Avv. Sonia Valeriani
Via G. Regnoli n. 23 - 47121 Forlì (FC)
Tel. 0543-32774
sonia.valeriani@ordineavvocatiforlicesena.eu

TRIBUNALE DI FORLI'

– UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI –

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. **18/2024 R.G.**

* *

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA A PROFESSIONISTA

PRIMO ESPERIMENTO

* *

Il sottoscritto Avv. Sonia Valeriani, nominato dal G.E. Dott. Fabio Santoro con ordinanza emessa il 19.11.2025 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 agli atti della procedura e verificata la corrispondenza tra il diritto reale sul cespite oggetto di esecuzione ed i dati emergenti dai Pubblici Registri, nonché la titolarità dello stesso pignorato in capo alla parte debitrice esecutata;
- evidenziato che l'immobile oggetto di vendita potrebbe presentare difformità edilizie e catastali indicate dalla perizia redatta dallo stimatore, che nuovamente si pongono all'attenzione dei soggetti potenzialmente interessati, in quanto –se verificate e non rientranti nell'ambito di tolleranze costruttive– da sanare a cura e spese dell'aggiudicatario,
- ritenuto doversi disporre la vendita in un **LOTTO UNICO** a corpo e non a misura, del compendio immobiliare pignorato,
- visti gli artt. 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 27 gennaio 2027 alle ore 10:00** sul portale del gestore **ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A., www.astetelematiche.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, compresi la destinazione urbanistica risultante dal relativo certificato e gli atti unilaterali d'obbligo ed i vincoli e le servitù opponibili all'acquirente risultanti dai Pubblici Registri), 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 l'eventuale presenza di difformità edilizie ed amministrative, nonché l'eventuale presenza di formalità (ad es. domande giudiziali) non cancellabili, seppur non opponibili, così come risultante dai Pubblici Registri, nonché di spese condominiali arretrate, nonché di atti unilaterali d'obbligo, vincoli e servitù non cancellabili opponibili all'acquirente risultanti dai Pubblici Registri ed indicati nella perizia redatta dallo stimatore è sito in Forlì (FC), Via Livio Salinatore n. 57, ed è così identificato e descritto:

- **piena proprietà** di immobile ad uso commerciale con corpo staccato sul retro e con corte esclusiva censito al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì (FC), al **Foglio 200:**
  - **particella 1010, sub. 6,** cat. D/8, rendita catastale Euro 6.692,76, Viale Livio Salinatore n. 57, piano S1-S2-T;

  oltre alle parti comuni alle unità pignorate, al **Foglio 200:**
  - **particella 1010, sub. 11,** B.C.N.C. – corte;
  - **particella 1010, sub. 12,** B.C.N.C. – vano scala, terrazzo, lavatoio, sala macchine P. 5°, ballatoio P.T..
- Trattasi di immobile ad uso commerciale al piano terra, 1° interrato (piano terra dalla corte sul retro) e 2° interrato con corpo staccato sul retro e con corte ad uso esclusivo sul fronte strada al piano terra, il tutto sito in fabbricato condominiale. L'immobile ha destinazione commerciale relativamente al piano terra e interrato 1 e ad uso servizi il corpo staccato sul retro ed il piano interrato 2. Totale superficie commerciale 428 mq..
- stato: per informazioni in merito allo stato di occupazione dell'immobile, si invitano gli interessati a contattare il Professionista Delegato.

Prezzo base ed aumento minimo.

➢ **LOTTO UNICO:**

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

- **lotto 1: €. 318.000,00 (euro trecentodiciottomila/00).**

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

- **lotto 1: €. 5.000,00 (euro cinquemila/00).**

Il **prezzo offerto** non potrà essere inferiore di oltre ¼ (un quarto) rispetto al prezzo base.

Modalità di presentazione dell'offerta.

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

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

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

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

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

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

a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;

b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

d) il numero o altro dato identificativo del lotto;

e) la descrizione del bene;

f) l'indicazione del referente della procedura;

g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda

di partecipazione all'incanto;

i) l'importo versato a titolo di cauzione;

l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);

n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

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

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

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

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

può essere allegata anche in copia per immagine.

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

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

Art. 13 Modalità di trasmissione dell'offerta

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

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

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

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

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

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

2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi

minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

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

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

Art. 15 Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

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

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

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

Contenuto dell'offerta.

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

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che

sottoscrive l'offerta);

b) se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge.

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

Documenti da allegare all'offerta.

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

a) attestazione del bonifico della cauzione (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata);

b) documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; qualora l'offerente sia minore di età o incapace, copia del documento di identità e del codice fiscale anche del soggetto che agisce in suo nome e della relativa autorizzazione; qualora l'offerente sia una persona giuridica, copia del documento di identità e del codice fiscale del legale rappresentante che sottoscrive l'offerta;

c) procura di cui all'art. 12, comma 4, del DM 32/2015;

d) procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale (avvocato);

e) visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;

f) dichiarazione di aver letto l'avviso di vendita e la perizia di stima e di essere edotto sui contenuti di tali documenti;

g) qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione prevista dall'art. 179 autenticata da pubblico ufficiale da trasmettere al Giudice insieme al decreto di trasferimento nel quale si darà atto di tale circostanza; 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 R.G.ES. 18/2024, acceso presso la **Banca LA BCC Ravennate Forlivese e Imolese – Filiale Forlì Corse della Repubblica n. 2/4**, codice **IBAN: IT71 Q085 4213 2000 0000 0768 204** con causale "**Es. 18/2024 cauzione Lotto Unico, asta del 27.01.2027**".

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

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

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

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

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

Irrevocabilità dell'offerta.

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

Svolgimento della vendita.

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

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; 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 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, ossia un 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 notarile, 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 (soggetto a sospensione nel periodo feriale) sarà quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario, comunque non superiore al termine di legge di 120 giorni.

Si avvisa che qualora il prezzo non venga depositato nel termine stabilito il G.E. con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa. Si avvisa altresì che qualora il prezzo che si ricaverà dalla successiva vendita, unito alla cauzione confiscata, dovesse risultare inferiore a quello dell'offerta decaduta l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi di quanto disposto dall'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.

Come disposto dal G.E. si comunica che 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.E., 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, di copia della perizia. La pubblicità sul Portale delle Vendite pubbliche dovrà essere effettuata necessariamente 60 giorni prima della data iniziale fissata per la presentazione delle offerte telematiche di acquisto.

