

TRIBUNALE DI FORLÌ

- UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI -

Procedura esecutiva immobiliare n. 133/2020 ES.

Avviso di vendita immobiliare delegata a professionista

2° esperimento

Il sottoscritto Dott. Oscare Santi nominato dal G.E. Dott. Fabio Santoro con ordinanza emessa il 20/03/2023 quale professionista delegato ex art. 591 bis c.p.c. al compimento delle operazioni di vendita nel procedimento di esecuzione immobiliare in epigrafe,

- esaminata la documentazione in atti e verificata la corrispondenza fra il diritto reale sul cespite oggetto di esecuzione ed i dati emergenti dai Pubblici Registri, nonché la titolarità dello stesso in capo al debitore esecutato;
- ritenuto necessario fissare la vendita in **3 lotti** a corpo e non a misura, del compendio immobiliare pignorato, evidenziando che **i lotti 3 e 4 sono stati accorpati nel nuovo lotto 5 giusta autorizzazione del G.E. del 23/04/2024;**
- visti gli art. 490 e 570 c.p.c.;

DISPONE

procedersi alla **VENDITA SENZA INCANTO** del compendio immobiliare di seguito indicato, con modalità **TELEMATICA ASINCRONA** che verrà chiamata per l'esame delle buste telematiche il **giorno 02/07/2024 alle ore 15:00** sul portale del gestore **Astalegale.net S.p.A. (www.spazioaste.it)** alle seguenti, specifiche e tassative condizioni.

Descrizione del bene ed identificazione dei lotti.

I compendi pignorati, meglio descritti nella **perizia** redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta, compresa la destinazione urbanistica risultante dal relativo certificato), inclusi i dati catastali ed i confini, e nell'**allegato "A"** accluso al presente avviso e di cui costituisce parte integrante, relativamente al quale si segnala la presenza di difformità edilizie ed amministrative, così identificati e descritti:

- **Lotto 1:**
 - **piena proprietà per l'intero di abitazione sita in Cesena, Loc. Borello, Via Linaro n. 165** censita al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena, al foglio 258, particella 306, sub. 6, categoria A/3, rendita catastale €_1.258,86;
 - **piena proprietà per l'intero di autorimessa** censita al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena, al foglio 258, particella 306, sub. 7, categoria C/6, rendita

Dott. Oscare Santi

Dottore Commercialista Professionista delegato

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

e-mail: oscare.santi@pec.it

catastale €_154,94;

- piena proprietà per l'intero delle parti comuni e dell'area di sedime censita al Catasto Terreni del Comune di Cesena, al foglio 258, particella 306, ente urbano di mq. 644;
- consistente in: "edificio residenziale unifamiliare di due piani fuori terra e uno seminterrato. Al piano seminterrato: ingresso, ripostigli e cantine. Al piano terra: ingresso, cucina e soggiorno, sala da pranzo con locale dispensa ed un servizio igienico. Al piano primo: 4 stanze da letto, disimpegno e ampio terrazzo, due servizi igienici";
- stato: libero.
- **Lotto 2 (in perizia 2 e 2a):**
 - **piena proprietà per l'intero di corpo di fabbrica sito in Cesena, Loc. Borello, Via Linaro snc** censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena, al foglio 258, particella 169, categoria D/8, rendita catastale €_6.579,66;
 - piena proprietà per l'intero dell'area di sedime censita al Catasto Terreni del Comune di Cesena, al foglio 258, particella 169, ente urbano di mq. 3.841;
 - **piena proprietà per l'intero di terreno**, attualmente pavimentato ad uso parcheggio, censito al Catasto Terreni del Comune di Cesena, al foglio 258, particella 646, seminativo, r.d. €_2,93, r.a. €_2,34;
 - **piena proprietà per l'intero di terreno**, attualmente pavimentato ad uso parcheggio, censito al Catasto Terreni del Comune di Cesena, al foglio 258, particella 647, seminativo, r.d. €_0,17, r.a. €_0,13;
 - **piena proprietà per l'intero di terreno**, attualmente pavimentato ad uso parcheggio, censito al Catasto Terreni del Comune di Cesena, al foglio 258, particella 648, seminativo arborato, r.d. €_0,53, r.a. €_0,42;
 - **piena proprietà per l'intero di terreno**, attualmente pavimentato ad uso parcheggio, censito al Catasto Terreni del Comune di Cesena, al foglio 258, particella 649, seminativo arborato, r.d. €_0,03, r.a. €_0,03;
 - consistente in: "corpo di fabbrica a destinazione artigianale, che si erge di due piani fuori terra destinati a sale espositive, ed uno seminterrato ove era ubicato il laboratorio/magazzino";
 - stato: libero.
- **Lotto 5 (ex lotti 3 e 4):**

- **piena proprietà per l'intero di unità immobiliari ad uso uffici-terziario sito in Cesena, Via Roverella n.ri 1 e 13** censite al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena, foglio 126:
 - particella 16, sub. 60, categoria A/10, rendita catastale €_852,15;
 - particella 16, sub. 61, categoria A/10, rendita catastale €_4.260,77;
 - particella 16, sub. 62, graffata con la particella 17, sub. 18, categoria A/10, rendita catastale €_2.840,51;
 - particella 16, sub. 63, graffata con la particella 17, sub. 19, categoria A/10, rendita catastale €_1.562,28;
 - particella 17 sub. 20, categoria C/2, rendita catastale €_379,29;
- proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena, foglio 126, particella 16, sub. 64 e sub. 65;
- i suddetti beni erano **precedentemente distinti** al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena al foglio 126, particella 16, sub. 42 e sub. 53, graffata con la particella 17, sub. 17, oggi soppressi;
- consistente in: "unità immobiliari ad uso ufficio/terziario. Gli uffici hanno ingressi indipendenti e cortile interno. Composto da 10 locali ad uso ufficio al primo piano e 24 al secondo piano".
- stato: libero da persone; sono presenti beni mobili da sgomberare.

Prezzo base ed aumento minimo.

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

- **lotto 1: €_166.500,00 (euro centosessantaseimilacinquecento/00);**
- **lotto 2: €_245.500,00 (euro duecentoquarantacinquemilacinquecento/00);**
- **lotto 5: €_542.000,00 (euro cinquecentoquarantaduemila/00).**

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

- **lotto 1: €_2.000,00 (euro duemila/00);**
- **lotto 2: €_5.000,00 (euro cinquemila/00);**
- **lotto 5: €_5.000,00 (euro cinquemila/00)**

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

Modalità di presentazione dell'offerta.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale

Dott. Oscare Santi

Dottore Commercialista Professionista delegato

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

e-mail: oscare.santi@pec.it

(avvocato) anche a norma dell'art. 579, ultimo comma c.p.c.. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al presentatore (che, qualora non sia anch'esso un co-offerente, deve essere un avvocato). La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

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

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

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

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

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

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

Dott. Oscare Santi

Dottore Commercialista Professionista delegato

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

e-mail: oscare.santi@pec.it

comunicazioni previste dal presente regolamento;

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

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

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

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

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

6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati

mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

Art. 13 Modalità di trasmissione dell'offerta

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 15 Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

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

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

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

Contenuto dell'offerta.

