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

TRIBUNALE DI FORLI'

- UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI -

Procedura esecutiva immobiliare n. 86/2023 ES.

Avviso di vendita immobiliare delegata a professionista

3° esperimento

Il sottoscritto Dott. Oscare Santi nominato dal G.E. Dott. Fabio Santoro con ordinanza emessa il 18/12/2025 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 **lotto unico** 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 22/09/2026 alle ore 15:00** 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 ai quali si segnala la presenza di difformità edilizie ed amministrative, è sito in **Cesena (FC), Via Vigo Ruffio, 910**, ed è così identificato e descritto:

- **Lotto unico:**
  - **piena proprietà per l'intero di fabbricato rurale ad uso ristorante** censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena al foglio 152, particella 21, sub. 4, categoria D/10, rendita catastale €_1.436,00;
  - **piena proprietà per l'intero di abitazione** censita al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena al foglio 152, particella 21, sub. 5, categoria A/3, rendita catastale €_553,90;

- **piena proprietà per l'intero di fabbricato rurale adibito a vendita prodotti, laboratorio e servizi** censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena al foglio 152, particella 21, sub. 6, categoria D/10, rendita catastale €_1.100,00;
- **piena proprietà per l'intero di corte** censita al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena al foglio 152, particella 21, sub. 7, b.c.n.c.;
- **piena proprietà per l'intero di terreno agricolo** censito al Catasto Terreni del Comune di Cesena al foglio 152, particella 109, seminativo, mq. 4.040, r.d. € 39,46, r.a. € 26,08;
- **piena proprietà per l'intero di terreno agricolo** censito al Catasto Terreni del Comune di Cesena al foglio 152, particella 110, seminativo, mq. 19.520, r.d. € 190,67, r.a. € 126,02;
- **piena proprietà per l'intero di terreno agricolo** censito al Catasto Terreni del Comune di Cesena al foglio 152, particella 184, seminativo, mq. 2.950, r.d. € 28,81, r.a. € 19,04;
- **piena proprietà per l'intero di terreno agricolo** censito al Catasto Terreni del Comune di Cesena al foglio 152, particella 274 di cui:
  -porzione AA: bosco ceduo, mq. 286, r.d. € 0,30, r.a. € 0,09;
  -porzione AB: seminativo, mq. 4.620, r.d. € 46,53, r.a. € 29,83;
- **piena proprietà per l'intero di terreno agricolo** censito al Catasto Terreni del Comune di Cesena al foglio 152, particella 279, seminativo, mq. 925, r.d. € 9,32, r.a. € 5,97;
- consistente in: "Complesso immobiliare agrituristico composto da: abitazione al piano terra e primo (composto da ingresso, disimpegno, cucina-soggiorno-pranzo, 4 camere, 2 bagni) con ristorante al piano terra con relativi servizi e corpo staccato adibito a vendita prodotti con laboratorio con servizi e uffici, oltre a terreno agricolo";
- stato: abitazione (sub. 5) locata con contratto opponibile fino al 28/02/2028; punto vendita (sub. 6) occupato con titolo NON opponibile alla procedura.

Prezzo base ed aumento minimo.

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

- **lotto unico: €_550.500,00 (euro cinquecentocinquantamila cinquecento/00).**

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

- **lotto unico: €_5.000,00 (euro cinquemila/00).**

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

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 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;

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.

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

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.86/2023 Tribunale di Forlì**", acceso presso la Banca Credito Cooperativo ravennate, forlivese e imolese, codice IBAN **IT36G0854213200000000751139** con causale "**ES.86/2023 cauzione lotto unico asta del 22/09/2026**", indicando il numero del lotto per il quale è presentata l'offerta.

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

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

In caso di aggiudicazione la somma depositata a titolo di cauzione verrà trattenuta per il pagamento degli oneri conseguenti alla vendita con restituzione, all'esito, dell'eccedenza.

In caso di decadenza dall'aggiudicazione il G.E. dichiarerà la perdita della cauzione, che verrà incamerata dalla procedura a titolo di multa.

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

Irrevocabilità dell'offerta.

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

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

Svolgimento della vendita.

Le buste telematiche saranno aperte dal delegato nel giorno e nell'ora sopra indicati.
Su richiesta degli interessati, il delegato autorizzerà la partecipazione alle operazioni di vendita, con modalità telematiche, delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari non esecutati.
Eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno; il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS; qualora per l'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 sarà quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario, comunque non superiore al termine di legge di 120 giorni dalla data di aggiudicazione (termine perentorio, non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale: cfr. Cass. Civ., sez. III, 8 giugno 2022 n. 18421 e Cass. Civ. sez. III, 14 febbraio 2023 n. 4447). Nello stesso termine l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità, civile e penale, prevista per le dichiarazioni false e mendaci, deve fornire al professionista delegato le informazioni previste dall'art. 22 del D.Lgs. 21/11/2007 n. 231 (Dichiarazione Antiriciclaggio), così come previsto dall'art. 585, 4°c. c.p.c., a pena di decadenza.

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

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

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

Le imposte e tasse relative al trasferimento dell'immobile, i bolli e diritti per le copie conformi del decreto di trasferimento e la quota del compenso del professionista liquidato ai sensi del D.M. 15 ottobre 2015, n. 227, sono a carico dell'aggiudicatario; per

il pagamento dei suddetti oneri verrà utilizzato il deposito cauzionale, gli oneri a carico dell'aggiudicatario saranno comunicati entro 20 giorni dall'aggiudicazione e, qualora il deposito cauzionale non fosse sufficiente al pagamento di detti oneri, la differenza dovrà essere versata dall'aggiudicatario nel termine previsto per il pagamento del prezzo.

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

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

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

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

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

Trasferimento della proprietà.

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

Facoltà di subentro nel finanziamento stipulato dal debitore.

In base all'art. 41, 5° comma, D.Lgs. 385/1993, l'aggiudicatario o l'assegnatario hanno la

possibilità di subentrare, senza autorizzazione del G.Es., nel contratto di finanziamento stipulato dalla parte debitrice esecutata 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.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 e sui portali www.casa.it, www.idealista.it e www.bakeca.it.

Il professionista delegato

RENDE NOTO CHE

- tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o a cura del cancelliere o del giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato;
- gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (invitando comunque gli interessati a verificare, anche tramite propri tecnici di fiducia, la situazione edilizia al momento dell'acquisto); per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'avviso di vendita e della perizia di stima in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, manifestando di voler assumere direttamente tale incombenza;
- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura, mentre non saranno cancellate eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali), anche ove fossero inopponibili;
- laddove necessario, è stata regolarmente rilasciata l'attestazione di prestazione energetica dell'edificio;
- la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto;
- se il compendio è ancora occupato dai debitori o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario ed a spese 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'acquisito nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto;

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

INFORMA CHE

- gli offerenti possono ottenere dal delegato delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica al seguente recapito telefonico 054331655;
- gli offerenti possono ottenere assistenza per la compilazione ed il deposito della offerta dai medesimi soggetti nonché dal Gestore incaricato della vendita, secondo quanto indicato nel relativo portale (**www.garavirtuale.it**);
- gli interessati possono chiedere al **custode IVG Forlì S.r.l.** 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.professionistidelegatifc.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, 12 giugno 2026.