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

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

Il professionista delegato

RENDE NOTO CHE

- tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o a cura del cancelliere o del giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato;
- gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alla 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 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 sia 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'acquisito 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 0543-32774;
- gli offerenti possono ottenere assistenza per la compilazione ed il deposito della offerta dai medesimi soggetti nonché dal Gestore incaricato della vendita, secondo

quanto indicato nel relativo portale **www.astetelematiche.it**;

- gli interessati possono chiedere al custode Avv. Sonia Valeriani 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.professionistidelegatifc.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, 14 novembre 2026

Il Professionista delegato
Avv. Sonia Valeriani

ALLEGATO "A"
LOTTO 1
INTERA PROPRIETA'

STUDIO TECNICO
Geom. Massimo Magnani
Viale Roma n° 53\B - 47042 Cesenatico – FC –
Tel. 0547\84647
e-mail **geom.magnani@gmail.com**

TRIBUNALE DI FORLI'
Esecuzione Immobiliare n° 18\2024

***

PROSPETTO RIEPILOGATIVO

ED IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

***

LOTTO UNICO

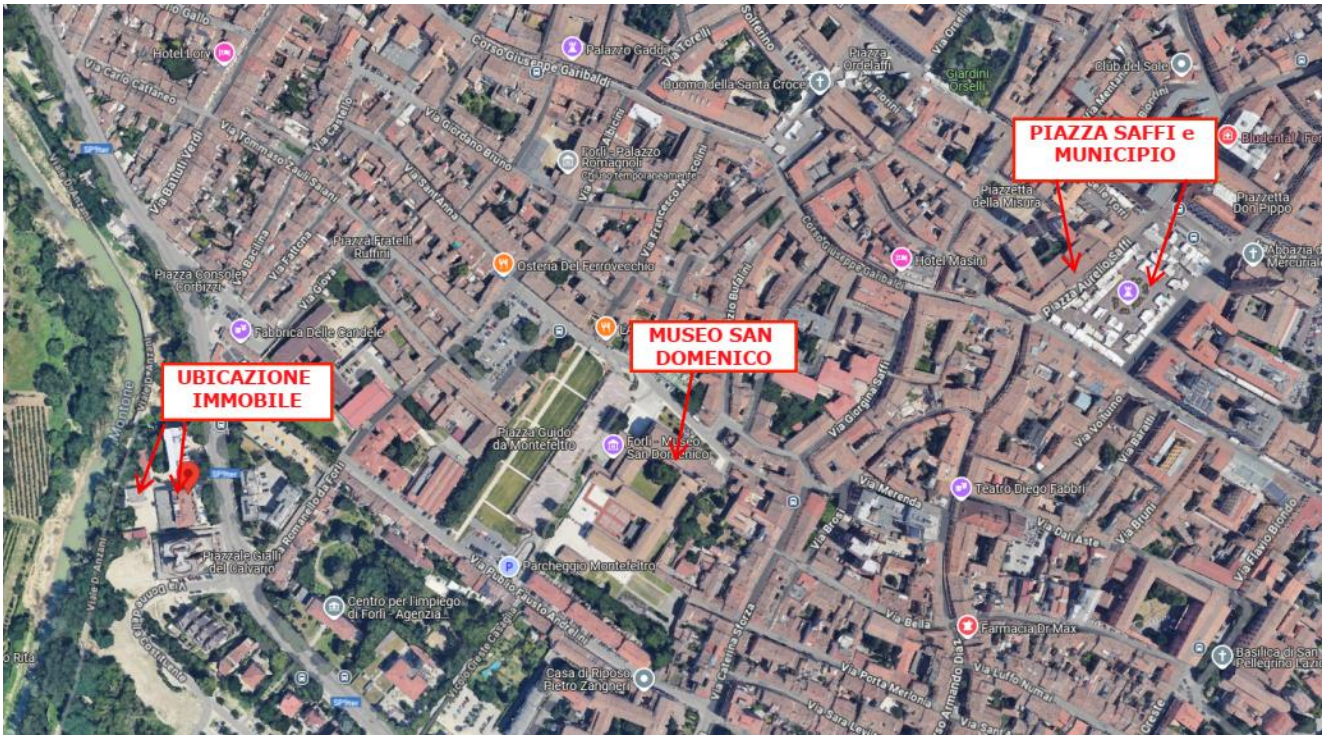
***

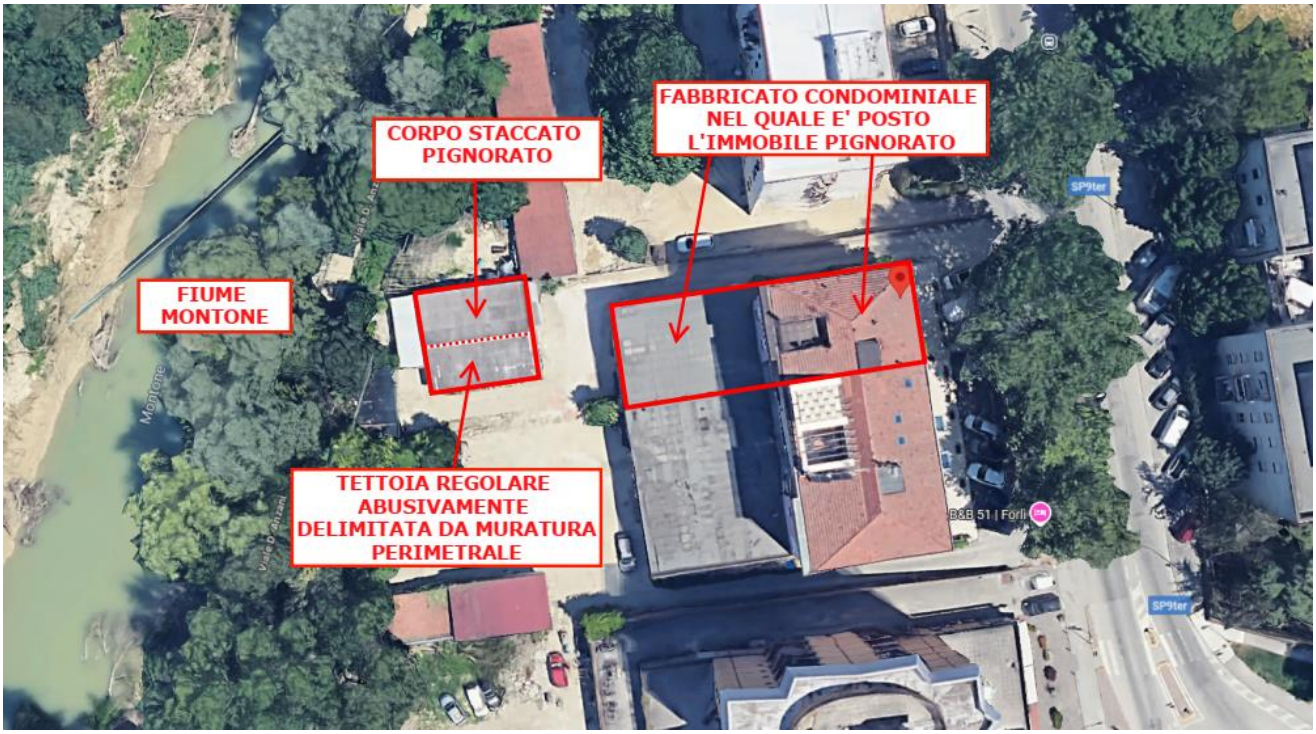
DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE ED UBICAZIONE

INTERA e PIENA PROPRIETA' di:

Immobile ad uso commerciale al piano terra, 1° interrato (piano terra dalla corte sul retro) e 2° interrato con corpo staccato sul retro e con corte ad uso esclusivo sul fronte strada al piano terra, il tutto sito in **fabbricato condominiale** privo di denominazione e fiscalmente non costituito, **ubicato** nel Comune di **Forlì, Via Livio Salinatore n° 57**; l'immobile **dista 1 Km** ca. dalla centrale **Piazza Saffi e dal Palazzo del Municipio** cittadino.

