

ASSOCIAZIONE NOTAI PER LE ESECUZIONI IMMOBILIARI
Tribunale di Forlì - Piazza Beccaria n. 1 - FORLÌ
Tel. 0543/20059 - Fax: 0543/376378
e mail: esecuzioninotai@gmail.com - pec: assonotaiimmobiliari@pec.it

TRIBUNALE DI FORLÌ

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

(ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.)

Esecuzione immobiliare n. 97/2020 R.G.Es. (cui è riunita la n. 98/2020 R.G.Es.)

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Fabio Santoro

Custode Giudiziario: I.V.G. FORLÌ SRL (Tel. 0543/473480)

Delegato alla vendita: D.ssa Silvia Deflorian (Tel. 0543/20059)

Gestore della Vendita telematica: EDICOM FINANCE S.r.l.

Si dà pubblico avviso che nell'esecuzione immobiliare intestata è stata disposta dal Giudice delle Esecuzioni la vendita senza incanto con modalità telematica cosiddetta asincrona, alle condizioni di seguito riportate, del compendio immobiliare pignorato, con delega delle relative operazioni, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., alla sottoscritta D.ssa Silvia Deflorian, Notaio con sede a Forlì, iscritta presso il Collegio dei distretti notarili riuniti di Forlì e Rimini.

Gli immobili pignorati vengono posti in vendita in n. 6 lotti (*Lotti 1, 2, 3, 4, 5 e 6*, rispettivamente denominati in perizia Lotti "A", "B", "C", "D", "E" e "F"), a corpo e non a misura, nella consistenza indicata nella perizia redatta dall'esperto stimatore, da intendersi qui per intero richiamata e trascritta, unitamente alla situazione urbanistica ed edilizia dei beni, così come dallo stesso perito ivi accertata ed attestata: si riportano in calce estratti della consulenza peritale da far parte integrante del presente avviso; in ogni caso, con invito ai potenziali acquirenti a compiere tutte le verifiche ed aggiornamenti tecnici del caso, presso enti e sedi competenti, con l'ausilio di propri professionisti di fiducia.

LOTTO 1

Piena proprietà (1/1) di complesso immobiliare sito a Cesenatico (FC), Via Canale Bonificazione n. 43a e n. 43b, suddiviso e costituito come segue: 1) un primo fabbricato, articolato in un solo piano, si compone di due locali distinti, di cui un vano ad uso autorimessa e un locale con originaria destinazione di cella frigorifera, facente parte della vicina unità immobiliare (compresa nel Sub. 10); 2) un secondo fabbricato, in realtà costituito da due corpi aventi altezza leggermente diversa fra loro, ha destinazione di laboratorio e, internamente, si divide in quattro zone con due ampi locali adibiti rispettivamente a "zona lavorazione" e magazzino (dotato di piccolo ufficio), un vano laboratorio e ulteriore area adibita a servizi igienici e disimpegno; a questi spazi, si aggiunge un

ulteriore vano laboratorio con servizi igienici compresi nel distinto corpo di fabbrica costruito, in epoca più recente, in aderenza al predetto; 3) adiacente terreno, attualmente incolto con erbacce, arbusti ed ingombro di macerie, avente superficie catastale di mq. 886.

La superficie commerciale totale del compendio immobiliare è pari a mq. 599,75.

Il tutto, in uno stato generale di conservazione giudicato discreto dal perito stimatore, identificato catastalmente come segue:

a) per quanto attiene i fabbricati, al **Catasto Fabbricati** del Comune di Cesenatico:

Foglio 21, Particella 43, Subalterno 9, Via Canale Bonificazione, piano T, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 20, superficie catastale totale mq. 24, rendita catastale Euro 109,49 (*autorimessa*);

Foglio 21, Particella 43, Subalterno 10, Via Canale Bonificazione, piano T, zona censuaria 2, categoria C/3, classe 3, consistenza mq. 300, superficie catastale totale mq. 294, rendita catastale Euro 1.193,02 (*laboratorio*);

Foglio 21, Particella 43, Subalterno 11, Via Canale Bonificazione, piano T, zona censuaria 2, categoria C/3, classe 3, consistenza mq. 180, superficie catastale totale mq. 190, rendita catastale Euro 715,81 (*laboratorio*);

Foglio 21, Particella 43, Subalterno 12, Via Canale Bonificazione, piano T (*corte - bene non censibile comune ai Subalterni 9, 10 e 11*);

b) per quanto attiene l'area di terreno su cui insiste il complesso immobiliare e quella pertinenziale circostante, al **Catasto Terreni** del Comune di Cesenatico:

Foglio 21, Particella 43 - Ente Urbano di mq. 1711;

Foglio 21, Particella 1063, qualità seminativo, classe 2 di ha 00 are 08 ca 86, reddito dominicale Euro 6,88, reddito agrario Euro 4,80.

In confine, nel complesso, con Part. 533, Part. 1220, Part. 1223, salvo altri.

Nella relazione peritale, il C.T.U., all'esito delle verifiche compiute, ha evidenziato la presenza, sul piano edilizio - urbanistico e/o catastale, delle difformità descritte in dettaglio nel relativo elaborato, sanabili / regolarizzabili con le modalità e sostenendo i costi ivi indicati di cui, in ogni caso, lo stesso perito stimatore ha tenuto conto in sede di valutazione finale dei beni.

L'unità immobiliare *Sub. 10* è dotata di Attestato di Prestazione Energetica n. 02958-039454-2014 rilasciato dal certificatore Arch. Giacomo Bazzocchi in data 18/03/2014, dal quale risulta che la stessa rientra in classe energetica "E".

L'unità immobiliare *Sub. 11* è dotata di Attestato di Prestazione Energetica n. 03541-288072-2022 rilasciato dal certificatore Geom. Alessandro Rossi in data 04/02/2022, dal quale risulta che la stessa rientra in classe energetica "G".

I terreni di cui alle Particelle 43 e 1063 hanno destinazione e presentano caratteristiche e vincoli dettagliatamente indicati, in conformità ai vigenti strumenti urbanistici, nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato telematicamente dal Comune di Cesenatico (Reg. Cert. n. 1 del 03/01/2022) che, risultando peraltro scaduto, verrà rinnovato all'esito dell'aggiudicazione e conseguente versamento del prezzo in vista della formalizzazione del trasferimento di proprietà.

Il presente lotto risulta gravato da vincolo di destinazione ad attività ricettiva, alberghiera e di ristorazione, trascritto a Forlì, a favore della Regione Emilia-Romagna, in data 4 giugno 2007 al n. 6380 Reg. Part., nonché - ove tuttora effettivamente vigente - dall'obbligo edilizio, trascritto a Forlì, a favore del Comune di Cesenatico, in data 26 novembre 2002 al n. 13050 Reg. Part.

Trattandosi di complesso immobiliare autonomo e non inserito in contesto condominiale, non risultano vincoli ed oneri di tale natura.

I fabbricati sono attualmente occupati in assenza di titoli opponibili alla procedura e all'eventuale acquirente, mentre il terreno adiacente risulta in stato di abbandono.

La vendita è soggetta a imposta di registro.

LOTTO 2

Piena proprietà (1/1) di fabbricato ad uso ricettivo alberghiero denominato "Hotel King", sito a Cesenatico (FC), Viale E. De Amicis n. 88 angolo Viale Giusti, con corte pertinenziale esclusiva, che si sviluppa per cinque piani fuori terra, collegati da scala interna ed ascensore esclusivi e così articolati: al piano terra, ingresso, soggiorno con angolo bar, sala tv (con copertura in eternit), piccolo ufficio, disimpegno e servizi igienici con antibagno, sala da pranzo costituita da un ambiente principale e una struttura verandata (tramite l'elevazione di un tamponamento, una porzione della sala da pranzo e della veranda sono stati trasformati in ambienti destinati a deposito e dispensa ad uso della cucina), cucina, dispensa, due tettoie e staccati centrale termica e locale di servizio; ai piani primo, secondo e terzo, si trovano le stanze dell'hotel distribuite a "pettine" lungo il corridoio centrale che si sviluppa sull'asse est/ovest ed interrotto da vano scala centrale dotato di porte tagliafuoco; in particolare, per ogni piano sono presenti dieci camere da letto, di cui nove doppie con bagno e balcone ed una singola con bagno, oltre piccolo ripostiglio di servizio; al piano attico, raggiungibile tramite scala a chiocciola metallica, un disimpegno, due ampi ripostigli, un bagno e locale macchine. La superficie commerciale complessiva del presente lotto è pari a mq. 1.010,40.

Il tutto, in uno stato generale di conservazione giudicato discreto dal perito stimatore, identificato al **Catasto Fabbricati** del Comune di Cesenatico come segue:

Foglio 15, Particella 618, Subalterno 1, Viale Edmondo De Amicis n. 88, piano T-1-2-3-4, scala 1, zona censuaria 1, categoria D/2, rendita catastale Euro 9.296,22.

L'area coperta e scoperta pertinenziale su cui insiste il complesso alberghiero è censita al **Catasto Terreni** del Comune di Cesenatico:

Foglio 15, Particella 618 - Ente Urbano di mq. 750.

In confine con pubblica via, Part. 416, Part. 426, salvo altri.

Nella relazione peritale, il C.T.U., all'esito delle verifiche compiute, ha evidenziato la presenza, sul piano edilizio - urbanistico e/o catastale, delle difformità descritte in dettaglio nel relativo elaborato, sanabili / regolarizzabili con le modalità e sostenendo i costi ivi indicati di cui, in ogni caso, lo stesso perito stimatore ha tenuto conto in sede di valutazione finale del bene.

L'unità immobiliare di cui al Sub. 1 è dotata di Attestato di Prestazione Energetica n. 02958-010442-2018 rilasciato dal certificatore Arch. Giacomo Bazzocchi in data 12/02/2018, dal quale risulta che la stessa rientra in classe energetica "A1".

Il fabbricato ad uso albergo e relative pertinenze risultano gravate da vincolo di destinazione ad attività ricettiva, alberghiera e di ristorazione, trascritto a Forlì, a favore della Regione Emilia-Romagna, in data 4 giugno 2007 al n. 6380 Reg. Part.

Trattandosi di edificio autonomo e non inserito in contesto condominiale, non risultano vincoli ed oneri di tale natura.

