

**TRIBUNALE DI FORLÌ**

**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**

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

**I Esperimento di vendita**

**Procedura esecutiva immobiliare n. 126/2022 R.G.Es.**

**Giudice dell'Esecuzione:** Dott. Fabio Santoro

**Custode Giudiziario:** Avv. Maddalena Degli Oddi (Tel. 0543/28502)

**Delegato alla vendita:** Avv. Maddalena Degli Oddi (Tel. 0543/28502)

**Gestore della Vendita telematica:** ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A.

-----

La sottoscritta Avv. Maddalena Degli Oddi, nominata dal G.E. Dott. Fabio Santoro con ordinanza emessa il 30/01/2024 e notificata il 6/02/2024, quale professionista delegato ex art. 591 bis c.p.c. al compimento delle operazioni di vendita nel procedimento di esecuzione immobiliare in epigrafe,

- esaminata la documentazione in atti e verificata la corrispondenza fra il diritto reale sui cespiti oggetto di esecuzione e i dati emergenti dai Pubblici Registri, nonché la titolarità degli stessi in capo al debitore esecutato;
- ritenuto necessario fissare la vendita in **tre (3) lotti**, a corpo e non a misura, del compendio immobiliare pignorato;
- visti gli artt. 490, 570 e 591 bis 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 **15 gennaio 2025 alle ore 15.00** sul portale del gestore Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. - [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) alle seguenti, specifiche e tassative condizioni.

**Descrizione del bene e identificazione dei lotti.**

Il compendio pignorato, meglio descritto nella **perizia** redatta dall'esperto stimatore - che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta, unitamente alla destinazione urbanistica risultante dal relativo certificato, ed alla situazione edilizia dei beni, inclusi i dati catastali ed i confini, e negli **allegati "A"** acclusi al presente avviso, e di cui costituiscono parte integrante, è così identificato:

- **Lotto 1 (individuato in perizia come Lotto A)**

diritto di **piena proprietà** di terreno edificabile, sito in Comune di Longiano (FC), Via dell'Agricoltura – Via dell'Industria, all'interno della lottizzazione artigianale posta in fregio alla Via Emilia (SS 9).

Il terreno - di forma rettangolare, si estende per complessivi 1418 mq. catastali, presenta una morfologia pianeggiante, è completamente urbanizzato, ed è accessibile da Via dell'Industria, ove si trovano anche gli allacci alle reti di urbanizzazione.

Il lotto, attualmente privo di costruzioni, è edificabile a destinazione produttiva artigianale, risultando nel vigente PRG in *"Zone artigiano-industriali di espansione D2"*.

Per quanto attiene alle licenze, provvedimenti autorizzativi, tipologia urbanistica, servitù, convenzioni urbanistiche ed edilizie, vincoli, condizione e situazione del compendio immobiliare descritto, si rimanda a quanto indicato nell'elaborato peritale dell'esperto stimatore; in ogni caso, con invito ai potenziali acquirenti a compiere tutte le verifiche ed aggiornamenti tecnici del caso, presso enti e sedi competenti, con l'ausilio di propri professionisti di fiducia.

Si precisa che il Certificato di Destinazione Urbanistica – relativo al terreno sopradescritto, è stato rilasciato dal Comune di Longiano in data 9/08/2023, e verrà rinnovato all'esito dell'aggiudicazione e conseguente versamento del prezzo in vista della formalizzazione del trasferimento di proprietà.

Il tutto censito al **Catasto Terreni** del Comune di Longiano:

**Foglio 3, Particella 2102**, seminativo arbor, cl. 1, ha 0 are 14 ca 18, R.D. € 12,25, R.A. € 7,69.

Stato: libero.

La vendita del terreno è soggetta a I.V.A.

- **Lotto 2 (individuato in perizia come Lotto B)**

diritto di **piena proprietà** di terreno edificabile, sito in Comune di Longiano (FC), Via dell'Agricoltura – Via dell'Industria, all'interno della lottizzazione artigianale posta in fregio alla Via Emilia (SS 9).