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

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

- c) se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

Documenti da allegare all'offerta.

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

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

Deposito cauzionale.

Il deposito cauzionale, di importo pari almeno al **15 per cento** del prezzo offerto, deve essere effettuato esclusivamente con **bonifico** sul conto corrente intestato a

Dott. Oscare Santi

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

“**ES.133/2020 Tribunale di Forlì**”, acceso presso la Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., codice IBAN **IT28P0103013202000001994289** con causale “**ES.133/2020 cauzione lotto _ asta del 02/07/2024**”, indicando il numero del lotto per il quale è presentata l’offerta.

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

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

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

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

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

Irrevocabilità dell’offerta.

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

Svolgimento della vendita.

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

Dott. Oscare Santi

Dottore Commercialista Professionista delegato

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

e-mail: oscare.santi@pec.it

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

Eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno; il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS; qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta, che avrà **durata** sino alle **ore 15 del giorno successivo**; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi **15 minuti** della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori **15 minuti** in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento; la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato referente della procedura disporrà l'aggiudicazione a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione.

Offerta per persona da nominare.

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

Dott. Oscare Santi

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

di conformità.

Istanza di assegnazione con riserva di nomina di un terzo.

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

Pagamento del prezzo e degli oneri accessori.

In caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese (soggetto a sospensione nel periodo feriale) sarà quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario, comunque non superiore al termine di legge di 120 giorni.

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

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

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

Le imposte e tasse relative al trasferimento dell'immobile, i bolli e diritti per le copie conformi del decreto di trasferimento e la quota del compenso del professionista liquidato ai sensi del D.M. 15 ottobre 2015, n. 227, sono a carico dell'aggiudicatario; per il pagamento dei suddetti oneri verrà utilizzato il deposito cauzionale, gli oneri a carico dell'aggiudicatario saranno comunicati entro 20 giorni dall'aggiudicazione e, qualora il deposito cauzionale non fosse sufficiente al pagamento di detti oneri, la differenza dovrà essere versata dall'aggiudicatario nel termine previsto per il pagamento del prezzo.

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

dei potenziali aggiudicatari a conseguire una modesta dilazione del termine per il versamento del prezzo.

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

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

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

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

Trasferimento della proprietà.

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

Facoltà di subentro nel finanziamento stipulato dal debitore.

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

Pubblicità.

Il professionista delegato provvederà alla pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita

Dott. Oscare Santi

Dottore Commercialista Professionista delegato

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

e-mail: oscare.santi@pec.it

e di copia della perizia. La pubblicità sul Portale delle Vendite pubbliche dovrà essere effettuata necessariamente 60 giorni prima della data iniziale fissata per la presentazione delle offerte telematiche di acquisto.

Le società incaricate provvederanno alla pubblicazione della suddetta documentazione ex art.490 II co. c.p.c., sui siti www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.asteannunci.it, nonché sul sito istituzionale del Tribunale.

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

Il professionista delegato

RENDE NOTO CHE

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

Dott. Oscare Santi

Dottore Commercialista Professionista delegato

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

e-mail: oscare.santi@pec.it

di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

- agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'avviso di vendita e della perizia di stima in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, manifestando di voler assumere direttamente tale incombenza;
- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura, mentre non saranno cancellate eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali), anche ove fossero inopponibili;
- laddove necessario, è stata regolarmente rilasciata l'attestazione di prestazione energetica dell'edificio;
- la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto;
- se all'emissione del decreto di trasferimento l'immobile è ancora abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare l'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 6, c.p.c., come modificato dalla legge n. 8 del 28 febbraio 2020. Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura; se è occupato da chiunque altro senza valido ed efficace titolo la liberazione sarà attuata dal custode a spese a carico della procedura;
- per tutto quanto ivi non previsto si applicano le vigenti norme di legge;

AVVERTE CHE

- in base a quanto disposto dall'art.624 bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino

Dott. Oscare Santi

Dottore Commercialista Professionista delegato

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

e-mail: oscare.santi@pec.it

a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto;

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

INFORMA CHE

- gli offerenti possono ottenere dal delegato delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica al seguente recapito telefonico 054331655;
- gli offerenti possono ottenere assistenza per la compilazione ed il deposito della offerta dai medesimi soggetti nonché dal Gestore incaricato della vendita, secondo quanto indicato nel relativo portale (www.spazioaste.it);
- gli interessati possono chiedere al **custode Dott. Oscare Santi** di poter visionare l'immobile mediante richiesta sul Portale delle Vendite Pubbliche entro il 10° giorno anteriore a quello fissato per le offerte.
- nella sezione "DOCUMENTI" del sito www.professionistidelegatific.it è scaricabile una pratica **GUIDA alla presentazione dell'offerta telematica** redatta a cura dell'Associazione dei Professionisti delegati del Tribunale di Forlì.

La pubblicità, le ulteriori modalità di presentazione delle offerte e tutte le altre condizioni della vendita sono regolate dalle condizioni generali in materia di vendite immobiliari.

Forlì, 24 aprile 2024.

Il Professionista delegato

Dott. Oscare Santi



Tribunale di Forlì
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ALLEGATO "A"
LOTTO 1

PROSPETTO RIEPILOGATIVO
DELLA PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA
DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Registro Generale Esecuzioni Immobiliari: n. 133/2020
Riunita con la Procedura n.16/2021 e Procedura n. 152/2022

il C.T.U.

Geom. Lorenzo Onofri



Abitazione, autorimessa e corte pertinenziale ubicati in Loc. Borello - Cesena, via Linaro n. 165

Diritto pignorato: proprietà 1/1 (per riunione di usufrutto con nuda proprietà)

Descrizione catastale

NCEU – CESENA - Unità immobiliari – abitazione, autorimessa

Foglio	Particella	Sub	Cat	Cl	Cons	piano	Rendita	Ubicazione
258	306	6	A/3	4	12,5 vani	S1-T-1	Euro 1.258,86	Via Linaro 165
258	306	7	C/6	3	30 mq.	S1	Euro 154,94	Via Linaro 165

NCEU – CESENA – pertinenze - corte comune

Foglio	Particella	Sub	Cat	Cl	Cons	piano	Rendita	Ubicazione
258	306	5	B.C.N.C.			T		Via Linaro 165

NCT - CESENA

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Cl	Superficie mq
258	306		Ente Urbano		Mq. 644

Descrizione dei beni immobili pignorati

Edificio residenziale unifamiliare di due piani fuoriterza e uno seminterrato, che si erge in posizione isolata su lotto di terreno pertinenziale.

Il tutto è ubicato in via Linaro al civico 165, all'interno del perimetro urbanizzato della località di Borello, frazione di Cesena. Detta località si trova a 12 km circa da Cesena ed è raggiungibile tramite viabilità veloce con SS 3bis (E45), oppure, in alternativa, tramite Strada provinciale, che collega le località minori intermedie tra Borello e Cesena.

Il costruito, è stato edificato in data antecedente il 1967, poi ristrutturato ed ampliato negli anni 1971/72.

La struttura portante è di tipo misto, con murature di mattoni, solai in latero cemento, cordoli in cemento armato così come i pilastri situati sul fronte strada a sorreggere un terrazzo.

