

TRIBUNALE DI FORLÌ

- **UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI** -

Procedura esecutiva immobiliare n. 129/2022 ES.

Avviso di vendita immobiliare delegata a professionista

1° esperimento

Il sottoscritto Dott. Oscare Santi nominato dal G.E. Dott. Fabio Santoro con ordinanza emessa il 24/10/2023 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 **unico lotto** a corpo e non a misura, del compendio immobiliare pignorato;
- visti gli art. 490 e 570 c.p.c.;

DISPONE

procedersi alla **VENDITA SENZA INCANTO** del compendio immobiliare di seguito indicato, con modalità **TELEMATICA ASINCRONA** che verrà chiamata per l'esame delle buste telematiche il **giorno 14/05/2024 alle ore 15:15** sul portale del gestore **Edicom Finance S.r.l. (www.garavirtuale.it)** alle seguenti, specifiche e tassative condizioni.

Descrizione del bene ed identificazione dei lotti.

Il compendio pignorato, meglio descritto nella **perizia** redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta, compresa la destinazione urbanistica risultante dal relativo certificato), inclusi i dati catastali ed i confini, e nell'**allegato "A"** accluso al presente avviso e di cui costituisce parte integrante, relativamente al quale si segnala la presenza di difformità edilizie ed amministrative, è sito in **Verghereto (FC)**, **località Alfero, Via Molini, 6/A**, ed è così identificato e descritto:

- **Lotto unico:**
 - **piena proprietà per l'intero di villetta a schiera** censita al Catasto Fabbricati del Comune di Verghereto, al foglio 6, particella 777, sub. 2, categoria A/2, rendita catastale €_568,10;
 - **piena proprietà per l'intero di autorimessa** censita al Catasto Fabbricati del Comune di Verghereto, al foglio 6, particella 777, sub. 3, categoria C/6, rendita catastale €_28,66;

Dott. Oscare Santi

Dottore Commercialista Professionista delegato

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

e-mail: oscare.santi@pec.it

- **piena proprietà per l'intero della corte** censita al Catasto Fabbricati del Comune di Verghereto, al foglio 6, particella 777, sub. 1, e al Catasto Fabbricati del Comune di Verghereto, al foglio 6, particella 777, sub. 1, BCNC;
- **piena proprietà per l'intero di terreno** (presumibilmente occupato dalla strada pubblica) censito al Catasto Terreni del Comune di Verghereto, al foglio 6, particella 780, m.q. 52, qualità seminativo, r.d. €_0,17, r.a. €_0,16;
- consistente in: "villetta a schiera terra-cielo che si sviluppa al piano terra/seminterrato, primo e secondo, con autorimessa ed altri servizi, corte esclusiva e frustolo di terreno. Piano terra/seminterrato: autorimessa, legnaia, cantina e lavanderia, disimpegno. Piano primo: disimpegno, soggiorno-pranzo con balcone, cucina, disimpegno notte, un bagno e due camere da letto di cui una dotata di balcone. Piano secondo: disimpegno, bagno, vano simil veranda, due camere da letto, ripostiglio, porzione di sottotetto al grezzo";
- stato: locato fino al 31/07/2027.

Prezzo base ed aumento minimo.

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

- **lotto unico: €_163.000,00 (euro centosessantatremila/00).**

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

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

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

Modalità di presentazione dell'offerta.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale (avvocato) anche a norma dell'art. 579, ultimo comma c.p.c.. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al presentatore (che, qualora non sia anch'esso un co-offerente, deve essere un avvocato). La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

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

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

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

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

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

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

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

Dott. Oscare Santi

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

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,*

Dott. Oscare Santi

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

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

Dott. Oscare Santi

Dottore Commercialista Professionista delegato

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

e-mail: oscare.santi@pec.it

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 minorenni, 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

Dott. Oscare Santi

Dottore Commercialista Professionista delegato

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

e-mail: oscare.santi@pec.it

- 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 "**ES.129/2022 Tribunale di Forlì**", acceso presso la Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., codice IBAN **IT84X0103013202000002072912** con causale "**ES.129/2022 cauzione lotto unico asta del 14/05/2024**", 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

Dott. Oscare Santi

Dottore Commercialista Professionista delegato

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

e-mail: oscare.santi@pec.it

riscontrata la presenza dell'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà considerata inammissibile.

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

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

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

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

Irrevocabilità dell'offerta.

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

Svolgimento della vendita.