Il terreno - di forma rettangolare, si estende per complessivi 1423 mq. catastali, presenta una morfologia pianeggiante, è completamente urbanizzato, ed è accessibile da Via dell'Industria, ove si trovano anche gli allacci alle reti di urbanizzazione.

Il lotto, attualmente privo di costruzioni, è edificabile a destinazione produttiva artigianale, risultando nel vigente PRG in *"Zone artigiano-industriali di espansione D2"*.

Per quanto attiene alle licenze, provvedimenti autorizzativi, tipologia urbanistica, servitù, convenzioni urbanistiche ed edilizie, vincoli, condizione e situazione del compendio immobiliare descritto, si rimanda a quanto indicato nell'elaborato peritale dell'esperto

stimatore; in ogni caso, con invito ai potenziali acquirenti a compiere tutte le verifiche ed aggiornamenti tecnici del caso, presso enti e sedi competenti, con l'ausilio di propri professionisti di fiducia.

Si precisa che il Certificato di Destinazione Urbanistica - relativo al terreno sopradescritto, è stato rilasciato dal Comune di Longiano in data 9/08/2023, e verrà rinnovato all'esito dell'aggiudicazione e conseguente versamento del prezzo in vista della formalizzazione del trasferimento di proprietà.

Il tutto censito al **Catasto Terreni** del Comune di Longiano:

**Foglio 3, Particella 2101**, seminativo arbor, cl. 1, ha 0 are 14 ca 23, R.D. € 12,29, R.A. € 7,72.

Stato: libero.

La vendita del terreno è soggetta a I.V.A.

- **Lotto 3 (individuato in perizia come Lotto C)**

diritto di **piena proprietà** di immobile ad uso autorimessa (garage), sito in Comune di Gambettola (FC), Via Torquato Tasso snc.

Il garage si trova al piano seminterrato di un condominio - non costituito, risalente all'anno 2006, e distribuito su tre livelli fuori terra ed uno seminterrato, che si compone di quattro unità abitative, sei autorimesse, e quattro posti auto.

In particolare, l'autorimessa posta in vendita è situata sul fondo della rampa di accesso comune, avente accesso carrabile dalla pubblica via, e si compone di unico vano, con portone carrabile in acciaio e pannello in pvc, fornito di porta pedonale. Internamente le pareti sono murature in cemento armato contro terra, e laterizio su di un lato, soffitto in pannelli prefabbricati tipo "bausta". Pareti e soffitti tinteggiati, finestra in ferro. Il pavimento è in monocottura.

L'immobile, della superficie commerciale complessiva di mq. 26,00 circa, si presenta in normale stato di manutenzione e conservazione, dotato di impianto elettrico autonomo funzionante, ma non verificato.

Sul piano edilizio-urbanistico e catastale, si segnalano le difformità dettagliatamente descritte nell'elaborato predisposto dal perito estimatore il quale, in sede di determinazione dei valori finali di stima, ha già operato un deprezzamento pari ad Euro 2.500,00, dei valori originariamente stimati, a compensazione dei costi indicativi delle pratiche e delle opere necessarie alla loro regolarizzazione; in ogni caso, con invito ai potenziali acquirenti a compiere tutte le verifiche ed aggiornamenti tecnici del caso, presso enti e sedi competenti, con l'ausilio di propri professionisti di fiducia.

Il tutto censito al **Catasto Fabbricati** del Comune di Gambettola:

**Foglio 5, Particella 2082, Subalterno 4**, Via Torquato Tasso Snc, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 23 mq., superficie catastale totale 27 mq., rendita catastale Euro 66,52;

con i relativi diritti di comproprietà sulle parti comuni del complesso immobiliare quali previsti per legge (artt. 1117 e ss. c.c.), destinazione e titoli di provenienza, fra le quali si trovano, in particolare, i seguenti enti comuni, distinti al **Catasto Fabbricati** del Comune di Gambettola al **foglio 5 part. 2082, con i subb.: 12** - rampa - quale BCNC a tutti i subalterni esistenti; **11** - spazio di manovra - quale BCNC a tutti i subalterni esistenti; nonché sull'area di sedime e pertinenziale censita al **Catasto Terreni** del Comune di Gambettola:

**Foglio 5, Particella 2082 - Ente Urbano di mq. 1030,00.**

Stato: libero.

