenuti dell'avviso di vendita e della perizia di stima in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, manifestando di voler assumere direttamente tale incombenza;

- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura, mentre non saranno cancellate eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali, domande di divisione ex art. 600 e 601 c.p.c. e art. 181 disp. Att. C.p.c., sequestri penali, fondi patrimoniali, trust, ecc.), anche ove fossero inopponibili, rimandando in ogni caso alle disposizioni di legge per ciascuna specifica fattispecie. Si invita espressamente l'offerente a verificare personalmente, eventualmente anche a mezzo di proprio professionista di fiducia, la presenza di eventuali formalità pregiudizievoli riguardanti l'immobile oggetto di vendita;
- laddove necessario, è stata regolarmente rilasciata l'attestazione di prestazione energetica dell'edificio;
- la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto;
- se all'emissione del decreto di trasferimento l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, a richiesta dell'aggiudicatario e nei tempi e con le modalità di cui all'art. 560 c.p.c., a cura del custode giudiziario ed a spese della procedura; è fatta salva la possibilità di liberazione anticipata nelle ipotesi di cui all'art. 560, comma 2, c.p.c.;
- 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;
- per tutto quanto ivi non previsto si applicano le vigenti norme di legge;

AVVERTE CHE

- in base a quanto disposto dall'art.624 bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto

nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto;

- in base a quanto disposto dall'art.161 bis disp.att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.;

INFORMA CHE

- gli offerenti possono ottenere dal delegato delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica al seguente recapito telefonico 0543/1913035;
- gli interessati possono chiedere al custode IVG FORLI' SRL (Istituto Vendite Giudiziarie Forlì), Via A. Vivaldi n. 11/13, Forlì (Tel. 0543/473480, fax 0543/474365, e-mail: ivg.forli@gmail.com PEC: ivg.forli@legalmail.it) di poter visionare gratuitamente l'immobile mediante richiesta sul Portale delle Vendite Pubbliche entro il 10° giorno anteriore a quello fissato per le offerte;
- gli offerenti possono ottenere gratuita 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, oppure contattando direttamente il Gestore Edicom Finance S.r.l. (tel. 041/8622235 – email: venditetelematiche@edicomsrl.it);
- 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, 05 marzo 2025

Il Professionista delegato



TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ
Esecuzione immobiliare R.G. N° 33/2022

PROSPETTO RIEPILOGATIVO DELL'IMMOBILE

ALLEGATO "A"

LOTTO A

PIENA PROPRIETA' 1/1

su APPARTAMENTO CON GARAGE E SERVIZI,
sito in Forlì, via Giuseppe Mazzatinti civ. 64.

DATI CATASTALI

L'immobile risulta catastalmente distinto nel Comune di Forlì:

Catasto Fabbricati:

- Foglio 219, particella 855, sub.1, categoria A/3
via Giuseppe Mazzatinti n.64, piano T-1

- Foglio 219, particella 855, sub.3, categoria C/6
via Giuseppe Mazzatinti n.64, piano T

Il terreno su cui sorge l'edificio che ricomprende anche l'unità immobiliare sopracitata risulta distinto al Catasto Terreni con i seguenti dati censuari:

- Foglio 219, particella 855, ENTE URBANO di mq 730

L'unità gode dei diritti sulle parti comuni, ai sensi dell'art 1117 e seguenti del C.C., e precisamente sub. 4 (portico al piano terra, vano cantina interrato...) e sub.5 (corte), beni comuni non censibili, come meglio rappresentato nel quadro dimostrativo ed elenco subalterni.



DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di pignoramento fa parte di una palazzina plurifamiliare, divisa in 2 ingressi distinti e disposta su tre piani fuori terra: precisamente, l'unità in questione è sita in via Giuseppe Mazzatinti al civico 64, ed è composta da appartamento disposto su un unico livello al piano primo con servizi e garage al piano terra.

La costruzione dell'intero edificio risale ai primi anni '80, presenta una struttura mista in muratura intelaiata in calcestruzzo armato, solai in latero-cemento, finitura esterna ad intonaco non tinteggiato: la copertura è a falda spiovente, con grondaie e pluviali in lamiera di rame, i parapetti dei balconi sono in parte con ringhiere ed in parte in muratura.