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

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

Eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno; il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima

Dott. Oscare Santi

Dottore Commercialista Professionista delegato

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

e-mail: oscare.santi@pec.it

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

Offerta per persona da nominare.

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

Istanza di assegnazione con riserva di nomina di un terzo.

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

Dott. Oscare Santi

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

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 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 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

Dott. Oscare Santi

Dottore Commercialista Professionista delegato

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

e-mail: oscare.santi@pec.it

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 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;

Dott. Oscare Santi

Dottore Commercialista Professionista delegato

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

e-mail: oscare.santi@pec.it

- gli offerenti possono ottenere assistenza per la compilazione ed il deposito della offerta dai medesimi soggetti nonché dal Gestore incaricato della vendita, secondo quanto indicato nel relativo portale (www.garavirtuale.it);
- gli interessati possono chiedere al **custode 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, 28 febbraio 2024.

Il Professionista delegato
Dott. Oscare Santi



STUDIO TECNICO
Geom. Massimo Magnani
Viale Roma n° 28 - 47042 Cesenatico - FC -
Tel. 0547\84647
e-mail geom.magnani@gmail.com

TRIBUNALE DI FORLI'
Esecuzione Immobiliare n° 129\2022

PROSPETTO RIEPILOGATIVO
ED IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE ED UBICAZIONE

PIENA PROPRIETA' SULL'INTERO relativamente a:

Villetta a schiera terra-cielo (porzione di bifamiliare) che si sviluppa al piano terra\seminterrato, primo e secondo, con **autorimessa ed altri servizi** e **corte pertinenziale esclusiva di proprietà al piano terra\seminterrato**, avente **ingresso dalla corte**, sito nel Comune di Verghereto, località Alfero, Via Molini n° 6/A (civico relativo all'immobile pignorato); l'immobile è posto in zona centrale rispetto alla frazione e **dist**a 12 Km ca. dalla città capoluogo di Verghereto, preso a riferimento il **Palazzo del Municipio**; stessa distanza dall'immobile pignorato alla città di San Piero in Bagno.

AEROFOTO DELLA ZONA



L'immobile è situato in edificio composto da due unità residenziali entrambe *terra-cielo*, e si sviluppa su 3 livelli fuori terra, eretto [il fabbricato pignorato] su lotto di terreno che ne costituisce il sedime e la corte (area coperta e scoperta esclusiva e comune) di complessivi mq 488 catastali (particella 777) oltre a frustolo di terreno posto fra la strada pubblica e la corte avente la superficie di mq 52 catastali (particella 780 pure pignorata), ma per la quale, **non avendo proceduto ad eseguire un rilievo topografico di dettaglio**, non è dato sapere **se in parte o in toto già occupata dalla sede stradale pubblica** (quindi, il detto resede, ininfluenza ai fini della stima immobiliare, esiste sotto il profilo catastale e sarà venduto all'acquirente, ma non vi è certezza che in loco, la detta superficie di mq 52 ca. sia effettivamente disponibile per l'utilizzo da parte dell'acquirente).

Alla data del sopralluogo (30.03.2023) l'immobile pignorato (abitazione ed autorimessa con corte pertinenziale di proprietà) si presentava ben identificato ed identificabile fatta eccezione per la porzione di terreno fronte strada (particella 780 di mq 52); la corte del fabbricato pignorato risulta delimitata da recinzioni fatta eccezione per il fronte stradale attualmente delimitato in parte da muratura di sostegno a contenimento del terreno del dislivello del terreno fra la corte e la sede stradale, posta quest'ultima a quota inferiore.

Non avendo eseguito un rilievo topografico di dettaglio, non si può assumere con certezza, che la posizione delle recinzioni esistenti poste a delimitazione della corte del fabbricato in questione, sia coincidente con il confine catastale (soprattutto in riferimento al confine sul lato ovest), anche se ciò appare ragionevole.

L'andamento del terreno (corte) è inclinato con pendenza a salire dal fronte strada verso il retro.

La tubazione dell'acqua che alimenta il fabbricato pignorato, posta a valle del contatore dell'acquedotto pubblico, prima di raggiungere lo stesso, attraversa la corte (particella 778) del fabbricato adiacente posto sul lato sud. Di tale attraversamento, che in fatto costituisce una servitù di acquedotto a carico dalla particella 778 (fabbricato adiacente) ed a favore del fabbricato pignorato, non v'è traccia presso i Registri Immobiliari.