Il Professionista delegato
Dott. Oscare Santi

ALLEGATO "A"
PIENA PROPRIETA'

TRIBUNALE DI FORLI'
Esecuzione Immobiliare n° 86\2023

***

PROSPETTO RIEPILOGATIVO
ED IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

***

LOTTO UNICO

***

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE ED UBICAZIONE

INTERA e PIENA PROPRIETA' di:

Complesso Immobiliare Agrituristico composto da: **Abitazione** al **piano terra e primo con Ristorante al piano terra con relativi servizi** e **corpo staccato adibito a Vendita Prodotti con Laboratorio con servizi e uffici** con il relativo **terreno su cui i detti fabbricati insistono** avente la **superficie di mq 2.649** catastali, **oltre** a **terreno agricolo** coltivato a **seminativo**, avente la **superficie di mq 32.341** catastali e così **complessivamente per la superficie di mq 34.990** catastali, il tutto sito in **Cesena**, **via Vigo Ruffio n° 910, località Madonna del Fuoco\Case Castagnoli** e **dista 6 Km** ca. dal **Palazzo del Municipio di Cesena** (Piazza del Popolo) e **15 Km** ca. dalla **zona Levante\mare di Cesenatico** (Piazza Andrea Costa – grattacielo).

AEROFOTO DELLA ZONA

AEROFOTO PARTICOLARE DEI FABBRICATI e CORTE

***

L'intero compendio immobiliare, è composto, da **due corpi di fabbrica** siti a ridosso della pubblica via (insistenti tutti sulla particella 21 di mq 2.649) ed aventi destinazione d'uso come sopra descritto, **il tutto di recente costruzione** (abitabilità del 2017 -parziale- e **2018 definitiva**), **oltre ai terreni agricoli** che sommano una superficie catastale di mq 32.341 e così nell'insieme a sommare **l'intera superficie aziendale di mq 34.990**

All'immobile si accede direttamente dalla strada pubblica ed attraverso la corte, si raggiungono i corpi di fabbrica ed il terreno agricolo.

Alla data del sopralluogo (10.09.2024) gli immobili pignorati (fabbricati) si presentavano ben identificati ed identificabili, ivi compresi i confini del terreno agricolo, in loco identificabili da un lato dalla mezzeria del fosso (a sud) e dall'altro dalla linea ferroviaria (a nord), sul fronte lato strada pubblica, dalla mezzeria del fossato e sul retro, a est dalla mezzeria del fosso esistente.

Sul fronte strada è presente una recinzione con muretto in cemento armato e soprastante rete metallica plastificata, dotata di cancello carrabile e pedonale; l'accesso dalla sede stradale alla proprietà avviene attraverso "ponte" sovrastante il fossato posto antistante alla recinzione.

Non sono stati eseguiti rilievi topografici da parte dell'esperto, da poter attestare la corretta collocazione dei confini come in loco visivamente materializzati (mezzeria fossi e simili).

Sarà da ritenersi, a **cura e spese dell'acquirente, la *eventuale* redazione di un rilievo topografico** (che all'esperto non appare necessario) **al fine di poter correttamente verificare se i confini catastali** dell'intero compendio immobiliare, **corrispondano o meno con quelli visivamente individuabili in loco** (mezzeria fossi e simili).

***

Porzioni del terreno, **sono interessate**, a nord dalla **fascia di rispetto della distanza dalla linea ferroviaria**, a est, una **piccola porzione** di terreno ***potrebbe*** essere interessata dalla fascia di rispetto dell'elettrodotto 380 kV Altissima Tensione Terna Singola, a ovest dalla **fascia di rispetto stradale** e salvo se anche per altro, come da **Note in calce al Certificato di Destinazione Urbanistica** richiesto e di seguito allegato.

***

L'intero compendio immobiliare ***AGRICOLO***, ha **destinazione d'uso di abitazione colonica, ristorante con relativi servizi (agriturismo) mentre il corpo staccato (uso agricolo) è adibito a zona vendita prodotti, laboratorio con servizi, uffici.**

***

La **composizione** e le **superfici lorde** dei **vari corpi di fabbrica e terreni** che costituiscono il complesso immobiliare, sono le seguenti.

ABITAZIONE

-Abitazione piano terra e primo, avente **altezze utili interne ml 2,70** ca. composta al **piano terra** da loggia di ingresso, disimpegno, cucina-soggiorno-pranzo, rampa scala di accesso al **piano primo** con zona scala, ampio disimpegno, 4 camere da letto (due doppie e due singole) due bagni, il tutto per una **superficie lorda di mq 34,50 al piano terra e mq 101,80 al piano primo e così per complessivi mq 136,30** ca. oltre alla **loggia** di **mq 1,65** ca.

RISTORANTE

-Ristorante agrituristico piano terra, avente **altezze utili interne** di **ml 2,70** ca. la **zona servizi**, **ml 4,60** ca. **al colmo** e **3,27** ca. **all'imposta** (quest'ultima da riferirsi al tavolato) e **ml 2,86** ca. sotto alla trave orizzontale della capriata la zona **ristorante-cucina** e **ml 2,88** ca. al **portico** (sotto trave orizzontale della capriata) e **ml 4,60** ca. al **colmo** sotto al tavolato, che si compone nella **zona servizi** di antibagno, wc disabili e wc, due spogliatoi (uomini e donne) e due wc con disimpegno, altro disimpegno e dispensa, **collegata al ristorante attraverso il portico** ed **il ristorante agrituristico** composto da cucina e sala clienti, il tutto per una distinta **superficie lorda** della **zona servizi** di **mq 65,90** ca., del **ristorante** di **mq 100,00** ca. oltre al **portico** di **mq 53,60** ca.

VENDITA PRODOTTI, LABORATORIO, SERVIZI e UFFICI

Il corpo staccato adibito a zona vendita prodotti, laboratorio con servizi ed uffici, che si sviluppa interamente al **piano terra**, nella sua **struttura primaria**, data dalla **copertura a due falde**, ha **altezza utile interna** di **ml 4,15** ca. **all'imposta** (sotto al tavolato) e **ml 3,62** ca. e **ml 3,65** ca. **sotto alla trave orizzontale della capriata**, mentre **al colmo**, sotto al tavolato, l'altezza utile è di **ml 5,69** ca., si compone di portico zona ingresso clienti (fronte strada), zona vendita prodotti dell'azienda, disimpegno, spogliatoio e wc, laboratorio per il trattamento dei prodotti dell'azienda, disimpegno, due uffici ed un bagno, il tutto per una **superficie lorda** di **mq 206,40** ca. **oltre** il **portico** di **mq 34,50** ca.

Sulla copertura del detto corpo di fabbrica, insistono dei pannelli fotovoltaici per sviluppare una potenza di 9 kw

***

Tutto quanto sopra, meglio risulta dalla visione delle Tavole Grafiche allegate alla perizia.

Tavola Grafica n° 1 – Stato di Fatto dell'intero compendio immobiliare (abitazione, ristorante e zona vendita-laboratorio).

Tavola Grafica n° 4 – Rappresentazione delle Superfici delle **singole porzioni del compendio immobiliare e dei Titoli Edilizi che le hanno Legittimate con Legenda superfici fabbricati e terreni agricoli.**

***

Tutti i fabbricati fin qui trattati (abitazione, ristorante e servizi, locali di vendita prodotti con servizi, laboratorio ed uffici) **insistono sul terreno** al catasto terreni identificato con la **particella 21**, E.U., di **mq 2.649** catastali.

***

TERRENI AGRICOLI

I terreni facenti parte del compendio immobiliare qui oggetto di stima, sono posti in zona di pianura, e sono interamente coltivati a:

- **seminativo mq 32.341** ca. (medica);

Ai fini estimativi si farà riferimento alle superfici catastali dei terreni.

Da precisare che la corte "reale" dei fabbricati, è maggiore di quella catastale, nel senso che, parte del terreno agricolo della particella 274 di mq 4.906 è stato adibito a corte\giardino dei due corpi di fabbrica sopra descritti.

