

TRIBUNALE DI FORLÌ

- UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI -

Procedura esecutiva immobiliare n. 110/2022 R.G. ES.

Aviso di vendita immobiliare delegata a professionista

1° esperimento

La sottoscritta dott.ssa Costanza Mariani, nominata dal G.E. Dott. Fabio Santoro con ordinanza emessa il 18/10/2024 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 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 un **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 11 febbraio 2025 alle ore 10.30** sul portale del gestore GRUPPO EDICOM SPA, 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 spese condominiali arretrate, è sito in Cesena (FC), Viale Giosuè Carducci n. 47, ed è così identificato e descritto:

- **Lotto unico:**
 - piena proprietà per l'intero di appartamento al piano quinto con cantina pertinenziale al piano seminterrato in Comune di Cesena (FC) Viale Giosuè Carducci n. 47, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena con i seguenti dati censuari:
 - al foglio 124, particella 407, sub. 13, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5

DOTT.SSA COSTANZA MARIANI

Dottore Commercialista - Professionista Delegato

Viale Gramsci, 85 – 47122 Forlì (FC)

Tel. 0543/818248 – mail: studio@studio-mariani.com - PEC: costanzamariani@legalmail.it

vani, superficie catastale totale 118 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 115 mq, rendita catastale € 688,18;

Oltre all'area coperta e scoperta del fabbricato censita al N.C.T. al foglio 124, particella 407, qualità Ente Urbano, superficie ha. 00 are. 02 ca. 27.

Per quanto attiene alle licenze, a provvedimenti autorizzativi, tipologia urbanistica, abusi edilizi, servitù, difformità riscontrate, convenzioni edilizie ed urbanistiche, condizione e situazione dell'immobile sopra descritto, si rinvia a quanto riportato in perizia.

In particolare si specifica che:

- o si invitano gli interessati a verificare, anche tramite propri tecnici di fiducia, la situazione edilizia al momento dell'acquisto;
- o il ctu ha evidenziato che negli elaborati grafici depositati in comune per i titoli abitativi della fine anni '50-inizi anni '60 al quinto piano era previsto un unico appartamento; nella planimetria catastale del febbraio 1962 risultano invece due appartamenti, con una conseguente diversa disposizione dei vani. Pertanto il ctu ha eseguito il confronto tra lo stato di fatto e la planimetria catastale, essendo l'elaborato grafico completamente diverso alla luce di quanto sopra esposto. A seguito di tale confronto sono emerse alcune difformità in particolare nella parete di separazione fra il soggiorno-pranzo e la cucina è stata creata un'apertura per l'accesso tra i vani mentre nella planimetria l'accesso alla cucina era dal disimpegno. Inoltre negli elaborati l'accesso al soggiorno-pranzo dal corridoio avveniva mediante due aperture con la conformazione del disimpegno. Nello stato di fatto una parte del disimpegno è stata tamponata al fine di creare un piccolo vano ripostiglio e sull'apertura che accede al soggiorno sono stati inseriti elementi in vetro mattone. L'aggiudicatario potrà presentare le opportune istanze corredate dagli elaborati e con le sanzioni di legge oltre all'aggiornamento catastale per il rilascio del permesso in sanatoria. Per tali pratiche di sanatoria (ad esclusione delle opere murarie e quant'altro per diritti, bolli, ecc. agli organi competenti) il ctu ha considerato nella determinazione del valore dell'immobile una decurtazione a forfait di € 3.500,00, oltre ad una riduzione del 10% per assenza della garanzia per vizi del bene venduto;

DOTT.SSA COSTANZA MARIANI

Dottore Commercialista - Professionista Delegato

Viale Gramsci, 85 – 47122 Forlì (FC)

Tel. 0543/818248 – mail: studio@studio-mariani.com - PEC: costanzamariani@legalmail.it