L'unità immobiliare non è dotata di Attestato di Prestazione Energetica, trattandosi di immobile ad uso autorimessa.

La vendita dell'unità immobiliare è esente da I.V.A., salvo opzione da parte della società eseguita per l'imposizione ex art. 10 co. I n. 8-ter D.P.R. n. 633/1972.

**Prezzo base ed aumento minimo.**

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

- **lotto 1: € 140.000,00 (euro centoquarantamila/00);**
- **lotto 2: € 147.000,00 (euro centoquarantasettemila/00);**
- **lotto 3: € 19.000,00 (euro diciannovemila/00).**

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

- **lotto 1: € 2.000,00 (euro duemila/00);**
- **lotto 2: € 2.000,00 (euro duemila/00);**
- **lotto 3: € 500,00 (euro cinquecento/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 12,00 del giorno antecedente** a quello fissato dal delegato per il loro esame.

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

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

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

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

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

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

conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

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

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

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

6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

#### **Art. 13 Modalità di trasmissione dell'offerta**

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

2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita

telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.

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

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

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

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

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

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

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

#### **Art. 15 Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia**

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

*precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.*

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

L'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero cui inviare il file criptato contenente l'offerta telematica e gli allegati è il seguente: **offertaapvp.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) ricevuta di pagamento dell'imposta di bollo, effettuato in via telematica;
- h) 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 **quindici per cento (15%) del prezzo offerto**, deve essere effettuato esclusivamente con **bonifico** sul conto corrente intestato a **"R.G.ES. 126/2022 TRIBUNALE DI FORLI"**, acceso presso Monte dei Paschi di Siena S.p.A. - Filiale Forlì Ag. 1, codice IBAN: **IT19I0103013202000002075524** con causale **"R.G.ES. n. 126/2022 - cauzione lotto n. \_\_\_\_ - asta del 15/01/2025"**, **specificando il numero del lotto.**

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 (cinque) 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 esecutati.

Eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno.

#### **In caso di offerta unica**

Qualora sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, verificata la regolarità da parte del professionista delegato, si procederà all'aggiudicazione.

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

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

#### **In caso di pluralità di offerte**

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte, il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al

portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS. In caso di più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta, che avrà **durata** sino alle **ore 15,00 del giorno successivo**; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi **15 minuti** della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori **15 minuti** in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento; la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato referente della procedura disporrà l'aggiudicazione a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione.

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

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

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

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

#### **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.

### **Istanze di assegnazione.**

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

- a) se la vendita non abbia luogo per mancanza totale di offerte;
- b) se la vendita non abbia luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- c) se la vendita non abbia avuto luogo in quanto - in presenza di più offerte ed in assenza di gara tra gli offerenti - il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stato inferiore al valore d'asta;
- d) se la vendita non abbia avuto luogo in quanto - in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti - il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta.

### **Istanza di assegnazione con riserva di nomina di un terzo.**

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

### **Pagamento del prezzo e degli oneri accessori.**

In caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario, comunque non superiore al termine di legge di 120 giorni.

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.

### **Publicità.**

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](http://www.astegiudiziarie.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.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](http://www.immobiliare.it) e sui portali [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.idealista.it](http://www.idealista.it) e [www.bakeca.it](http://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 e con le caratteristiche indicate 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 urbanistica 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 D.M. 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 franco e 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 occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, a richiesta dell'aggiudicatario e nei tempi e con le modalità di cui all'art. 560 c.p.c., a cura del custode giudiziario ed a spese della procedura; è fatta salva la possibilità di liberazione anticipata nelle ipotesi di cui all'art. 560, comma 2, c.p.c.;
- l'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al

versamento del saldo prezzo; il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560 comma 6 c.p.c., come modificato dalla legge n. 8 del 28 febbraio 2020. Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura;