Tutto quanto sopra, meglio risulta dalla visione delle Tavole Grafiche allegate alla perizia.

Tavola Grafica n° 4 – Rappresentazione delle Superfici delle **singole porzioni del compendio immobiliare e dei Titoli Edilizi che le hanno Legittimate con Legenda superfici fabbricati e terreni agricoli.**

***

PER L'INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE

Ulteriormente anche qui (v. anche perizia *Punto 13.1*), si precisa che **l'intero compendio immobiliare che ci interessa**, da quanto risulta dalla verifica sui precedenti edilizi effettuata dal Comune di Cesena, con invio all'esperto a mezzo pec delle pratiche edilizie rintracciate, **ha ottenuto il**

Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità (parziale) n° 104\CEAT\2017 in data 03.04.2017 da riferirsi al solo sub 4 - ristorante- mentre per il restante compendio immobiliare (**sub. 5 abitazione e sub. 6 corpo staccato adibito a zona vendita prodotti, laboratorio ed uffici**) risulta **presentata** la **Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e di Agibilità in data 29.06.2018** (sospesa dal Comune per incompletezza e successivamente integrata senza ulteriori comunicazioni da parte dell'Ente) e pertanto da intendersi **consolidata per silenzio assenso** ai sensi della legislazione all'epoca vigente.

Le superfici lorde di cui sopra **risultano dedotte dalla planimetria della Tavola Grafica n° 4 – Rappresentazione delle Superfici** delle **singole porzioni del compendio immobiliare e dei Titoli Edilizi che le hanno Legittimate con Legenda superfici fabbricati e terreni agricoli**;

sia mediante (per i soli fabbricati) di **dettagliato rilievo in loco dell'intero immobile pignorato e sia mediante software CAD.**

***

Le superfici lorde degli immobili sopra indicate, **potrebbero variare in più o in meno rispetto a quelle reali** ma in percentuale da ritenersi non significativa (v. **Tavola Grafica n° 4** allegata alla perizia doc. 03-D); lo stesso dicasi per i **terreni agricoli, per i quali si è fatto unicamente riferimento alle superfici catastali**, (v. **Tavola Grafica n° 4** allegata alla perizia doc. 03-D), trattandosi per **l'intero compendio immobiliare** (fabbricati e terreni) **di vendita a corpo e non a misura**.

Sarà cura dell'acquirente verificare ulteriormente dalle Tavole Grafiche allegate e\o da verifiche in loco, le superfici sopra indicate.

***

Per quanto sopra già cennato, si sono riscontrate lievi difformità edilizie, rispetto ai progetti a suo tempo approvati (difformità presumibilmente tutte rientranti nelle cd. *tolleranze* di legge), **FATTA ECCEZIONE** per un manufatto abusivo (simil container, da rimuovere integralmente a cura dell'acquirente), realizzato nel terreno agricolo a ridosso dell'attuale corte, come in loco esistente e diversamente configurata rispetto a quella catastale della particella 21.

Relativamente alle lievi difformità ed abuso edilizio riscontrati, si è relazionato in perizia al *Punto 13.3* con **rimando** alla **Tavola Grafica n° 3** redatta dall'esperto, **rappresentativa delle difformità ed abuso edilizio riscontrato nell'immobile**, mentre sulla necessità e fattibilità della Sanatoria Edilizia si rimanda alla perizia al *Punto 14.*

***

Tutti i fabbricati hanno struttura portante in cemento armato costituita da pilastri e travi, con solai orizzontali in laterocemento. Il solaio inclinato di copertura dell'abitazione è costituito da laterocemento mentre il solaio inclinato di copertura del portico, ristorante e locale vendita-laboratorio ha struttura portante costituita da capriate in legno lamellare con orditura secondaria in travi di legno lamellare e soprastante assito di legno.

Il manto di copertura è costituito da tegole\coppi in cotto.

***

In sintesi, le finiture interne, tutte databili all'epoca in cui sono stati eseguiti i lavori edili (inizio lavori avvenuto in data 19.06.2013 e fine lavori parziale del 30.03.2015 per sub. 4 -ristorante e relativi servizi- e fine lavori definitiva del 14.06.2018 per sub. 5 e 6 -abitazione e corpo staccato zona vendita, laboratorio, servizi e uffici) ed in generale da intendersi idonee per un immediato utilizzo dell'immobile pignorato ed in buono stato di conservazione, sono le seguenti:

ABITAZIONE

- Pavimenti in grès a listoni, con battiscopa del medesimo materiale; ai bagni pavimenti in grès\ceramica o similare.
- Portone di ingresso di tipo blindato, costituito da pannelli in pvc pantografati.
- Infissi esterni in pvc *finto legno* con vetri termici da una camera, protetti all'esterno da *scuroni* in pvc a tonalità scura *finto legno*.
- Scala interna in pietra\marmo simil *giallo d'Istria* dotata di battiscopa lineare del medesimo materiale e ringhiera in ferro verniciata di colore scuro micaceo.
- Porte interne in legno tamburato, impellicciate a tonalità chiara, finite con trasparente che lascia a vista le venature del legno, con maniglie in alluminio anodizzato color argento.
- Sanitari ai bagni (dotati di box doccia) in *vetrochina* (Vitreous China) di colore bianco e rubinetteria monocomando con miscelatore.
- Rivestimenti ai bagni in ceramica o similare.

***

RISTORANTE

- Pavimenti in grès a listoni, con battiscopa del medesimo materiale alla zona portico e ristorante; ai servizi (wc, spogliatoi, cucina, ecc.) pavimenti in grès\ceramica o similare.
- Infissi esterni in pvc *finto legno* con vetri termici da una camera privi di ulteriore protezione esterna tipo *scuroni* o similari; le porte di accesso\uscita verso l'esterno sono dotate di maniglione antipanico di sicurezza.
- Porte interne in legno tamburato verniciate bianche, con maniglie in alluminio anodizzato color argento; porta tagliafuoco dalla cucina verso il ristorante.
- Sanitari ai bagni (dotati di doccia con piletta a pavimento per quelli dei servizi del personale) in *vetrochina* (Vitreous China) di colore bianco e rubinetteria monocomando con miscelatore;
- Rivestimenti ai bagni in ceramica o similare;

***

VENDITA PRODOTTI, LABORATORIO, UFFICI

- Pavimenti in grès a listoni, con battiscopa del medesimo materiale alla zona vendita e uffici; ai servizi (wc, spogliatoi, laboratorio, ecc.) pavimenti in grès\ceramica o similare. La pavimentazione del portico antistante la zona vendita è in grès o similare con battiscopa del medesimo materiale.
- Infissi esterni in pvc *finto legno* con vetri termici da una camera privi di ulteriore protezione esterna tipo *scuroni* o similari (fatta eccezione per le finestre degli uffici dotate di protezione esterna tipo *scuroni* o

similari). La porta di entrata\uscita del laboratorio è dotata di maniglione antipanico di sicurezza.

- Porte interne ai servizi igienici e disimpegni in alluminio verniciato bianco e vetro con maniglie di colore bianco. Dal laboratorio agli uffici la porta interna è in legno tamburato verniciata bianca, con maniglia in alluminio anodizzato color argento. Negli uffici le porte interne sono in legno tamburato, impellicciate a tonalità chiara, finite con trasparente che lascia a vista le venature del legno, con maniglie in alluminio anodizzato color argento.
- Un ufficio è dotato di porta di accesso verso l'esterno, tipo portoncino di ingresso, in pvc pantografato, con finitura finto legno (anche l'altro ufficio è dotato di porta di accesso sull'esterno, avente caratteristiche come da descrizione degli altri infissi esterni).
- Sanitari ai bagni (dotati di doccia con piletta a pavimento per quello di servizi del personale e quello dell'ufficio, che nello specifico è attrezzato per diversamente abili) in *vetrochina* (Vitreous China) di colore bianco e rubinetteria monocomando con miscelatore;
- Rivestimenti ai bagni, laboratorio ed altri locali, in ceramica o similare.