- dato atto che l'immobile fa parte di un edificio condominiale, si segnala la presenza di spese condominiali arretrate;
- dato atto che l'immobile è libero;
- dato atto che l'immobile è dotato di Attestazione di Prestazione Energetica, in Classe Energetica "G" EP 213,09 kWh/m² anno;
- dato atto che l'immobile consiste in appartamento al piano quinto di fabbricato condominiale dotato di ascensore. Costituito da ingresso-corridoio, soggiorno pranzo, con una quinta al centro dell'ambiente oltre all'accesso dal pranzo alla cucina, due camere e un bagno finestrato. Dal soggiorno pranzo si accede ai balconi. Cantina al piano seminterrato. Superficie commerciale dell'unità immobiliare è pari a circa mq. 112 circa;

Prezzo base ed aumento minimo.

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

- **prezzo base lotto unico: € 171.000,00 (euro centosettantunomila/00).**

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

- **aumento minimo lotto unico: € 2.000,00 (euro duemila/00).**

Il **prezzo offerto** non potrà essere inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base:

- **prezzo offerto minimo lotto unico: € 128.250,00 (euro centoventottomiladuecentocinquanta/00).**

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

DOTT.SSA COSTANZA MARIANI

Dottore Commercialista - Professionista Delegato

Viale Gramsci, 85 – 47122 Forlì (FC)

Tel. 0543/818248 – mail: studio@studio-mariani.com - PEC: costanzamariani@legalmail.it

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*

DOTT.SSA COSTANZA MARIANI

Dottore Commercialista - Professionista Delegato

Viale Gramsci, 85 – 47122 Forlì (FC)

Tel. 0543/818248 – mail: studio@studio-mariani.com - PEC: costanzamariani@legalmail.it

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

DOTT.SSA COSTANZA MARIANI

Dottore Commercialista - Professionista Delegato

Viale Gramsci, 85 – 47122 Forlì (FC)

Tel. 0543/818248 – mail: studio@studio-mariani.com - PEC: costanzamariani@legalmail.it

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

DOTT.SSA COSTANZA MARIANI

Dottore Commercialista - Professionista Delegato

Viale Gramsci, 85 – 47122 Forlì (FC)

Tel. 0543/818248 – mail: studio@studio-mariani.com - PEC: costanzamariani@legalmail.it

la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

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

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

Contenuto dell'offerta.

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

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

Documenti da allegare all'offerta.

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

- a) attestazione del bonifico della cauzione (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata);
- b) documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione

DOTT.SSA COSTANZA MARIANI

Dottore Commercialista - Professionista Delegato

Viale Gramsci, 85 – 47122 Forlì (FC)

Tel. 0543/818248 – mail: studio@studio-mariani.com - PEC: costanzamariani@legalmail.it

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 Tribunale di Forlì, acceso presso la Banca **LA BCC CREDITO COOPERATIVO RAVENNATE, FORLIVESE E IMOLESE SOC. COOP.**, codice IBAN IT22N0854213200000000728130 con causale "**Es. 110/2022 cauzione lotto unico asta del 11/02/2025**".

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

DOTT.SSA COSTANZA MARIANI

Dottore Commercialista - Professionista Delegato

Viale Gramsci, 85 – 47122 Forlì (FC)

Tel. 0543/818248 – mail: studio@studio-mariani.com - PEC: costanzamariani@legalmail.it

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 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

DOTT.SSA COSTANZA MARIANI

Dottore Commercialista - Professionista Delegato

Viale Gramsci, 85 – 47122 Forlì (FC)

Tel. 0543/818248 – mail: studio@studio-mariani.com - PEC: costanzamariani@legalmail.it

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

Offerta per persona da nominare.

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

Istanza di assegnazione con riserva di nomina di un terzo.

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

Pagamento del prezzo e degli oneri accessori.

In caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà

DOTT.SSA COSTANZA MARIANI

Dottore Commercialista - Professionista Delegato

Viale Gramsci, 85 – 47122 Forlì (FC)

Tel. 0543/818248 – mail: studio@studio-mariani.com - PEC: costanzamariani@legalmail.it

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

DOTT.SSA COSTANZA MARIANI

Dottore Commercialista - Professionista Delegato

Viale Gramsci, 85 – 47122 Forlì (FC)

Tel. 0543/818248 – mail: studio@studio-mariani.com - PEC: costanzamariani@legalmail.it

contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, dovrà comunicarlo al professionista delegato inviandogli copia del contratto di mutuo con gli estremi di repertorio per la corretta predisposizione del decreto di trasferimento.

Trasferimento della proprietà.

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

Facoltà di subentro nel finanziamento stipulato dal debitore.

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

Pubblicità.

Il professionista delegato provvederà alla pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e di copia della perizia. La pubblicità sul Portale delle Vendite pubbliche dovrà essere effettuata necessariamente 60 giorni prima della data iniziale fissata per la presentazione delle offerte telematiche di acquisto.

Le società incaricate provvederanno alla pubblicazione della suddetta documentazione ex art.490 Il 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

DOTT.SSA COSTANZA MARIANI

Dottore Commercialista - Professionista Delegato

Viale Gramsci, 85 – 47122 Forlì (FC)

Tel. 0543/818248 – mail: studio@studio-mariani.com - PEC: costanzamariani@legalmail.it

compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o a cura del cancelliere o del giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato;

- gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (invitando comunque gli interessati a verificare, anche tramite propri tecnici di fiducia, la situazione edilizia al momento dell'acquisto); per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'avviso di vendita e della perizia di stima in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, manifestando di voler assumere direttamente tale incombenza;
- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di

DOTT.SSA COSTANZA MARIANI

Dottore Commercialista - Professionista Delegato

Viale Gramsci, 85 – 47122 Forlì (FC)

Tel. 0543/818248 – mail: studio@studio-mariani.com - PEC: costanzamariani@legalmail.it

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;
- 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 0543.818248 e alla seguente mail studio@studio-mariani.com;
- gli offerenti possono ottenere assistenza per la compilazione ed il deposito della

DOTT.SSA COSTANZA MARIANI

Dottore Commercialista - Professionista Delegato

Viale Gramsci, 85 – 47122 Forlì (FC)

Tel. 0543/818248 – mail: studio@studio-mariani.com - PEC: costanzamariani@legalmail.it

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.ssa Costanza Mariani 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, 06/12/2024

Il Professionista delegato

Dott.ssa Costanza Mariani



elio fiorini architetto

via nove febbraio n. 7 - 47121 forlì (fc)
mobile 349 1826299
e-mail: fioriniprogetti@virgilio.it

studio FIORINI architettura + urbanistica

N. Gen. Repertorio 110/2022

ORIGINALE

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

ALLEGATO „A“
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 110/2022 R.G. Es.
data udienza ex art. 569 c.p.c. 10/10/2023

Giudice dell'Esecuzione Dott. FABIO SANTORO

Promossa da:

Contro

Forlì 7 settembre 2023

Esperto Designato

Arch. Elio FIORINI

N. Gen. Repertorio 110/2022

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ
PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

ALLEGATO "A" R.G. ES. 110/2022

CESENA viale G. Carducci n. 47

Identificazione dell'immobile oggetto di esecuzione individuato come risulta dal verbale di pignoramento:

Unità immobiliare posta in Cesena (codice: C573), costituita da un alloggio in un fabbricato condominiale a destinazione residenziale per i piani superiori e commerciale e terziario oltre i servizi pertinenziali.

Il fabbricato è costituito da un piano interrato e da nove piani fuori terra.