Non è dato di sapere a chi scrive, da quanto tempo il detto attraversamento con il tubo di adduzione dell'acqua in favore dell'immobile pignorato, sia esistente ed insistente sulla particella 778.

L'immobile ha destinazione residenziale e vi si accede tramite la corte di proprietà collegata direttamente con la via pubblica; lo stesso risulta così composto:

Piano terra\seminterrato (stante l'andamento inclinato del terreno) di **altezza ml 2,56** ca. (al grezzo) con autorimessa, legnaia, cantina e lavanderia oltre al piccolo disimpegno di ingresso dal fronte strada, con rampa scala di collegamento al piano primo; ad esclusione dell'ingresso che è finito, tutto **il restante piano terra è al grezzo** corredato dai soli infissi esterni ed un minimale impianto di illuminazione interna.

Piano primo (catastralmente, nella planimetria, indicato quale piano terra, v. citato doc. 02-A) di **altezza ml 2,73** ca. con scala di arrivo al piano con disimpegno, soggiorno-pranzo dotato di balcone esclusivo e con scala a vista di accesso al piano superiore, cucina, disimpegno notte, un bagno e

due camere da letto di cui una dotata di balcone.

Piano secondo (catastalmente, nella planimetria, indicato quale piano primo, v. citato doc. 02-A) di **altezza ml 2,70** ca. fatta eccezione per porzione fronte strada di modeste dimensioni avente altezza inclinata di **ml 2,90** ca., con rampa scala di arrivo al piano, disimpegno, bagno, vano *simil* veranda (attualmente utilizzato impropriamente a cucina), due camere da letto, piccolo ripostiglio e porzione di sottotetto allo stato grezzo, avente altezze da ml 1.40 a scendere (questa porzione per lo stato e le altezze interne, non sarà quantificata ai fini della determinazione della superficie commerciale).

La **superficie lorda dell'immobile ad uso residenziale**, comprensiva ad ogni piano della superficie della scala interna (v. doc. 03-B), è **così distinta:**

Piano terra ad uso autorimessa e servizi, allo stato grezzo **mq 96,70**

Piano primo interamente ad uso abitazione **mq 96,13** ca. **oltre ai balconi** di complessivi **mq 15,03** ca. (mq 9,92 + 5,11)

Piano secondo interamente ad uso abitazione **mq 65,24** ca.

L'ampia corte esclusiva, ha una superficie utilizzabile di circa mq 380,00 dalla quale si deduce la superficie occupata dalla porzione non regolare al piano seminterrato\terra posta sul retro, oltre ai muretti recinzione e simili e pertanto, ai fini della stima, **si quantifica prudenzialmente** nella superficie scoperta utilizzabile di **mq 350,00** ca.

La corte, avente andamento in parte quasi orizzontale (porzione fronte strada) ed in parte inclinata (porzione sul retro), è **quasi interamente sterrata** e finita con ghiaia o calcestre (porzione fronte strada) **ed in parte allo stato agricolo** per essere utilizzata ad orto o similare (porzione sul retro).

Le superfici lorde di cui sopra risultano dedotte dall'allegato 03-B alla perizia, redatto dall'esperto, sia mediante **dettagliato rilievo in loco dell'intero immobile pignorato e sia mediante software CAD.**

Le superfici lorde come sopra indicate, potrebbero rispetto a quelle reali variare in più o in meno ma in percentuale non significativa v. allegato alla perizia doc. 03-B.

Sarà cura dell'acquirente verificare ulteriormente dal progetto allegato e/o da verifiche in loco, le superfici sopra indicate.

Nell'immobile pignorato, sono state **riscontrate difformità edilizie** sulle quali si è riferito in perizia al *Punto 13.3*, mentre per quanto attiene alla fattibilità o meno della Sanatoria Edilizia e relativi costi si rimanda alla perizia *Punto 14*; ai detti Punti su citati della perizia si rimanda integralmente.

Va precisato che il **fabbricato pignorato è dotato dell'abitabilità richiesta in data 23.03.1999** da intendersi "attestata" per silenzio assenso (la domanda dell'abitabilità si riferisce all'intero fabbricato e quindi anche all'altra porzione di bifamiliare non oggetto di stima ed in capo ad altri soggetti). Da informazioni assunte durante l'accesso agli atti, da colleghi di provata esperienza, **mi è stata data informazione che all'epoca il Comune di Verghereto così procedeva**, ovvero **non faceva i sopralluoghi** e quindi "*l'abitabilità si deve intendere attestata per silenzio assenso*".