Il paramento esterno dei piani terra e primo, sulla sola facciata principale rivolta verso la strada, è in mattoni faccia a vista, per la rimanente parte è rappresentato da intinaco tinteggiato.

Il lotto si presenta interamente recintato; sul fronte strada è presente un muretto basso con soprastante recinzione metallica, su quello sud-ovest, parte dell'edificio confinante e una rete plastificata, lungo il lato sud est una rete plastificata sorretta da paletti in ferro zincato mentre sul lato nord-set, una recinzione in metallo su muretto in calcestruzzo.

L'area esterna è perlopiù a prato incolto, le rampe carrabili sono coperte da vegetazione spontanea.

Le finiture esterne dell'edificio, sono in stato manutentivo discreto eccetto la parte basamentale, interessata da fenomeni di risalita capillare di umidità dal terreno.

Il piano seminterrato risulta interamente fuori terra sul retro del fabbricato.

I locali ubicati a tale piano, hanno destinazione ad ingresso, ripostigli e cantine.

Le altezze variano da ml 2,20 a ml 2,97 e la superficie calpestabile è complessivamente di q. 141,50.

I locali di maggior superficie, sono dotati di finestre, mentre nelle cantine, le aperture esterne presenti, sono state tamponate con muratura.

Detti locali si presentano con pareti solo parzialmente intonacate, o con intonaco deteriorato; gli ambienti di maggior superficie e l'ingresso sono pavimentati con piastrelle ceramiche mentre le cantine prevedono una gettata di cemento.

Il solaio tra piano seminterrato e piano terra, presenta all'intradosso, voltine in laterizio su travetti in ferro, intonacate solo in alcune porzioni.

L'accesso ai locali abitabili è ubicato sul fronte strada ed è preceduto da un portico con pilastri in cemento armato.

Al piano terra la zona giorno presenta una superficie calpestabile di mq. 111,35, ed è composta da un ampio ingresso, che disimpegna il vano scala che conduce al piano primo, i locali cucina e soggiorno, direttamente fra loro collegati, una sala da pranzo collegata con un locale dispensa ed un servizio igienico.

L'altezza interna dei locali è di ml. 3,60 circa.

A salire, dopo la prima rampa di scale, dal pianerottolo si accede ad un terrazzino rivolto verso il retro del fabbricato (sup. mq. 2,15 circa).



Al piano primo, la zona notte è composta da n. 4 stanze da letto ed un ampio disimpegno dal quale si accede all'ampio terrazzo esterno (superficie mq. 35,20), posto sopra il portico di pre-ingresso.

Sono altresì presenti 2 servizi igienici di cui uno allo stesso piano primo ed un secondo al piano ammezzato raggiungibile tramite breve rampa scale a salire.

La superficie complessiva calpestabile della zona notte (compreso bagno wc al piano ammezzato), è di mq. 112,55, l'altezza è di ml 3,50.

Le finiture interne (pavimenti, rivestimenti, porte interne, allestimenti dei servizi igienici etc), sono presumibilmente coeve all'epoca di ristrutturazione del fabbricato.

Al piano terra sono presenti pavimenti in marmette e ceramiche con decori ora in disuso: al piano primo alcune stanze hanno pavimentazione in mosaico di legno (di tipo ordinario), altre sono rivestite con pavimentazione in pvc simil legno o conservano l'originaria pavimentazione in marmette; la scala ed i pianerottoli di disimpegno hanno rivestimento in marmo.

Tutti i locali abitabili al piano terra e primo sono dotati di aperture finestrate/o porta finestra che garantiscono idonea areazione ed illuminazione.

Gli infissi esterni sono in legno verniciato bianco, con specchiatura prevalente a vetro singolo.

Le porte interne sono in legno tamburato, essenza mogano o similari.

Lo stato di conservazione è mediocre nei locali abitabili interni al fabbricato, e in alcune porzioni sono presenti fenomeni di degrado.

Al piano seminterrato: sono presenti criticità e degrado in ampie porzioni di intonaco interno ed esterno visibili alla quota basamentale del fabbricato a salire per oltre 1,5/2 ml. dalla quota di calpestio; i solai in laterocemento dei locali cantina posizionati in corrispondenza del sovrastante porticato necessitano di risanamento consolidamento in quanto interessati da fenomeno di degrado per infiltrazione acqua piovana.

Internamente risultano bisognosi di ripristino/rinnovamento in particolare i servizi igienici, sia nelle parti intonacate che in quelle rivestite, oltre agli allestimenti: causa obsolescenza e deterioramento.

L'impianto termico, di tipo autonomo, prevede una caldaia murale posizionata nel locale al piano seminterrato e corpi radianti in ghisa (la caldaia risulta sostituita nell'anno 2016).

Per l'impianto termico, idrico sanitario, gas ed elettrico, è documentata la conformità dell'impianto alla normativa vigente nell'anno 2016.

Titoli Edilizi Abilitativi:

Fabbricato costruito in epoca antecedente il 1967.

- Licenza di Costruzione n. 395 del 29/07/1971, pgn 8796/1971, avente per oggetto "*sistemazione di un fabbricato ad uso abitazione e mostra mobili posto in località Borello, via Linaro 165*";

- Variante alla Licenza di Costruzione 395/1971, PGN 8934/1972 del 05/07/1972.

I lavori sono stati ultimati in data 30/06/1972

E' stata effettuata visita da parte dell'ufficio tecnico comunale in data 25/07/1972, e protocollata all'Ufficio di Igiene al n. 9/454 il 27/07/1972.

Ad oggi non risulta rilasciato il certificato di abitabilità/agibilità.

Risulta inoltre assente autorizzazione allo scarico acque reflue in pubblica fognatura, oltre alla autorizzazione allo scarico acque bianche.

Attestato di Prestazione Energetica

L'unità immobiliare censita al fg 258, part. 306, sub.6 (abitazione), risulta in classe energetica "G", EP gl, nren 320,06 kWh/m² anno.

A.P.E. n. 08868-398224-2023, rilasciato il 23/01/2023 valido fino al 23/01/2033

Provenienza dell'immobile

Atto di Compravendita a Rogito del Notaio Paolo Giunchi – Cesena, Rep. n. 162270/57346 del 01/04/2009, Trascritto a Forlì in data 28/04/2009 - Registro Particolare 4660 Registro Generale 7939.

Regolarità edilizia ed urbanistica

Sono state rilevate le seguenti difformità rispetto al progetto autorizzato:

- al piano seminterrato: sono state tamponate con muratura alcune aperture (finestre), tra le quali la porta di accesso al locale magazzino (attualmente accatastato come autorimessa), di dimensioni ml. 2,57x2,55;



è stata realizzata la parete portante di separazione tra un locale magazzino e attigua cantina, nel progetto risultava annotazione con cancellazione;

- al piano terra: il locale posizionato a destra dell'ingresso, denominato in progetto autorizzato come sala "mostra mobili", è stato rifunzionalizzato come sala da pranzo e ridotto nella dimensione in seguito alla costruzione di pareti divisorie a suddividere un locale bagno-wc ed un locale dispensa.

Con riferimento alle planimetrie catastali si rilevano le seguenti difformità:

- al piano seminterrato: nello stato autorizzato è rappresentata scala interna di collegamento con il piano terra, attualmente assente.