***

PER TUTTI I CORPI DEI FABBRICATI

- In generale, tutte le finiture sono in buono stato di conservazione ed all'apparenza funzionanti (fatta eccezione per la caldaia del ristorante, che l'esecutato ha comunicato all'esperto non essere funzionante).
- Per meglio rendersi conto dello **stato dei luoghi** e di quello di **conservazione** dell'immobile qui oggetto di stima, si rimanda **sia alla**

visione del rilievo fotografico allegato e **sia al sopralluogo in loco**, che pare indispensabile che il futuro acquirente esegua unitamente al Delegato alla Vendita o al Custode.

***

I fabbricati esternamente sono tinteggiati; sugli stessi **non si sono notati** elementi tali da ritenere che nel breve periodo debba essere oggetto di manutenzioni alle sue facciate, vista anche la recente datazione di fine lavori.

La corte risulta ben tenuta e manutentata, con la parte posta fra i due corpi di fabbrica interamente lastricata da porfido posato *opus* incertum; altre porzioni sono finite con ghiaino ed in parte adibite a prato\giardino.

***

PER TUTTI I CORPI DEI FABBRICATI

CANNE FUMARIE

Non è stato possibile verificare se la zona cottura dell'abitazione sia o meno dotata della canna di espulsione fumi e vapori (vista la data di recente finitura dei lavori, con attestazione del tecnico progettista e d.l. di rispondenza delle opere eseguite al progetto), pare ragionevole ritenere che il detto vano sia da ritenersi conforme alle normative vigenti in merito.

Per gli altri utilizzi (cucina ristorante, laboratorio, salvo se altro) sarà cura dell'acquirente rendere gli stessi funzionanti nel rispetto delle norme vigenti, per quanto attiene all'aspirazione di fumi e vapori.

UTENZE

L’utenza elettrica, quella del gas e dell’acqua sono autonome; i contatori sono posti in due distinti box con accesso dalla strada (contatori gas ed energia elettrica) mentre il contatore dell’acqua è posto in pozzetto a terra, posto nelle vicinanze del box contatori gas.

***

IMPIANTI

ABITAZIONE

L’immobile è munito di impianto di riscaldamento a pavimento, alimentato da generatore di calore -caldaia- funzionante a gas metano (NON è stato possibile ispezionare dall’esterno la detta caldaia, posta sul lato sud della muratura esterna dell’abitazione). I bagni sono dotati di termoarredo.

La caldaia, è adibita alla produzione di acqua calda sanitaria.

La caldaia, risulta munita di libretto (a richiesta dell’Esperto in sede di sopralluogo è stato possibile visionarlo).

L’abitazione è dotata (non in tutti gli ambienti) di impianto di climatizzazione.

L'impianto elettrico è del tipo sotto traccia, con tubazioni e scatole in pvc, munite di interruttori, prese e simili con placche di finitura in pvc di colore chiaro.

L’abitazione è dotata di impianto radiotelevisivo; non è dato sapere se lo stesso serva o meno anche il ristorante ed il corpo staccato zona vendita e uffici.

RISTORANTE

L’immobile è munito di impianto di riscaldamento a pavimento (così dichiarato dall’esecutato presente), alimentato da generatore di calore -caldaia- funzionante a gas metano (la caldaia, al momento, NON è funzionante, come comunicato all’esperto in sede di sopralluogo dall’esecutato; la stessa è posta sulla muratura lato nord del ristorante -lato ferrovia).

Nei locali adibiti a ristorante sono presenti due *split* interni per il clima estivo con relativa unità esterna; in altri locali a servizio, quali la cucina, l’antibagno uso clienti, gli spogliatoi, vi sono dei *ventil* a terra (presumibilmente per il caldo ed il freddo) con relativa unità esterna.

Spogliatoi e dispensa hanno il riscaldamento a pavimento.

I wc clienti sono dotati di termoarredo.

Vista la complessità degli impianti esistenti (riscaldamento e raffrescamento), la descrizione di cui sopra è da ritenersi puramente indicativa.

La caldaia, è adibita anche alla produzione di acqua calda sanitaria.

La caldaia, risulta munita di libretto (a richiesta dell’Esperto in sede di sopralluogo è stato possibile visionarlo).

L'impianto elettrico è del tipo sotto traccia, con tubazioni e scatole in pvc, munite di interruttori, prese e simili con placche di finitura in pvc di colore chiaro.

NON è dato sapere se l’impianto radiotelevisivo che serve l’abitazione, serva o meno anche il ristorante ed il corpo staccato zona vendita e uffici.

VENDITA PRODOTTI, LABORATORIO, UFFICI

L'immobile è munito di impianto di riscaldamento a pavimento (così dichiarato dall'esecutato presente), alimentato da generatore di calore -caldaia- funzionante a gas metano (la caldaia, è posta esternamente sulla muratura lato sud del corpo staccato, zona vendita, laboratorio e uffici -lato Cesena).

Nei locali adibiti a zona vendita e laboratorio con relativi servizi, l'impianto di riscaldamento è a pavimento; nei vani uso ufficio e relativo wc, il riscaldamento avviene attraverso termosifoni, il tutto alimentato dalla caldaia funzionante a gas metano.

Nel vano vendita prodotti dell'azienda e laboratorio, sono presenti dei *ventil* a terra (presumibilmente per il solo clima estivo) con relativa unità esterna.

Nel disimpegno uffici, è presente uno *split* con relativa unità esterna.

Vista la complessità degli impianti esistenti (riscaldamento e raffrescamento), la descrizione di cui sopra è da ritenersi puramente indicativa.

La caldaia, è adibita anche alla produzione di acqua calda sanitaria.

La caldaia, risulta munita di libretto (a richiesta dell'Esperto in sede di sopralluogo è stato possibile visionarlo).

L'impianto elettrico è del tipo sotto traccia, con tubazioni e scatole in pvc, munite di interruttori, prese e simili con placche di finitura in pvc di colore chiaro.

NON è dato sapere se l'impianto radiotelevisivo che serve l'abitazione, serva o meno anche il locale vendita, laboratorio e uffici ed il ristorante.

Sulla copertura del detto corpo di fabbrica, insistono dei pannelli fotovoltaici per sviluppare una potenza di 9 kw (così risulta dal progetto recuperato presso l'allora progettista e d.l.)

***

PER TUTTI I CORPI DEI FABBRICATI

CONFORMITA' IMPIANTI

Vista la data di recente realizzazione dell'intero compendio immobiliare (fine lavori 30.03.2015 per sub. 4 -ristorante e relativi servizi- e 14.06.2018 per sub. 5 e 6 -abitazione e corpo staccato zona vendita, laboratorio, servizi e uffici), con esecuzione *ex novo* di tutti gli impianti tecnologici, ed ulteriormente vista l'asseverazione di conformità di quanto realizzato al progetto a suo tempo approvato (con relative varianti ed allegati alla pratica edilizia) pare ragionevole ritenere che gli impianti siano stati eseguiti nel rispetto delle norme all'epoca vigenti; **tenuto ulteriormente conto che non è stato possibile visionare le "Dichiarazioni di Conformità" dei detti impianti** se e come esistenti, in questa sede l'Esperto **ritiene di NON POTER ATTESTARE per gli stessi la loro CONFORMITA'.**

L'acquirente, dovrà 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, di riscaldamento), al fine di poter **ottenere la "Dichiarazione di Conformità"** degli stessi e **verificarne il corretto funzionamento**.