Ulteriormente, lo scrivente ha verificato che **all'epoca era vigente il D.P.R. 22 aprile 1994, n. 425 che all'art. 4 commi 2 e 3 così recitava:**

“2. Entro trenta giorni dalla data di presentazione della domanda, il sindaco rilascia il certificato di abitabilità; entro questo termine, può disporre una ispezione da parte degli uffici comunali, che verifichi l'esistenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile.

3. In caso di silenzio dell'amministrazione comunale, trascorsi quarantacinque giorni dalla data di presentazione della domanda, l'abitabilità si intende attestata.”

Nessun documento interruttivo dei termini inviato ai richiedenti da parte del Comune di Verghereto è stato riscontrato all'interno della cartella edilizia visionata dall'esperto e da ciò ne consegue, l'avvenuta attestazione dell'Abitabilità per silenzio assenso.

Nella cartella edilizia esaminata è risultata la **dichiarazione del direttore lavori del 03.03.1995 che attesta la conformità del fabbricato ai regolamenti edilizi e di igiene vigenti precisando ulteriormente che risultava effettuata la messa in opera della fossa biologica a tre scomparti a tenuta stagna.**

Ulteriormente è stata riscontrata la presenza dell'**Autorizzazione Provvisoria allo Scarico** ai sensi della Legge Regionale n. 7\1983 prot. 5392 **del 25.08.1995** che provvisoriamente autorizzava *“a scaricare le acque nere del proprio fabbricato nella fognatura pubblica.”*

Null'altro in merito è stato rintracciato avente datazione successiva.

I lavori di costruzione dell'intero fabbricato risultano eseguiti nel periodo 1985-1990 circa e definitivamente ultimati nel 1995 ca. come si rileva dalla dichiarazione del d.l.

La struttura portante dell'intero fabbricato è costituita da pilastri e travi in cemento armato con solai in laterocemento e balconi in cemento armato presumibilmente *alleggerito*.

In sintesi, le finiture interne, tutte databili alla data di costruzione dell'immobile (anni 1985-1990), in generale da intendersi idonee per un immediato utilizzo del medesimo ed in sufficiente stato di conservazione, sono le seguenti:

- ✦ **Piano terra interamente allo stato grezzo**, dotato dei soli infissi esterni, per consentirne la chiusura ed evitare l'intrusione dall'esterno;
- ✦ Pavimenti e rivestimenti in ceramica o similare per l'intero immobile, con battiscopa in legno; i balconi sono pavimentati in grès con bordo perimetrale in marmo e battiscopa in grès;
- ✦ Portone di accesso all'abitazione in legno a due ante e liscio sul lato interno, trattato con trasparente che lascia a vista le venature del legno; porte interne tamburate ed impellicciate con finitura a trasparente che lascia a vista le venature del legno e maniglie in ottone lucido. Alcune porte interne sono dotate di vetri ma aventi fattura con il materiale sopra descritto;
- ✦ Gli infissi esterni sono in legno trattati con trasparente, dotati di vetro termico, con maniglia in ottone lucido e protetti esternamente da avvolgibili in pvc. Il piano terra ha infissi esterni in ferro zincato e

vetro semplice;

- ✦ Sanitari ai bagni in *vetrochina* (Vitreous China) bianchi e rubinetteria standard a doppio comando (calda e fredda); il bagno al piano primo è dotato di vasca e quello al piano secondo di piatto doccia privo di box;
- ✦ La scala interna, dal piano terra al piano primo, ha le pedate ed alzate in granito con battiscopa del medesimo materiale. La pavimentazione dell'ingresso al piano terra è in ceramica o similare. La scala di accesso dal piano primo al piano secondo è rivestita con una moquette che è apparsa "posticcia", quindi da ripavimentare integralmente.
- ✦ Il soggiorno del piano primo è dotato di camino. Da informazioni assunte dall'esperto durante il sopralluogo è emerso che lo stesso è da ritenersi funzionante;
- ✦ In generale, tutte le finiture sono apparse idonee per il loro utilizzo.

Il fabbricato esternamente NON è tinteggiato.

Si sono notate al piano primo, alcune porzioni di pavimentazioni staccate dal sottofondo ed in particolare in corrispondenza della porta interna fra i due disimpegni.