Viene rappresentata parete divisoria tra il locale accatastato come autorimessa e un vano ripostiglio, tale parete risulta allo stato dei luoghi assente.

Il locale accatastato come autorimessa (fg 258, part 306, sub 7) è denominato "magazzino" nel titolo edilizio, come di fatto riscontrabile allo stato dei luoghi ove si rileva anche il tamponamento con muratura in laterizi forati, dell'apertura di accesso dall'esterno a detto locale;

- al piano terra, il locale accatastato come soggiorno era autorizzato come "mostra mobili" e risulta oggi ridotto nelle dimensioni, conseguentemente alla realizzazione di pareti divisorie con creazione di 2 nuovi locali (bagno-wc e dispensa).

Per alcune delle difformità riscontrate, in particolare per il tamponamento delle aperture finestrate e della porta di accesso al locale distinto catastalmente come autorimessa, è consigliabile la rimessa in pristino allo stato autorizzato, procedendo alla demolizione di detti tamponamenti ai fini di recuperarne il corretto utilizzo funzionale e l'illuminazione/areazione dei locali che ne erano regolarmente dotati.

Per sanare, sotto il profilo urbanistico-edilizio, le difformità sopra elencate, compreso il cambio d'uso ad autorimessa del locale attualmente denominato "magazzino" nel titolo edilizio, occorre procedere con la presentazione di pratica edilizia SCIA in sanatoria.

Per l'ottenimento della abitabilità/agibilità (di cui il fabbricato non è provvisto), si rende necessaria la regolarizzazione dell'autorizzazione allo scarico acque reflue e bianche oltre ad altri adempimenti e documentazione richiesta (ad es. certificazione della idoneità statica del fabbricato).

Si quantifica sommariamente in € 10.000,00, l'importo per la rimessa in pristino di alcune difformità (rimozione di tamponamento aperture finestrate e porta autorimessa) ed il conseguimento dell'abitabilità, comprensivo di spese tecniche, sanzioni, diritti per la presentazione pratiche, aggiornamento catastale e asseverazioni.

Costi sommariamente stimati per rifacimento/adequamento rete fognaria esistente in € 12.000,00.

In totale i costi per la regolarizzazione sotto il profilo urbanistico edilizio e catastale sono stimati in: Euro 22.000,00.

Vincoli di natura urbanistica

Non si rilevano vincoli di natura urbanistica.

Stato occupazionale

Libero

Valore locativo MEDIO stimato

- Allo stato attuale non è stimabile il valore di locazione, poiché l'immobile è privo di abitabilità

Superficie commerciale

m² 417,00

Valore di mercato del LOTTO 1

Valore MEDIO stimato del Bene:
€ 271.050,00



Ai fini della vendita forzata del Bene, i prezzi sono da ridursi forfetariamente nella misura del 10%, per l'assenza di garanzia per vizi, pertanto il prezzo di vendita (medio), stimati, diventa:
€ 271.050,00 - 10%= € 243.945,00

dal valore di vendita andranno decurtati i costi stimati per la sanatoria e la realizzazione delle opere di ripristino delle difformità riscontrate al piano seminterrato (rimozione dei tamponamenti delle aperture finestrate) e rete fognaria (adeguamento/rifacimento), oltre alle spese tecniche, stimati complessivamente in € 22.000,00

$$€ 243.945,00 - € 22.000,00 = € 221.945,00$$

Pertanto il valore MEDIO stimato ai fini della vendita, risulta pari a

$$€ 221.945,00 \sim$$

€ 222.000,00 (euro duecentoventiduemila/00)

Cesena li 12/02/2023

Stimatore
Geom. Lorenzo Onofri



Tribunale di Forlì
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ALLEGATO "A"
LOTTO 2

PROSPETTO RIEPILOGATIVO
DELLA PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA
DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Registro Generale Esecuzioni Immobiliari: n. 133/2020
Riunita con la Procedura n.16/2021 e Procedura n. 152/2022

il C.T.U.

Geom. Lorenzo Onofri



1. **Fabbricato costruito per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni, unitamente al sedime e lotto urbano pertinenziale (E.U.), ubicato in via Linaro civico SNC, Loc. Borello – Cesena.**
Diritto pignorato: proprietà 1/1

Descrizione Catastale

NCEU – CESENA - Unità immobiliare a destinazione commerciale

Foglio	Particella	Sub	Cat	Cl	Cons	piano	Rendita	Ubicazione
258	169		D/8			S1-T-1	Euro 6.579,66	Via Linaro 165 (vedi NOTA)

NCT - CESENA

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Cl	Superficie mq
258	169		Ente Urbano		Mq. 3841

NOTA: Da consultazione della Cartografia dei numeri civici del Comune di Cesena, emerge che l'accesso all'immobile è privo di propria numerazione civica.

2. **Terreni, ubicati in via Linaro, Loc. Borello – Cesena**
Diritto pignorato: proprietà 1/1

Descrizione Catastale

NCT - CESENA

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Cl	Superficie mq	R.D.	R.A.
258	646		Seminativo	3	Mq. 454	Euro 2,93	Euro 2,34
258	647		Seminativo	3	Mq. 26	Euro 0,17	Euro 0,13
258	648		Seminativo arborato	3	Mq. 82	Euro 0,53	Euro 0,42
258	649		Seminativo arborato	3	Mq. 5	Euro 0,03	Euro 0,03

Superficie totale mq. 567, 00 - Attualmente pavimentati e destinati ad area parcheggio.

Descrizione dei beni immobili pignorati

L'edificio a destinazione produttiva/artigianale consiste in più corpi di fabbrica, con relativi sedimi oltre ad area scoperta pertinenziale, ubicati in via Linaro, SNC – Loc. Borello di Cesena.

L'edificio si dispone in posizione arretrata rispetto alla pubblica strada, con vetrine che affacciano sull'area a parcheggio antistante, attestata ai margini della viabilità.

Un cancello in ferro zincato a scorrimento laterale su rotaia, consente l'accesso carrabile all'area pertinenziale.

L'edificio in oggetto, si erge di due piani fuori terra destinati a sale espositive, ed uno seminterrato ove era ubicato il laboratorio/magazzino.

A tale fabbricato, se ne affiancano altri a costituire un complesso edificato funzionale all'attività di un noto Mobilificio la cui attività risale al primo dopoguerra per poi cessare ufficialmente il 10/05/2010.

L'area esterna pertinenziale è interamente recintata; verso il fronte parcheggio e delimitata da recinzione in metallo su muretto in calcestruzzo e passo carraio, sugli altri lati, è presente una rete metallica.

Sul lato sud, in confine, è presente una costruzione in origine destinata a deposito, della quale si rileva ad oggi, solo alcuni pilastri e resti di muratura.

Il lotto pertinenziale si trova in pendenza a scendere, dalla strada e dal parcheggio, verso il retro, lato sud est, con una differenza di quota di un piano, pertanto la porzione del costruito risultante interrata alla quota



parcheggio è interamente fuori terra nella parte retrostante, nella quale sono presenti gli accessi ai locali deposito e laboratorio.