L'ingresso avviene dalla corte comune, completamente recintata sul fronte strada e sui confini laterali, con cancello pedonale e carrabile.

Al piano terra, da portico e vano scala comune con un'altra unità immobiliare, si accede ai servizi ed agli appartamenti (appartamento oggetto di pignoramento distinto al sub.1, piano primo, e appartamento distinto al sub. 2, al piano secondo e sottotetto). Al piano interrato è presente un vano cantina comune, accessibile però esclusivamente dal disimpegno facente parte dell'unità al piano terra.

L'appartamento è così composto: vano ingresso, cucina, soggiorno con balcone, un terrazzo verandato, disimpegno, 3 camere da letto, wc, bagno e balcone.

La destinazione catastale del piano terra è a servizi, mentre sul posto è stato ricavato un piccolo appartamento, composto da soggiorno, angolo cottura, disimpegno, wc ed 1 camera da letto.

Entrambe le unità risultano internamente intonacate e tinteggiata sia alle pareti che ai soffitti, le pavimentazioni così come i rivestimenti ai servizi igienici e nelle zona cucina sono in piastrelle di monocottura/ceramica, in legno nella zona notte del piano primo, porte interne in legno tamburate, porte di ingresso alle unità in legno, infissi in legno con vetro singolo al piano primo e vetrocamera al piano terra, avvolgibili in pvc.

Gli impianti sono autonomi per l'intera unità, sottotraccia, di tipo classico, impianto termico-sanitario con 2 caldaie (una per ogni appartamento), radiatori: in generale parrebbero a norma, ma necessitano di verifica.

Le condizioni di manutenzione sono normali vista l'epoca di realizzazione e la superficie commerciale è di mq 230 complessivi.

PROPRIETA'

Il bene pignorato risulta oggi in piena proprietà al soggetto esecutato.



TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AGLI ESECUTATI

Il titolo di provenienza dell'immobile in capo al soggetto esecutato è l'atto di Donazione a rogito del Notaio Maria Assunta Raspanti in Forlì del 07/03/1985, rep.77781.

STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dalla moglie, dal figlio e dalla madre del soggetto esecutato, a titolo gratuito.

E' stata eseguita anche verifica di eventuali contratti in essere presso Agenzia delle Entrate ma con esito NEGATIVO.

REGIME FISCALE

L'immobile è intestato a persone fisiche per cui è soggetto a tassa di registro.

PRECEDENTI AUTORIZZATIVI

In data 02/05/2023 la sottoscritta CTU aveva fatto richiesta di accesso agli atti presso l'archivio generale del Comune di Forlì: purtroppo, a seguito degli eventi alluvionali avvenuti pochi giorni dopo la richiesta, il Comune ha comunicato l'indisponibilità ed irreperibilità degli atti stessi.

Gli atti accertati erano i seguenti:

- Licenza n.398 del 13/05/1975 e variante n.84 del 14/01/1981;
- Agibilità n.266 del 02/05/1981

Le uniche planimetrie visionabili relative all'unità oggetto di pignoramento sono quelle catastali, risalenti al 26/02/1985.

REGOLARITA' EDILIZIA

Da quanto rilevato durante il sopralluogo sulla base delle planimetrie catastali, l'unità immobiliare al piano primo risulta conforme, ad eccezione del balcone sull'ingresso il quale è stato verandato.

Al piano terra invece (a destinazione servizi) sono stati ricavati degli ambienti abitativi, creando al posto del vano garage una camera da letto ed un servizio igienico, al posto del wc una cucinetta, ed il locale destinato a sgombero è un soggiorno. Sono state conseguentemente modificate anche le relative aperture esterne.



STIMA DEL BENE

Tenuto conto della situazione oggettiva dei luoghi, della destinazione d'uso, della posizione, delle dimensioni, delle finiture e della situazione impiantistica, delle condizioni di manutenzione attuali, delle problematiche già citate, della tipologia di immobile...

SI STIMA IL PREZZO AL NETTO DELLA RIDUZIONE DEL 10 % PER ASSENZA DI GARANZIA

Superficie commerciale: mq 230

- Valore arrotondato euro 235.000,00 (duecentotrentacinquemila/00)

- Valore locativo euro 750,00/mensili (settecentocinquanta/00)

ALLEGATI:

Documentazione fotografica e planimetrie.