***

SISTEMA DI SMALTIMENTO DEI REFLUI

Non è stato possibile accertare in loco se l'intero compendio immobiliare, per quanto attiene allo smaltimento dei reflui, sia adeguato alle normative vigenti.

Nel Certificato di Conformità Edilizia e di Agibilità n° 104\CEAT\2017 del 03.04.2017 si dà atto che, relativamente al sub. 4 -ristorante- porzione dell'intero e maggiore compendio immobiliare a cui si riferisce l'Abitabilità di cui sopra, era stata rilasciata ***l'Autorizzazione allo Scarico in pubblica fognatura della provincia FC n. 424 del 21.09.2012 per lo scarico in acque superficiali***

Dalla **richiesta di Abitabilità del 29.06.2018** (consolidatasi per silenzio assenso), si rileva che per quanto attiene allo scarico dei reflui, è stata preventivamente **rilasciata l'Autorizzazione Unica Ambientale prot. 54\AUA\15 del 31.08.2015** (allegata alla richiesta di Abitabilità\Agibilità) di cui sopra.

Viste ulteriormente tutte le attestazioni di conformità del progetto realizzato a quello approvato, corredato dai relativi allegati, asseverate dal progettista e d.l. delle opere, fra i quali lo schema di smaltimento dei reflui, **pare ragionevole ritenere che l'intero compendio immobiliare sia adeguato alle normative relative al corretto smaltimento dei reflui all'epoca vigenti.**

***

MILLESIMI

L'intero compendio immobiliare NON fa parte di un complesso immobiliare, pertanto **non vi sono Tabelle millesimali di riferimento**.

***

Si rimanda per una migliore visione dello stato di conservazione dell'immobile e finiture interne, al rilievo fotografico, allegato alla perizia, v. doc. 04-A per gli esterni e doc. 04-B per gli interni.

***

REGOLARIZZAZIONE ATTIVITA' di AGRITURISMO con RISTORAZIONE

Sarà cura e spese dell'acquirente, se interessato e se in possesso dei requisiti previsti dalla legislazione regionale vigente, procedere alla regolarizzazione per l'insediamento dell'attività di agriturismo con ristorazione o altra attività laddove insediabile.

***

La superficie dei vari corpi di fabbrica è la seguente:

ABITAZIONE COLONICA

DESCRIZIONE	LUNGHEZZA in ML	LARGHEZZA in ML	SUPERFICIE in MQ	COEFF. RAGG.	TOTALI MQ
ABITAZIONE PIANO TERRA H= ML 2,70 ca.	SUPERFICIE DESUNTA CON SOFTWARE CAD = **MQ 34,50**		**MQ 34,50**	1,00	**34,50**
ABITAZIONE PIANO PRIMO H= ML 2,70 ca.	SUPERFICIE DESUNTA CON SOFTWARE CAD = **MQ 101,80**		**MQ 101,80**	1,00	**101,80**
LOGGIA INGRESSO	SUPERFICIE DESUNTA CON SOFTWARE CAD = **MQ 1,65**		**MQ 1,65**	0,35	**0,58**
TOTALE fin qui					**136,88**
INCIDENZA CORTE COMUNE CON OPERE SULLA STESSA REALIZZATE	**LA SUPERFICIE DI RIFERIMENTO E' DATA DA QUELLA PARZIALE DI MQ 136,88**		**MQ 136,88**	0,05 Visto anche lo stato di buona manutenzione della corte	**6,84**
TOTALE PARZIALE					**143,72**
ARROTONDAM. ALL'UNITA'					**0,28**
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE					**144,00**

SERVIZI AGRICOLI
RISTORANTE-AGRITURISMO

DESCRIZIONE	LUNGHEZZA in ML	LARGHEZZA in ML	SUPERFICIE in MQ	COEFF. RAGG.	TOTALI MQ
SERVIZI POSTI AL PIANO TERRA CORPO ABITAZIONE H= ML 2,70 ca.	SUPERFICIE DESUNTA CON SOFTWARE CAD = **MQ 65,90**		**MQ 65,90**	1,00	**65,90**
LOCALE RISTORANTE E CUCINA H min.= ML 4,60 ca. H min.= ML 3,27 ca.	SUPERFICIE DESUNTA CON SOFTWARE CAD = **MQ 100,00**		**MQ 100,00**	1,00	**100,00**
PORTICO H=Variabile	SUPERFICIE DESUNTA CON SOFTWARE CAD = **MQ 53,60**		**MQ 53,60**	0,35	**18,76**
TOTALE fin qui					**184,66**
INCIDENZA CORTE COMUNE CON OPERE SULLA STESSA REALIZZATE	**LA SUPERFICIE DI RIFERIMENTO E' DATA DA QUELLA PARZIALE DI MQ 184,66**		**MQ 184,66**	0,05 Visto lo stato di buona manutenz-ione della corte	**9,23**
TOTALE PARZIALE					**193,89**
ARROTONDAM. ALL'UNITA'					**0,11**
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE					**194,00**

SERVIZI AGRICOLI
PUNTO VENDITA – LABORATORIO e UFFICI

DESCRIZIONE	LUNGHEZZA in ML	LARGHEZZA in ML	SUPERFICIE in MQ	COEFF. RAGG.	TOTALI MQ
PUNTO VENDITA PRODOTTI, LABORATORIO, SERVIZI e UFFICI H min.= ML 4,15 ca. H min.= ML 5,69 ca.	SUPERFICIE DESUNTA CON SOFTWARE CAD = **MQ 206,40**		**MQ 206,40**	1,00	**206,40**
PORTICO	SUPERFICIE DESUNTA CON SOFTWARE CAD = **MQ 34,50**		**MQ 34,50**	0,35	**12,08**
TOTALE fin qui					**218,48**
INCIDENZA CORTE COMUNE CON OPERE SULLA STESSA REALIZZATE	**LA SUPERFICIE DI RIFERIMENTO E' DATA DA QUELLA PARZIALE DI MQ 218,48**		**MQ 218,48**	0,05 Visto lo stato di buona manuten-zione della corte	**10,92**
TOTALE PARZIALE					**229,40**
ARROTONDAM. ALL'UNITA'					**-0,40**
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE					**229,00**

***

TERRENO AGRICOLO

Riepilogo superfici e coltivazioni in atto (v. perizia *Punto 02.4 e 20.02*)

-seminativo mq 32.341 ca.

***

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'intero compendio immobiliare come sopra meglio descritto, costituito da fabbricati e terreni agricoli, **attualmente** risulta censito presso il **Catasto dei Fabbricati** ed il **Catasto Terreni** del **Comune di Cesena**, con i seguenti dati censuari:

Catasto Fabbricati

Foglio 152, particella 21 subalterno 4

Categoria D/10, rendita catastale euro 1.436,00 via Vigo Ruffio n. 906 Piano T

Foglio 152, particella 21 subalterno 5

Categoria A\3 di classe 1, vani 6,5, superficie totale di mq 137 e totale escluso aree scoperte mq 136, rendita catastale euro 553,90 via Vigo Ruffio n. 910 Piano T-1

Foglio 152, particella 21 subalterno 6

Categoria D/10, rendita catastale euro 1.100,00 via Vigo Ruffio n. 902 Piano T-1

oltre alle parti comuni alle unità pignorate:

Foglio 152, particella 21 subalterno 7

B.C.N.C. – CORTE COMUNE A TUTTI I SUB 4, 5 e 6 (**in fatto corte esclusiva delle unità di cui sopra identificate con la particella 152**),

ed al **Catasto Terreni**, **Comune di Cesena, Sezione di Cesena**

Foglio 152, particella 109 di mq 4.040

Seminativo di classe 2, reddito dominicale € 39,46 ed agrario € 26,08 Superficie mq 4.040