L'area esterna scoperta è attualmente incolta e denota un pregresso stato di abbandono; la rampa di accesso carrabile è ricoperta da vegetazione, come pure la parte retrostante del lotto rivolta verso via del Molino.

Il corpo di fabbrica di più recente costruzione (anno 1978-1981), si compone di due piani interamente fuori terra ed un seminterrato, presenta paramento murario in mattoni a vista, struttura portante in cemento armato e copertura piana (l'altezza media interna di ciascun piano è di ml. 3,00).

I rimanenti corpi di fabbrica, che si elevano di un solo piano fuoriterza, risalgono agli anni 1958, ampliati nel 1963, con accessi sui lati est e nord-ovest; sono in muratura portante con solai in ferro e copertura voltata a botte, finitura esterna intonacata (altezza media interna di piano da ml. 3,00 a ml. 4,00)

Sul retro è presente la sola struttura (pilastri in cemento armato e travi in ferro) di un corpo di fabbrica autorizzato ed accatastato come deposito, costruito in confine con altro lotto e attualmente privo di copertura e tamponamenti perimetrali.

Gli ambienti interni sono in genere bene illuminati da ampie finestre, sia al piano terra che al piano primo.

Il piano seminterrato è dotato di finestre sui lati liberi in affaccio sull'area pertinenziale.

Parcheggio:

Area a pavimentata in asfalto bituminoso ad uso parcheggio, recintata sui lati e con accesso diretto dalla pubblica via Linaro, attualmente privo di delimitazione/cancello.

La recinzione verso la strada è costituita da un basamento in muratura e sovrastante inferriata metallica.

Dall'area parcheggio si accede alla proprietà confinante distinta al fg. 258, part. 169 (sopra descritta) tramite ampio cancello carrabile e agli ex locali espositivi, le cui vetrine sono precedute da un ampio marciapiede.

Lo stato della pavimentazione è, in più porzioni degradato.

Titoli Edilizi Abilitativi:

Edificio a destinazione "capannone artigianale", costituito per addizione di più corpi di fabbrica costruiti in epoche successive e resi comunicanti.

Risultano i seguenti precedenti autorizzativi edilizi:

- Licenza n. 1623/1958 e n. 176/1959 – PGN 22554/1958 costruzione di capannone industriale;
- Licenza n. 232/1963 pgn 9142/1963 ampliamento capannone industriale;
- Licenza n. 1384/1964 e n. 1455/1964 PGN 13397/1964 – fabbricato industriale;
- Autorizzazione n. 722/1975 – Autorizzazione n. 114/1975 (recinzione);
- Concessione per lavori edili n. 586/1978 del 19/07/1978 (fabbricato ad uso civile abitazione ed esposizione mobili previa demolizione di tettoie esistenti);
- Variante del 12/10/1979 alla Concessione n. 586/1978;
- Variante del 20/05/1981 alla Concessione n. 586/1978 (con la variante tutto il fabbricato viene destinato ad uso produttivo, rinunciando alla realizzazione di porzione residenziale);

La comunicazione di fine lavori è stata protocollata in data 22/12/1981 – pgn 25599, comprensiva di collaudo delle opere in cemento armato.

L'ufficio abitabilità/agibilità del comune di Cesena, in data 11/10/1983 comunica all'intestatario, che la richiesta di Agibilità presentata risulta carente di documentazione (compreso autorizzazioni da conseguire presso Enti terzi, ad es. Vigili del Fuoco), oltre all'assenza di Autorizzazione allo scarico delle acque reflue.

Inoltre, la Agibilità risulta non conseguita/sospesa per la mancata Cessione, al Comune di Cesena, dei terreni da destinarsi a parcheggio pubblico (sopra descritti, fg 258, part 646,647,648,649)

), a parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti per il rilascio della Concessione n. 586/1978 e successive varianti, come già previsto nella Delibera Consiliare n. 128 del 22/04/1993 – PGN 15661/351

- Concessione in Sanatoria n. 1307 del 29/10/1997 per "costruzione in difformità dalla Licenza di fabbricato ad uso esposizione mobili, deposito con soppalco, laboratorio artigianale e capannone. Costruzione ex novo di deposito e tettoia; modifica di destinazione d'uso da tettoia a deposito e C.T. ad ufficio. Modifiche dei prospetti di corpi di fabbrica"

Ad oggi l'Immobile a destinazione produttiva, risulta privo di Agibilità.



Area parcheggio:

Con Delibera di C.C. 128 del 22/04/1993 PGN 15661/351 e successiva Delibera di G.C. 1098 del 25/05/1993, integrativa alla precedente, è stata approvata la cessione gratuita al Comune di Cesena delle part. l. 646, 647, 648 e 649 del Fg. 258 (immobili già identificati al Gruppo 2a), per una superficie totale di mq. 567, a parziale scomputo di oneri di urbanizzazione per la Concessione Edilizia n. 586/1978 (inerente la costruzione di fabbricato ad uso produttivo/artigianale) e successive Varianti

Per ottenere l'autorizzazione ad eventuale futura trasformazione edilizia ed urbanistica, o anche per il solo uso/utilizzo degli immobili a destinazione produttiva, è richiesta la Cessione gratuita dell'area da destinarsi a Parcheggio Pubblico.

Pertanto resterà a carico del futuro acquirente degli immobili che costituiscono il LOTTO 2, ogni onere inerente la cessione gratuita di detta Area.

Attestato di Prestazione Energetica

L'unità immobiliare censita al fg 258, part.169 (abitazione), risulta in classe energetica "D", EP gl, nren 277,38 kWh/m² anno.

A.P.E. n. 08868-399192-2023, rilasciato il 26/01/2023 valido fino al 26/01/2033.

Provenienza dell'immobile

Atto di Compravendita a Rogito del Notaio Paolo Giunchi – Cesena, Rep. n. 162271/57347 del 01/04/2009, Trascritto a Forlì in data 28/04/2009 - Registro Particolare 4661 Registro Generale 7940.

Regolarità edilizia ed urbanistica

Sono state rilevate le seguenti difformità, rispetto al progetto depositato unitamente al titolo edilizio:

- al piano terra, una finestratura dell'aria espositiva in affaccio verso il lato nord, ha un'altezza di ml. 1,65 anziché ml. 0,95, come riportato nell'elaborato grafico di progetto.

Le planimetrie catastali sono conformi allo stato autorizzato e sostanzialmente conformi allo stato dei luoghi.

***Nota** ai fini dell'accertamento della coerenza tra i rispettivi confini materializzati sul luogo e le risultanze catastali (al Catasto Terreni), si rende opportuno eseguire un Rilievo topografico

Vincoli di natura urbanistica

Non si rilevano vincoli di natura urbanistica, si rileva che porzione dell'area (fg 258 part 169) e l'intera area a parcheggio sono interessati dalla previsione urbanistica "Frana di Borello" (art 84 PRG vigente)

Stato occupazionale:

libero

Valore locativo **MEDIO** stimato

- Allo stato attuale non è stimabile il valore di locazione, poiché l'immobile è privo di abitabilità

Superficie commerciale

mqe 2.105,00

Valore di mercato del LOTTO 2

Valore MEDIO stimato degli immobili

€ 418.335,78

Ai fini della vendita forzata del Bene, i prezzi sono da ridursi forfetariamente nella misura del 10%, per l'assenza di garanzia per vizi, pertanto i prezzi di vendita (medi), stimati, diventano:

€ 418.335,78- 10%= € 376.502,20 ~ €376.500,00



Dal valore MEDIO di vendita stimato andranno decurtati i costi per la sistemazione ed il collaudo dell'area a parcheggio da cedere al Comune di Cesena, nonché le relative spese notarili, complessivamente stimati in € 50,000.