A seguito dello spirare del contratto di affitto di azienda in essere, il G.Es. ha autorizzato la società conduttrice, per la stagione estiva 2023 e dietro versamento di un'indennità di occupazione, a proseguire nella gestione della struttura alberghiera sino al 30/09/2023.

La vendita è soggetta al regime naturale di esenzione I.V.A., salva la facoltà del cedente di optare espressamente per l'assoggettamento all'imposta.

LOTTO 3

Piena proprietà (1/1) di fabbricato ad uso ricettivo alberghiero denominato "Pensione Graziana", sito a Cesenatico (FC), Viale Edmondo De Amicis n. 82, con corte pertinenziale esclusiva, che si sviluppa per quattro piani fuori terra, collegati da scala interna esclusiva e così articolati: il piano terra si compone di soggiorno, sala da pranzo e zona bar (dotata di un piccolo ripostiglio), cucina, dispense, camera del gestore, servizio igienico, centrale termica, portico e staccati lavanderia e wc; i piani primo e secondo, ospitano le stanze della pensione distribuite a "pettine" lungo il corridoio centrale a "L" che si sviluppa sull'asse est/ovest ed interrotto da vano scala centrale; in particolare, per ogni piano sono presenti otto camere da letto con relativi servizi igienici, con la precisazione che solo le camere da letto affacciate sul prospetto principale e su quello di Via Verga sono dotate di balcone e che, al piano primo, vi sono ulteriori due camere da letto destinate al personale con balcone comune; il piano terzo destinato a zona servizi, già comprendente sette ampi vani ripostiglio ed un locale wc, ha subito - tramite l'elevazione di tamponamenti e la creazione di

servizi igienici - una radicale trasformazione che ha comportato la creazione di quattro locali con bagno privato e due locali con bagno in comune mentre, a lato della scala, rimane inalterato l'unico locale ripostiglio esistente. La superficie commerciale complessiva del presente lotto è di mq. 667,60.

Il tutto, in uno stato generale di conservazione giudicato discreto dal perito stimatore, identificato al **Catasto Fabbricati** del Comune di Cesenatico come segue:

Foglio 15, Particella 1560, Viale Edmondo De Amicis n. 82, piano T-1-2-3, zona censuaria 1, categoria catastale D/2, rendita catastale Euro 4.276,26.

L'area coperta e scoperta pertinenziale su cui insiste il complesso alberghiero è censita al **Catasto Terreni** del Comune di Cesenatico:

Foglio 15, Particella 1560 - Ente Urbano di mq. 496.

In confine con pubblica via, Part. 2076, Part. 831, salvo altri.

Nella relazione peritale, il C.T.U., all'esito delle verifiche compiute, ha evidenziato la presenza, sul piano edilizio - urbanistico e/o catastale, delle difformità descritte in dettaglio nel relativo elaborato, sanabili / regolarizzabili con le modalità e sostenendo i costi ivi indicati di cui, in ogni caso, lo stesso perito stimatore ha tenuto conto in sede di valutazione finale del bene.

L'anzidetta unità immobiliare è dotata di Attestato di Prestazione Energetica n. 02958-009910-2018 rilasciato dal certificatore Arch. Giacomo Bazzocchi in data 08/02/2018, dal quale risulta che la stessa rientra in classe energetica "C".

Trattandosi di edificio autonomo non inserito in contesto condominiale, non risultano vincoli ed oneri di tale natura.

A seguito dello spirare del contratto di affitto di azienda in essere, il G.Es. ha autorizzato la società conduttrice, per la stagione estiva 2023 e dietro versamento di un'indennità di occupazione, a proseguire nella gestione della struttura alberghiera sino al 30/09/2023.

La vendita è soggetta al regime naturale di esenzione I.V.A., salva la facoltà del cedente di optare espressamente per l'assoggettamento all'imposta.

LOTTO 4

Piena proprietà (1/1) di fabbricato residenziale sito a Cesenatico (FC), Viale Rubicone n. 7, costituito da un villino indipendente, con relativa corte pertinenziale, distribuito - con collegamento tramite scala interna esclusiva - su un piano interrato e due piani fuori terra, oltre a sottotetto. L'abitazione, internamente, è così composta: al piano interrato, da locale cantina allo stato grezzo; al piano terra, da disimpegno, quattro vani ad uso ripostiglio, un servizio igienico, due cantine di cui una munita di ampio camino e centrale termica; al piano primo, da ingresso/disimpegno, cucina e soggiorno con relativi balconi, quattro camere da letto di cui due dotate di balcone e servizi igienici;

nel corridoio centrale di detto piano è posta una botola con scala retrattile che consente l'accesso al sottotetto composto da vari spazi al grezzo definiti dalle murature di sostegno alla copertura e totalmente privo di impianti. La superficie commerciale complessiva del presente lotto è di mq. 339,69.

Il tutto, in uno stato generale di conservazione giudicato buono dal perito stimatore, identificato al **Catasto Fabbricati** del Comune di Cesenatico come segue:

Foglio 6, Particella 57, Subalterno 3, Viale Rubicone n. 7, piano S1-T-1, zona censuaria 2, categoria A/7, classe 4, vani 10, superficie catastale totale mq. 260 e totale escluse aree scoperte mq. 260, rendita catastale Euro 2.169,12 (*abitazioni in villini*);

Foglio 6, Particella 57, Subalterno 2, Viale Rubicone n. 7, piano T, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 19, superficie catastale totale mq. 19, rendita catastale Euro 104,01 (*autorimessa*);

Foglio 6, Particella 57, Subalterno 1, Viale Rubicone n. 7, piano T (*corte - bene non censibile comune ai Subalterni 2 e 3*).

L'area coperta e scoperta su cui insiste il fabbricato abitativo (che ne costituisce il sedime e la corte pertinenziale circostante) è censita al **Catasto Terreni** del Comune di Cesenatico:

Foglio 6, Particella 57 - Ente Urbano di mq. 690.

In confine con Viale Rubicone, Part. 393, Part. 403, salvo altri.

Nella relazione peritale, il C.T.U., all'esito delle verifiche compiute, ha evidenziato la presenza, sul piano edilizio - urbanistico e/o catastale, delle difformità descritte in dettaglio nel relativo elaborato, sanabili / regolarizzabili con le modalità e sostenendo i costi ivi indicati di cui, in ogni caso, lo stesso perito stimatore ha tenuto conto in sede di valutazione finale dei beni.

L'anzidetta unità abitativa (*Sub. 3*) è dotata di Attestato di Prestazione Energetica n. 03541-288267-2022 rilasciato dal certificatore Geom. Alessandro Rossi in data 04/02/2022, dal quale risulta che la stessa rientra in classe energetica "G".

Trattandosi di fabbricato indipendente e non inserito in contesto condominiale, non risultano vincoli ed oneri di tale natura.

La vendita dell'unità abitativa (e relative pertinenze), attualmente occupata dagli esecutati, è soggetta a imposta di registro.

LOTTO 5

Piena proprietà (1/1) di porzione immobiliare facente parte di fabbricato urbano sito a Cesenatico (FC), Viale Giosuè Carducci n. 6/a angolo Viale Del Fortino, costituita da appartamento ai piani primo e secondo (sottotetto), con corte pertinenziale esclusiva al piano terra, così distribuito: il piano primo, si compone di ingresso con vano scala, bagno, una camera da letto (trasformata in

cucina), soggiorno con angolo cottura ed un ampio terrazzo che abbraccia i lati nord ed ovest, in cui è stato realizzato un piccolo vano chiuso per l'alloggio della lavatrice; il piano secondo, ubicato nel sottotetto a cui si accede tramite scala interna esclusiva, originariamente costituito da un unico ambiente di servizio, si presenta - allo stato - suddiviso in due camere da letto, uno studio e due bagni disimpegnati da un corridoio centrale, con illuminazione e aerazione derivanti da lucernai e una finestra a parete in una delle camere. La superficie commerciale complessiva del presente lotto è di mq. 144,40.

Il tutto, in uno stato generale di conservazione giudicato buono dal perito stimatore, identificato al **Catasto Fabbricati** del Comune di Cesenatico come segue:

Foglio 9, Particella 61, Subalterno 17, Viale Giosuè Carducci n. 6, piano T-1-2, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 4, vani 4, superficie catastale totale mq. 122 e totale escluse aree scoperte mq. 103, rendita catastale Euro 330,53 (*abitazione*);

con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti e impianti comuni all'intero edificio in cui è inserita la predetta unità, tali per legge (art. 1117 e ss. del c.c.), destinazione e titoli, tra cui si trova in particolare il seguente ente comune distinto al **Catasto Fabbricati** del Comune di Cesenatico:

Foglio 9, Particella 61, Subalterno 7, Viale Del Fortino n. 11, piano T-1 (*corte, vano scala - beni non censibili comuni ai Subalterni 15 e 17*);

nonché l'area coperta e scoperta pertinenziale su cui sorge il complesso immobiliare censita al **Catasto Terreni** del Comune di Cesenatico:

Foglio 9, Particella 61 - Ente Urbano di mq. 691.

In confine con Subalterni 10, 14, 15, salvo altri.

Nella relazione peritale, il C.T.U., all'esito delle verifiche compiute, ha evidenziato la presenza, sul piano edilizio - urbanistico e/o catastale, delle difformità descritte in dettaglio nel relativo elaborato, sanabili / regolarizzabili con le modalità e sostenendo i costi ivi indicati di cui, in ogni caso, lo stesso perito stimatore ha tenuto conto in sede di valutazione finale del bene.

L'anzidetta unità abitativa (*Sub. 17*) è dotata di Attestato di Prestazione Energetica n. 04342-073998-2016 rilasciato dal certificatore Per. Ind. Marco Rinaldini in data 13/09/2016, dal quale risulta che la stessa rientra in classe energetica "C".

Trattandosi di abitazione facente parte di un complesso immobiliare non costituito in condominio, non risultano spese ed oneri di tale natura.

La vendita dell'appartamento, attualmente occupato dall'esecutata unitamente alla figlia, è soggetta a imposta di registro.

LOTTO 6

Piena proprietà (1/1) di porzioni immobiliari facenti parte di fabbricato urbano sito a Cesenatico (FC), Viale Giosuè Carducci n. 6, costituite da un'unità immobiliare adibita a ristorante e da un'autorimessa poste al piano terra, con relativa corte pertinenziale esclusiva. Il locale ristorante è, internamente, composto da ampia sala ristorante con vetrate che affacciano su Viale Carducci, servizi igienici, cucina, dispensa, spogliatoio e wc per il personale, con relativa autorimessa in cui alloggia parte dell'impianto termoidraulico del ristorante. La superficie commerciale complessiva del presente lotto è di mq. 171,49.