- il prezzo base, per ciascun lotto, è fissato nell'ordinanza di vendita, con le successive riduzioni operate dal delegato - in considerazione del numero degli esperimenti di vendita andati deserti - in misura pari al 25% rispetto al precedente prezzo base d'asta, salvo il caso in cui il bene da porre in vendita abbia un valore uguale o inferiore ad Euro 15.000,00; in tal caso, il delegato non fisserà un ulteriore tentativo di vendita e rimetterà le parti innanzi al G.Es.;
- 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 delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica contattando lo studio legale del professionista delegato al seguente recapito telefonico 0543/28502, ovvero al seguente indirizzo di posta elettronica: [maddalenadeglioddi@gmail.com](mailto:maddalenadeglioddi@gmail.com);
- gli offerenti possono ottenere assistenza per la compilazione ed il deposito della offerta dal medesimo soggetto, nonché dal Gestore incaricato della vendita, secondo quanto indicato nel relativo portale [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);
- gli interessati possono chiedere al custode Avv. Maddalena Degli Oddi di poter visionare gratuitamente l'immobile mediante richiesta sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp>), selezionando l'inserzione relativa alla presente vendita e quindi l'apposita funzione denominata "Prenota visita immobile", entro il 10° giorno anteriore a quello fissato per le offerte;





▪ nella sezione "DOCUMENTI" del sito [www.professionistidelegatific.it](http://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, li 9 ottobre 2024.



Il Professionista delegato

Avv. Maddalena Degli Oddi





**TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ**



**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**Esecuzione immobiliare R.G. N° 126-2022**



**(R.G. Esecuzioni)**



**PROSPETTO RIEPILOGATIVO DELL'IMMOBILE**

**ALLEGATO "A"**



**LOTTO A**



**INTERA PROPRIETA'**



**su TERRENO EDIFICABILE ARTIGIANALE**

**in Longiano via Dell'Agricoltura – via Dell'Industria**



● **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

**PIENA PROPRIETA' 1/1 su**  
**su TERRENO**

in Longiano via Dell'Agricoltura – via Dell'Industria

**DATI CATASTALI e CONFINANTI**

Gli immobili risultano catastalmente distinti al Catasto Terreni del Comune di Longiano, con i seguenti dati censuari:

**PIENA PROPRIETA' 1/1 su**

**TERRENO**

Foglio 3, particella 2102

qualità SEMINATIVO ARBOR, classe 1, mq 1418, reddito dom € 12,25 reddito agr € 7,69

il tutto in capo alla ditta catastale:

████████████████████ Sede Cesenatico

████████████████████  
PROPRIETA' per 1/1

● **DESCRIZIONE**

Trattasi di lotto di terreno edificabile con destinazione artigianale, situato all'interno della lottizzazione artigianale in Longiano lungo la via Emilia (SS 9).

Il lotto ha forma rettangolare, pianeggiante, compreso tra le vie Dell'Agricoltura e Dell'Industria, completamente urbanizzato ed avente accesso dalla via Dell'Industria, dove sono posizionati anche gli allacci alle reti di urbanizzazione.

E' attualmente privo di costruzioni.

La superficie del lotto è pari a 1418 mq catastali.

- **PERTINENZA e PROVENIENZA**

Il titolo di provenienza del bene in oggetto alla società ██████████ è l' atto di atto **COMPRAVENDITA** in data 22-10-2007, repert. 202911, raccolta 41987, a rogiti Dott. Antonio Porfiri in Cesena

- **REGIME FISCALE**

L'immobile è intestato a **SOCIETA' PER CUI E' SOGGETTO A IVA**

- **STATO DI POSSESSO**

Alla data del sopralluogo, l'unità in oggetto del presente lotto A, risulta nella disponibilità della società esecutata. Lo scrivente ha comunque eseguito ricerca di eventuali contratti di locazione, con esito negativo.

- **SANATORIA DEL BENE LEGGE 47/85 E LEGGE 724/94**

AUTORIZZATIVI EDILIZI **NON SONO PRESENTI FABBRICATI**

REGOLARITA' EDILIZIA **NON SONO PRESENTI FABBRICATI**

NECESSITA' di SANATORIE **NON SONO PRESENTI FABBRICATI**

- **DESTINAZIONE URBANISTICA E NORME APPLICABILI**

Il lotto in oggetto è edificabile a destinazione produttiva artigianale, risultando nel vigente PRG in **“ZONE ARTIGIANO-INDUSTRIALI DI ESPANSIONE D2”**, nello specifico soggetto ai vincoli speciali riportati nello strumento urbanistico **“SCHEDA 2A DI PRG -INIZIATIVE IMMOBILIARI SRL – ACCORDO DI PROGRAMMA 2003 COMPARTO 2”**.