Pertanto il valore MEDIO stimato ai fini della vendita, risulta pari a:

€ 376.500,00– € 50.000,00 = € 326.500,00
(trecento ventiseimila cinquecento,00)

Cesena lì 12/02/2023

Stimatore
Geom. Lorenzo Onofri



Tribunale di Forlì
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ALLEGATO "A"
LOTTO 3

PROSPETTO RIEPILOGATIVO
DELLA PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA
DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Registro Generale Esecuzioni Immobiliari: n. 133/2020
Riunita con la Procedura n.16/2021 e Procedura n. 152/2022

il C.T.U.

Geom. Lorenzo Onofri



Immobile a destinazione Uffici, porzione di fabbricato condominiale, ubicato in via Roverella 1 – Cesena
Diritto pignorato: 1/1

Descrizione Catastale

NCEU – CESENA - Unità immobiliare - Ufficio

Foglio	Particella	Sub	Cat	Cl	Cons	piano	Rendita	Dati superficie	Ubicazione
126	16	42	A/10	2	22 vani	1-2	Euro 6.249,13	Totale mq. 609 Totale escluse aree scoperte mq. 609	Via Roverella 1

NCT - CESENA

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Cl	Superficie mq
126	16		Ente Urbano		Mq. 1420

Descrizione dei beni immobili pignorati

Unità immobiliari ad uso ufficio/terziario collocati in un edificio sito nel centro storico di Cesena, in angolo tra Corso Sozzi e via Roverella, con accesso da quest'ultima al civico n. 1.

L'edificio risulta costituito in Condominio (denominato "Palazzo Rognoni"), del quale fanno parte gli immobili distinti al NCEU- fg. 126, part 16, 17 e 18.

Il fabbricato si erge di tre piani fuoriterza, con la presenza di porzione a soppalco ricavato al piano secondo/sottotetto e un piano interrato (non pertinente l'immobile pignorato).

La struttura portante dell'edificio è in muratura, la struttura dei solai si presume, in parte, lignea, così come il solaio di copertura con pianellato in tavole in laterizio e copertura in coppi.

Il piano terra del fabbricato è occupato da locali commerciali (negozi), con vetrine ed accessi diretti dalla pubblica via, mentre ai piani primo e secondo si dispongono locali ad uso uffici.

Dal civico n. 1 di via Roverella, si accede ad un corridoio che conduce al vano scala comune; l'ingresso alla prima porzione di uffici oggetto di pignoramento, è situata al piano primo.

Il pianerottolo principale distribuisce altre due unità immobiliari ad uso ufficio, estranee alla presente procedura, mentre un secondo corridoio interno, distribuisce tre vani ad uso ufficio.

Detti locali pignorati, sono aerati ed illuminati da finestre in affaccio su un chiostro/cortile interno.

L'altezza media interna dei locali è di ml. 3,45.

Il corridoio distributivo situato al piano primo, conduce ad una apertura priva di infisso, preceduta da una breve rampa di quattro alzate, che consente l'accesso diretto agli uffici descritti nel Gruppo 4, anch'essi oggetto di pignoramento.

Tramite il vano scale comune, si giunge agli uffici dello stesso cespite pignorato (gruppo 3), situati al piano secondo; l'ingresso prevede un portone con infisso vetrato.

Al secondo piano sono presenti n. 17 locali ad uso ufficio, con superfici differenti, ricavati anche suddividendo gli ambienti di maggiore estensione con pareti arredo/contenitori, attrezzati a tutta altezza.

Detti locali, sono tutti illuminati ed areati; n. 9 stanze perimetrali si affacciano direttamente su via Roverella e su Corso Gastone Sozzi; n. 8 uffici si affacciano su un cortile interno.

Tramite il corridoio distributivo è possibile accedere, salendo 2 gradini, ad apertura priva di infisso che immette direttamente nel corridoio distributivo degli immobili con accesso dal civico 13.

L'altezza media prevalente è di ml. 3,00 nei locali che si affacciano verso strada.

Sono presenti locali a doppio volume con altezza di ml. 3,90 circa, ed un locale in affaccio su un cortile interno, dotato di soppalco con aggetto sul locale sottostante.

L'altezza massima del locale soppalco è di ml. 2,30, quella minima è di ml. 1,67, illuminato con lucernai in falda.

Non sono presenti servizi igienici.

Attualmente gli uffici sono in disuso e non occupati.

I locali si presentano in stato di abbandono; sono presenti arredi e materiale documentale cartaceo in significativa quantità, di proprietà dei precedenti affittuari/occupanti l'immobile.

Le finiture, gli intonaci, gli infissi interni ed esterni (prevalentemente privi di vetrocamera), le controsoffittature e le pavimentazioni in ceramica, necessitano di manutenzione sostanziale con rinnovamenti e sostituzioni.



L'impianto termico è di tipo autonomo con caldaie murali posizionate nel locale centrale termica al piano primo (la C,T, è locale comune al condominio) ed una al piano secondo; corpi scaldanti a radiatori, prevalentemente in ghisa, in scadente stato di manutenzione.

Sono presenti, in alcuni locali, split per la climatizzazione; le unità esterne sono collocate nel balcone adiacente la centrale termica comune.

Al piano primo è presente un impianto di climatizzazione canalizzato, con bocchette di immissione in alcuni locali.

L'impianto elettrico è in parte sottotraccia ed in parte esterno, con canaline a vista.

Sarà a cura del futuro acquirente la verifica della rispondenza degli attuali impianti alla normativa vigente, comprensiva delle necessarie opere di adeguamento.

Quota millesimale condominiale

L'unità immobiliare costituisce porzione di edificio condominiale (denominato Condominio: PALAZZO ROGNONI), incarico di Amministrazione conferito al Dott. Claudio Foschi – Via Aldini 11 – Cesena, pertanto è soggetta a spese annue di gestione/manutenzione

Quota Millesimale di proprietà: 109,64/1000 (tabella A)

Quota millesimale – millesimi di proprietà vano scale: 461,71/1000 (tabella A1)

Quota millesimale dei diritti/oneri su centrale termica e corridoio comune al piano primo di via Roverella n. 1: 907,13/1000 (tabella A5)

Quote millesimali per la manutenzione della scala: 628,69/1000 (tabella B1)

Titoli Edilizi Abilitativi:

Immobile costruito antecedentemente il 1942.

Da ricerche svolte presso l'archivio del Comune di Cesena, con riferimento all'identificazione catastale, all'indirizzo dell'immobile ed al nominativo degli attuali proprietari e di quelli precedenti, sono emerse le seguenti pratiche edilizie

- Concessione Edilizia n. 172 del 25/05/1984 – Prot. Gen. 6149/1984 avente per oggetto lavori di “*ristrutturazione interna di locali ad uso uffici*” presentata a nome della “Cooperativa Piccoli Commercianti di Cesena S.r.l.”.