AEROFOTO DELLA ZONA





AEROFOTO - PARTICOLARE DELL'IMMOBILE

***

L'immobile (come meglio si rileva dall'ortofoto di cui sopra) è una porzione del maggiore fabbricato condominiale; lo stesso è composto da due corpi di fabbrica, quello principale posto nel fabbricato condominiale e l'altro in corpo staccato.

L'immobile è ubicato in un contesto prettamente costituito da fabbricati plurifamiliari ad uso residenziale, con locali commerciali al piano terra (lungo la via Livio Salinatore).

Il fabbricato condominiale si eleva per sei piani fuori (di cui l'ultimo ad uso servizi condominiali comuni) oltre a due piani entro terra, entrambi relativi all'immobile pignorato con la precisazione che il primo piano interrato, è tale rispetto al fronte strada del fabbricato, in quanto sul retro (lato fiume Montone), vista l'inclinazione della corte, è in fatto un piano terra con accesso diretto dalla corte comune.

Il fabbricato condominiale ove sono posti gli immobili pignorati, risulta in aderenza da *terra a cielo* sul lato sud, con il confinante fabbricato condominiale; da quanto si è potuto appurare dal sopralluogo in loco, ogni singolo fabbricato condominiale appare dotato di propria struttura portante, quindi "*non dovrebbe*" esserci una muratura di divisione "*terra-cielo*" da intendersi comune fra i due fabbricati condominiali confinanti.

La corte, posta sul fronte dell'immobile pignorato al piano terra, seppur condominiale è da intendersi in uso esclusivo dell'immobile pignorato.

L'intero **fabbricato condominiale è eretto** su **terreno** costituito sia dal sedime dei fabbricati, che dalle corti comuni ed esclusiva (area coperta e scoperta) che ha una superficie di **mq 1.056** (particella 1010).

Alla data del primo sopralluogo (10.12.2024) gli immobili pignorati si presentavano ben identificati ed identificabili, con la corte dotata di recinzioni precarie o semplici muretti di fondazione, fatta eccezione per il fronte strada, privo di recinzioni.

L'accesso all'immobile avviene direttamente dalla strada pubblica; da questa si accede alla corte condominiale ed attraverso plurimi ingressi si accede agli immobili pignorati.

***

L'immobile ha destinazione commerciale relativamente al piano terra e interrato 1 e ad uso servizi il corpo staccato sul retro ed il piano interrato 2.

***

La **composizione** e le **superfici lorde** dell'immobile, sono le seguenti:

-Sala Mostra piano terra, fronte strada, avente **altezza utile interna** di **ml 3,90** ca., costituita da un unico ampio vano, scala di accesso al piano interrato 1 e corridoio di lato alla scala per accedere alla parte sul retro e **Sala Mostra piano terra**, sul retro, avente altezza utile interna di **ml 3,16** ca., costituita da un unico ampio vano, oltre ad un ripostiglio (questo avente altezza utile interna di ml 2,20 ca.)

-Sala Mostra piano interrato 1 (dal fronte strada e piano terra dal retro), avente **altezza utile interna** di **ml 3,47** ca., costituita da un unico ampio vano (di cui la porzione sul retro data in locazione, con contratto opponibile alla procedura. Si precisa che la porzione fronte strada della sala mostra (altezza utile interna di ml 3,22 ca.), posta sottostante alla corte esclusiva, è interessata da evidenti infiltrazioni d'acqua.

Lateralmente alla sala mostra, un corpo servizi a forma rettangolare, con ripostiglio, antibagno e due wc, zona coperta (loggia), disimpegno per accedere alla rampa scala che conduce al piano interrato 2.

Si segnala che il detto corpo a servizi, versa in condizioni strutturali pessime e necessita di urgente intervento di riconsolidamento strutturale.

Oltre a quanto sopra, un vano centrale termica, privo di caldaia (come meglio si dirà in seguito, l'intero compendio immobiliare è da ritenersi privo di impianto di riscaldamento, poiché quello esistente, in fatto, non risulta recuperabile e manca anche la caldaia).

Il piano interrato 1, è stato interessato dall'allagamento del maggio 2023.

Da quanto si è potuto notare in loco, il livello dell'acqua si è posizionato da ml 1,00 a ml 1,50 oltre il piano del pavimento.

Una porzione di muratura, nella zona di sala mostra posta sottostante alla corte esterna in uso esclusivo, a confine con l'altra proprietà, è stata demolita dalla forza dell'acqua.

-Corpo servizi staccato piano interrato 1 (dal fronte strada e piano terra dal retro), avente **altezza utile interna** di **ml 3,88** ca., costituito da un vano magazzino ed un piccolo wc. Il detto vano è stato messo in comunicazione con l'adiacente tettoia (mediante realizzazione di porta) e la tettoia, abusivamente, è stata chiusa sui suoi tre lati (in origine aperti).

Il corpo servizi, è stato interessato dall'allagamento del maggio 2023.

Da quanto si è potuto notare in loco, il livello dell'acqua si è posizionato da ml 1,00 a ml 1,50 oltre il piano del pavimento.

-Cantina piano interrato 2.

In sede di sopralluogo, il detto vano NON risultava accessibile per poter eseguire i rilievi metrici, in quanto mai ripulito a seguito dell'alluvione del maggio 2023, che ha visto il detto piano completamente allagato, dal pavimento al soffitto. Le pareti interne dei due ripostigli, che risultano dalla planimetria di cui sopra, potrebbero essere state danneggiate dalla forza dell'acqua; lo stesso dicasi per la muratura posta a divisione con l'altra proprietà che in buona parte è crollata.

***

Al piano terra, le distinte superficie lorde, sono per la sala mostra di mq 269,64 ca. comprensiva della superficie occupata dalla rampa scala, il **ripostiglio** di **mq 28,13** ca. e la **corte esclusiva scoperta** di **mq 71,70** ca.

Al piano 1° sottostrada, le distinte superficie lorde, sono per la sala mostra di mq 344,62 ca. comprensiva della superficie occupata dalla rampa scala, mentre i **servizi\loggia\disimpegno** laterali ed adiacenti alla sala mostra, oltre al **vano tecnico centrale termica,** nell'insieme hanno una superficie lorda di **mq 60,66** ca.