Si sono notate tracce da infiltrazioni d'acqua nella cucina del piano primo per le quali non è stato possibile comprendere se ancora attive o di vecchia datazione.

Internamente l'intero fabbricato è da ritinteggiare.

CANNE FUMARIE

La caldaia, posta al piano terra nel vano legnaia, ha il tubo di espulsione fumi che si innesta in una canna fumaria a muro che non è dato sapere se conforme o meno alle norme vigenti.

Nella cucina al piano primo non si è riscontrata la presenza della canna di espulsione fumi e vapori.

Al piano secondo, nel piccolo vano fronte strada, adibito impropriamente a cucina, non risulta la canna di espulsione fumi e vapori.

UTENZE

L'utenza elettrica, quella del gas e dell'acqua sono autonome; il contatore dell'ENEL è posto nella muratura dell'abitazione lato nord; quello del gas è posto in apposito box posto nel muro esterno di divisione fra le due proprietà mentre quello dell'acqua è posto in stradello laterale a sud rispetto all'adiacente abitazione e per raggiungere il fabbricato pignorato attraversa la corte, sul retro, dell'adiacente fabbricato.

IMPIANTI

L'immobile è munito di impianto di riscaldamento tradizionale costituito da generatore di calore funzionante a gas metano (caldaia) e termosifoni in ghisa del tipo a piastra privi di valvola termostatica e collegati alla caldaia da tubazioni in rame.

La caldaia utilizzata sia per l'impianto di riscaldamento e sia per la produzione di acqua calda sanitaria è alimentata a gas metano.

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

L'impianto elettrico è del tipo sotto traccia, con tubazioni e scatole in pvc,

munte di interruttori, prese e simili con placche di finitura in alluminio anodizzato.

Vista la data di costruzione dell'immobile (terminato nel 1990 ca.), pare ragionevole ritenere che gli impianti siano stati eseguiti nel rispetto delle norme dell'epoca; **tenuto ulteriormente conto che non è stato possibile visionare le "Dichiarazioni di Conformità" dei detti impianti** se e come esistenti, in questa sede l'Esperto **ritiene di NON POTER ATTESTARE per gli stessi la loro CONFORMITA'**.

L'acquirente, dovrà fare verificare a sua cura e spese tutti gli impianti tecnologici ed eventualmente provvedere al loro adeguamento (elettrico, radio televisivo, idrico sanitario, rete di adduzione gas metano, di riscaldamento), al fine di poter **ottenere la "Dichiarazione di Conformità"** degli stessi e **verificarne il corretto funzionamento.**

SISTEMA DI SMALTIMENTO DEI REFLUI

Il fabbricato è dotato di **Autorizzazione Provvisoria allo Scarico** rilasciata dal Comune di Verghereto **in data 25.08.1995** prot. 5392

Successivamente a questa documentazione null'altro è stato rintracciato dallo scrivente presso il detto Comune.

MILLESIMI

Il fabbricato non è in condominio e pertanto non risultano tabelle millesimali di riferimento.

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

La **superficie commerciale dell'immobile**, come da tabella che segue, è di **mq 206,00**

DESCRIZIONE	LUNGHEZZA in ML	LARGHEZZA in ML	SUPERFICIE in MQ	COEFF. RAGG.	TOTALI MQ
ABITAZIONE AL GREZZO PIANO TERRA H= ML 2,56 ca. alla soletta priva di pavimento	SUPERFICIE DESUNTA CON SOFTWARE CAD = MQ 96,70		MQ 96,70	0,30 coeff. 0,60 per servizi diviso a metà per stato grezzo porta a 0,30	29,01
ABITAZIONE PIANO PRIMO H= ML 2,73 ca.	SUPERFICIE DESUNTA CON SOFTWARE CAD = MQ 96,13		MQ 96,13	1,00	96,13
BALCONI PIANO PRIMO	SUPERFICIE COMPLESSIVA DESUNTA CON SOFTWARE CAD = MQ 15,03		MQ 15,03	0,30	4,51
ABITAZIONE, PIANO SECONDO H= ML 2,71 ca.	SUPERFICIE DESUNTA CON SOFTWARE CAD = MQ 65,24		MQ 65,24	1,00	65,24
AUTORIMESSA PIANO TERRA H= ML 2,42 ca	GIA' INSERITA NEL CONTEGGIO PIANO TERRA AL GREZZO				0
CORTE ESCLUSIVA	SUPERFICIE CORTE COMUNE SCOPERTA MQ 350,00		MQ 380,00	0,03	11,40
TOTALE PARZIALE					206,29
ARROTONDAM. ALL'UNITA'					- 0,29
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE					206,00