*Per i parametri urbanistici edilizi di base necessita far riferimento al **PIANO PARTICOLAREGGIATO INIZIATIVA PRIVATA ..APPROVATO CON DELIBERA C.C.N°4 DEL 17-02-2004 E VARIANTE DELIB. N° 85 DEL 28-12-2005 E CONVENZIONE URBANISTICA DEL 26-03-2004 E RELATIVA MODIFICA.***

Lo scrivente si è recato presso Comune di Longiano, ed ha preso visione delle norme relative al lotto in oggetto, indicato con il numero 3 nella tabella della planimetria generale del piano attuativo approvato con delibera n° 4 del 17-02-2004. L'indice Q è pari a mq 0,5 x mq di superficie fondiaria; la superficie max copribile è pari a 708 mq; la SUL max realizzabile è pari

a mq 922 e l'utilizzazione fondiaria è pari a 0,62 mq/mq.

Altezza massima realizzabile 12 ml, distanza dai confini 5,00 ml, Visuale Libera H/2.

Le destinazioni d'uso consentite sono quella produttiva, artigianale, commercio di vicinato, studi professionali etc..E' consentita la realizzazione di un alloggio (max 200 mq di SUL) per ogni unità produttiva.

### ● **STIMA DEL BENE**

Il criterio di stima adottato è quello della ricerca del più probabile valore di mercato, per comparazione con beni simili, situati nella zona in oggetto o in medesimo segmento immobiliare, tenuto conto delle condizioni di manutenzione attuali dell'immobile.

Si è ritenuto di eseguire una stima con il metodo di confronto del mercato, MONOPARAMETRICO in conformità alle linee guida ed agli standard internazionali di valutazione. Il parametro di riferimento è quello del MQ commerciale, per l'unità (calcolato applicando i rapporti mercantili di riduzione delle superfici secondarie, consueti ed in uso nelle transazioni immobiliari locali e conformi ai parametri IVS ed EVS, nonché alle linee guida ABI). Le informazioni utilizzate sono state reperite sostanzialmente presso operatori del settore compravendite: agenzie immobiliari, studi notarili, operatori del settore costruttori, inoltre da precedenti stime eseguite dal sottoscritto anche per il mercato del finanziamento bancario, per conoscenza specifica dell'attuale momento di mercato nel settore ed infine verificando i parametri Omi della zona in oggetto.

Tenuto conto della situazione oggettiva dei luoghi, della destinazione d'uso, della posizione in zona produttiva-artigianale, dell'accessibilità e viabilità, dell'attuale bassa richiesta di mercato ....

**TERRENO EDIFICABILE ARTIGIANALE a corpo per l'intero (1000/1000) di prop.tà, pari a: SI STIMA IL PREZZO AL NETTO DELLA RIDUZIONE DEL 10 % PER ASSENZA DI GARANZIA**

**Valore arrotondato euro 140.000,00 (centoquarantamila/00).**

**Valore locativo NULLO ALLO STATO ATUALE**

Cesena, il 05-09-2023

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Fabbi Geometra Davide



**TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ**



**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**Esecuzione immobiliare R.G. N° 126-2022**



**(R.G. Esecuzioni)**



**PROSPETTO RIEPILOGATIVO DELL'IMMOBILE**

**ALLEGATO "A"**



**LOTTO B**



**INTERA PROPRIETA'**



**su TERRENO EDIFICABILE ARTIGIANALE**

**in Longiano via Dell'Agricoltura – via Dell'Industria**



1 / 4



● **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

PIENA PROPRIETA' 1/1 su  
su **TERRENO**

in Longiano via Dell'Agricoltura – via Dell'Industria

DATI CATASTALI e CONFINANTI

Gli immobili risultano catastalmente distinti al Catasto Terreni del Comune di Longiano, con i seguenti dati censuari:

PIENA PROPRIETA' 1/1 su

**TERRENO**

Foglio 3, particella 2101, qualità SEMINATIVO ARBOR, classe 1, mq 1423, reddito dom €12,29 reddito agr € 7,72

il tutto in capo alla ditta catastale:

████████████████████ Sede Cesenatico

████████████████████  
**PROPRIETA' per 1/1**

● **DESCRIZIONE**

Trattasi di lotto di terreno edificabile con destinazione artigianale, situato all'interno della lottizzazione artigianale in Longiano lungo la via Emilia ( SS 9 ).