Cesena, il 09/08/2023

Il C.T.U.

Balestri Geometra Linda



TRIBUNALE CIVILE DI FORLI'
Esecuzione immobiliare R.G. N° 33/2022

PROSPETTO RIEPILOGATIVO DELL'IMMOBILE

ALLEGATO "A"

LOTTO B

PIENA PROPRIETA' 1/1

su FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE CON SERVIZIO,
sito in Bagno di Romagna, località Casanova dell'Alpe, Cà della guardia 6.

DATI CATASTALI

L'immobile risulta catastalmente distinto nel Comune di Bagno di Romagna:

Catasto Fabbricati:

- Foglio 109, particella 18, sub.2, categoria A/4

località Casanova dell'Alpe, Cà della guardia 6, piano S1 – T – 1 – 2

- Foglio 109, particella 18, sub.3, categoria C/2

località Casanova dell'Alpe, Cà della guardia 6, piano S1 – T

Il terreno su cui sorge l'edificio risulta distinto al Catasto Terreni con i seguenti dati censuari:

- Foglio 109, particella 18, ENTE URBANO di mq 1330.

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 109, p.IIa 18, **sub 1**, bene comune non censibile, comune ai sub.2-3.



DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Trattasi di fabbricato di civile abitazione con servizio in adiacenza, sito in un podere denominato "Le Farniole di sopra" con un'area caratterizzata da zone boscate: raggiungibile a mezzo di strada bianca, particolarmente impervia, che si diparte per circa 1.200metri dalla strada Comunale "60" (di crinale tra il Bidente di Ridracoli e quello di Pietrapazza), a sua volta a circa 1 ora d'auto da Bagno di Romagna e 40 minuti da Santa Sofia. Le prime documentazioni dell'immobile risalgono alla metà del 1500.

Sia la costruzione principale che il servizio (dalle dimensioni più ridotte) presentano struttura in muratura portante in pietra arenaria a vista, riquadrature in pietra alle aperture, copertura in legno a falde spioventi, manto in coppi (molti dei quali risultano danneggiati e dislocati), grondaie e pluviali in lamiera di rame.

La corte su cui sorgono, in parte delimitata con staccionata in legno e muretti, è un bene comune non censibile, esclusiva all'abitazione e servizio.

Il fabbricato principale è così composto:

- piano terra, zona giorno, accessibile direttamente dalla corte sia dalla loggia, e da qui direttamente nel vano cucina, pranzo e granaio, che dalla scalinata d'ingresso principale, con vano scale d'accesso agli altri piani, piccolo ripostiglio, servizio igienico e dispensa; su questo livello, accessibili dall'esterno, sono presenti anche un fienile/pollaio ed un forno in muratura;
- al piano primo sono presenti 4 camere da letto, un servizio igienico ed un piccolo ripostiglio;
- al piano sottotetto sono presenti 4 vani ad uso ripostiglio (2 adibiti a camera da letto);
- il piano seminterrato, accessibile sia dall'esterno del fabbricato che dalla loggia, è adibito a servizi/cantina.

I piani abitativi risultano internamente intonacati e tinteggiati alle pareti, con porzioni lasciate in sasso a vista, solai in legno con pavimentazioni del piano terra in cotto, mentre sono in legno nella zona notte e sottotetto, pavimenti e rivestimenti in ceramica nei servizi igienici, gli infissi sono in legno con vetro semplice, scuretti interni, porte interne ed esterne in legno.

La dotazione impiantistica è limitata allo stretto necessario: impianto di riscaldamento con camini e stufette a legna (sono presenti dei radiatori ma necessita verificarne l'allaccio), produzione di acqua calda sanitaria solo nei bagni e mediante stufe a legna, punti di erogazione acqua e relativi scarichi limitati in corrispondenza dei due bagni e cucina con approvvigionamento da probabile pozzo, impianto elettrico con generatori/batterie e piccolo impianto fotovoltaico composto da 6 pannelli: nel complesso parrebbero funzionanti ma



necessitano di verifica.

Il servizio in adiacenza è rimasto “allo stato grezzo”, senza impianti, infissi etc...

Le condizioni di manutenzione complessive sono discrete e la superficie commerciale è di mq 650.

PROPRIETA'

Il bene pignorato risulta oggi in piena proprietà al soggetto esecutato.

TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AGLI ESECUTATI

- In data 29/01/1990 a rogito Notaio Papi Giorgio in Forlì, con atto di compravendita Rep.11726, Racc.3834, il soggetto esecutato acquistava il diritto di proprietà di un fondo rustico con sovrastante fabbricato rurale (il fabbricato rurale oggetto di pignoramento era identificato con la particella 17 e con detto atto ne veniva acquistata solo una porzione);
- con atto di compravendita a rogito Notaio De Simone Mario in Forlì del 15/09/1994, Rep.8109, Racc.3139, il soggetto esecutato acquistava il diritto di proprietà su una piccola porzione di abitazione (identificata con la particella 18), facente parte nel fondo rustico già acquistato nel 1990.

Come indicato nelle visure storiche, con TIPO MAPPALE del 19/11/1996 si sono fuse al catasto terreni le particelle 17 e 18 (attuale 18), e con DOCFA di VARIAZIONE del 26/10/1996 in atti dal 26/10/1996 per AMPLIAMENTO DEMOLIZIONE PARZIALE e RISTRUTTURAZIONE dalla particella 18 si sono creati gli attuali subalterni 2 e 3 al catasto fabbricati.

STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato unicamente dal soggetto esecutato.

E' stata eseguita anche verifica di eventuali contratti in essere presso Agenzia delle Entrate ma con esito NEGATIVO.

REGIME FISCALE

L'immobile è intestato a persone fisiche per cui è soggetto a tassa di registro.

PRECEDENTI AUTORIZZATIVI

Come scritto in perizia, le prime documentazioni risalenti alla costruzione della casa



risalgono al 1550, quindi fabbricato rurale ante 01/09/1967.

- In data 22/02/1990 viene rilasciata dal Comune di Bagno di Romagna Autorizzazione n.22/90 per lavori di manutenzione straordinaria al fabbricato rurale; in data 25/02/1992 viene rilasciata Autorizzazione n.30/92, in variante alla precedente, per modifica di aperture e opere interne. N.B.: tali opere (oggetto di Autorizzazione) non prevedevano il rilascio di abitabilità.
- Con Concessione Edilizia n.183/95, in data 24/05/1996 viene rilasciato il permesso per ristrutturazione/risanamento conservativo del fabbricato di servizio e realizzazione di muro, e successive varianti; agibilità n.43 del 07/12/1996.
- In data 05/05/1997 viene comunicato il cambio di destinazione d'uso da fabbricato rurale a CIVILE ABITAZIONE, approvato in commissione edilizia in data 13/06/1997.

Per quanto riguarda quindi il fabbricato principale, viste le entità degli interventi subiti negli anni, non vi è stato rilascio del certificato di abitabilità in quanto non ne era necessario.

Rimane onere della parte interessata all'acquisto, se ne avrà necessità per motivi futuri, eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso gli uffici pubblici con proprio tecnico professionista di fiducia e richiederne eventualmente il rilascio.

REGOLARITA' EDILIZIA

Da quanto rilevato durante il sopralluogo sulla base delle planimetrie catastali ed edilizie allegata alle ultime varianti, l'unità destinata a servizio risulta conforme mentre per il fabbricato principale sono presenti alcune piccole modifiche/errori grafici:

al piano seminterrato sono rimasti disegnati i vani ad uso fienile e loggia, e non è stata indicata la scala che dalla loggia accede alla cantina, con la relativa porta;

al piano sottotetto non è stata realizzata una parete divisoria, la quale doveva servire da disimpegno.

STIMA DEL BENE

Tenuto conto della situazione oggettiva dei luoghi, della destinazione d'uso, della posizione, della difficoltà a raggiungere l'immobile, delle dimensioni, delle finiture e precaria situazione impiantistica, delle condizioni di manutenzione attuali, delle problematiche già citate, della tipologia di immobile...

SI STIMA IL PREZZO AL NETTO DELLA RIDUZIONE DEL 10 % PER ASSENZA DI GARANZIA



Superficie commerciale: mq 650

- Valore vendita euro 288.000,00 (duecentoottantottomila/00)

- Valore locativo euro 1200,00/mensili (milleduecento/00)

ALLEGATI:

Documentazione fotografica e planimetrie.

Cesena, il 17/04/2024

Il C.T.U.

Balestri Geometra Linda