Al piano 1° sottostrada e piano terra sul retro, il corpo staccato uso servizi, ha una superficie lorda di mq 71,53 ca. (il deposito) mentre la **tettoia** (ora chiusa abusivamente) **ha una superficie di mq 62,68** ca.

Al piano 2° sottostrada, la cantina ha una superficie lorda di mq 121,44 ca.

Le superfici di cui sopra, risultano da **misurazioni effettuate** dall'Esperto, **in parte direttamente in loco ed in parte sulla planimetria catastale NON quotata (ma in scala 1:200).**

***

Sarà cura dell'acquirente verificare ulteriormente sia dalla planimetria catastale che dalle 4 Tavole Grafiche allegate alla perizia **e\o da verifiche in loco, le superfici sopra indicate.**

***

Relativamente alle difformità ed abusi edilizi riscontrati, si è relazionato in perizia al *Punto 13.3* e **si rimanda** alla **Tavola Grafica n° 3** redatta dall'esperto, **rappresentativa delle difformità ed abusi edilizi ed alla Tavola Grafica n° 4 rappresentativa delle superfici delle singole porzioni dell'immobile**, mentre sulla necessità e fattibilità della Sanatoria Edilizia si è relazionato in perizia al *Punto 14.*

***

Ulteriormente anche qui, si precisa che la **porzione di fabbricato che ci interessa**, da quanto risulta dalla verifica sui precedenti edilizi effettuata dal Comune di Forlì ed inviata a mezzo pec allo scrivente, **ha ottenuto il Certificato di Abitabilità\Usabilità n° 10127 rilasciato in data 16.06.1995** P.G. 47377\86 R.U. 18515\86 e U.C. 8114\86 e collegato a pratica di Condono Edilizio, pertanto l'Abitabilità\Agibilità è stata rilasciata SENZA il preventivo controllo da parte dei funzionari comunali preposti.

Alla pratica di Condono edilizio, oltre al progetto architettonico (ad oggi non reperibile a causa degli eventi alluvionali del maggio 2023) sono state allegate le planimetrie catastali, reperite dall'esperto presso l'AdE di Forlì, che sono l'unico riferimento per la verifica delle difformità ed abusi edilizi riscontrati (**v. perizia *Punto 13.3* e Tavola Grafica n° 2 – Stato Legittimo e Tavola Grafica n° 3 – Difformità ed Abusi Edilizi redatte dall'esperto**).

***

ALTRE PARTICOLARI SEGNALAZIONI SULL'IMMOBILE

SOPRALLUOGO DEI VIGILI DEL FUOCO DEL 23.06.2023

A seguito di richiesta formulata dall'esecutato, per l'intervento del Comando dei Vigili del Fuoco di Forlì, teso a verificare lo stato di pericolosità dell'immobile, a seguito dell'alluvione del maggio 2023, anche in riferimento delle porzioni di murature crollate, per le quali sopra si è già detto e relazionato in merito, il Comando VV.FF. ha rilasciato il rapporto di

intervento, nel quale, **si segnalava di interdire**, mediante *applicazione della fettuccia bicolore*, **l'utilizzo della porzione di locali al piano 1° interrato, posti sottostanti alla corte esclusiva esterna al piano terra**.

Il Verbale del Comando Vigili del Fuoco di Forlì, è stato allegato alla perizia (**v. doc. 02-D**).

***

COMUNE DI FORLI' – ORDINANZA N. 31 del 15.01.2025 RELATIVA ALLA PRESENZA DI COPERTURE IN CEMENTO AMIANTO

Dalla lettura dell'Ordinanza, si rileva che la questione sollevata dal Comune, nasce con un provvedimento del 23.12.2019 regolarmente ritirato dall'esecutato in data 30.12.2019

Considerato che al Comune nulla è stato successivamente comunicato al riguardo, lo stesso si è attivato con la notifica all'esecutato, a mezzo servizio postale, dell'Ordinanza sopra citata.

Nel detto Verbale, si da termine di 180 dalla data di notifica (17.01.2025) per provvedere nel rispetto della citata Ordinanza.

NON è dato sapere a chi scrive, se il Custode abbia o meno interloquito con il Comune, per rappresentare lo stato in cui si trova l'immobile, sottoposto a vendita forzata da parte del Tribunale di Forlì e se abbia inviato o meno comunicazione scritta al Comune di Forlì.

L'Ordinanza del Comune di Forlì è stata allegata alla perizia (**v. doc. 02-E**).

***

MAIL DELL'ESECUTATO DEL 7 GIUGNO 2025

In data 7 giugno 2025 ricevo mail da parte dell'esecutato che segnala infiltrazioni dal tetto, che hanno interessato la proprietà del vicino.

La mail di cui sopra, a mezzo pec, è stata inviata al Custode in data 9 giugno 2025

Gmail **massimo magnani <geom.magnani@gmail.com>**

Pignoramento negozio Forlì
1 messaggio

---

7 giugno 2025 alle ore 16:57

A: massimo magnani <geom.magnani@gmail.com>

Ci sono dei lavori da eseguire sul tetto causa infiltrazioni il vicino a denunciato delle infiltrazioni.
Ho contattato un tecnico per la messa a punto delle tegole o quello che necessita per la soluzioni. Invierò copia del preventivo e anche copia dei millesimi che spero di trovare.

Fine delle particolari segnalazioni; segue testo perizia

***

I lavori di costruzione del fabbricato originario sono databili della decade degli anni '60 del secolo scorso.

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

I materiali di finitura dell'immobile oggetto di stima, fatta eccezione per il piano terra, sono tutti in pessime condizioni, visto anche l'allagamento del maggio 2023

In sintesi, le finiture interne, in generale da intendersi idonee per un immediato utilizzo dell'immobile pignorato (solo per il piano terra), ed in normale stato di conservazione, sono le seguenti:

- Pavimenti sala mostra in linoleum o similare; la pavimentazione della corte esterne in uso esclusivo, attualmente costituita da diversi materiali di finitura, sarà da rifare completamente per eseguire i lavori necessari ed inderogabili, per eliminare le infiltrazioni d'acqua al piano sottostante (limitatamente alla sola porzione del 1° interrato, posta sottostante alla detta corte esclusiva).
- Infissi esterni fronte strada in alluminio con vetri semplici ma antisfondamento;
- I bagni al piano primo sottostrada NON sono stati ispezionati (trattasi della porzione di immobile locata, ispezionata nell'ampio unico vano, dall'apertura soprastante il portone carrabile, che risultava priva di vetro, quindi è stato possibile, con il distanziometro laser, eseguire anche il rilievo planimetrico ed altimetrico del detto vano).
- Le **finiture del piano 1° sottostrada** sono **di fatto inesistenti**; impianti danneggiati dall'allagamento (elettrico e di riscaldamento); la porzione del detto piano, posta sottostante alla corte esclusiva al piano terra, è interessata da copiosi fenomeni di infiltrazione d'acqua piovana e porzione della muratura, a confine con l'altra proprietà, stante la spinta dell'acqua in occasione dell'allagamento del 2023 è

crollata. In sede di determinazione del valore di stima, **le superfici del detto piano saranno** *in primis* **ragguagliate ai valori mercantili, in riduzione** rispetto al piano terra, con apposito coefficiente per l'indice di piano (interrato e terra dal retro) ed **ulteriormente** saranno **ragguagliate ai valori mercantili in riduzione**, per il loro **stato di conservazione che contempla anche il fatto che gli impianti tecnologici sono interamente da rifare** (elettrico e di riscaldamento, ivi compreso per questo, l'installazione di una nuova caldaia).