Visura presso Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Forlì – Territorio - Servizi Catastali:

Visura per soggetto Catasto fabbricati di Cesena (FC) viale G. Carducci n. 47

N.	fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenz a	Superficie catastale *	Rendita catastale €
1	124	407	13	A/2	3	6,5 vani	Totale: mq. 118 totale escluse aree scoperte: 115 mq	688,18

Dati derivanti da:

n. 1 S1 - 5 – Impianto meccanografico del 30/6/1987

Classamento e rendita validati

Atto del 24/2/1999 Pubblico ufficiale ***** sede ***** Repertorio n. *****

– Divisione Trascrizione n. 2626.1/1999 reperto PI di Forlì in atti dal 10/2/2000

Intestazione e proprietà della Unità Immobiliare indicata:

***** nata a ***** il ***** codice fiscale ***** , diritto di proprietà per 1/1 bene personale

Il terreno sul quale insiste il fabbricato è così identificato: Catasto terreni di Cesena

	fg.	Particella	Qualità classe	Superficie		Deduz.	Rendita catastale €.	
				Ha	a ca		dominicale	Agrario
1	124	407	Ente Urbano	02	27			

Impianto meccanografico del 2/9/1975

Gli immobili oggetto della presente si trovano in Cesena (FC) – viale Carducci 47

Codice catastale C573. Zona sismica: sismicità media. Zona climatica(a) E, Gradi Giorno (GG) 2134

La signora ***** , risulta titolare della piena proprietà dell'immobile in oggetto in forza di:

- successione di ***** e di ***** oltre che di atto di divisione a rogito del Notaio dottor ***** , notaio in ***** , del ***** , repertorio ***** e trascritto a Forlì il 18/3/1999 all'art. 2626, a mezzo del quale le sig.re ***** , ***** e ***** , hanno proceduto a divisione mediante assegnazione dell'unità immobiliare oggetto della presente in piena proprietà alla sig.ra ***** , quale bene personale.

Per l'unità sopracitata si formula UN UNICO LOTTO costituito dall'alloggio (piano quinto) con la cantina pertinenziale (piano seminterrato) e BCNC indivisi. Distinto al foglio catastale 124 particella 407 subalterno 13 (A/2 abitazione e cantina)

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Descrizione del fabbricato dove si trova l'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare

Il fabbricato dove si trova l'unità oggetto della presente perizia è di tipo condominiale (a torre) destinato prevalentemente a residenza con attività terziarie e commerciali al piano terra e servizi pertinenziali al piano seminterrato.

L'edificio si trova in una zona centrale di Cesena.

Ha ingresso comune per tutti gli appartamenti con scala centrale e ascensore

Parti comuni del fabbricato – finiture– osservazioni di merito

Le parti comuni del fabbricato sono costituite da ingresso al piano terra, scale, ascensore oltre zone di passaggio al piano seminterrato.

L'edificio nelle parti esterne ha necessità di opere di manutenzione e di interventi sul tetto previste anche nelle assemblee condominiali.

Non è soggetto a diritti di prelazione da parte dello Stato ai sensi ex D. Lgs 42/2004 o con caratteristiche storico-artistico (esente pertanto da vincoli ex T.U. Beni Culturali).

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DEL FABBRICATO

Finiture esterne parti intonacate e tinteggiate ed inserimento di marcapiano nelle zone in proiezione delle finestre, presenza di piastrelle in porzioni delle pareti. Al piano terra rivestimento in lastre di marmo

Impianti:

idrico: presente

ascensori e montacarichi si

scarichi si

copertura tetto piano con vani in arretramento dalla sagoma sottostante

DESCRIZIONE LOTTO UNICO

Cesena viale Carducci 47 piano S1-5

N.	fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale *	Rendita catastale €
1	124	407	13	A/2	3	6,5 vani	Totale: mq. 118 totale escluse aree scoperte: 115 mq	688,18

Descrizione dell'unità abitativa e pertinenze

L'alloggio ha forma planimetrica ad L ed occupa porzione del piano quinto. E' costituito da ingresso-disimpegno, soggiorno-pranzo con accesso alla cucina e a due balconi (fronte

sud-ovest e fronte nord-est), zona notte costituita da due camere da letto e bagno finestrato.

Al piano seminterrato un piccolo vano destinato a cantina-deposito separata da una quinta con altra superficie di proprietà diversa

Finiture e impianti

L'unità abitativa ha le finestre in pvc con vetro camera di recente inserimento ad esclusione delle aperture nel bagno, tapparelle esterne in pvc con cassonetti raccogli rullo; porte interne ad anta in legno liscio tamburato verniciato a smalto e telai con essenza a vista (datate) e portoncino caposcala in legno a due ante asimmetriche.