Il tutto, in uno stato generale di conservazione giudicato buono dal perito stimatore, identificato al **Catasto Fabbricati** del Comune di Cesenatico come segue:

Foglio 9, Particella 61, Subalterno 10, Viale Giosuè Carducci n. 6, piano T, zona censuaria 1, categoria C/1, classe 6, consistenza mq. 135, superficie catastale totale mq. 122, rendita catastale Euro 3.534,89 (*ristorante*);

Foglio 9, Particella 61, Subalterno 16, Viale Giosuè Carducci n. 6, piano T, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 16, superficie catastale totale mq. 18, rendita catastale Euro 92,55 (*box*);

Foglio 9, Particella 61, Subalterno 14, Viale Giosuè Carducci n. 6, piano T (*corte - bene non censibile comune ai Subalterni 10 e 16*);

con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti e impianti comuni all'intero edificio in cui sono inserite le predette unità, tali per legge (art. 1117 e ss. del c.c.), destinazione e titoli, ivi compresa l'area coperta e scoperta pertinenziale su cui sorge il complesso immobiliare censita al **Catasto Terreni** del Comune di Cesenatico:

Foglio 9, Particella 61 - Ente Urbano di mq. 691.

In confine con pubblica via, Subalterni 9 e 17, salvo altri.

Nella relazione peritale, il C.T.U., all'esito delle verifiche compiute, ha evidenziato la presenza, sul piano edilizio - urbanistico e/o catastale, delle difformità descritte in dettaglio nel relativo elaborato, sanabili / regolarizzabili con le modalità e sostenendo i costi ivi indicati di cui, in ogni caso, lo stesso perito stimatore ha tenuto conto in sede di valutazione finale dei beni.

L'unità ad uso ristorante (*Sub. 10*) è dotata di Attestato di Prestazione Energetica n. 02105-059376-2014 rilasciato dal certificatore Arch. Alfonso La Torre in data 02/05/2014, dal quale risulta che la stessa rientra in classe energetica "D".

Trattandosi di unità facenti parte di un complesso immobiliare non costituito in condominio, non risultano spese ed oneri di tale natura.

Il locale ristorante (e relative pertinenze) è tuttora occupato in forza di contratto di affitto di azienda inopponibile alla procedura e all'eventuale acquirente, con la precisazione che la società

conduttrice - con provvedimento del G.Es. in data 23/08/2022 - è stata autorizzata a permanervi, dietro versamento di un'indennità di occupazione, fino all'aggiudicazione dell'immobile.

La vendita è soggetta a imposta di registro.

Per effetto della delega, si precisa che tutte le attività di cui agli artt. 571 e segg. c.p.c. saranno eseguite dal professionista delegato, il quale all'uopo

AVVISA

che il giorno **28 APRILE 2023 alle h. 10.00**, tramite la piattaforma di “EDICOM FINANCE S.r.l.” (www.garavirtuale.it), si procederà - previo esame delle offerte telematiche pervenute - alla **vendita senza incanto con modalità telematica asincrona** dei predetti beni di cui ai Lotti 1, 2, 3, 4, 5, e 6 oggetto di esecuzione, alle seguenti tassative condizioni:

PREZZO BASE DELLA VENDITA:

- Lotto 1 - Euro 160.000,00 (centosessantamila/00);
- Lotto 2 - Euro 1.036.000,00 (unmillionetrentaseimila/00);
- Lotto 3 - Euro 610.000,00 (seicentodiecimila/00);
- Lotto 4 - Euro 704.000,00 (settecentoquattromila/00);
- Lotto 5 - Euro 447.000,00 (quattrocentoquarantasettemila/00);
- Lotto 6 - Euro 664.000,00 (seicentosessantaquattromila/00);

OFFERTA MINIMA:

- Lotto 1 - Euro 120.000,00 (centoventimila/00), pari al 75% del prezzo base;
- Lotto 2 - Euro 777.000,00 (settecentosettantasettemila/00), pari al 75% del prezzo base;
- Lotto 3 - Euro 457.500,00 (quattrocentocinquantasettemilacinquecento/00), pari al 75% del prezzo base;
- Lotto 4 - Euro 528.000,00 (cinquecentoventottomila/00), pari al 75% del prezzo base;
- Lotto 5 - Euro 335.250,00 (trecentotrentacinquemiladuecentocinquanta/00), pari al 75% del prezzo base;
- Lotto 6 - Euro 498.000,00 (quattrocentonovantottomila/00), pari al 75% del prezzo base;

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA:

- Lotto 1 - Euro 2.000,00 (duemila/00) per ogni rilancio;
- Lotto 2 - Euro 5.000,00 (cinquemila/00) per ogni rilancio;
- Lotto 3 - Euro 5.000,00 (cinquemila/00) per ogni rilancio;
- Lotto 4 - Euro 5.000,00 (cinquemila/00) per ogni rilancio;
- Lotto 5 - Euro 5.000,00 (cinquemila/00) per ogni rilancio;
- Lotto 6 - Euro 5.000,00 (cinquemila/00) per ogni rilancio;

DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento della vendita:

DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA

Soggetti ammessi al deposito delle offerte

• Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., chiunque, tranne il debitore e tutti i soggetti per legge esclusi dalla vendita, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale (avvocato) munito di procura, anche a norma dell'articolo 579, ultimo comma c.p.c. (offerta per persona da nominare). Offerte depositate da altri soggetti saranno dichiarate inammissibili.

Modalità di presentazione dell'offerta

- Le offerte di acquisto potranno essere presentate esclusivamente in via telematica, in conformità a quanto stabilito dal D.M. 32/2015, artt. 12 e segg., e depositate, entro le ore 12 del giorno antecedente a quello fissato dal delegato per il loro esame, secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia (consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche").
- Il file dell'offerta telematica che sarà generato al termine della procedura di compilazione (che non dovrà essere alterato, né aperto, pena l'invalidazione del file e dell'offerta stessa) dovrà essere inviato all'apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.
- L'offerente, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000, deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), utilizzando l'apposito servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta. A tal proposito, il professionista delegato, qualora riscontri il mancato versamento dell'imposta di bollo digitale, 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 detratto dal deposito cauzionale da questi versato.
- Con la presentazione dell'offerta, l'offerente dichiara implicitamente di avere letto l'avviso di vendita e la perizia di stima e di essere edotto sui contenuti di tali documenti.
- Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza di delega e nel presente avviso.

Deposito cauzionale

- L'offerente è tenuto al versamento, a titolo di **cauzione**, di un importo **pari almeno al quindici per cento (15%) del prezzo offerto**, che sarà in ogni caso trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.
- L'importo della cauzione (nella misura sopra indicata) deve essere versato unicamente mediante bonifico bancario sul c/c della procedura aperto presso La BCC ravennate, forlivese e imolese Soc. Coop. - Filiale di Forlì, intestato “**PROC. ESEC. IMM. R.G.E. 97/2020**” al seguente IBAN: **IT 33 X 08542 13200 000000714684**; nella domanda dovrà essere indicato il numero di CRO dell'operazione. Il bonifico, con causale “**Procedura esecutiva n. 97/2020 R.G.Es. Lotto¹** - **versamento cauzione**”, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro la giornata lavorativa precedente il termine fissato per presentare la domanda, onde 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.
- In caso di mancata aggiudicazione, le somme versate a titolo di cauzione, al netto degli eventuali oneri bancari, saranno restituite agli offerenti non aggiudicatari a mezzo bonifico bancario sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione, i cui estremi dovranno già essere indicati nell'offerta di acquisto.

Contenuto dell'offerta:

- L'offerta di acquisto è irrevocabile e deve riassuntivamente contenere, anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, i seguenti dati, 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) i dati identificativi dell'offerente (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), 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'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
 - g) l'indicazione del referente della procedura;
 - h) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

¹ Indicare il numero dello specifico lotto, fra la pluralità di quelli in vendita, per cui si presenta l'offerta con la relativa cauzione.

- i) il prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base fino ad $\frac{1}{4}$ (è quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari o superiore al 75% del prezzo base), e il termine per il relativo pagamento, non superiore a 120 giorni;
 - j) l'importo versato a titolo di cauzione dell'importo minimo del 15% del prezzo offerto (e non del prezzo base) che sarà trattenuto in caso di decadenza dall'aggiudicazione;
 - k) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
 - l) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla precedente lettera j);
 - m) 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;
 - n) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.
- 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.
 - Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge.
 - Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere presentata dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare.
 - Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di persona giuridica, dovrà essere allegata visura o certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri.

Documenti da allegare all'offerta (anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, tutti in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi):

- a)** attestazione di bonifico comprovante il versamento della cauzione (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata);
- b)** documento di identità e 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 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;

c) procura rilasciata dagli altri offerenti (quando l'offerta è formulata da più persone) al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure al soggetto che sottoscrive l'offerta con firma digitale. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata;

d) procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di 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 avere preso completa visione dell'avviso di vendita e della perizia di stima e di essere edotto sui contenuti di tali documenti;

g) ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica.

All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, **il professionista procede alla deliberazione sulle offerte stesse con le seguenti modalità:**

In caso di offerta unica

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

Se l'unica offerta 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'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte ammissibili, subito dopo

la deliberazione sulle stesse il delegato provvederà ad avviare la gara telematica tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. **con la modalità asincrona** di seguito disciplinata, pronunciando l'aggiudicazione a favore del migliore offerente a meno che il prezzo offerto all'esito sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; ovvero, in difetto di offerte in aumento, ad aggiudicare l'immobile al migliore offerente (da individuarsi, in subordine, secondo: 1. il maggior prezzo offerto; 2. la maggior cauzione prestata; 3. il minor tempo indicato per il versamento del prezzo; 4. la priorità temporale di deposito dell'offerta), a meno che il relativo prezzo sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione.