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile (villetta a schiera *terra-cielo* che si eleva per tre piani fuori terra con autorimessa e corte pertinenziale di proprietà), risulta catastalmente distinto al **Catasto Fabbricati** del Comune di **Verghereto**, con i seguenti dati censuari:

Foglio 6, particella 777 subalterno 2

Zona Censuaria 1, Categoria A\2, classe 2, consistenza vani 10, Superficie catastale totale mq 201 e totale escluse le aree scoperte mq 196, rendita catastale di euro 568,10 Via Molini n. snc S1-T-1

Foglio 6, particella 777 subalterno 3

Zona Censuaria 1, Categoria C\6, classe 1, consistenza mq 15, Superficie catastale totale mq 15, rendita catastale di euro 28,66 Via Molini n. snc Piano S1

oltre alle parti comuni pignorate anch'esse:

Foglio 6, particella 777 subalterno 1

B.C.N.C. – CORTE, piano T ai sub. 2 e 3 (**UNITA' PIGNORATA** in fatto **corte esclusiva** delle unità di cui sopra)

oltre alle parti comuni tali per destinazione e per legge (in particolare la muratura *terra-cielo* posta a confine con l'altra unità abitativa) oltre al terreno (frustolo di terreno, presumibilmente in toto occupato dalla strada pubblica) distinto al **Catasto Terreni** del Comune di **Verghereto** con i seguenti dati censuari:

Foglio 6, particella 780 di mq 52

Qualità: Seminativo di classe 1, superficie mq 52, reddito dominicale € 0,17 e reddito agrario € 0,16

Il sedime di terreno su cui sorge l'intero fabbricato, risulta distinto al **Catasto Terreni** del Comune di **Verghereto**, con i seguenti dati censuari:

Foglio 6, particella 777, Ente Urbano di mq 488

COMMENTI

Nel fabbricato sono state riscontrate delle difformità edilizie, sulle quali meglio si è riferito in perizia al *Punto 13.3*

In sintesi, e non esaustivamente, rispetto all'ultimo progetto approvato (Variante del 11.08.1990 alla originaria C.E. n° 12\1985) l'autorimessa risulta rappresentata nella planimetria catastale, più corta di quanto risulti dal detto progetto, che prevede la non realizzazione della parete divisoria fra la detta autorimessa e la legnaia ed inoltre, sul retro del fabbricato è stato costruito un muro in cemento armato, formante un cavedio fra il muro stesso e l'abitazione, accessibile dal lato nord ed attualmente utilizzato quale deposito di materiali vari, avente dimensioni interne di circa ml 2,03 x 6,65 realizzato con il fine di poter sostenere l'ampliamento del balcone posto sul retro del piano terra (piano primo se riferito al fronte strada, essendo il terreno ad andamento inclinato).

Si sono riscontrate altre difformità edilizie di minore entità che non vanno ad incidere sulla modifica della rendita catastale, che risultano sanabili e sulle quali si è riferito in perizia *Punto 13.3* e *Punto 14*

Per quanto attiene **alla muratura in c.a. sul retro**, trattasi di difformità sanabile, **previa Sanatoria sismica**. Essendo i costi per tale pratica, ben superiori al maggior valore che verrebbe ad avere l'intero immobile (per un piccolo ampliamento del balcone\terrazzo al piano terra\primo, fra

l'altro ottenibile anche mediante riempimento con terreno del cavedio sottostante) in questa sede, anche in seguito, negli appositi punti dell'elaborato, **se ne prevede la messa in pristino dei luoghi.**

Considerato tutto quanto sopra ed in particolare che per la muratura sul retro è prevista la messa in pristino (con eventuale reinterro del cavedio sottostante), e che le **altre modifiche non incidono sulla rendita catastale (fatta eccezione** per la minore dimensione dell'autorimessa rispetto a quanto risulta nel progetto approvato, catastalmente rappresentata per una superficie utile di mq 15 anziché per la superficie che risulta dal progetto ultimo approvato di mq 20) e che inoltre con la Sanatoria edilizia, **la detta autorimessa, potrebbe, se la norma pro tempore vigente lo consentirà, anche essere ricondotta alla dimensione risultante dalla planimetria catastale attuale di mq 15,00,** l'esperto ha ritenuto **non necessario redigere nuove planimetrie catastali** degli immobili pignorati.