I pavimenti sono in lastre di marmo per l'ingresso corridoio e in lastre di marmo con venature, lucidato, per il soggiorno pranzo e cucina. Nelle camere da letto i pavimenti sono formati da marmette. Nel bagno piastrelle di ceramica per il pavimento e rivestimento in tessere di mosaico. Nei balconi i pavimenti sono in gres con ringhiere in metallo a disegno semplice per il balcone su via Carducci e in metallo con pannelli in vetro retinato per il balcone che si affaccia parzialmente su via Turchi.

E' presente impianto elettrico del tipo sottotraccia, impianto citofonico, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia collocata nel bagno e corpi scaldanti in ghisa a colonna con termovalvole, impianto idrico e scarico acque reflue

Osservazioni in merito per l'unità di abitazione del piano quarto e cantina e garage al piano terra.

L'Esperto Stimatore durante il sopralluogo ha verificato con una serie di misure a campione e con la scorta dei documenti in suo possesso, oltre ad una puntuale verifica presso il proprio studio la regolarità dell'unità descritta, relativamente agli elaborati grafici relativi alla pratica catastale e agli elaborati depositati nel comune di Cesena

Negli elaborati grafici depositati in comune per i titoli abilitativi della fine degli anni 50 ed inizi degli anni 60, si deduce che al quinto piano era stato previsto un unico appartamento con la disposizione dei vani diversi dallo stato di fatto e con la presenza di due bagni e di tre camere da letto.

Nella planimetria catastale del febbraio 1962 risultano due appartamenti per il piano quinto, e relativamente all'unità oggetto della presente sono rappresentate due camere da letto ed un bagno, come nello stato di fatto anche se con alcune difformità sotto descritte.

Il confronto avviene fra lo stato di fatto e la planimetria catastale, in quanto l'elaborato grafico depositato in comune è completamente diverso nella conformazione dell'appartamento e nelle superfici dello stesso per quanto descritto in precedenza.

Si sono evidenziate alcune difformità per quanto sopra descritto:

Nella parete di separazione fra il soggiorno-pranzo e la cucina è stata creata una apertura di circa 250 centimetri fra i vani, negli elaborati sopra descritti l'apertura l'accesso alla cucina era individuato dal disimpegno

Negli elaborati su citati l'accesso al soggiorno-pranzo dal corridoio avveniva attraverso due aperture con la particolare conformazione del disimpegno. Nello stato di fatto una parte del disimpegno è stato tamponato e l'accesso al soggiorno avviene da una unica apertura;

attraverso il tamponamento del corridoio si è creato un piccolo vano ripostiglio con accesso dal disimpegno mentre sull'apertura che accedeva al soggiorno sono stati inseriti elementi in vetro mattone.

Altre difformità, potrebbero essere alcune dimensioni dei vani; tali difformità dimensionali non sono rilevanti ai fini della determinazione delle rendite catastali.

Il valore locativo dell'unità immobiliare in oggetto ad uso abitativo e servizi pertinenziali, risulta dal confronto tra i valori definiti presso l'Agenzia del Territorio e dall'indagine di mercato eseguita presso le agenzie immobiliari consultate e che tiene in considerazione anche l'andamento del mercato immobiliare. Prese in considerazione le superfici commerciali come indicato sopra si considera il valore per l'affitto in €. 700,00 mensili.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DELLA UNITA' DESTINATA AD ABITAZIONE

infissi esterni:	finestre in PVC ad anta ribalta con vetro camera ad esclusione della finestra del bagno. Tapparelle in pvc e cassonetti a vista per rullo di raccolta
porte interne	in legno verniciati a smalto e telai in legno con essenza a vista
pareti interne e soffitti:	intonacati e tinteggiati.
Pavimenti	in lastre di marmo per ingresso-disimpegno e per soggiorno-pranzo e cucina. Marmette nelle camere e pavimento in piastrelle di ceramica e rivestimento nel bagno in tessere in mosaico. Pavimenti in gres nei balconi
abitabilità-usabilità	l'immobile è utilizzabile
Impianti:	
idrico:	presente
termico:	presente, (riscaldamento autonomo) corpi radianti con elementi a colonna in ghisa
scarichi	si
cantina	si
autorimessa	no
balconi, terrazze, logge	si
portico/loggia	no
Area esterna	no

Per le caratteristiche oggettive che presenta dovrà essere venduto come lotto unico.