Svolgimento della gara telematica asincrona

Le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte ed esaminate nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita, alla presenza eventuale in collegamento da remoto - previa autorizzazione del Giudice o del delegato alla vendita - delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti, dei comproprietari non esecutati; eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara; tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

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 immediatamente a gara sull'offerta più alta, che avrà durata sino alle ore 15 del giorno successivo a quello di apertura della gara stessa, facendo attenzione che questo non ricada di sabato o in giorni festivi; 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 la vendita 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; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata.

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).

Nella vendita non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

In caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia trova applicazione la previsione di cui all'art. 15 del D.M. n. 32/2015.

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 all'unico offerente o al maggior offerente per l'ipotesi di mancata adesione alla gara anche qualora questi non si colleghi alla piattaforma del gestore per partecipare alla gara.

Offerta per persona da nominare (art. 583 c.p.c.)

- Nell'ipotesi in cui il procuratore legale (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.

Istanze di assegnazione (artt. 589 e 590 c.p.c.)

- Ogni creditore nel termine di 10 giorni prima della data fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione a norma dell'art. 589 c.p.c. per il caso in cui la vendita non abbia luogo.
- In tal caso, il professionista delegato procederà all'assegnazione stessa nei seguenti casi:
 - a) se la vendita non abbia luogo per mancanza totale di offerte;

b) se la vendita non abbia luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;

c) se la vendita non abbia avuto luogo in quanto - in presenza di più offerte ed in assenza di gara tra gli offerenti - il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stato inferiore al valore d'asta;

d) se la vendita non abbia avuto luogo in quanto - in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti - il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta.

Istanza di assegnazione con riserva di nomina di un terzo (art. 590-bis c.p.c.)

• 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 difetto, 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 pagamento del prezzo dovrà avvenire entro e non oltre 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione o entro il minor termine dichiarato dall'offerente (termini non soggetti a sospensione nel periodo feriale); si precisa che, in caso di gara, il termine perentorio per il pagamento sarà di 120 giorni anche nel caso in cui l'offerente, divenuto aggiudicatario, avesse depositato offerta contenente l'indicazione di un tempo di pagamento inferiore.

• Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa.

• Qualora il prezzo ricavato dalla successiva vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

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

• La somma depositata a titolo di cauzione verrà utilizzata per il pagamento delle imposte e tasse relative al trasferimento dell'immobile, dei bolli e diritti per le copie conformi del decreto di trasferimento e della quota del compenso del professionista liquidato ai sensi del D.M. 15 ottobre 2015, n. 227, con restituzione, all'esito, dell'eventuale eccedenza. 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, in quanto non corrispondente alle esigenze di celerità del processo ed agli interessi delle parti processuali ad una sollecita distribuzione del ricavato della vendita.
- Per poter usufruire delle agevolazioni e benefici fiscali previsti dalla normativa vigente in materia di cessione di beni immobili, è necessario che, unitamente alla distinta di bonifico attestante l'avvenuto versamento del prezzo, l'aggiudicatario depositi in originale, presso la Segreteria dell'Associazione Notai per le Esecuzioni Immobiliari (piano secondo, stanza 260), anche le relative dichiarazioni a fini fiscali nonché le dichiarazioni rese a norma del D.P.R. 445/2000, corredate da copia del documento d'identità.
- L'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 63, comma 2 delle disp. att. c.c., in solido con l'esecutato, sarà tenuto a corrispondere le eventuali spese condominiali arretrate relative all'anno solare in corso e quelle relative all'anno precedente l'emissione del decreto di trasferimento; pertanto, sono esclusi i "riporti" degli esercizi precedenti, il cui pagamento può essere richiesto esclusivamente al precedente proprietario dell'immobile.

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

- Come previsto dall'art. 585 comma 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del prezzo, ad un contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario; in tal caso, lo stesso dovrà darne comunicazione al professionista delegato mediante invio di copia del contratto di mutuo munita di ricevuta di registrazione, in quanto nel decreto di trasferimento dovranno inserirsi gli estremi di tale atto.

Facoltà di subentro nel finanziamento contratto dal debitore

- L'aggiudicatario o l'assegnatario, ai sensi dell'art. 41, 5° comma del D.Lgs. 385/1993, 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

- La pubblicità inerente la vendita verrà eseguita, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., tramite pubblicazione:
 - a cura del professionista delegato, dell'ordinanza di vendita, unitamente all'avviso di vendita e alla perizia almeno 60 giorni prima del termine di presentazione delle offerte sul "Portale delle Vendite Pubbliche";
 - a cura del gestore della vendita telematica ed almeno 45 giorni prima del termine di presentazione

delle offerte, della suddetta documentazione sui siti www.astegiudiziarie.it; www.astalegale.net e www.asteanunci.it e sul sito internet del Tribunale di Forlì: www.tribunale.forli.giustizia.it; nonché pubblicazione dell'avviso di vendita e del corredo fotografico sul sito commerciale www.immobiliare.it (laddove il costo per la pubblicità relativa a ciascun lotto sia contenuta nei limiti di Euro 50,00 + IVA) e sui portali www.casa.it; www.idealista.it; www.bakeca.it.

Il professionista delegato

richiamata l'ordinanza di delega agli atti della procedura e oggetto di pubblicazione, per assicurare trasparenza e completezza delle informazioni al pubblico dei potenziali offerenti,

rende noto quanto segue:

- gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza e con le caratteristiche indicate nella perizia redatta dall'esperto stimatore, da intendersi qui per intero richiamata e trascritta;
- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni attualmente si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive e condizioni citate nel titolo di provenienza; la vendita è a corpo e non a misura, con la precisazione che 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: 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 già tenuto conto nella valutazione dei beni, applicando una riduzione del valore;
- per quel che riguarda la regolarità edilizia ed urbanistica dei fabbricati si richiamano sempre le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto; in ogni caso, 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;
- agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008, n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale 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 onere;

- il compendio immobiliare viene venduto franco e libero da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti nonché eventuali provvedimenti di sequestro e sentenze dichiarative di fallimento, la cui cancellazione sarà espressamente ordinata con il decreto di trasferimento e verrà eseguita a cura e spese della procedura esecutiva, con la precisazione che non saranno invece cancellate eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali), anche ove inopponibili;
- la partecipazione alla vendita giudiziaria non esonera l'offerente dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto;
- la proprietà, il possesso, il godimento del cespite e, in genere, ogni diritto attivo e passivo derivante dall'acquisto saranno a favore e a carico dell'aggiudicatario a far data dall'emissione del decreto di trasferimento conseguente al versamento integrale del prezzo di aggiudicazione e di ogni altro onere inerente la vendita, nell'entità che verrà comunicata dal Notaio delegato;
- la liberazione degli immobili ad uso non abitativo e degli immobili non destinati ad abitazione del debitore e della sua famiglia (ovvero occupati da terzi senza titolo opponibile) sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario ed a spese della procedura;
- per quanto riguarda gli immobili abitativi occupati dal debitore e dal suo nucleo familiare, l'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo; il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560 comma 6 c.p.c., come modificato dalla legge n. 8 del 28 febbraio 2020. Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura;
- il prezzo base, per ciascun lotto, è fissato nell'ordinanza di vendita, con le successive riduzioni operate dal delegato - in considerazione del numero degli esperimenti di vendita andati deserti - in misura pari al 25% rispetto al precedente prezzo base d'asta, salvo il caso in cui il bene da porre in vendita abbia un valore uguale o inferiore ad Euro 15.000,00; in tal caso, il delegato non fisserà un ulteriore tentativo di vendita e rimetterà le parti innanzi al G.Es.;
- laddove i beni siano gravati da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16 luglio 1905, n. 646 ovvero D.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7 ovvero dell'art. 38 del D.Lgs. 10 settembre 1993, n. 385, su specifica richiesta dell'Istituto di Credito ex art. 41, 4° comma, D.Lgs. 385/1993 ed esclusi i casi in cui vi sia stato il subentro della Curatela del fallimento dell'esecutato, il Notaio delegato provvederà al versamento al creditore fondiario, anche prima del riparto, della somma allo stesso spettante, previa precisazione del credito da parte del creditore fondiario e previa apposita

autorizzazione del giudice, a fronte di istanza nella quale il professionista delegato dovrà indicare la somma stimata necessaria per il pagamento delle spese di procedura a carico della massa;

- per tutto quanto ivi non previsto si applicano le vigenti disposizioni di legge;

AVVERTE

- in base al disposto di cui all'art. 624 bis c.p.c., su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo, il Giudice dell'Esecuzione può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto. Qualora non sia stata proposta istanza o essa non sia stata accolta, in base al disposto dell'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 dell'art. 571 c.p.c.;

INFORMA

- gli offerenti che possono ottenere delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica contattando sia la Segreteria dell'Associazione Notai delegati alla vendita al seguente recapito telefonico: 0543/20059, dal lunedì al venerdì dalle 9.00 alle 13.00, sia l'ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI FORLÌ (Tel. 0543/473480), nominato Custode Giudiziario dei beni pignorati in sostituzione di parte debitrice;
- gli offerenti che, per quanto riguarda la compilazione ed il deposito dell'offerta, possono ricevere assistenza dal gestore incaricato della vendita "EDICOM FINANCE S.r.l.", secondo quanto indicato nel relativo portale www.garavirtuale.it;
- gli interessati all'acquisto che l'immobile potrà essere visionato fino a 10 giorni prima di quello fissato per le offerte, previa richiesta al Custode I.V.G. Forlì da effettuarsi mediante il "Portale delle Vendite Pubbliche" (PVP) all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp>, selezionando l'inserzione relativa alla presente vendita e quindi l'apposita funzione denominata "Prenota visita immobile".

Le modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti necessari ai fini della sua ammissibilità, le modalità di trasmissione della predetta offerta, il deposito e la trasmissione della stessa al gestore per la vendita telematica devono essere effettuati nel rispetto degli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministero della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, qui di seguito integralmente riportati:

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

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.

Forlì, 10 febbraio 2023

Il Notaio delegato
D.ssa Silvia Deflorian

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N.97/20

R.G.ESEC.

ALLEGATO "A"

PROSPETTO RIEPILOGATIVO ED IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

LOTTO A

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il lotto è composto dai seguenti beni immobili:

PIENA PROPRIETA' SULL'INTERO di complesso immobiliare.