- Il **corpo staccato sul retro**, è dotato di infissi esterni interamente in metallo o in metallo e vetro, privo di finiture interne, con l'unico impianto esistente (quello elettrico) all'apparenza funzionante. D'altra parte il detto manufatto, interamente locato, è adibito a magazzino, conformemente alla sua destinazione edilizia, e quindi non necessita di particolari elementi di finitura.

  Il magazzino ha pavimentazione in grès rosso 7,5 x 15 mentre la tettoia (ora chiusa e divenuta anch'essa magazzino) ha pavimentazione in mattonelle in grès o similare di colore scuro. Il piccolo bagno è dotato di vaso igienico in vetrochina di colore bianco e lavello in altro materiale sempre a tonalità chiara.

- Il vano **cantina al piano 2° sottostrada** è praticamente **allo stato grezzo, privo di qualsiasi impianto**. Soprastante alla pavimentazione (se esistente) o direttamente sopra la platea di calcestruzzo, risulta il fango essiccato, dell'alluvione del maggio 2023.

- Per meglio rendersi conto dello **stato dei luoghi** e di quello di **conservazione** delle diverse porzioni che costituiscono nell'insieme il

Lotto immobiliare posto in vendita, si rimanda **sia alla visione del rilievo fotografico** allegato e **sia al sopralluogo in loco**, che per le peculiarità dell'immobile, è indispensabile che il futuro acquirente esegua unitamente al Delegato alla Vendita o al Custode.

***

L'intero fabbricato condominiale esternamente risulta finito con tinteggiatura; si ravvisano elementi per ritenere che lo stesso debba essere nel breve periodo sottoposto ad interventi di manutenzione alle sue facciate a causa della vetustà, in quanto talune porzioni delle facciate si presentano con la tinteggiatura fortemente deteriorata.

CANNE FUMARIE

Piano 1° interrato

Il vano caldaia è dotato di canna fumaria presumibilmente fino alla copertura; la stessa dovrà essere resa a norme, anche attraverso l'intubazione per la nuova caldaia. Ove ciò non fosse possibile, necessiterà l'installazione di una nuova canna fumaria esterna.

UTENZE

Utenza idrica condominiale, con sotto contatore.

Utenza gas propria (al momento disattivata);

Utenza elettrica propria

Tutti i contatori sono in apposita armadiatura e\o contenitori; quelli del gas sono allocati, scendendo dalla corte comune sul lato sinistro, in nicchia ricavata sotto il percorso pedonale di accesso al vano scala comune, mentre quelli dell'enel sono posti in armadiatura nel vano scala condominiale.

IMPIANTI

L'impianto di riscaldamento NON è funzionante e manca la caldaia.

Presumibilmente il medesimo, costituito da riscaldatori ad aria, molto vetusti, sarà difficilmente recuperabile; è presumibile che lo stesso sia da realizzare ex novo.

La caldaia NON è esistente.

La produzione di acqua calda, per i bagni al 1° interrato (ora facenti parte della porzione data in locazione) presumibilmente potrebbe avvenire mediante boiler elettrico (se esistente e se funzionante (?))

L'impianto elettrico, al piano terra è funzionante; in parte sotto traccia ed in parte a vista.

Al piano 1° interrato NON è funzionante mentre al piano 2° sottostrada non è mai stato realizzato, essendo la porzione interamente al grezzo.

***

Vista la data di costruzione dell'immobile (anni '60), tenuto conto che le porzioni di immobile pignorate sono state nel tempo oggetto di interventi edilizi di ristrutturazione o manutentivi, che certamente hanno interessato anche gli impianti, è ragionevole e presumibile ritenere che gli impianti del piano terra siano rispettosi delle normative all'epoca vigenti (epoca degli interventi edilizi; considerato ulteriormente, per il caso specifico, che all'interno del fabbricato si esercitava una attività di natura commerciale), ma **tenuto ulteriormente conto che non è stato possibile visionare le "Dichiarazioni di Conformità" dei detti impianti** se e come esistenti, in questa sede l'Esperto **ritiene di NON POTER ATTESTARE per gli stessi la loro CONFORMITA'.**

L'acquirente, dovrà fare verificare a sua cura e spese tutti gli impianti tecnologici ed eventualmente provvedere al loro adeguamento (elettrico, idrico sanitario, rete gas, riscaldamento e salvo per altri), al fine di poter **ottenere la "Dichiarazione di Conformità o di Rispondenza"** degli stessi alle norme attualmente vigenti e così attestarne anche il loro corretto funzionamento.

***

SISTEMA DI SMALTIMENTO DEI REFLUI

Dalla verifica dell'Abitabilità rilasciata a seguito di pratica di Condono Edilizio, NON si rileva se l'intero fabbricato condominiale sia dotato di Autorizzazione allo Scarico per le acque reflue, anche se, vista la posizione in centro urbano, pare ragionevole ritenere che il condominio sia allacciato alla fognatura comunale acque reflue.

***

MILLESIMI

Pur trattandosi di un condominio fiscalmente non costituito, l'esecutato ha fornito all'esperto una Tabella millesimale redatta tempi addietro (datazione non nota), che però NON risulta dotata di relativo Verbale Assembleare di condominio, relativo alla sua accettazione. Dalla detta Tabella, risulta che al subalterno 6 vengono attribuiti 623\1000 di proprietà sulle parti comuni.

Lo scrivente, ritiene che **i millesimi di cui sopra siano stati calcolati in modo errato** e così a risultare sproporzionati in svantaggio dell'immobile qui oggetto di stima.

Non essendo il Condominio fiscalmente costituito, ad avvenuta aggiudicazione e trasferimento immobiliare dell'immobile oggetto di stima, **sarebbe auspicabile, nell'interesse di tutti, che si procedesse alla nomina di un amministratore di condominio che a sua volta incaricasse un tecnico esperto della materia, per la redazione di nuove e affidabili Tabelle Millesimali, che approvate poi dall'assemblea condominiale abbiano validità giuridica\applicativa nei confronti di tutti i condomini.**
Si precisa ulteriormente che il maggiore fabbricato nel quale sono posti gli immobili pignorati ha delle parti comuni sia come intese dall'art. 1117 del codice civile e **sia come risultanti dal quadro delle parti comuni ed elenco dei subalterni**, estratto dall'Agenzia delle Entrate – Territorio a cura dell'esperto (v. citato allegato alla perizia doc. 02-A); l'intero fabbricato condominiale non fa parte di un complesso condominiale.