Foglio 152, particella 110 di mq 19.520

Seminativo di classe 2, reddito dominicale € 190,67 ed agrario € 126,02 Superficie mq 19.520

Foglio 152, particella 184 di mq 2.950

Seminativo di classe 2, reddito dominicale € 28,81 ed agrario € 19,04 Superficie mq 2.950

Foglio 152, particella 274 di mq 4.906

PORZIONE AA – Bosco ceduo di classe 1, reddito dominicale € 0,30 ed agrario € 0,09 Superficie mq 286

PORZIONE AB – Seminativo di classe 2, reddito dominicale € 46,53 ed agrario € 29,83 Superficie mq 4.620

così a tornare l'intera superficie della particella di mq 4.906

Foglio 152, particella 279 di mq 925

Seminativo di classe 2, reddito dominicale € 9,32 ed agrario € 5,97 Superficie mq 925

e così per **complessivi mq 32.341**

***

Il sedime di terreno su cui sorgono i fabbricati, risulta distinto al **Catasto Terreni** del **Comune di Cesena, Sezione Cesena**, con i seguenti dati censuari:

Foglio 152, particella 21, Ente Urbano di **mq 2.649**

***

La superficie dei terreni agricoli (mq 32.341) e di quella della corte dei due corpi di fabbrica (mq 2.649), somma la complessiva superficie aziendale di mq 34.990

***

COMMENTI

L'intero compendio immobiliare (fabbricati e terreni agricoli) risulta censito in parte presso il Catasto Fabbricati ed in parte al Catasto Terreni.

Dal sopralluogo eseguito in loco, si sono riscontrate delle **lievi difformità edilizie che non comportano una modifica della rendita catastale attribuita.**

Relativamente alle lievi difformità edilizie si è relazionato in perizia al *Punto 13.3* mentre sulla sanabilità delle difformità o sulla loro legittimabilità, come probabile, in quanto rientranti nelle cd. *tolleranze* di legge, si rimanda alla perizia al *Punto 14*

Per quanto attiene ai terreni agricoli, come sopra già relazionato, non è stato eseguito dall'esperto un rilievo topografico (ritenuto non necessario) per verificare la corretta collocazione dei confini reali (mezzeria fossi e simili) rispetto agli omologhi catastali.

L'intestazione catastale dei beni risulta corretta.

***

CONFORMITA' PLANIMETRIE CATASTALI

Il complesso immobiliare relativo ai soli **fabbricati insistenti sulla particella 21**, risulta censito al Catasto Fabbricati mediante le **planimetrie catastali** rappresentative del medesimo (**pc 21 subalterno 4 -ristorante e servizi; pc 21 subalterno 5 -abitazione- e pc 21 subalterno 6 –locali vendita prodotti, laboratorio, servizi ed uffici**), che risultano depositate presso l'A.d.E. di Forlì; per l'intero complesso immobiliare (**subalterni 4, 5 e 6**) **si attesta la conformità ai sensi dell'art. 29 comma 1 bis Legge 27.02.1985 n. 52** precisato che **le lievi difformità edilizie** eventualmente riscontrabili fra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali, **non incidono sulla modifica della rendita catastale** validata dall'Agenzia delle Entrate.

Vista la conformità sopra attestata, dal valore di stima, non saranno detratti i costi per l'aggiornamento delle planimetrie catastali in quanto non necessari.

***

CONFINANTI

L'immobile confina, con ragione Rete Ferroviaria Italiana SPA a nord (particella 22), con [……] a sud (particella 122) con strada pubblica via Vigo Ruffio a nord, salvi se altri.

***

DIRITTI SULL'IMMOBILE

Intera e piena proprieta'.

***

PROVENIENZA DEL BENE

Il titolo di provenienza dell'immobile in capo all'esecutato è il seguente:

1) ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito notaio **PAOLO GIUNCHI del 29 ottobre 2010 Rep. 166.733\60.321** registrato a Cesena il 24.11.2010 al n° 10164 Mod. IT e **trascritto a Forlì il 25 novembre 2010 all'art. 12276**

Gli immobili, all'epoca citati nel suddetto atto di compravendita, sono i seguenti:

Comune di Cesena, Catasto Fabbricati

Foglio 152, particella 21 subalterno 1 [Cat. A\3]

Foglio 152, particella 21 subalterno 2 [Cat. C\2]

Foglio 152, particella 21 subalterno 3 b.c.n.c. ai sub. 1 e 2

Comune di Cesena, Catasto Terreni [sezione di Cesena]

Foglio 152, particella 21 *ente urbano,* ***109, 110, 184, 274, 279, della complessiva superficie di Ha 3.49.90***

Successivamente alla data dell'atto di provenienza dei beni in capo all'esecutato (**29.10.2010**), **i fabbricati** all'epoca censiti con i subalterni 1 e 2, oltre al sub. 3 (b.c.n.c. ai sub. 1 e 2) **sono stati oggetto di variazione catastale** e si sono **originati gli attuali subalterni 4, 5, 6 e 7**, quest'ultimo b.c.n.c -corte comune ai sub. 4, 5 e 6.

***

REGIME FISCALE

Essendo la proprietà dell'immobile in capo a persona giuridica (società agricola semplice) che è fuori dal campo IVA, **la vendita sarà soggetta ad imposta di registro.**

***

CONFORMITA' EDILIZIA e ABITABILITA'

INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE

I fabbricati risultavano **essere stati costruiti IN PARTE in data anteriore al 1 settembre 1967 ed IN PARTE *ex novo*** mediante il rilascio dei seguenti titoli edilizi:

ANTERIORMENTE AL 01.09.1967

risultano i seguenti titoli edilizi.

➢**LICENZA EDILIZIA n° 13922 del 19.11.1962** relativa alla costruzione di fabbricato rurale con relativi servizi, via strada vicinale Vico Bulgaria alla quale ha fatto seguito il rilascio del Certificato di Abitabilità rilasciato il 06.07.1964, prot. Gen. n° 10370\1963.

***

DAL 01.09.1967 in poi

risultano i seguenti titoli edilizi.

➢**PERMESSO DI COSTRUIRE n° 34 del 28.02.2013** prot. Gen. 15168\2013 Pratica 159\PRAT\2012 relativo alla *REALIZZAZIONE DI NUOVO FABBRICATO AGRICOLODI SERVIZIO – RISTRUTTURAZIONE ATTRAVERSO LA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE IN SAGOMA DI UN FABBRICATO COLONICO CON ANNESSO PROSERVIZIO DA DESTINARE AD AGRITURISMO da eseguirsi in VIA VIGO-RUFFIO N. 900 – CESENA nell'area distinta all'N.C.T.\N.C.E.U. Cat.: Fabbricati: Foglio 152 Part. 21 Sez. A*

➢**S.C.I.A. n° 51 del 27.03.2015** prot. 0013395\72 del 30.03.2015 A 183 quale **VARIANTE IN CORSO D'OPERA al P.d.C. n° 34\2013**

➢**S.C.I.A. n° 154 del 29.06.2017** PGN 27812 quale **VARIANTE DI COMPLETAMENTO LAVORI al P.d.C. n° 34\2013**

➢**S.C.I.A. n° 214 del 23.09.2017** PGN 38504 quale **VARIANTE IN CORSO D'OPERA alla S.C.I.A. n° 154\2017**

➢L'intero complesso dei fabbricati, realizzati con i titoli edilizi di cui sopra, **ha ottenuto il Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità (parziale) n° 104\CEAT\2017 in data 03.04.2017 da riferirsi al solo sub 4 -ristorante-** mentre per il restante compendio immobiliare (**sub. 5 abitazione e sub. 6 corpo staccato adibito a zona vendita prodotti, laboratorio ed uffici**) risulta **presentata** la **Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e di Agibilità in data 29.06.2018** (sospesa per richiesta di integrazione documenti del 20.07.2018 e successivamente integrata) che **si è consolidata per silenzio assenso** ai sensi della legislazione all'epoca vigente.