Il lotto si compone di n° 2 corpi di fabbrica suddivisi in n°3 unità immobiliari insistenti su di una particella di terreno di complessivi mq.1711 (part.43 sub.12) oltre al una particella di terreno agricolo di complessivi mq. 886 (part.1063) a formare un'area esterna di complessivi mq. 2597 comprensiva dell'area di sedime dei fabbricati. Agli immobili si accede da via Canale Bonificazione attraverso una porzione della particella 43 che funge da viabilità interna all'intero lotto che si prolunga fino alla fine dei fabbricati. L'area è parzialmente recintata con rete a maglia metallica, in parte con bassi muretti in muratura e c.a., la superficie è morfologicamente pianeggiante e presenta in parte pavimentazione in cemento, in parte a ghiaia e la restante parte lasciata a verde con piccole recinzioni perpendicolari ai fabbricati nel lato ovest: lungo il confine ovest sono ammonticchiati, a terra, materiali di risulta e alcune lastre in eternit. L'area esterna posta sul retro dei fabbricati, costituita da parte della particella 43 funge da area di transito e manovra dei mezzi. La porzione di terreno individuata dalla particella 1063, confinante con la particella 43, appare come un terreno incolto con erbacce ed arbusti, ingombro di macerie e trovanti.

Fabbricato A: Il primo fabbricato risulta essere un manufatto ad un piano, suddiviso in due locali distinti. Il fabbricato a pianta rettangolare si sviluppa per un piano fuori terra ed è realizzato in muratura con blocchi cementizi con tetto ad una falda con orditura in parte costituita da travi in legno ed in parte da profili metallici con soprastante manto di copertura in eternit. I prospetti sono intonacati e tinteggiati, alcuni dei quali in stato di degrado elevato con ampie porzioni di prospetti. Nell'area esterna lungo il prospetto nord è presente una struttura metallica (tipo "gazebo"), addossata al fabbricato. Come detto il fabbricato è suddiviso in due locali indipendenti così individuati:

Sub. 9: occupa la porzione nord ed ha destinazione catastale C/6 (autorimessa): il vano, a pianta rettangolare è utilizzato come deposito e presenta pavimentazione in cemento, pareti intonacate e tinteggiate, la finestra posta nella parete ovest ha telaio in ferro e vetro retinato, l'ampia apertura d'accesso nella parete est è stata parzialmente tamponata in cartongesso e sostituita con una porta-finestra in pvc con vetro-camera. È presente un impianto elettrico fuori traccia per l'illuminazione del locale. Non vi è documentazione impiantistica e per le Dichiarazioni di Conformità si rimanda al futuro acquirente la verifica della conformità impiantistica nella sua totalità. Nel complesso (considerato lo stato di manutenzione) lo stato generale di conservazione può dirsi mediocre.

Porzione di Sub. 10: occupa la restante porzione del corpo di fabbrica ed è parte della vicina unità immobiliare: si tratta di un locale avente originaria destinazione di cella frigorifera ad uso dell'attività. Attualmente si presenta come un vano ad uso deposito di materiale per l'edilizia: il pavimento è in cemento, pareti con blocchi a vista tinteggiati. Impianto elettrico fuori traccia per illuminazione del locale. Non vi è documentazione impiantistica e per le Dichiarazioni di Conformità si rimanda al futuro acquirente la verifica della conformità impiantistica nella sua totalità. Nel complesso (considerato lo stato di manutenzione) lo stato generale di conservazione può dirsi mediocre.

Fabbricato B (sub.10): Il secondo fabbricato, con destinazione C/3 (laboratorio), risulta, in verità, composto da due corpi di fabbrica aventi altezza leggermente diversa tra loro. Di pianta rettangolare e dalle caratteristiche architettoniche improntate alla

massima semplicità, esternamente presenta prospetti in muratura (con una piccola porzione in pannelli prefabbricati), intonacati e tinteggiati, copertura a due falde (a capanna) con struttura in travetti e tavelle per lo più con manto in tegole (nella zona dei bagni il manto è costituito da pannelli sandwich e lastre di polycarbonato). Gli infissi esterni sono in alluminio ed il portone d'accesso in metallo. Internamente lo spazio è suddiviso in quattro zone con due ampi locali rettangolari adibiti rispettivamente a "zona lavorazione" e magazzino (quest'ultimo dotato di un piccolo ufficio in testata composto da un box delimitato da un muretto con soprastanti infissi in metallo e copertura in doghe di legno), un vano laboratorio ed una zona con servizi igienici e disimpegno. Internamente presenta pavimenti in ceramica, pareti intonacate e tinteggiate con alcuni vani dotati di rivestimento ceramico alle pareti. L'impianto elettrico è fuori traccia: sono presenti due caldaie (una nel vano laboratorio ed una nel disimpegno della zona bagni (entrambe non funzionanti) con elementi radianti mancanti. I servizi igienici sono dotati di sanitari in vetro-china. Vi sono diffuse tracce di umidità alla base delle murature. Non vi è documentazione impiantistica e per le Dichiarazioni di Conformità si rimanda al futuro acquirente la verifica della conformità impiantistica nella sua totalità. Nel complesso (considerato lo stato di manutenzione) lo stato generale di conservazione può dirsi tra discreto e mediocre.

Fabbricato C (sub.11): Il fabbricato, con destinazione C/3 (laboratorio), risulta essere edificato in aderenza al fabbricato B ma con struttura, caratteristiche ed altezza diversa, trattandosi di un manufatto più recente come periodo di costruzione. L'edificio consiste in un unico ampio volume interrotto solamente dalla presenza di un blocco di servizi igienici posti nell'angolo nord-ovest. La struttura è costituita da pilastri e travi in c.a. con tamponamenti in pannelli prefabbricati con intradosso del solaio di copertura a ml. 6,50 c. dal pavimento. La copertura piana è realizzata con copponi prefabbricati e guaina. Gli infissi esterni (portoni e finestre a nastro) sono in ferro con vetro singolo.

Internamente il pavimento è in battuto di cemento e la struttura di tamponamento a vista. È presente un tamponamento con pannelli in legno, di altezza 2,50 ml c. a dividere parte della superficie. I locali dei servizi igienici presentano copertura realizzata con pannelli sandwich e sono ingombri di materiali di risulta, privi di sanitari fatta eccezione per un lavabo nell'antibagno. L'impianto elettrico è fuori traccia e non esiste impianto di riscaldamento né caldaia. Non vi è documentazione impiantistica e per le Dichiarazioni di Conformità si rimanda al futuro acquirente la verifica della conformità impiantistica nella sua totalità. Nel complesso (considerato lo stato di manutenzione) lo stato generale di conservazione può dirsi discreto.

Per i fabbricati del lotto A, La proprietà si completa con proporzionali diritti di comproprietà, sulle parti ed impianti comuni, come previsto per legge, uso e destinazione, tra cui i beni comuni non censibili distinti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Forlì, nel Foglio 21, con la particella 43 sub.12 (BCNC – corte).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catasto Fabbricati del Comune di Cesenatico

Fg	Part.	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
21	43	9	C/6	3	20 mq	Totale: mq. 24 mq	
21	43	10	C/3	3	300 mq	Totale: mq. 294	
21	43	11	C/3	3	180 mq	Totale: mq. 190	
21	43	12	Partita speciale A				

Catasto Terreni del Comune di Cesenatico

Fg	Part.	Sub	porz	Qualità Classe	Superficie	Deduz	Reddito	
					Ha are ca		Dominicale	Agrario
21	43			Ente urbano	17 11			
21	1063			Seminativo 2	08 86			

CONFINI

Ragioni: *stessa proprietà (Fig.21 p.lla 43), stessa proprietà (Fig.21 p.lla 1063), **** (Fig.21 p.lla 1220), ***** (Fig.21 p.lla 1223).*

PERTINENZA

Quota di proprietà per 1/1

PROVENIENZA DEL BENE

Atti di provenienza registrati e trascritti; il convenuto ha acquisito la proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva.

REGIME FISCALE

Vendita soggetta ad Imposta di Registro.

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

- Conc. Ed. in sanatoria n. 421 del 30 dicembre 1988;
- Autorizzazione di abitabilità e agibilità a sanatoria Bolletta n.20/92 del 27 maggio 1992 Prot. N.11937;

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N.97/20

R.G.ESEC.

ALLEGATO "A"

PROSPETTO RIEPILOGATIVO ED IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

LOTTO B

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il lotto è composto dai seguenti beni immobili:

PIENA PROPRIETA' SULL'INTERO di fabbricato ad uso ricettivo alberghiero, che si sviluppa per n° 5 piani fuori terra. Il fabbricato, libero su tutti i lati, si sviluppa nel suo corpo principale su pianta rettangolare con, al piano terra, aggetti laterali. In alzato i prospetti presentano finitura in muratura intonacata e tinteggiata; movimentano i prospetti gli sporti e le logge dei terrazzi realizzati con parapetti in metallo e vetro opalino. L'albergo è dotato di un'area cortiliva di uso esclusivo con un accesso carrabile sulla laterale via Giusti: l'area esterna risulta per lo più pavimentata a betonelle. Sul retro prospetto, una scala a chiocciola metallica collega il corridoio del piano primo alla corte esterna coperta in parte da un'ampia tettoia metallica che dal fabbricato si prolunga fino al confine mentre sul prospetto laterale è installata una seconda tettoia con struttura metallica e telo cerato come copertura. Pur evidenziando puntuali problemi sulle facciate e negli intradossi dei balconi (dovuti per lo più all'azione degli agenti atmosferici) lo stato di conservazione degli esterni del fabbricato può dirsi buono. Nell'area cortilizia sul retro si trova un proservizio, con pianta rettangolare, che accoglie la Centrale Termica dell'albergo: il fabbricato, che si eleva per il solo piano terra, ha struttura in muratura con copertura piana; la copertura, in lastre bituminose, è dotata di un basso parapetto in muratura con soprastante corrimano metallico, e raggiungibile tramite scaletta metallica esterna. Internamente risulta suddiviso in due ambienti: il locale centrale termica, accessibile da un ampio portone, presenta pavimento in cemento pareti intonacate e tinteggiate con evidenti tracce di umidità alla base ed infiltrazioni: il secondo locale è adibito a locale di servizio e presenta la stessa tipologia di finiture e di problemi di infiltrazione ed umidità. Il tutto in uno stato di conservazione pessimo. Per quanto riguarda l'albergo, gli ambienti interni hanno caratteristiche, finiture e grado di conservazione per lo più simili, con gli ambienti del piano terra riservati all'accoglienza che hanno subito un leggero ammodernamento.