***

Si rimanda per una migliore visione dello stato di conservazione dell'immobile e stato degli interni, al rilievo fotografico, agli allegati alla perizia doc. 04-A per gli esterni e doc. 04-B per gli interni.

***

La **superficie commerciale dell'immobile,** come da tabella che segue, è di **mq 428,00**

DESCRIZIONE	LUNGHEZZA in ML	LARGHEZZA in ML	SUPERFICIE in MQ	COEFF. RAGG.	TOTALI MQ
LOCALI PIANO TERRA SALA MOSTRA H = ML 3,90 ca. sul fronte e ML 3,16 ca. sul retro	SUPERFICIE DESUNTA CON SOFTWARE CAD = **MQ 344,62**		**MQ 344,62**	0,75 per lo stato degli impianti	**258,47**
SERVIZI AL PIANO TERRA H = ML 2,20 ca.	SUPERFICIE DESUNTA CON SOFTWARE CAD = **MQ 28,13**		**MQ 28,13**	0,50 visto lo stato degli impianti e l'altezza interna	**14,07**
LOCALI AL PIANO INTERRATO 1 H = ML 3,45 ca. in parte, H = ML 3,22 ca. in parte, sotto alla corte esterna	SUPERFICIE DESUNTA CON SOFTWARE CAD = **MQ344,62**		**MQ 344,62**	0,30 visto lo stato di conservazione, **l'inesistenza di impianti, il piano interrato** (terra dal retro) **e la poca illuminazione naturale**	**103,39**
SERVIZI ALL'INTERRATO	SUPERFICIE DESUNTA CON SOFTWARE CAD = **MQ 60,66**		**MQ 60,66**	0,15 visto lo stato di conservazione anche strutturale, l'inesistenza di impianti, il piano interrato	**9,10**
MAGAZZINO SUL RETRO H = ML 3,88	SUPERFICIE DESUNTA CON SOFTWARE CAD = **MQ 71,53**		**MQ 71,53**	0,25 visto lo stato di conservazione e la presenza del solo impianto elettrico	**17,88**
TETTOIA SUL RETRO	SUPERFICIE DESUNTA CON SOFTWARE CAD = **MQ 62,68**		**MQ 62,68**	0,15	**9,40**

CANTINA PIANO 2° INTERRATO	SUPERFICIE DESUNTA CON SOFTWARE CAD = **MQ 121,44**	**MQ 121,44**	0,10 visto lo stato al grezzo ed il piano	**12,14**
CORTE IN USO ESCLUSIVO	**AREA SCOPERTA ARROT. = MQ 71,70**	**MQ 71,70**	0,05 vista la necessità di intervenire per le infiltrazioni	**3,59**
TOTALE PARZIALE				**428,04**
ARROTONDAM. ALL'UNITA'				**-0,04**
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE				**428,00**

***

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile (**locali ad uso commerciale con corte ad uso esclusivo**), **attualmente** risulta censito presso il **Catasto dei Fabbricati** del Comune di **Forlì**, con i seguenti dati censuari:

Catasto Fabbricati

Foglio 200 particella 1010 subalterno 6

Categoria D\8, rendita catastale euro 6.692,76 Viale Livio Salinatore n. 57 Piano S1-S2-T

oltre alle parti comuni alle unità pignorate:

Foglio 200, particella 1010 subalterno 11

B.C.N.C. – CORTE

Foglio 200, particella 1010 subalterno 12

B.C.N.C. – VANO SCALA – TERRAZZO – LAVATOIO – SALA MACCHINE P. 5° - BALLATOIO P.T.

***

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

Foglio 200, particella 1010, Ente Urbano di **mq 1.056**

***

COMMENTI

L'intero compendio immobiliare risulta censito presso il Catasto Fabbricati (locali uso commerciale, piano terra, S1 e S2, con corte uso esclusivo). Dal sopralluogo eseguito in loco, si sono riscontrate delle difformità ed abusi edilizi.

Relativamente alle difformità ed abusi edilizi si è relazionato in perizia al *Punto 13.3* mentre sulla sanabilità delle difformità si rimanda allla perizia al *Punto 14*

Necessita precisare, che presso il Comune di Forlì, si sono rintracciati numerosi titoli edilizi, ma le relative cartelle amministrative NON sono consultabili, in quanto interessate dall'allagamento dell'archivio comunale avvenuto nel maggio del 2023.

Le difformità ed abusi edilizi riscontrati nell'immobile, sono numerosi, rispetto allo stato da ritenersi quale "*legittimo*" della planimetria catastale (va altresì precisato, che la finalità -e quindi la precisione del disegno- della medesima, è ben diversa da quella di un progetto architettonico).

La planimetria non risulta conforme, a causa dell'avvenuta chiusura della tettoia e realizzazione soppalco all'interno del vano magazzino (abusi NON sanabili); **dopo le rimozioni degli abusi, la planimetria, ai fini catastali, è da ritenersi conforme.**

Considerato che **i detti abusi edilizi NON sono sanabili**, con la **messa in pristino dei luoghi, la planimetria attualmente depositata presso l'A.d.E. sarebbe conforme.**

***

CONFORMITA' PLANIMETRIE CATASTALI

L'immobile pignorato risulta censito al Catasto Fabbricati mediante la **planimetria catastale** rappresentativa del medesimo (**pc 1010 subalterno 6 - locali ad uso commerciale al piano terra, interrato 1** [**n.d.r.:** dal retro piano terra, vista l'inclinazione della corte esterna] **e interrato 2**), che risulta depositata presso l'A.d.E. di Forlì

per la quale, **NON si attesta la conformità ai sensi dell'art. 29 comma 1 bis Legge 27.02.1985 n. 52 come modificato dall'art. 19 co. 14° del d.l. 31 maggio 2010 n° 78, convertito in l. 30 luglio 2010 n° 122 precisato** che **le difformità edilizie riscontrate** fra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali, **non incidono sulla modifica della rendita catastale** validata dall'Agenzia delle Entrate, mentre **l'abuso edilizio della tettoia, trasformata in deposito** a seguito dell'avvenuta tamponatura perimetrale **incide sulla modifica della rendita catastale; unicamente per questo la NON conformità** di cui sopra.

***

CONFINANTI

L'immobile confina (**locali uso commerciale**) con ragione [….], appartamento soprastante sub. 2; parti comuni da più lati, corte comune sub 11 e vano scala sub. 12; salvi se altri. **Il corpo staccato** confina con ragione dell'esecutato, autorimessa sub. 7; parti comuni da più lati, corte comune sub. 11; salvi se altri.

***

DIRITTI SULL'IMMOBILE

Intera e piena proprieta'.