➢**SISMICA**

Fra gli allegati alle richieste di Abitabilità\Agibilità di cui sopra, risultano:

-**COLLAUDO STATICO** depositato il 30.03.2015 con la specifica che il medesimo *"**tiene luogo del Certificato di Conformità Sismica** (art. 62 del D.P.R. 380\2001 ai sensi dell'art. 19, comma 4, L.R. 19\08)."*

***

RECINZIONI E PASSO CARRAIO

La recinzione, è stata autorizzata con il titolo edilizi che segue.

➢**PERMESSO DI COSTRUIRE n° 104 del 05.08.2014** prot. Gen. 64117\2014 Pratica 6\PRAT\2014 relativo alla *TOMBINATURA DI UN TRATTO DI FOSSO STRADALE, ALLARGAMENTO ACCESSO CARRAIO*

ESISTENTE, REALIZZAZIONE DI RECINZIONE da eseguirsi in VIA VIGO-RUFFIO N. 900 – CESENA nell'area distinta all'N.C.T.\N.C.E.U. Cat.: Fabbricati: Foglio 152 Part. 21 ed altre

Relativamente alla pratica di cui sopra NON risulta comunicata la data di fine lavori.

Dalla comparazione fra il progetto approvato ed i lavori eseguiti, si riscontrano difformità in ordine alla dimensione della tombinatura (inferiore a quella rappresentata nel progetto) e per quanto attiene alla recinzione sia fronte strada e sia per quella lato Cesena. Altre recinzioni interne sono state date per già esistenti nel progetto di cui sopra.

Sostanzialmente NON risulta mai presentata la variante finale dei lavori.

***

Si rimanda alla visione delle Tavole Grafiche redatte dall'esperto ed allegate alla perizia, in particolare alla **Tavola Grafica n° 2 – Stato legittimo e Tavola Grafica n° 3 – Stato Comparato rappresentativo delle lievi difformità ed abuso edilizio riscontrati.**

***

DESTINAZIONE D'USO AGRICOLA ED ONERI COMUNALI

L'intervento edilizio relativo all'intero compendio immobiliare qui oggetto di stima, è stato richiesto (e dal Comune Autorizzato), da soggetto avente i requisiti di imprenditore agricolo a titolo principale o soggetto ad esso assimilabile ai sensi delle norme edilizie all'epoca vigenti nel Comune di Cesena. Per la realizzazione del corposo intervento edilizio, NON sono stati

corrisposti i cd. oneri comunali al Comune medesimo, in quanto NON dovuti, viste le caratteristiche soggettive del richiedente.

Premesso che i servizi agricoli realizzati, tali restano, in quanto non suscettibili di altra destinazione d'uso (forse, previa puntuale verifica presso l'Ufficio Tecnico Comunale, potrebbero essere utilizzati quali servizi all'abitazione), per **il fabbricato abitativo**, l'acquirente, se non in possesso dei medesimi requisiti dell'esecutato (imprenditore agricolo a titolo principale o caratteristiche ad esso assimilabili), potrebbe richiedere il **cambio di destinazione d'uso da *colonico* a civile abitazione**. Tale **mutamento di destinazione d'uso** (seppur senza opere) **sarà** (sulla base delle attuali normative) **soggetto al pagamento degli oneri comunali** nella somma che il Comune quantificherà alla data della richiesta di cui sopra.

***

Il confronto per l'attestazione o meno della regolarità edilizia, potrà essere fatto esclusivamente per **comparazione fra lo stato di fatto e la planimetria desumibile dal progetto allegato alla S.C.I.A. n° 214 del 23.09.2017** PGN 38504 quale **VARIANTE IN CORSO D'OPERA alla S.C.I.A. n° 154\2017 il tutto collegato e da riferirsi all'originario progetto del P.d.C. n° 34 del 28.02.2013**

Dai rilievi effettuati in loco, si sono riscontrate diverse difformità ed abusi edilizi, difficili da descrivere comprensibilmente all'acquirente senza l'ausilio di elaborati grafici.

A tal fine sono **state redatte** dall'esperto **4 Tavole Grafiche in scala di rappresentazione 1:100**, come di seguito descritte:

Tavola Grafica n° 1 – Stato di Fatto dell'intero compendio immobiliare (abitazione, ristorante e zona vendita-laboratorio).

Tavola Grafica n° 2 – Stato Legittimo dell'intero compendio immobiliare (abitazione, ristorante e zona vendita-laboratorio).

Tavola Grafica n° 3 – Stato Comparato rappresentativo delle Difformità Edilizie riscontrate (abitazione, ristorante e zona vendita-laboratorio).

Tavola Grafica n° 4 – Rappresentazione delle Superfici delle **singole porzioni del compendio immobiliare e dei Titoli Edilizi che le hanno Legittimate con Legenda superfici fabbricati e terreni.**

il tutto teso a migliorare la percezione per quanto attiene alla consistenza dell'immobile, per le dette opere difformi e per quanto attiene ai titoli che lo hanno legittimato e le singole superfici del medesimo.

Le **Tavole Grafiche redatte dall'esperto, dalla n° 1 alla n° 4 a cui si rimanda integralmente**, sono state allegate alla perizia, v citati doc. 03-A, 03-B, 03-C e 03-D.

***

Dal sopralluogo eseguito e dall'esame della documentazione edilizia, **dedotta dal progetto che rappresenta lo stato legittimo dell'immobile - Tavola Grafica n° 2 – Stato Legittimo** confrontata con la **Tavola Grafica n° 1 – Stato di Fatto dell'immobile**, comparate

fra di loro come risulta dalla

Tavola Grafica n° 3 – Stato Comparato rappresentativo delle difformità ed abuso edilizio

Tavole Grafiche tutte **redatta dall'esperto** e rappresentate graficamente in **scala indicativa 1:100**, **sono state riscontrate lievi difformità ed un abuso edilizio** che in perizia sono stati descritti al *Punto 13.3* a cui si rimanda integralmente.

Si rimanda ulteriormente alla visione delle 4 Tavole Grafiche redatte dall'esperto allegate alla perizia doc. 03-A, 03-B, 03-C e 03-D

***

Non sono state eseguite verifiche edilizie e rilievi altimetrici relativi alle altezze esterne dei corpi di fabbrica presenti ed oggetto di stima.

***

I costi per la messa in pristino dei luoghi (rimozione abuso edilizio non sanabile) sono stati quantificati dall'esperto in perizia *Punto 13.3* e detratti in perizia **dal valore di stima dell'immobile**, al *Punto 20.4 e 20.5.*

***

CONFORMITA' EDILIZIA ed URBANISTICA

L'immobile qui oggetto di stima, si può ritenere **nel suo stato attuale**, **ai sensi della Legge 28.02.1985, n. 47** e s.m.i. **conforme sotto il profilo edilizio ed urbanistico, visti anche i titoli edilizi sopra citati fatta eccezione** per **l'abuso edilizio NON sanabile e da mettere in pristino (manufatto metallico)** e per quanto ulteriormente sopra descritto in ordine alle **difformità Sanabili e per quelle eventualmente da**

intendersi rientrare nelle *Tolleranze* (quindi **non oggetto di Sanatoria**) ai sensi dell'art. 19 bis L.R. 23\2004 e dell'art. 34 bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, il tutto come di seguito meglio precisato al *Punto 14*

SISMICA

Ai sensi dell'art. 34 bis comma 3 bis del DPR 380\2001 e dell'art. 17 quater della Legge Regionale 23 ottobre 2004, n° 23, l'esperto ha provveduto a richiedere al Comune di Cesena, la documentazione relativa alla verifica della regolare chiusura documentale della pratica sismica, relativa alla realizzazione dei corpi di fabbrica sopra già ampiamente descritti.