Piano terreno: al piano si trovano gli ambienti di accoglienza ed i servizi della struttura. La pensilina esterna dà accesso all'ingresso nel quale si trovano il piccolo banco reception oltre la scala e l'ascensore che distribuiscono i vari piani: sul retro dell'ingresso, nella porzione di disimpegno situato dietro la scala, sono alloggiati i quadri elettrici e da lì si accede ai servizi igienici con antibagno. Ai lati dell'ingresso si trovano il soggiorno con angolo bar, la saletta Tv (con copertura in eternit) ed un piccolo ufficio nella zona sud-est (nella hall e nella zona soggiorno/bar sono state realizzate controsoffittature in cartongesso a movimentare i volumi): la zona è stata modificata, nella sua distribuzione planimetrica tramite la realizzazione di tamponamenti in cartongesso. A nord-ovest si trova la sala da pranzo costituita da un ambiente principale ed una struttura verendata che si sviluppa lungo via Giusti terminante, sul fronte con una tettoia. Nella porzione a sud-ovest del piano terra si trovano i servizi dell'albergo con cucina, dispensa, tramite l'elevazione di un tamponamento, una porzione della sala pranzo e della veranda sono stati trasformati in ambienti destinati a deposito e dispensa ad uso della cucina. Gli ambienti presentano finiture tipologiche assimilabili alle civili abitazioni, con pavimenti in gres, pareti intonacate e tinteggiate, impianti sottotraccia, infissi esterni in alluminio con vetrocamera: per la porzione dei servizi (cucina, dispensa, ecc.) le finiture appaiono di minor qualità, più datate rispetto alla zona "hospitality" e con un grado di conservazione peggiore.

Piano primo, secondo, terzo: ai piani si trovano le stanze dell'hotel distribuite a "pettine" lungo il corridoio centrale che si sviluppa sull'asse est/ovest ed interrotto dal vano scala centrale dotato di porte tagliafuoco: per ogni piano sono presenti n°10 camere di cui

nove doppie con bagno e balcone ed una camera singola con solo bagno, oltre ad un piccolo ripostiglio di servizio. L'impianto planimetrico risulta pressochè identico per i vari piani. Le camere, rispettando una sorta di modulo standard, si compongono di un vano principale (la camera vera e propria), un piccolo terrazzo ed un bagno allestito di tutti i sanitari in vetro-china. Le finiture appaiono simili tra loro con qualche differenza nelle pavimentazioni interne (la scala è rivestita in linoleum, le camere in piastrelle di graniglia e/o ceramica, corridoio in graniglia e/o gres) a seconda dei piani: i disimpegni dei vari piani presentano controsoffittatura in doghe di alluminio, gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo e tapparelle in pvc, le porte interne in legno tamburato, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati. Le camere sono dotate di impianto di climatizzazione. Le superfici nette delle camere doppie sono variabili tra i 14 ed i 16 metri quadrati circa suddivisi tra camera vera e propria (dai 12 ai 14 mq circa) e bagno (2 mq circa) oltre ai piccoli terrazzini che, solamente per le camere a sud-est hanno dimensioni maggiori. Le superfici nette delle camere singole sono di circa 12 metri quadrati suddivisi tra camera vera e propria (8mq circa) e bagno (4 mq circa) prive di balconi. In tutti i piani vi è diffusa presenza di infiltrazioni nei servizi igienici delle camere.

Piano attico: al piano, raggiungibile tramite scala a chiocciola metallica, si trovano un disimpegno, due ampi ripostigli, un bagno ed il locale macchine dell'ascensore. Per quanto riguarda le finiture esse sono ordinarie, con infissi esterni in alluminio con vetro singolo, pavimenti in ceramica (nella sala macchine e nelle porzioni di sottotetto sono in cemento), pareti intonacate e tinteggiate. La copertura è piana con manto in guaina (parzialmente sollevata), mentre nella porzione ribassata il manto è costituito da lastre in eternit (entrambe in pessimo stato di manutenzione). Gli impianti sono in parte sottotraccia ed in parte fuori traccia. Sono visibili evidenti ed abbondanti tracce di infiltrazioni in tutti gli ambienti con relativo degrado della tinta e dell'intonaco.

La struttura appare, nel complesso, sufficientemente bilanciata. Al piano terra la hall ed il salotto con angolo bar sono abbastanza spaziosi e luminosi, l'ufficio appare angusto: la cucina, la sala da pranzo, hanno superfici sufficienti, i servizi igienici destinati agli ospiti sono leggermente sacrificati e vetusti. Quindi, in rapporto al numero di camere, gli ambienti destinati all'hospitality, risultano sufficientemente soddisfacenti. Evidente la vetustà generale della struttura, soprattutto per quanto riguarda tipologia e caratteristiche delle finiture (infissi esterni ed interni, pavimenti, sanitari, ecc.) e degli impianti. La superficie netta complessiva è pari a circa mq. 845, 00 mq di cui mq. 363 circa destinata al pernottamento, mq.397 circa ai servizi e mq. 141 circa ai servizi accessori. Al momento del sopralluogo gli impianti (elettrico, termico, raffrescamento) non erano funzionanti. Le uniche Dichiarazioni di Conformità rinvenute sono quelle allegate all'ultimo titolo edilizio presentato in data 13/05/2009 e per le Dichiarazioni di Conformità degli impianti si rimanda al futuro acquirente la verifica della conformità impiantistica nella sua totalità. Durante il sopralluogo si è constatato che vi sono alcune difformità tra lo stato reale dei luoghi e quanto indicato nei titoli edilizi e catastali. Si segnala inoltre che, dalla documentazione e dalle informazioni assunte presso il Comando dei Vigili del Fuoco che la struttura alberghiera risulta sprovvista del necessario Certificato di Prevenzione Incendi (CPI). Nello specifico è presente un parere di conformità del 1999 (non è mai stato richiesto rilascio del CPI e non è dato sapere se le prescrizioni richieste dal comando siano state effettuate); è stato richiesto/presentato il piano straordinario di adeguamento antincendio nell'anno 2013 per le strutture alberghiere: per poter esercitare occorre presentare una SCIA parziale attestante il rispetto di almeno quattro delle seguenti prescrizioni come disciplinate dalle specifiche regole tecniche: - resistenza al fuoco delle strutture; reazione al fuoco dei materiali; compartimentazioni; corridoi; scale; ascensori e montacarichi; impianti idrici antincendio; vie d'uscita ad uso esclusivo, con esclusione dei punti ove è prevista la reazione al fuoco dei materiali; - vie d'uscita ad uso promiscuo, con esclusione dei punti ove è prevista la reazione al fuoco dei materiali; - locali adibiti a deposito. Nel complesso (considerati l'età e lo stato di manutenzione) lo stato generale di conservazione può dirsi discreto.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catasto Fabbricati del Comune di Cesenatico

Fg	Part.	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
15	618	1	D/2				

Catasto Terreni del Comune di Cesenatico

Fg	Part.	Sub	Qualità	Classe	Superficie	Deduz	Reddito	
					Ha are ca		Dominicale	Agrario
15	618		Ente urbano		7 50			

CONFINI

Ragioni: ***** (Fg.15 p.lla 416 sub.8), ***** (Fg.15 p.lla 426 sub.6, pubblica via.

PERTINENZA

Quota di proprietà per 1/1

PROVENIENZA DEL BENE

Atti di provenienza registrati e trascritti; il convenuto ha acquisito la proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva.

REGIME FISCALE

Vendita soggetta ad IVA.

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

Conc. Edilizia in sanatoria n°419 del 28/09/1989 Prot. 23740

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N.97/20

R.G.ESEC.

ALLEGATO "A"

PROSPETTO RIEPILOGATIVO ED IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

LOTTO C

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il lotto è composto dai seguenti beni immobili:

PIENA PROPRIETA' SULL'INTERO di fabbricato ad uso ricettivo alberghiero, che si sviluppa per n° 4 piani fuori terra. Il fabbricato, libero su tutti i lati, si sviluppa su pianta pressochè rettangolare. In alzato i prospetti presentano finitura in muratura intonacata e tinteggiata; movimentano i prospetti gli sporti dei terrazzi realizzati con parapetti in inferriate metalliche. La struttura è dotata di un'area cortiliva di uso esclusivo con un accesso carrabile sulla laterale via Verga: l'area esterna risulta per lo più pavimentata con lastre cementizie e, sul fronte da pavimento in ceramica: sul fronte di via De Amicis la proprietà è delimitata da basse fioriere in muratura e l'ingresso alla struttura avviene da un ampio portico. Nell' area cortilizia, sul retro del fabbricato, insiste un proservizio in confine con i due lotti limitrofi che si eleva per un piano fuori terra, con struttura in muratura intonacata e tinteggiata: il manufatto, a pianta rettangolare si compone di un vano lavanderia ed un servizio igienico entrambi in stato conservativo mediocre con puntuali sfondellamenti delle pignatte della copertura, distacchi di intonaco ed infiltrazioni dalla copertura. Al proservizio è addossato un box realizzato in parte in muratura, in parte con telaio metallico e pannelli sandwich come tamponamenti e copertura: sul retro del fabbricato principale sono addossati un secondo box aventi le medesime caratteristiche del precedente ed una tettoia con struttura metallica e manto in lamiera grecata. Sempre sul retro, una scala metallica conduce al terrazzo del piano primo. Per quanto riguarda l'albergo, lo stato di conservazione degli esterni del fabbricato può dirsi buono. Gli ambienti interni hanno caratteristiche, finiture e grado di conservazione coevi e simili tra loro.