Il lotto ha forma rettangolare, pianeggiante, compreso tra le vie Dell'Agricoltura e Dell'Industria, completamente urbanizzato ed avente accesso dalla via Dell'Industria, dove sono posizionati anche gli allacci alle reti di urbanizzazione.

E' attualmente privo di costruzioni.

La superficie del lotto è pari a 1423 mq catastali.

- **PERTINENZA e PROVENIENZA**

Il titolo di provenienza del bene in oggetto alla società ██████████ è l' atto di atto **COMPRAVENDITA** in data 22-10-2007, repert. 202911, raccolta 41987, a rogiti Dott. Antonio Porfiri in Cesena

- **REGIME FISCALE**

L'immobile è intestato a **SOCIETA' PER CUI E' SOGGETTO A IVA**

- **STATO DI POSSESSO**

Alla data del sopralluogo, l'unità in oggetto del presente lotto B, risulta nella disponibilità della società esecutata. Lo scrivente ha comunque eseguito ricerca di eventuali contratti di locazione, con esito negativo

- **SANATORIA DEL BENE LEGGE 47/85 E LEGGE 724/94**

AUTORIZZATIVI EDILIZI **NON SONO PRESENTI FABBRICATI**

REGOLARITA' EDILIZIA **NON SONO PRESENTI FABBRICATI**

NECESSITA' di SANATORIE **NON SONO PRESENTI FABBRICATI**

- **DESTINAZIONE URBANISTICA E NORME APPLICABILI**

Il lotto in oggetto è edificabile a destinazione produttiva artigianale, risultando nel vigente PRG in **“ZONE ARTIGIANO-INDUSTRIALI DI ESPANSIONE D2”**, nello specifico soggetto ai vincoli speciali riportati nello strumento urbanistico **“SCHEDA 2A DI PRG -INIZIATIVE IMMOBILIARI SRL – ACCORDO DI PROGRAMMA 2003 COMPARTO 2”**.

*Per i parametri urbanistici edilizi di base necessita far riferimento al **PIANO PARTICOLAREGGIATO INIZIATIVA PRIVATA ..APPROVATO CON DELIBERA C.C.N°4 DEL 17-02-2004 E VARIANTE DELIB. N° 85 DEL 28-12-2005 E CONVENZIONE URBANISTICA DEL 26-03-2004 E RELATIVA MODIFICA.***

Lo scrivente si è recato presso Comune di Longiano, ed ha preso visione delle norme relative al lotto in oggetto, indicato con il numero 2 nella tabella della planimetria generale del piano attuativo approvato con delibera n° 4 del 17-02-2004.

L'indice Q è pari a mq 0,5 x mq di superficie fondiaria; la superficie max copribile è pari a



714mq: la SUL max realizzabile è pari a mq 930 e l'utilizzazione fondiaria è pari a 0,62 mq/mq.

Altezza massima realizzabile 12 ml , distanza dai confini 5,00 ml, Visuale Libera H/2.

Le destinazioni d'uso consentite sono quella produttiva, artigianale, commercio di vicinato, studi professionali etc..E' consentita la realizzazione di un alloggio (max 200 mq di SUL) per ogni unità produttiva.

### ● **STIMA DEL BENE**

Il criterio di stima adottato è quello della ricerca del più probabile valore di mercato, per comparazione con beni simili, situati nella zona in oggetto o in medesimo segmento immobiliare, tenuto conto delle condizioni di manutenzione attuali dell'immobile.