Il Comune ha prodotto all'esperto il **Collaudo Statico** **delle strutture** (depositato il 30.03.2015 al Comune di Cesena) **che attesta anche la Conformità delle opere eseguite ai progetti strutturali a suo tempo depositati** ed allegati alla **pratica sismica** n° 437\SISM\12 prot. Gen. 91998 del 27.12.2012, **Variante** n° 238\SISM\13 prot. Gen. 73531 del 26.09.2013

Da quanto sopra, **si desume la completezza documentale** della pratica sismica e relativa variante, fino alla sua **positiva definizione** mediante la redazione e deposito avvenuto il 30.03.2015 del **Collaudo Strutturale**.

***

Non risultano all'Esperto che siano in corso procedure amministrative e sanzionatorie in riferimento all'immobile pignorato e nemmeno di conformità degli impianti accessori.

***

SANATORIA

Pertanto, anche in via prudenziale, vista la complessità della materia riguardante le opere che si possono intendere legittime (ancorché difformi) rispetto a quelle difformi (che tali restano e necessitano di Sanatoria Edilizia), con **esclusione dell'abuso per il quale necessita la messa in pristino dei luoghi**, per il caso di specie, **limitatamente alle difformità sanabili**, sarà possibile **presentare, a cura e spese del futuro acquirente, una S.C.I.A. in Sanatoria**, **ai sensi degli artt. 36 comma 1 o 36 bis comma 1 del D.P.R. 06 giugno 2001 n° 380**, le cui **opere da sanare, oltre a quelle sopra descritte quali sanabili, saranno meglio rilevabili da un accurato rilievo dei luoghi**, che rapportato allo stato di progetto approvato, **renderà conto delle opere difformi da sanare**, **operazione questa da intendersi totalmente a cura e spese dell'acquirente**, **i cui costi**, qui quantificati dall´Esperto in **euro 5.000,00** complessivi e comprensivi dell´oblazione da versare al Comune **sono stati detratti in perizia dal valore di stima dell'immobile**, al *Punto 20.4 e 20.5*; va tenuto ulteriormente in conto che l'importo di cui sopra **comprende l'onere dell'esecuzione dei rilievi con conseguente restituzione grafica.**

Si rimanda alla lettura integrale del Punto 14 della perizia.

***

CLASSE ENERGETICA DELL'IMMOBILE

L'immobile **in parte (sub. 5) risultava dotato** dell'Attestazione di Prestazione Energetica ed **in parte (sub. 4 e sub. 6) NON risultava dotato** dell'Attestato di Prestazione Energetica, pertanto, l'esperto, ha provveduto a

richiedere al tecnico che aveva redatto l'Attestato relativo al sub. 5, il medesimo debitamente firmato e timbrato in originale (che è stato fornito gratuitamente) mentre per gli Attestati NON esistenti l'esperto ha provveduto ad incaricare un Tecnico Abilitato per la redazione dei citati Attestati.

Gli Attestati relativi ai **sub. 4 e 6**, redatti *ex novo*, **sono stati oggetto di sorteggio**, pertanto alla data attuale **non sono disponibili nella versione definitiva**, ma solo in *BOZZA,* con **possibilità in sede definitiva, di variare anche in ordine alla classe energetica**; pertanto gli stessi saranno trasmessi in data successivi, non appena concluso l'iter delle verifiche da parte della Regione.

Ristorante agriturismo (Fg 152, pc 21 sub. 4) APE in *BOZZA*

L'Attestato in *BOZZA* **IN ATTESA DEL DEFINITIVO** è stato redatto in data **10.11.2025.**

Abitazione colonica (Fg 152, pc 21 sub. 5)

L'Attestato è stato redatto in data **10.02.2023 n° 03858-404181-2023** ed è quindi valida fino al 10.02.2033. L'immobile risulta nell'Attestazione, in **Classe Energetica "C" EP 132,99** kwh\m^2\anno

Vendita prodotti-laboratorio-uffici (Fg 152, pc 21 sub. 6) APE in *BOZZA*

L'Attestato in *BOZZA* **IN ATTESA DEL DEFINITIVO** è stato redatto in data **10.11.2025.**

***

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE DELL'IMMOBILE

Gli immobili risultano in parte locati con contratto opponibile alla procedura, in parte locati con contratto NON opponibile alla procedura ed in parte nella disponibilità dell'esecutato.

SERVIZI AGRICOLI – RISTORANTE AGRITURISTICO – SUB 4

e TERRENI AGRICOLI

L'unità immobiliare in questione (sub. 4) ed i terreni agricoli (particelle 109, 110, 184, 274 e 279) risultano liberi da locazioni e nella disponibilità dell'esecutato.

ABITAZIONE COLONICA – SUB 5

L'unità immobiliare in questione risulta locata con contratto opponibile alla procedura (quindi all'acquirente).

Il contratto di locazione, sottoscritto ai sensi della Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 2, comma 3 (durata 3 + 2), è stato sottoscritto in data 01.03.2023 (lo si deduce dagli estremi di registrazione, in quanto nella copia in mio possesso la data di sottoscrizione NON è riportata) ed è stato registrato il 14.03.2023 al n° 1329 serie 3T

Il contratto ha decorrenza dal 01.03.2023 ed ha la prima scadenza al 28.02.2026 con tacita proroga di anni 2, quindi fino al 28.02.2028, fatta eccezione per l'eventuale aggiudicatario di avvalersi della facoltà di diniego del rinnovo alla prima scadenza contrattuale, qualora decorrano i presupposti di cui all'art. 3 della legge 431\1998

Il canone mensile di locazione è previsto in € 500,00 quindi € 6.000,00 annui, oltre alla maggiorazione ISTAT annuale in percentuale non superiore al 75% dell'indice medesimo.

Il contratto di cui sopra risulta già disdettato dal Custode per la prossima scadenza del 28.02.2028 o comunque per quella prossima risultante da giustizia.

SERVIZI AGRICOLI

PUNTO VENDITA, LABORATORIO, UFFICI – SUB 6

L'unità immobiliare in questione risulta locata con contratto NON opponibile alla procedura (quindi NON opponibile all'acquirente).

Il contratto di locazione, sottoscritto per usi diversi dall'abitazione, ha durata di anni 6 + 6. Lo stesso è stato sottoscritto in data 23.07.2024 ed è stato registrato il 24.07.2024 al n° 4074 serie 3T

La registrazione del contratto, è avvenuta in data successiva a quella di notifica del pignoramento all'esecutato, pertanto il detto contratto di locazione **NON è opponibile** alla procedura quindi anche all'acquirente.

Il contratto ha decorrenza dal 01.08.2024 ed ha la prima scadenza al 31.07.2030 con tacita proroga di anni 6, quindi fino al 31.07.2036, fatta eccezione per l'eventuale aggiudicatario di avvalersi della facoltà di risoluzione contrattuale per quanto sopra riportato (contratto NON opponibile).

Il canone annuo di locazione è previsto in € 5.000,00 quindi € 416,67 annui, oltre alla maggiorazione ISTAT annuale in percentuale non superiore al 75% dell'indice medesimo.

***

Con osservanza.

Cesenatico lì 11 novembre 2025

L'Esperto Stimatore

Geom. Massimo Magnani