***

PROVENIENZA DEL BENE

I titoli di provenienza dell'immobile in capo all'esecutato sono i seguenti:

PER LA QUOTA DI 1\9 SUCCESSIVAMENTE RICOMPRESA NELL'ATTO DI CUI AL PUNTO 4)

1) DENUNCIA DI SUCCESSIONE devoluta per legge, di [….] e **deceduto** a Forlì il […], registrata a Forlì il 14.12.1978 al n. 54 Volume 428, **trascritta a Forlì il 09 luglio 1979 all'art. 4693 INTEGRATA** con Dichiarazione di Successione registrata a Forlì il e classificata con il n. 45 Volume 533 **trascritta a Forlì il 9 dicembre 1992 all'art. 9245**

PER LA QUOTA DI 2\3

2) DENUNCIA DI SUCCESSIONE devoluta per [….] e **deceduta** a Forlì il […], registrato, il testamento, a Forlì il 06.03.1995 al n. 663 [testamento pubblicato il 23.02.1995 dal Dott. **GIANCARLO FAVONI MICCOLI Rep. 161.619\13.825**] mentre la Dichiarazione di Successione è stata presentata presso l'Ufficio del Registro di Forlì il 02.06.1995 [data del timbro] o in data 08.11.1996 [data riportata a mano] al n. 81 Volume 577, **trascritta a Forlì il 08.01.1997 all'art. 303**

alla quale ha fatto seguito

3) ACCETTAZIONE DI EREDITA', ACQUIESCENZA A DISPOSIZIONE TESTAMENTARIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE a rogito notaio **MARIO DE SIMONE del 31 maggio 1995 Rep. 9.647\3.681** registrato a Forlì il 06.06.1995 al n° 1628 Mod. 1 e **trascritto a Forlì il 14 giugno 1995 all'art. 5455**

Nell'atto notarile di cui sopra, l'immobile, fra gli altri, veniva catastalmente indicato, con i seguenti dati censuari:

Catasto dei Fabbricati del Comune di Forlì, al foglio 200 con la particella:

1010 sub. 6 senza categoria, classe ne rendita catastale a seguito di Denuncia di Variazione del 17 maggio 1995 prot. gen. 9328

Oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato fg 200 pc ***222*** sub. 11 e pc ***222*** sub. 12 [**n.d.r.:** errata, trattasi della **pc 1010**; errore oggetto di rettifica con l'atto che segue del 20.05.1997], oltre all'area, coperto e scoperto, pertinenziale e sulla quale è eretto l'intero fabbricato condominiale e sue pertinenze, distinta al Catasto Terreni fg 200 pc 1010 di mq 1.056].

PER LA QUOTA DI 3\9

4) ATTO DI DIVISIONE a rogito notaio **MARIO DE SIMONE del 20 maggio 1997 Rep. 13.443\5.159** registrato a Forlì il 06.06.1997 al n° 1224 Mod. IV e **trascritto a Forlì il 28 maggio 1997 agli artt. 4482** (rettifica atto di cui al punto 3)) **e 4483** (trascrizione atto divisione).

Nell'atto notarile di cui sopra, l'immobile veniva catastalmente indicato, con i seguenti dati censuari:

Catasto dei Fabbricati del Comune di Forlì, al foglio 200 con la particella:

1010 sub. 6 senza categoria, classe ne rendita catastale a seguito di Denuncia di Variazione del 17 maggio 1995 prot. gen. 9328

Oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato [...] come meglio descritti al precedente art. 1) [**n.d.r.:** fg 200 pc 1010 sub 11 e sub. 12, oltre all'area, coperto e scoperto, pertinenziale e sulla quale è eretto l'intero fabbricato condominiale e sue pertinenze, distinta al Catasto Terreni fg 200 pc 1010 di mq 1.056].

***

REGIME FISCALE

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

***

CONFORMITA' EDILIZIA e ABITABILITA'

Il fabbricato principale risulta **essere stato costruito in data anteriore al 01.09.1967**

Antecedentemente a tale data, sono risultati i seguenti titoli edilizi:

- **licenza n. 20424 del 12/07/1957**, prot. gen. n. 12394/1957, unita abitabilità del 14/05/1958;
- **licenza n. 21594 del 21/05/1958**, prot. gen. n. 9122/58;
- **licenza n. 23384 del 04/08/1959**, prot. gen. n. 14733/1959;
- **prot. gen. n. 20725 del 19/09/1960**: C/S - costruzione casa civile abitazione in Viale Salinatore;
- **prot. gen. n. 25732 del 22/11/1960**: (M: Prefettura) progetto relativo alla costruzione in conglomerato cementizio in Viale Salinatore;
- **licenza n. 25448 del 24/11/1960**, prot. gen. n. 20725/1960;
- **prot. gen. n. 6341 del 25/03/1961**: C/S - progetto costruzione civile abitazione in Viale Salinatore;
- **licenza n. 26164 del 13/05/1961**, prot. gen. n. 6341/1961, unita **variante n. 26551 del 11/08/1961**, prot. gen. n. 17276/1961, unita **variante n. 27780 del 01/06/1962**, prot. gen. n. 12123/1962;
- **prot. gen. n. 10270 del 13/05/1961**: (M: Prefettura) progetto relativo alla costruzione in Via L. Salinatore;

- **prot. gen. n. 17276 del 29/09/1961**: variante al progetto civile abitazione in Viale L. Salinatore - n. susseguente 12123/62;

SUCCESSIVAMENTE al 01.09.1967 sono risultati i seguenti titoli edilizi:

- **licenza n. 39185 del 19/12/1968**, prot. gen. n. 31783/1968, unita abitabilità del 23/05/1970;

- **licenza n. 39950 del 04/06/1969**, prot. gen. n. 2077/1969, unita **variante n. 40280 del 09/08/1969**, prot. gen. n. 22544/1969, unita **variante n. 684 del 03/08/1971**, prot. gen. n. 14498/1971;

- **prot. gen. n. 17723 del 09/04/1996**: dichiarazione di conformità alla regola d'arte per l'impianto elettrico sito nei locali di Via Salinatore n. 57;

- **prot. gen. n. 19883 del 24/04/1996**: comunicazione-relazione opere lett. e) art. 4 del 7^ comma della legge n. 493/93 per il fabbricato sito in Viale L. Salinatore n. 57/b per **mutamento alla destinazione d'uso** [**n.d.r.:** potrebbe NON interessare gli immobili pignorati, visto il civico 57\b (?)];

- **prot. gen. n. 4498 del 22/01/2008**: trasmissione dichiarazione di conformità legge 46/90 art. 9 per montaggio caldaia e sostituzione tubi nell'immobile sito in Viale Salinatore n. 57/a interno 2 [**n.d.r.:** NON interessa gli immobili pignorati];

- **prot. gen. n. 4520 del 22/01/2008**: trasmissione dichiarazione di conformità legge 46/90 art. 9 per montaggio caldaia e sostituzione tubi per riscaldamento nell'immobile sito in Viale Salinatore n. 57/a piano primo [**n.d.r.:** NON interessa gli immobili pignorati];