CONFORMITA' PLANIMETRIE CATASTALI

Le planimetrie catastali dell'immobile (subalterni 2 e 3), **risultano aggiornate rispetto allo stato dei luoghi e pertanto non si ravvisa la necessità di aggiornamento delle stesse** che risultano depositate presso l'A.d.E. di Forlì, per le quali **si attesta la conformità ai sensi dell'art. 29 comma 1 bis Legge 27.02.1985 n. 52 precisato che dovranno essere messe in pristino le difformità** sopra segnalate (ivi **compresa la formazione della parete fra l'autorimessa e la legnaia così da conformare l'autorimessa di mq 15 ca.** se concesso dalle

norme *pro tempore* vigenti), e che altre modifiche riscontrabili fra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali, **non incidono sulla modifica della rendita catastale.**

CONFINANTI

L'immobile (da riferirsi alla sua corte pc 777 e pc 780 sul fronte strada) **confina** con ragione [...] a sud (particella 778); Comune di Verghereto a ovest (particella 1114); con fabbricato condominiale costituito dalle particelle 1084, 1085, 1086 e 1087 a nord; con via Molini a est; salvi se altri.

DIRITTI SULL'IMMOBILE

Intera e piena proprietà.

PROVENIENZA DEL BENE

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

1) DECRETO DI TRASFERIMENTO emesso dal Tribunale di Forlì del 13 ottobre 2005 Rep. 1789 registrato a Forlì il 27.10.2005 al n° 2217 Mod. 4 e trascritto a Forlì il 9 novembre 2005 all'art. 12694

REGIME FISCALE

Essendo la proprietà dell'immobile in capo a persona fisica, la vendita sarà soggetta ad imposta di registro.

CONFORMITA' EDILIZIA e ABITABILITA'

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

❖ CONCESSIONE EDILIZIA n° 12\1985 del 22.06.1985

prot. 3803 relativa alla *costruzione case abbinata in via Molini – Alfero nell'area distinta in catasto al foglio 6 coi mappali 777 - 778;*

❖ AUTORIZZAZIONE DI VARIANTE PER OPERE IN

CORSO del 30.07.1988 prot. 2890 avente ad oggetto *variante interne ed esterne al piano primo, spostamenti di pareti divisorie e formazione di balcone con apertura porta al posto della finestra, modesti spostamenti di pareti e diversa ubicazione della scala esterna.*

❖ AUTORIZZAZIONE DI VARIANTE PER OPERE IN

CORSO del 11.08.1990 prot. 4151 avente ad oggetto *Stato Finale lavori.*

Per le pratiche di cui sopra, risultano altresì i seguenti documenti amministrativi:

❖ **Atto di Collaudo Statico** in data **15.01.1992** pratica sismica n° 867\86

❖ **Certificato ai sensi art. 28 legge 02.02.1974 n. 64 del 28.01.1992**

prot. 458\82 depositato presso il **Comune di Verghereto il 30.01.1992**

prot. 510 e riferito alla pratica sismica n. 867\86

❖ Il fabbricato è dotato di **Autorizzazione Provvisoria allo Scarico**

rilasciata dal Comune di Verghereto **in data 25.08.1995** prot. 5392

Successivamente a questa documentazione null'altro è stato rintracciato dallo scrivente presso il detto Comune.

❖ Dichiarazione del Direttore Lavori relativa alle condizioni di abitabilità del fabbricato *“in quanto costruito in piena conformità ai regolamenti edilizi e d’igiene in particolare la rete fognante ...”*

❖ Domanda Permesso di Abitabilità o d’Uso del 23.03.1999 che è da intendersi “attestata” per silenzio assenso ai sensi dell’art. 4 del D.P.R. 22 aprile 1994 n. 425

Il lotto su cui insiste l’intero fabbricato risulta munito sul fronte strada di muratura di contenimento del dislivello di terreno e di passo carraio, solo quest’ultimo autorizzato dal Comune di Verghereto mediante il rilascio dell’Autorizzazione Edilizia n. 1856 del 08.05.1987

Dall’elaborato grafico allegato all’Autorizzazione rilasciata, si rileva che la su menzionata muratura di contenimento del dislivello del terreno risultava *“esistente”*