Si è ritenuto di eseguire una stima con il metodo di confronto del mercato, MONOPARAMETRICO in conformità alle linee guida ed agli standard internazionali di valutazione. Il parametro di riferimento è quello del MQ commerciale, per l'unità (calcolato applicando i rapporti mercantili di riduzione delle superfici secondarie, consueti ed in uso nelle transazioni immobiliari locali e conformi ai parametri IVS ed EVS, nonché alle linee guida ABI). Le informazioni utilizzate sono state reperite sostanzialmente presso operatori del settore compravendite: agenzie immobiliari, studi notarili, operatori del settore costruttori, inoltre da precedenti stime eseguite dal sottoscritto anche per il mercato del finanziamento bancario, per conoscenza specifica dell'attuale momento di mercato nel settore ed infine verificando i parametri Omi della zona in oggetto.

Tenuto conto della situazione oggettiva dei luoghi, della destinazione d'uso, della posizione in zona produttiva-artigianale, dell'accessibilità e viabilità, dell'attuale bassa richiesta di mercato....

**TERRENO EDIFICABILE ARTIGIANALE a corpo per l'intero (1000/1000) di prop.tà, pari a: SI STIMA IL PREZZO AL NETTO DELLA RIDUZIONE DEL 10 % PER ASSENZA DI GARANZIA**

**alore arrotondato euro 147.000,00 (centoquarantasettemila/00).**

**Valore locativo NULLO ALLO STATO ATUALE**

Cesena, il 05-09-2023

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Fabbi Geometra Davide



**TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ**



**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**Esecuzione immobiliare R.G. N° 126-2022**



**(R.G. Esecuzioni)**



**PROSPETTO RIEPILOGATIVO DELL'IMMOBILE**

**ALLEGATO "A"**



**LOTTO C**



**INTERA PROPRIETA'**



**su GARAGE**

**in Gambettola via T.Tasso**



1 / 5



• **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

**PIENA PROPRIETA' 1/1 su**  
**su GARAGE**

**in Gambettola via T.Tasso**

**DATI CATASTALI e CONFINANTI**

**Gli immobili risultano catastalmente distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Gambettola,  
con i seguenti dati censuari:**

**PIENA PROPRIETA' 1/1**

**GARAGE**

**Foglio 5 , particella 2082 SUB 4**

**Categoria C/6, classe 2, mq 23, rendita catastale € 66,52 (GARAGE piano S1) Via T.Tasso  
(s.n.c.)**

**Il terreno su cui sorge l'edificio di cui fa parte l'unità in oggetto, risulta distinto al Catasto  
Terreni del Comune di Gambettola con i seguenti dati censuari:**

- **Foglio 5 particella 2082 ENTE URBANO di mq 1030**

**L' unità gode dei diritti sulle parti comuni dell'intero edificio, ai sensi dell'art 1117 e seguenti del  
C.C. Tra cui in particolare la RAMPA, distinta al Foglio 5, p.la 2082, sub 12, bene comune non  
censibile, comune ai sub. 1,2,4,5,6,7,13,14,15,16,17,18,19,20,21 e LO SPAZIO DI MANOVRA  
distinto al Foglio 5, p.la 2082, sub 11, bene comune non censibile, comune ai sub. 4 e 5.**

**il tutto in capo alla ditta catastale:**

**[REDACTED] Sede Cesenatico**

**[REDACTED]  
PROPRIETA' per 1/1**

## • DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di pignoramento è un garage, al piano seminterrato dell'edificio residenziale in Gambettola, via Torquato Tasso.

Si tratta di una palazzina condominiale, risalente al 2006, elevantesi su 3 piani fuori terra, oltre a seminterrato, edificata sul lotto lungo la via T.Tasso, e composta da 4 unità abitative oltre a 6 autorimesse e 4 posti auto. Il garage in oggetto è situato sul fondo della rampa di accesso comune, avente accesso carrabile dalla pubblica via. Il garage si compone di unico vano, con portone carrabile in acciaio e pannello in pvc, fornito di porta pedonale.

Internamente le pareti sono murature in cemento armato contro terra, e laterizio su di un lato, soffitto in pannelli prefabbricati tipo "bausta". Pareti e soffitti tinteggiati, finestra in ferro.