Piano terreno: al piano si trovano gli ambienti di accoglienza ed i servizi della struttura. Il portico esterno dà accesso direttamente al soggiorno (è presente uno split per condizionamento) da cui si accede, senza soluzione di continuità agli ambienti destinati a sala da pranzo e zona bar (dotata di un piccolo ripostiglio) ed all'interno della quale è ospitato il piccolo banco reception: centralmente si sviluppa il corridoio che conduce al vano scale (privo di ascensore) che disimpegna i piani e, attraverso una porta a ventola, alla zona dei servizi (cucina, dispense, camera del gestore), che ospita anche l'unico servizio igienico del piano. La Centrale Termica ha accesso esterno dal retro della corte. Gli ambienti presentano finiture tipologiche assimilabili alle civili abitazioni, con pavimenti in marmo nella zona accoglienza e ceramica negli ambienti di servizio, pareti intonacate e tinteggiate, impianti sottotraccia, infissi esterni generalmente in alluminio con vetro singolo in cucina sono stati montati infissi in pvc: per la porzione dei servizi (cucina, dispensa, ecc.) le finiture appaiono, come detto, di minor qualità, e con un grado di conservazione peggiore. Un vano dispensa è stato adibito a camera da letto mentre l'altro a ripostiglio. Nella dispensa e nella Centrale Termica sono presenti tracce di infiltrazioni dal solaio superiore. Ai piani primo, secondo sono ubicate le 16 camere ospiti (otto per piano), con il primo piano che ha una superficie maggiore dei piani superiori, nella quale trovano spazio due ulteriori camere, destinate al personale e poste nella porzione sud-ovest con un piccolo corridoio di disimpegno.

Piano primo e secondo: ai piani si trovano le stanze della pensione distribuite a "pettine" lungo il corridoio centrale a "L" che si sviluppa sull'asse est/ovest ed interrotto dal vano scala centrale: per ogni piano sono presenti n°8 camere tutte composte da camera e servizio igienico privato: solamente le camere affacciate sul prospetto principale e su quello di via Verga sono dotate di balcone (porzione delimitata di un lungo balcone al piano primo e quattro balconcini separati al piano secondo). Le due camere per il personale, poste al piano primo, usufruiscono di un balcone comune separato da un basso muretto di separazione. L'impianto

planimetrico risulta pressochè identico per i due piani. Ai due piani, le camere, pur componendosi tutte di un vano principale (la camera vera e propria), ed un bagno allestito di tutti i sanitari in vetro-china, hanno superfici e disposizione planimetrica differenti tra loro. Le finiture appaiono simili tra loro con qualche differenza nelle pavimentazioni interne (la scala è rivestita in marmo, parte delle camere in piastrelle di graniglia o ceramica mentre una è dotata di pavimento in linoleum, il corridoio in parte in graniglia ed in parte in gres) a seconda dei piani: i disimpegni dei vari piani presentano controsoffittatura in doghe di alluminio, gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo e tapparelle in pvc, le porte interne in legno tamburato, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati. Le superfici nette delle camere sono variabili tra gli 11 ed i 18,50 metri quadrati circa suddivisi tra camera vera e propria (dai 9 ai 16 mq circa) e bagno (2 mq circa) oltre ai piccoli terrazzini e/o porzioni di balcone per le camere che ne sono provviste. La copertura a terrazzo del piano primo non ha accesso dal piano ma solamente dalla scala esterna ed il manto è costituito da guaina bentonitica.

Piano terzo (sottotetto): Il piano destinato a zona servizi, con con n°7 ampi vani ripostiglio ed un locale WC, ha subito una radicale trasformazione che tramite l'elevazione di tamponamenti e la creazione di servizi igienici, ha determinato la creazione di n°4 locali con bagno privato e n°2 locali con bagno in comune: sul lato est l'arretramento di un tramezzo in laterizi permette di accedere ad un cunicolo che evidenzia lo stato grezzo originario con le tubature fognarie a vista: a lato della scala rimane inalterato l'unico locale ripostiglio esistente. Le finiture appaiono simili a quelle presenti nei piani sottostanti con pavimenti in gres/ceramica e bagni dotati di sanitari in vetro-china: le docce, alcune con soffione ad altezza inadeguata, rispettano la medesima tipologia di quelle già descritte. Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo mentre i lucernai hanno telaio in ferro e vetro singolo: come ai piani inferiori nel corridoio è stato realizzato un controsoffitto in doghe di alluminio e tapparelle in pvc, le porte interne in legno tamburato, pareti intonacate e tinteggiate, con esclusione del corridoio; la struttura del tetto a falde è a vista con travetti e pignatte tinteggiati.

La struttura appare, nel complesso, sufficientemente bilanciata. Al piano terra il soggiorno, la zona pranzo e la zona bar sono abbastanza spaziosi e luminosi mentre l'angolo reception appare angusto ed insufficiente: la cucina e le dispense hanno superfici sufficienti, i servizi igienici destinati agli ospiti sono in posizione promiscua con gli ambienti di servizio. Quindi, in rapporto al numero di camere, gli ambienti destinati all'hospitality, risultano appena soddisfacenti. Evidente la vetustà generale della struttura, soprattutto per quanto riguarda tipologia e caratteristiche delle finiture (infissi esterni ed interni, pavimenti, sanitari, ecc.) e degli impianti. La superficie netta complessiva è pari a circa mq. 608, 00 mq di cui mq. 322 circa destinata al pernottamento, mq.156 circa ai servizi e mq. 129 circa ai servizi accessori. Al momento del sopralluogo gli impianti (elettrico, termico, raffrescamento) non erano funzionanti. Per le Dichiarazioni di Conformità degli impianti si rimanda al futuro acquirente la verifica della conformità impiantistica nella sua totalità. Durante il sopralluogo si è constatato che vi sono alcune incongruenze e difformità tra lo stato reale dei luoghi e quanto indicato nei titoli edilizi e catastali. Si segnala inoltre che, dalla documentazione e dalle informazioni assunte presso il Comando dei Vigili del Fuoco che la struttura alberghiera risulta sprovvista del necessario Certificato di Prevenzione Incendi (CPI). Allo stato attuale si specifica che per la struttura esiste un parere di conformità del 2000 e la presentazione di un piano straordinario ma non rinnovato. Nel complesso (considerati l'età e lo stato di manutenzione) lo stato generale di conservazione può dirsi discreto anche se non più in linea con le attuali esigenze turistiche.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catasto Fabbricati del Comune di Cesenatico

Fg	Part.	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
15	1560		D/2				

Catasto Terreni del Comune di Cesenatico

Fg	Part.	Sub	Qualità	Classe	Superficie	Deduz	Reddito	
					Ha are ca		Dominicale	Agrario
15	1560		Ente urbano		4 96			

CONFINI

Ragioni: ***** (Fg.15 p.lla 2076 sub.3), ***** (Fg.15 p.lla 831), pubblica via.

PERTINENZA

Quota di proprietà per 1/1

PROVENIENZA DEL BENE

Atti di provenienza registrati e trascritti; il convenuto ha acquisito la proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva.

REGIME FISCALE

Vendita soggetta ad IVA.

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

Conc. Edilizia in sanatoria n°637 del 08/11/1991 Prot. 27046

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N.97/20

R.G.ESEC.

ALLEGATO "A"

PROSPETTO RIEPILOGATIVO ED IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

LOTTO D

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il lotto è composto dai seguenti beni immobili:

PIENA PROPRIETA' SULL'INTERO di immobile residenziale sito in Cesenatico, Viale Rubicone n° 7, costituito da un villino indipendente che si eleva per due piani fuori terra (oltre a sottotetto) ed uno interrato, edificato su riporto artificiale di terreno, sopraelevato rispetto al piano stradale, che ne costituisce corte esclusiva. L'area di pertinenza, catastalmente identificata al catasto Terreni con la particella 57 del Foglio 6 (ente urbano – sub.1) ha superficie catastale pari a mq.690 e risulta recintata su tutti i lati: sul fronte strada la recinzione è composta da un basso muretto in c.a. con soprastante cancellata con accesso pedonale dotato pensilina in c.a. ed accesso carrabile laterale: . L'area esterna sul fronte presenta un sensibile declivio dal fabbricato verso la strada interrotto dall' ampia scalinata esterna che dà accesso all'abitazione. La restante parte di corte risulta in parte pavimentata ed in parte a verde (con varie essenze di arbusti ed alberi ad alto fusto). Sul retro del fabbricato, a ridosso della parete esterna volta ad ovest è presente una baracca con pareti e copertura realizzati in pannelli sandwich poggianti su zoccolo in cemento. Il fabbricato ha pianta articolata ad "Y" con i locali di servizio ed il garage al piano terra, l'abitazione al piano primo ed un sottotetto allo stato grezzo, tutti in sagoma. La copertura, a più falde su quote diverse, ha struttura mista in travetti di c.a. e pignatte con lo sporto di gronda in c.a. e manto in tegole e coppi: le falde di copertura sono interrotte da una serie di abbaini che danno luce al sottotetto. I prospetti (in parte rivestiti con mattoni a vista e, per la maggior superficie, intonacati e tinteggiati) sono movimentati da aggetti di balconi, volumi ed ampia tettoia sul portone d'ingresso. L'immobile è suddiviso in un'abitazione (sub.3) ed una autorimessa (sub.2).

L'abitazione (sub.3) è così composta:

Piano terra ed interrato: centralmente è presente un disimpegno che funge da collegamento tra il piano superiore, i vani di servizio e l'autorimessa: da questo si dipartono i vari locali di servizio ed un corridoio ad L che li distribuisce e che consente anche l'accesso dall'esterno nel lato sud . Sono presenti quattro vani ad uso ripostiglio, un servizio igienico, e due cantine. Sul disimpegno centrale si apre un piccolo uscio che dà andito ad un piccolo ripostiglio con h= ml. 1.33. Completa il piano il locale Centrale Termica che ha accesso esterno dalla corte. Il piano ha altezza utile interna di ml.2.35 ed i locali di servizio sono allestiti ed adibiti ad uso diverso da quanto indicato: in una delle cantine è presente un ampio camino, uno dei ripostigli è stato attrezzato con una cucina, ecc..Le finiture dei locali sono quelle tipiche delle civili abitazioni con pavimenti in gres, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, porte interne in legno ed impianti sottotraccia. Gli infissi esterni, dotati di inferriate metalliche, sono in legno (parte con vetro singolo e parte con vetro-camera) e sistema oscurante a tapparelle in pvc. Dalla cantina posta sul lato nord attraverso una struttura in muratura con piano in cotto ed una botola si accede ad una scala che porta alla sottostante cantina che si sviluppa, in proiezione, sotto le soprastanti cantina e Centrale Termica: con altezza utile di ml. 1.75 è collocata alla quota di fondazione del fabbricato ed appare come un vano al grezzo.