- Variante del 04/11/1985 - Prot. Gen. 25554/85, a nome della “Cooperativa Sviluppo Commercio e Turismo”.

Per tale pratica l'Intestatario dichiara la fine lavori con Comunicazione PGN 7365/1987 del 21/02/1987, con richiesta del certificato di abitabilità.

In data 01/12/1992, con rif. Pratica 4879 PGN 7365 viene sollecitata, da parte del Settore strade e fogne del Comune di Cesena, il completamento della “*documentazione e/o dei lavori necessari*” per il rilascio dell'autorizzazione allo scarico delle acque reflue.

Ad oggi la pratica è sospesa per mancata integrazione e quindi, l'immobile in oggetto, risulta ancora privo di abitabilità.

Da indagini svolte presso il gestore del Servizio Idrico Integrato HERA SPA: non risultano rilasciate autorizzazioni/benessere all'allaccio in pubblica fognatura, così come presso il Settore Ambiente del Comune di Cesena.

Attestato di Prestazione Energetica

L'unità immobiliare censita al fg 126, part.16, sub 42, risulta in classe energetica “**D**”, EP gl, nren 307,10 kWh/m² anno.

A.P.E. n. 08868-403958-2023, rilasciato il 09/02/2023 valido fino al 09/02/2033.

Provenienza dell'immobile

Atto di Compravendita a Rogito del Notaio Paolo Giunchi – Cesena, Rep. n. 171105/63193 del 27/06/2012, Trascritto a Forlì in data 13/07/2012 - Registro Particolare 7445 Registro Generale 10941.

Regolarità edilizia ed urbanistica

Con riferimento al progetto allegato al titolo edilizio, sono state rilevate le seguenti difformità:



- al piano primo: tamponamento di un'apertura interna; mancata realizzazione di divisori a perimetrare n. 3 box di ridotte dimensioni collocati al termine del corridoio che attualmente consente di accedere alla apertura di comunicazione con l'immobile ad uffici descritto nel Gruppo 4.

E' invece presente una breve rampa di quattro gradini, che consente di superare il dislivello tra i due immobili.

- al piano secondo, alcune pareti divisorie previste in tramezzo di laterizio, non sono state realizzate oppure sostituite con "pareti arredo", attrezzate e contenitive; alcune di queste ultime, pur essendo previste, non sono state realizzate o sono state posizionate diversamente a suddividere i locali; è stata tamponata un'apertura in muratura portante e realizzata un'apertura in posizione limitrofa; sono stati realizzati quattro lucernai in corrispondenza della zona soppalco; non sono stati realizzati due wc collocati in progetto al termine del corridoio distributivo che conduce all'apertura di comunicazione con gli uffici con ingresso autonomo dal civico 13 di via Roverella.

E' invece presente una breve rampa di due gradini, per superare il dislivello tra i due immobili che immette al varco di comunicazione.

Non è stata rappresentata l'apertura finestrata in angolo dell'edificio, rivolta verso via Roverella.

Vincoli di natura urbanistica

Non si rilevano vincoli di natura urbanistica.

Stato occupazionale:

libero

Valore locativo MEDIO stimato

- Allo stato attuale non è stimabile il valore di locazione, poiché l'immobile è privo di abitabilità

Superficie commerciale

m² 572,00

Valore di mercato del LOTTO 3

Valore MEDIO stimato del Bene:
€ 468.468,00

Ai fini della vendita forzata del Bene, il prezzo è da ridursi forfetariamente nella misura del 10%, per l'assenza di garanzia per vizi, pertanto il prezzo di vendita (medio), stimato, diventa:

€ € 520.520,00 - 10% = € 468.468,00

Dal valore MEDIO di vendita stimato andranno decurtati i costi stimati per realizzazione delle opere fognarie, in quota millesimale di proprietà preventivati in € 3.245,00 (salvo eventuale revisione prezzi al momento della realizzazione, non ancora programmata) oltre ai costi per lo smaltimento dei materiali, degli arredi, delle attrezzature dismesse e di tutto il materiale documentale e cartaceo attualmente presente nei locali per il quale è stato stimato un costo di smaltimento di € 20.000,00.

Pertanto il valore MEDIO stimato ai fini della vendita, risulta di

€ 468.468,00 – € 23.245,00 = € 445.223,00 ~

€ 445.000,00 (euro quattrocentoquarantacinquemila/00)

Cesena li 12/02/2023

Stimatore
Geom. Lorenzo Onofri



Tribunale di Forlì
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ALLEGATO "A"
LOTTO 4

PROSPETTO RIEPILOGATIVO
DELLA PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA
DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Registro Generale Esecuzioni Immobiliari: n. 133/2020
Riunita con la Procedura n.16/2021 e Procedura n. 152/2022

il C.T.U.

Geom. Lorenzo Onofri



Immobile a destinazione Uffici, porzione di fabbricato condominiale, ubicato in via Roverella 13 – Cesena
Diritto pignorato: proprietà 1/1

Descrizione Catastale

NCEU – CESENA - Unità immobiliare – Ufficio

Foglio	Particella	Sub	Cat	Cl	Cons	piano	Rendita	Dati superficie	Ubicazione
126	16	53	A/10	2	17 vani	S1-T-1-2	Euro 4.828,87	Totale mq. 441 Totale escluse aree scoperte mq. 441	Via Roverella 13

Graffato con

126	17	17							
-----	----	----	--	--	--	--	--	--	--

NCT - CESENA

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Cl	Superficie mq
126	16		Ente Urbano		Mq. 1420
126	17		Ente Urbano		MQ. 154

Descrizione dei beni immobili pignorati

Unità immobiliari ad uso ufficio/terziario collocati in un edificio sito nel centro storico di Cesena, in angolo tra Corso Sozzi e via Roverella, con accesso da quest'ultima al civico n. 1.

L'edificio risulta costituito in Condominio (denominato "Palazzo Rognoni"), del quale fanno parte gli immobili distinti al NCEU- fg. 126, part 16, 17 e 18.

Il fabbricato si erge di tre piani fuoriterza, con la presenza di porzione a soppalco ricavato al piano secondo/sottotetto e un piano interrato (non pertinente l'immobile pignorato).

La struttura portante dell'edificio è in muratura, la struttura dei solai si presume, in parte, lignea, così come il solaio di copertura con pianellato in tavelle in laterizio e copertura in coppi.

Il piano terra del fabbricato è occupato da locali commerciali (negozi), con vetrine ed accessi diretti dalla pubblica via, mentre ai piani primo e secondo si dispongono locali ad uso uffici.

Dal civico n. 1 di via Roverella, si accede ad un corridoio che conduce al vano scala comune; l'ingresso alla prima porzione di uffici oggetto di pignoramento, è situata al piano primo.

Il pianerottolo principale distribuisce altre due unità immobiliari ad uso ufficio, estranee alla presente procedura, mentre un secondo corridoio interno, distribuisce tre vani ad uso ufficio.

Detti locali pignorati, sono aerati ed illuminati da finestre in affaccio su un chiostro/cortile interno.

L'altezza media interna dei locali è di ml. 3,45.