Dal sopralluogo eseguito e dall’esame della documentazione edilizia, dedotta dall’ultimo progetto presentato in Comune ed allegato alla **VARIANTE del 11.08.1990** prot. n. 4151, quale seconda Variante dell’originaria Concessione Edilizia n° 12\85 del 22.06.1985 sono state riscontrate difformità edilizie (sanabili e non sanabili), rispetto allo stato dei luoghi che sono state indicate in perizia al *Punto 13.3 a cui si rimanda integralmente.*

CONFORMITA' EDILIZIA ed URBANISTICA

L'immobile qui oggetto di stima, si può ritenere **nel suo stato attuale**, ai sensi della Legge 28.02.1985, n. 47 e s.m.i. **conforme sotto il profilo edilizio ed urbanistico, visti anche i titoli edilizi sopra citati fatta eccezione** per quanto ulteriormente sopra descritto in ordine alle **opere difformi\abusive NON sanabili, previste in demolizione\rimozione con messa in pristino dei luoghi.**

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

SANATORIA

Nel caso di specie, **limitatamente alle difformità sanabili**, sarà possibile presentare, **a cura e spese del futuro acquirente, una S.C.I.A. in Sanatoria, ai sensi dell'art. 36 comma 1 del D.P.R. 06 giugno 2001 n° 380**, le cui **opere da sanare, oltre a quelle sopra descritte quali sanabili, saranno meglio rilevabili da un accurato rilievo dei luoghi**, che rapportato allo stato di progetto approvato, **renderà conto delle opere difformi da sanare, operazione questa da intendersi totalmente a cura e spese dell'acquirente, i cui costi**, qui quantificati dall'Esperto in euro 5.000,00 complessivi e comprensivi dell'oblazione (esclusi i diritti di segreteria da versare al Comune non noti) **sono stati in perizia detratti dal valore di stima dell'immobile, al Punto 20.4 e 20.5; va tenuto ulteriormente in conto**

che l'importo di cui sopra comprende l'onere dell'esecuzione dei rilievi con conseguente restituzione grafica.

Per l'immobile, in riferimento ad alcune lievi difformità descritte in perizia al *Punto 13.3* a cui si rimanda integralmente, si è precisato che le stesse, in parte rientrano nelle tolleranze di cui **all'art. 19 bis** della Legge Regionale 21 ottobre 2004, n. 23 e precisamente quelle del **comma 1 e comma 1 bis** mentre in riferimento alla legislazione nazionale, le medesime rientrano nei **commi 1 e 2 dell'art. 34 bis del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380** (Testo Unico dell'Edilizia). Tali eventuali ed ulteriori lievi difformità, non devono essere oggetto di Sanatoria in quanto possono essere evidenziate in progetto, da tecnico abilitato, unitamente alla prima pratica edilizia che vi sia la necessità di presentare presso il Comune competente, nei modi e termini previsti dagli articoli di legge sopra citati.

L'art. 19 bis della L.R. 23\2004 è stato integralmente riportato nel testo della perizia al *Punto 14* a cui si rimanda integralmente.

CLASSE ENERGETICA DELL'IMMOBILE

L'immobile risultava dotato dell'Attestazione di Prestazione Energetica.

L'Attestato è stato redatto in data **02.11.2017 n° 06052-081313-2017** ed è quindi valida fino al 01.11.2027. L'immobile risulta nell'Attestazione, in **Classe Energetica "G" EP 324,29 kWh\m²\anno**

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE DELL'IMMOBILE

L'immobile pignorato risulta locato, con contratto di locazione opponibile alla procedura, avente la seconda scadenza al 31.07.2027.

Il contratto di locazione è stato sottoscritto in data 01.08.2019 con decorrenza dalla stessa data e fino al 31.07.2023 (prima scadenza) tacitamente rinnovabile alle stesse condizioni.

Il Contratto di locazione è stato registrato a Cesena il 19.08.2019 al n° 4831 Serie 3T.

Il canone mensile è stato stabilito in € 320,00 pari ad € 3.840,00 annui da pagarsi in rate trimestrali posticipate di complessivi € 960,00 cadauna aventi ciascuna la scadenza entro il terzo mese di riferimento della rata in questione.

Indicizzazione ISTAT stabilita in percentuale del 75% dell'indice complessivo di riferimento.

Il canone mensile è da ritenersi inferiore a quello di mercato di circa il 25%; lo stesso non ha i requisiti per essere dichiarato vile.

Con osservanza.

Cesenatico li 4 settembre 2023

L'Esperto Stimatore

Geom. Massimo Magnani