Piano primo: corrisponde all'appartamento che risulta così distribuito: dall'ingresso posto sul fronte, attraverso una piccola scalinata, si accede al disimpegno ed al corridoio centrale: radialmente si trovano le quattro camere 8di cui due dotate di balcone, i servizi igienici, la cucina ed il soggiorno entrambe dotate di balcone. Per quanto riguarda le finiture interne troviamo pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimenti in ceramica in tutti i vani con esclusione delle camere che hanno pavimenti in parquet; le

porte interne sono in legno tamburato. I bagni sono completi di sanitari in vetro-china e con pareti piastrellate. Gli infissi esterni, all'inglese, sono in legno con vetro singolo e sistema oscurante a tapparelle in pvc. Gli impianti sono sottotraccia, e le utenze risultano allacciate.

Piano sottotetto: accessibile da botola con scala retrattile, posta nel corridoio centrale del piano sottostante, risulta composto da vari spazi al grezzo, definiti dalle murature di sostegno alla copertura. Le altezze interne sono variabili in funzione dell'andamento della copertura con l'altezza all'imposta di 40 cm. e l'altezza massima, nella stretta porzione centrale, pari a ml.2,40. Struttura del solaio di copertura a vista, pavimento in cemento grezzo ed assenza di impianti.

Per il corretto funzionamento e le Dichiarazioni di Conformità degli impianti si rimanda al futuro acquirente la verifica della conformità impiantistica nella sua totalità. Nel complesso (considerati l'età e lo stato di manutenzione) lo stato generale di conservazione può dirsi buono. Durante il sopralluogo sono emerse alcune difformità.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catasto Fabbricati del Comune di Cesenatico

Fg	Part.	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
6	57	2	C/6	3	19 mq	Totale 19 mq	
6	57	3	A/7	4	10 vani	Totale 260 mq Totale escluse aree scoperte: 260 mq	

Catasto Terreni del Comune di Cesenatico

Fg	Part.	Sub	Qualità	Classe	Superficie	Deduz	Reddito	
					Ha are ca		Dominicale	Agrario
6	57		Ente urbano		6 90			

CONFINI

Ragioni: ***** (Fg.6 p.lla 393 sub.5), ***** (Fg.6 p.lla 403 sub.3), pubblica via.

PERTINENZA

Quota di proprietà per 1/1

PROVENIENZA DEL BENE

Atti di provenienza registrati e trascritti; il convenuto ha acquisito la proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva.

REGIME FISCALE

Vendita soggetta ad Imposta di registro.

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

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N.97/20

R.G.ESEC.

ALLEGATO "A"

PROSPETTO RIEPILOGATIVO ED IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

LOTTO E

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il lotto è composto dai seguenti beni immobili:

PIENA PROPRIETA' SULL'INTERO di Porzione di fabbricato civile sito in Cesenatico, Viale Giosuè Carducci n.6/a, costituita da un appartamento posto ai piani terra, primo e secondo. Il fabbricato, realizzato con struttura intelaiata in c.a. e tamponamenti in laterizio, si sviluppa per tre piani fuori terra, edificato su di un lotto di terreno di mq.691 e presenta prospetti intonacati e tinteggiati impreziositi da bugne e lesene decorative. Le cinque unità immobiliari in cui è suddiviso l'immobile hanno destinazione d'uso diverse tra loro. Nel complesso lo stato di conservazione del fabbricato può dirsi buono.

- Sub.17 -

La corte esclusiva dell'abitazione, formando una "L" termina con una scalinata (comune al sub.15) che conduce all'ingresso dell'abitazione posto sul retro. L'area risulta pavimentata con lastre di pietra montate ad opus incertum. L'appartamento, sviluppato ai piani primo e secondo (sottotetto) ed è così composto:

- piano primo: ingresso con vano scala, bagno, una camera, soggiorno con angolo cottura ed un ampio terrazzo che abbraccia i lati nord ed ovest. Nella realtà la camera da letto è stata trasformata in cucina. Nel terrazzo è stato realizzato un piccolo vano chiuso in cui trova alloggio la lavatrice.
- Piano secondo (sottotetto): con copertura in legno verniciata a vista, originariamente costituito da un unico ambiente di servizio, è suddiviso in tre camere (due letti ed uno studio) e due bagni disimpegnati da un corridoio centrale. Per l'illuminazione ed aerazione sono stati installati lucernai e nell'ultima camera una finestra a parete.

Le finiture possono definirsi di buona qualità, con pavimenti in legno negli ambienti giorno e notte, pavimenti e rivestimenti in gres nei bagni, infissi interni in legno laccato, infissi esterni in alluminio con vetrocamera e persiane: le pareti sono intonacate e tinteggiate ed i bagni sono dotati di sanitari in vetrochina. Al momento del sopralluogo gli impianti risultavano funzionanti: Il riscaldamento è autonomo con caldaia posta in una nicchia al piano secondo, l'impianto di condizionamento è realizzato con macchina esterna e split nelle due camere del piano secondo: l'impianto elettrico è sottotraccia. Per le Dichiarazioni di Conformità degli impianti si rimanda al futuro acquirente la verifica della conformità impiantistica nella sua totalità. La proprietà si completa con proporzionali diritti di comproprietà sulle parti ed impianti comuni dell'intero edificio, come previsto per legge, uso e destinazione, tra cui i beni comuni non censibili meglio distinti all'elenco dei subalterni e relativo elaborato planimetrico allegati alla presente (ved. all.2 E). Nel complesso (considerate l'età e lo stato di manutenzione) lo stato generale di conservazione può dirsi buono. Durante il sopralluogo sono emerse alcune difformità.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catasto Fabbricati del Comune di Cesenatico

Fg	Part.	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
9	61	17	A/3	4	4 vani	Totale 122 mq Totale escluse aree scoperte: 103 mq	

CONFINI

Ragioni: ***** (Fg.9 p.lla 7 sub.1), B.C.N.C. (Fg.9 p.lla 61 sub.7), ***** (Fg.9 p.lla 61 sub.10), ***** (Fg.9 p.lla 61 sub.15).

PERTINENZA

Quota di proprietà per 1/1

PROVENIENZA DEL BENE

Atti di provenienza registrati e trascritti; il convenuto ha acquisito la proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva.

REGIME FISCALE

Vendita soggetta ad Imposta di registro.

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

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N.97/20

R.G.ESEC.

ALLEGATO "A"

PROSPETTO RIEPILOGATIVO ED IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

LOTTO F

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il lotto è composto dai seguenti beni immobili:

PIENA PROPRIETA' SULL'INTERO di Porzione di fabbricato civile sito in Cesenatico, Viale Giosuè Carducci n.6, costituita da una unità immobiliare adibita a ristorante ed un'autorimessa, poste al piano terreno, oltre a corte esclusiva comune ai due subalterni. Il fabbricato, realizzato con struttura intelaiata in c.a. e tamponamenti in laterizio, si sviluppa per tre piani fuori terra, edificato su di un lotto di terreno di mq.691 e presenta prospetti intonacati e tinteggiati impreziositi da bugne e lesene decorative. Le cinque unità immobiliari in cui è suddiviso l'immobile hanno destinazione d'uso diverse tra loro. Nel complesso lo stato di conservazione del fabbricato può dirsi buono.

- Sub.10 – Ristorante L'unità risulta essere composta da un'ampia sala ristorante con ampie vetrine che affacciano su viale Carducci, servizi igienici posizionati nella zona sud-ovest e nascosti alla vista diretta da una zona filtro: sul retro dell'unità si trovano la cucina, la dispensa, spogliatoio e WC per il personale. Per quanto riguarda le finiture della sala ristorante, vi sono infissi esterni in alluminio con vetro-camera, pavimenti in gres, pareti intonacate e tinteggiate (sono presenti inserti a cornice (effetto boiserie), controsoffitto in cartongesso in cui è alloggiato il sistema di ventilcovettori per la climatizzazione. Nei bagni, con rivestimento ceramico alle pareti ci sono sanitari in vetro-china. Gli impianti sono sottotraccia. Nella zona di servizio (cucina, dispensa e locali di servizio) le finiture sono del tipo più ordinario. Una zona filtro mette in comunicazione diretta la cucina con l'autorimessa (sub.16). Lungo il fronte vi sono tracce di infiltrazione alla base della muratura. Al momento del sopralluogo le utenze risultavano non allacciate pertanto il funzionamento degli impianti non era verificabile. Per le Dichiarazioni di Conformità degli impianti si rimanda al futuro acquirente la verifica della conformità impiantistica nella sua totalità.

Sub.16 – Garage Il locale, a pianta rettangolare regolare, ha accesso dalla corte comune (sub.14) e presenta finiture ordinarie con infisso esterno d'ingresso in alluminio con vetro-camera, pavimento in gres, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati ed alloggia parte dell'impianto termoidraulico del ristorante. Gli impianti sono sottotraccia. Al momento del sopralluogo le utenze risultavano non allacciate pertanto il funzionamento degli impianti non era verificabile. Per le Dichiarazioni di Conformità degli impianti si rimanda al futuro acquirente la verifica della conformità impiantistica nella sua totalità.

- Sub.14- B.C.N.C. La corte comune ai subalterni 10 e 16 è costituita da una porzione d'area, di superficie pari a circa mq.70,00, totalmente pavimentata rialzata di pochi centimetri dal marciapiede senza delimitazioni fisiche verso l'esterno.

La proprietà si completa con proporzionali diritti di comproprietà sulle parti ed impianti comuni dell'intero edificio, come previsto per legge, uso e destinazione, tra cui i beni comuni non censibili meglio distinti all'elenco dei subalterni e relativo elaborato planimetrico allegati alla presente (ved. all.2). Nel complesso (considerate l'età e lo stato di manutenzione) lo stato generale di conservazione può dirsi buono. Durante il sopralluogo sono emerse alcune difformità.

IDENTIFICAZIONE CATASTALECatasto Fabbricati del Comune di Cesenatico

Fg	Part.	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
9	61	10	C/1	6	135 mq	Totale 122 mq	
9	61	16	C/6	3	16 mq	Totale 18 mq	
9	61	14	B.C.N.C.				

CONFINI

Ragioni: ***** (Fg.9 p.lla 61 sub.17), ***** (Fg.9 p.lla 61 sub.15), pubblica via.

PERTINENZA

Quota di proprietà per 1/1

PROVENIENZA DEL BENE

Atti di provenienza registrati e trascritti; il convenuto ha acquisito la proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva.

REGIME FISCALE

Vendita soggetta ad Imposta di Registro.

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