Il corridoio distributivo situato al piano primo, conduce ad una apertura priva di infisso, preceduta da una breve rampa di quattro alzate, che consente l'accesso diretto agli uffici descritti nel Gruppo 4, anch'essi oggetto di pignoramento.

Tramite il vano scale comune, si giunge agli uffici dello stesso cespite pignorato (gruppo 3), situati al piano secondo; l'ingresso prevede un portone con infisso vetrato.

Al secondo piano sono presenti n. 17 locali ad uso ufficio, con superfici differenti, ricavati anche suddividendo gli ambienti di maggiore estensione con pareti arredo/contenitori, attrezzati a tutta altezza.

Detti locali, sono tutti illuminati ed areati; n. 9 stanze perimetrali si affacciano direttamente su via Roverella e su Corso Gastone Sozzi; n. 8 uffici si affacciano su un cortile interno.

Tramite il corridoio distributivo è possibile accedere, salendo 2 gradini, ad apertura priva di infisso che immette direttamente nel corridoio distributivo degli immobili con accesso dal civico 13.

L'altezza media prevalente è di ml. 3,00 nei locali che si affacciano verso strada.

Sono presenti locali a doppio volume con altezza di ml. 3,90 circa, ed un locale in affaccio su un cortile interno, dotato di soppalco con aggetto sul locale sottostante.

L'altezza massima del locale soppalco è di ml. 2,30, quella minima è di ml. 1,67, illuminato con lucernai in falda.

Non sono presenti servizi igienici.

Attualmente gli uffici sono in disuso e non occupati.



I locali si presentano in stato di abbandono; sono presenti arredi e materiale documentale cartaceo in significativa quantità, di proprietà dei precedenti affittuari/occupanti l'immobile.

Le finiture, gli intonaci, gli infissi interni ed esterni (prevalentemente privi di vetrocamera), le controsoffittature e le pavimentazioni in ceramica, necessitano di manutenzione sostanziale con rinnovamenti e sostituzioni.

L'impianto termico è di tipo autonomo con caldaie murali posizionate nel locale centrale termica al piano primo (la C,T, è locale comune al condominio) ed una al piano secondo; corpi scaldanti a radiatori, prevalentemente in ghisa, in scadente stato di manutenzione.

Sono presenti, in alcuni locali, split per la climatizzazione; le unità esterne sono collocate nel balcone adiacente la centrale termica comune.

Al piano primo è presente un impianto di climatizzazione canalizzato, con bocchette di immissione in alcuni locali.

L'impianto elettrico è in parte sottotraccia ed in parte esterno, con canaline a vista.

Sarà a cura del futuro acquirente la verifica della rispondenza degli attuali impianti alla normativa vigente, comprensiva delle necessarie opere di adeguamento.

Quota millesimale condominiale

L'unità immobiliare costituisce porzione di edificio condominiale (denominato Condominio: PALAZZO ROGNONI), incarico di Amministrazione conferito al Dott. Claudio Foschi – Via Aldini 11 – Cesena, pertanto è soggetta a spese annue di gestione/manutenzione come riportate al punto 10 della presente relazione.

Quota Millesimale di proprietà: 74,28/1000 (Tabella A).

Titoli Edilizi Abilitativi:

Immobile costruito precedentemente il 1942.

Da ricerca svolta presso l'archivio del Comune di Cesena, con riferimento all'identificazione catastale, all'indirizzo dell'immobile ed al nominativo degli attuali proprietari e dei precedenti, risulta la seguente pratica edilizia:

- Concessione in Sanatoria n. 636 del 26/06/1996 inerente "*sistemazione e mutamento di destinazione d'uso da abitazione ad uffici di locali posti al primo piano e al secondo piano*"; intestataria: "Cooperativa Sviluppo Commercio e Turismo A.R.L."

Da indagine svolta presso l'Ufficio Abitabilità del Comune di Cesena: l'immobile risulta privo di Abitabilità. Da indagini svolte presso il gestore del Servizio Idrico Integrato HERA SPA: non risultano rilasciate autorizzazioni/benessere all'allaccio in pubblica fognatura, così come presso il Settore Ambiente del Comune di Cesena.

Attestato di Prestazione Energetica

L'unità immobiliare censita al fg 126, part.16 sub 53 graffato con part. 17 sub 17 (uffici), risulta in classe energetica "D", EP gl, nren 220,79 kWh/m² anno.

A.P.E. n. 08868-404129-2023, rilasciato il 10/02/2023 valido fino al 10/02/2033.

Provenienza dell'immobile

Atto di Compravendita a Rogito del Notaio Paolo Giunchi – Cesena, Rep. n. 171105/63193 del 27/06/2012, Trascritto a Forlì in data 13/07/2012 - Registro Particolare 7445 Registro Generale 10941.

Regolarità edilizia ed urbanistica

Sono state rilevate le seguenti difformità, rispetto al progetto depositato unitamente al titolo edilizio:

- al piano primo: n. 1 apertura finestrata in locale ufficio, in affaccio sul cortile della particella 16, fg 126 risulta tamponata con muratura in blocchi di laterizio;

- al piano secondo: realizzazione di apertura interna (porta) in parete divisoria non portante; realizzazione di parete arredo divisoria a tutta altezza in locale ufficio.

Le lievi difformità riscontrate sono ripristinabili allo stato autorizzato con costi contenuti, quantificabili in € 1.000,00.



Per il conseguimento della Abitabilità si rende necessaria la Autorizzazione allo scarico, che dovrà essere richiesta dal Condominio di cui l'immobile costituisce porzione.

Le planimetrie catastali, aggiornate all'anno 1996, sono sostanzialmente coerenti con lo stato dei luoghi.

Vincoli di natura urbanistica

Non si rilevano vincoli di natura urbanistica.

Stato occupazionale:

libero

Valore locativo MEDIO stimato

- Allo stato attuale non è stimabile il valore di locazione, poiché l'immobile è privo di abitabilità

Superficie commerciale

mq 354,00

Valore di mercato del LOTTO 4

Valore MEDIO stimato del Bene:

€ € 322.140,00

Ai fini della vendita forzata del Bene, il prezzo è da ridursi forfetariamente nella misura del 10%, per l'assenza di garanzia per vizi, pertanto il prezzo di vendita (medio), stimato, diventa:

$322.140,00 - 10\% = € 289.926,00$

Dal valore MEDIO di vendita stimato andranno decurtati i costi stimati per realizzazione delle opere fognarie, in quota millesimale di proprietà preventivati in € 2.139,00 (salvo eventuale revisione prezzi al momento della realizzazione, non ancora programmata) oltre ai costi per lo smaltimento dei materiali, degli arredi, delle attrezzature dismesse e di tutto il materiale documentale e cartaceo attualmente presente nei locali per il quale è stato stimato un costo di smaltimento di € 10.000,00, oltre ai costi di ripristino delle difformità allo stato autorizzato stimato in € 1.000,00

Pertanto il valore MEDIO stimato ai fini della vendita, risulta pari a:

$€ 289.926,00 - € 13.139,00 = € 276.787,00 \sim$

€ 277.000,00 (euro duecentosettantasettemila/00)

Cesena li 12/02/2023

Stimatore
Geom. Lorenzo Onofri