Il pavimento è in monocottura. Impianto elettrico autonomo, minimale di tipo esterno a canaline. Le condizioni sono normali, si evidenziano i segni di vecchie infiltrazioni al solaio, attualmente non più attive. La superficie commerciale dell'unità è pari a mq 26.

## • PERTINENZA e PROVENIENZA

Il titolo di provenienza del bene in oggetto alla società eseguita in forza di atto in data 20-11-2006, repert. 154841, raccolta 52432, a rogiti Dott. Giunchi Paolo in Cesena.

[REDACTED]

[REDACTED]

## • STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo, l'unità in oggetto del presente lotto C, risulta libera e nella disponibilità della proprietà.

Lo scrivente ha comunque eseguito ricerca di eventuali contratti di locazione, con esito negativo.

## • SANATORIA DEL BENE LEGGE 47/85 E LEGGE 724/94

### AUTORIZZATIVI EDILIZI

Dalla ricerca effettuata presso il Comune di Gambettola sull'immobile in oggetto, è risultato che lo stesso fa parte dell'edificio edificato in forza di concessione edilizia 455/01 del 17-01-2001, Variante in corso d'opera al 455V/02 del 08-01-2003, DIA del 22-12-2004 per variante finale, e ulteriore DIA in sanatoria del 22-02-2206 per recinzione.

Fine lavori e richiesta agibilità in data 29-07-2005 prot 11055.

Agibilità rilasciata in data 27-09-2006 prot 14036

### REGOLARITA' EDILIZIA

Verificati i luoghi, in merito al presente lotto C, sulla base del progetto allegato alla DIA del 22-12-2004 per variante finale, lo scrivente ha riscontrato la difformità relativa alla realizzazione della parete divisoria tra il garage in oggetto ed il garage limitrofo (sub 5), mentre nel progetto era previsto un solo tratteggio (presumibilmente poiché si riteneva di vendere i 2 garage assieme al medesimo compratore dell'unità abitativa soprastante ).

### NECESSITA' di SANATORIE

Le opere difformi rispetto ai titoli edilizi, consistono nella realizzazione di una parete divisoria, per la quale necessita presentazione di CILA in sanatoria, con un costo previsto comprensivo di pratica edilizia, oblazione e rifacimento planimetria catastale urbana, pari ad €. 2.500,00

#### • *STIMA DEL BENE*

Il criterio di stima adottato è quello della ricerca del più probabile valore di mercato, per comparazione con beni simili, situati nella zona in oggetto o in medesimo segmento immobiliare, tenuto conto delle condizioni di manutenzione attuali dell'immobile.

Si è ritenuto di eseguire una stima con il metodo di confronto del mercato, MONOPARAMETRICO in conformità alle linee guida ed agli standard internazionali di valutazione. Il parametro di riferimento è quello del MQ commerciale, per l'unità (calcolato applicando i rapporti mercantili di riduzione delle superfici secondarie, consueti ed in uso nelle transazioni immobiliari locali e conformi ai parametri IVS ed EVS, nonché alle linee guida ABI).

Le informazioni utilizzate sono state reperite sostanzialmente presso operatori del settore compravendite: agenzie immobiliari, studi notarili, operatori del settore costruttori, inoltre da precedenti stime eseguite dal sottoscritto anche per il mercato del finanziamento bancario, per conoscenza specifica dell'attuale momento di mercato nel settore ed infine verificando i parametri Omi della zona in oggetto.

Tenuto conto della situazione oggettiva dei luoghi, della destinazione d'uso, della posizione in zona residenziale, dell'attuale richiesta di mercato .... e del fatto che il prezzo

vada ricercato anche a corpo per via della tipologia specifica.

**GARAGE a corpo per l'intero (1000/1000) di prop.tà, pari a: SI STIMA IL PREZZO AL NETTO DEGLI ONERI PER SANATORIA URBANISTICA E DELLA RIDUZIONE DEL 10 % PER ASSENZA DI GARANZIA**

**Valore arrotondato euro 19.000,00 (diciannovemila/00).**

**Valore locativo euro 100,00 / mensili (cento/00).**

Cesena, il 05-09-2023

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Fabbri Geometra Davide