URBANISTICA ED EDILIZIA

Dalla ricerca e da quanto rilasciato dall'Archivio del comune di Cesena si descrive quanto segue:

- richiesta di permesso di costruire protoc. 18426 del 7/10/1958
- Autorizzazione del 19/5/1959 - P.G. 18426/1958 P.U.T. 20/IIII/1958/sab, progetto approvato dalla commissione edilizia il 14/10/1958

- autorizzazione del 13/10/1959 P.G. n. 16314 P.U.T. n. 20/1340/sab
- autorizzazione del 12/2/1960 P.G. 1902 P.U.T. n. 20/164/sab variante approvata dalla commissione edilizia del 9/2/1960

Autorizzazione di variante P.G. 8001 P.U.T. 20/864/sab del 16/1/1961

- Collaudo con visto della Prefettura di Forlì n. 16620 del 12/1/1961
- abitabilità protoc. gener. 17966/1960 Protoc sez. 615/1958 del 20/1/
- concessione in sanatoria (per le parti comuni del condominio) protoc. 12231 del 6/5/1991

E' stato rilasciato il Certificato di destinazione Urbanistica con protoc. 3295 - protoc settore 413 del 10/1/2023.

Nello strumento urbanistico vigente, risulta la seguente destinazione urbanistica:

Il terreno avente la superficie di mq. 227 distinto al Catasto del Comune di Cesena al Foglio 124 – Mappale 407

- zona B - Residenziale parzialmente o totalmente edificata - città consolidata
 - Tessuto di prima espansione di valore ambientale (art. 35 Nda)
- Adozione PUG 2021: città giardino (art. 5.81)*

L'unità abitativa era dotata di certificazione energetica (Ape) che è scaduta il 8/2/2022.

Il CTU ha fatto redigere il certificato energetico per il subalterno 13, particella 407 del foglio 124.

Il certificato ha assunto il numero 01337-466530-2023, scadente il 19/8/2033 che ha identificato l'unità abitativa in classe energetica G con EP gl,nren 213.09 kWh/mq anno.

Il certificato è stato redatto dal *****

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E INTESTAZIONE DELL'IMMOBILE

L'unità individuata come LOTTO UNICO (abitazione al piano quinto e cantina al piano seminterrato) distinte al foglio 124 particella 407 subalterno 13; al momento del sopralluogo risulta occupata con contratto di locazione.

L'alloggio identificato come LOTTO UNICO, come risulta dai documenti demografici del comune di Cesena, è occupato da ***** nata a *****

Il contratto di affitto è stato redatto in data 15/9/2020 con decorrenza dal 1/10/2020 al 30/9/2023 per la durata di tre anni ed ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, il contratto è prorogato di diritto di due anni fatta salva la facoltà del locatore

Il contratto di locazione è stato concesso alla sig.ra ***** nata a ***** c.f. ***** e al sig. ***** nato a ***** c.f. *****

PIGNORAMENTO

Pignoramento trascritto a Rimini il 3 giugno 2022 al registro generale n. 10593, registro particolare n. 7443, a favore di *****

contro:

*****, nata a *****, codice fiscale *****, per l'immobile censito al catasto fabbricati del comune di Cesena al foglio 124 particella 407 sub 13 per il diritto di piena proprietà gravante sugli immobili oggetto della presente relazione di stima.

L'Ausiliario del Giudice
Arch. Elio FIORINI

Forlì 7 settembre 2023