- **prot. gen. n. 5907 del 25/01/2008**: denuncia di inizio attività, L.R. 25/11/2002, n. 31, artt. 8-9-10 - lett. "b" - restauro e risanamento

conservativo - per il fabbricato ad uso civile abitazione situato in Viale Salinatore n. 57/a [**n.d.r.:** NON interessa gli immobili pignorati];

- **prot. gen. n. 25714 del 31/03/2010**: scheda tecnica di fine lavori del pg. n. 5907 del 25/01/2008 intestata a […] inerente l'immobile sito in Viale Salinatore n. 57/a [**n.d.r.:** NON interessa gli immobili pignorati];

- **prot. gen. n. 6147/1986**: Viale Livio Salinatore n. 57 - sostituzione pavimentazione e sostituzione vetrine - diniego;

- **prot. gen. n. 6148/1986**: Viale Livio Salinatore n. 57 - nulla osta per nuova pavimentazione di area esterna al fabbricato;

- **prot. gen. n. 9359/1986**: Viale Livio Salinatore n. 57 – autorizzazione n. 56 del 01/04/1986 - straordinaria manutenzione;

- **prot. gen. n. 15821 del 31/03/1995**: **domanda di sanatoria** per abusi edilizi effettuati nel fabbricato sito in Viale Livio Salinatore n. 57;

- **prot. gen. n. 28794 del 12/06/2000**: (M: **Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio**) costruzione di garage in muratura in Viale Livio Salinatore n. 57 - trasmissione parere favorevole;

- **condono prot. gen. n. 47377/1986**: **concessione in sanatoria n. 9634 del 18/03/1993, abitabilità n. 10127/1995**, Viale Salinatore n. 57 *(collegato al pg. 47343/2018)*;

- **fascicolo n. 1384/2017, *chiuso*** con prot. gen. n. 47343 del 30/05/2018: [….] in qualità di proprietari committenti - Forlì Viale Salinatore n. 57/57a - realizzazione di pertinenze identificata con la lettera D in assenza di SCIA e di Autorizzazione Paesaggistica e di piccola sopraelevazione in assenza di Permesso di Costruire e Autorizzazione Paesaggistica **demoliti**.

***

NON sono stati rintracciati i progetti specifici delle recinzioni sul retro e sui lati; sul fronte strada NON esiste recinzione.

***

Il confronto per l'attestazione o meno della regolarità edilizia, potrà essere fatto esclusivamente per **comparazione fra lo stato di fatto e la planimetria catastale**.

Dai rilievi effettuati in loco, si sono riscontrate numerose difformità e abusi edilizi, difficili da descrivere senza l'ausilio di elaborati grafici.

A tal fine sono **state redatte** dall'esperto **n° 4 Tavole Grafiche,** tutte **in scala di rappresentazione 1:50** viste le problematiche riscontrate sull'immobile fra le quali anche il doversi fare riferimento per lo stato legittimo allo stato risultante depositato presso il *Catasto* di Forlì, il tutto come di seguito meglio descritte:

Tavola Grafica n° 1 – Planimetria dello Stato di Fatto dell'intero immobile;

Tavola Grafica n° 2 – Rappresentazione dello stato legittimo dell'intero immobile e dei titoli autorizzativi del medesimo come visionati presso il Comune di Forlì;

Tavola Grafica n° 3 – Stato comparato con evidenza delle difformità e abusi edilizi dell'intero immobile,

Tavola Grafica n° 4 –Rappresentazione delle Superfici delle singole porzioni dell'immobile e delle superfici delle porzioni del medesimo oggetto di locazione,

il tutto teso a migliorare la percezione per quanto attiene alla consistenza dell'immobile, per le dette opere difformi e abusive e per quanto attiene ai titoli che lo hanno legittimato e le singole superfici del medesimo.

Le **Tavole Grafiche** **redatte dall'esperto, dalla n° 1 alla n° 4** si sono allegate alla perizia, doc. 03-A, 03-B, 03-C e 03.D.

***

Dal sopralluogo eseguito e dall'esame della **documentazione catastale**, in sostituzione di quella edilizia comunale non reperibile, **il tutto rispetto allo stato attuale dei luoghi**, **sono state riscontrate difformità e abusi edilizi** che in perizia sono stati descritti al *Punto 13.3* a cui si rimanda integralmente.

Si rimanda ulteriormente alla visione delle 4 Tavole Grafiche redatte dall'esperto.

Tutte le difformità descritte in perizia e meglio rappresentate nelle Tavole Grafiche più volte citate, presumibilmente, per essere legittimate e\o sanate, dovranno ottenere del Parere Favorevole della Soprintendenza di Ravenna visto che il tutto rientra nella fascia di rispetto di ml 150 del fiume Montone.

Fatto salvo se altro possa meglio ed ulteriormente risultare da una attenta analisi documentale e dalla possibilità di eseguire ulteriori e più approfondite verifiche in loco, **ritenendosi eventualmente anche quanto qui non descritto, quale onere a carico e cura dell'acquirente.**

***

Non sono state eseguite verifiche edilizie e rilievi altimetrici relativi alle porzioni e strutture da ritenersi condominiali.

***

I costi per la messa in pristino dei luoghi (rimozione abusi edilizi non sanabili) sono stati quantificati dall'esperto in perizia *Punto 13.3* e detratti in perizia **dal valore di stima dell'immobile**, al *Punto 20.4 e 20.5.*

***

CONFORMITA' EDILIZIA ed URBANISTICA

L'immobile qui oggetto di stima, si può ritenere **nel suo stato attuale**, **ai sensi della Legge 28.02.1985, n. 47** e s.m.i. **conforme sotto il profilo edilizio ed urbanistico, visti anche i titoli edilizi sopra citati fatta eccezione** per **l'abuso edilizio NON sanabile e da mettere in pristino alla ex tettoia** e rimozione soppalco, per quanto ulteriormente descritto in perizia in ordine alle **opere eventualmente da intendersi rientrare nelle *Tolleranze*** (quindi **non oggetto di Sanatoria**) ai sensi dell'art. 19 bis L.R. 23\2004 e per le **difformità sanabili**, il tutto come meglio precisato in perizia al *Punto 14*

***

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

***

SANATORIA

Pertanto, anche in via prudenziale, vista la complessità della materia riguardante le opere che si possono intendere legittime (ancorché difformi) rispetto a quelle difformi (che tali restano e necessitano di Sanatoria Edilizia), con **esclusione degli abusi per i quali necessita la messa in pristino dei luoghi**, per il caso di specie, **limitatamente alle difformità sanabili**, sarà possibile **presentare, a cura e spese del futuro acquirente, una S.C.I.A. in Sanatoria**, **ai sensi dell'art. 36 comma 1 del D.P.R. 06 giugno 2001 n° 380**, le cui **opere da sanare, oltre a quelle sopra descritte quali sanabili, saranno meglio rilevabili da un accurato rilievo dei luoghi**, che rapportato allo stato di progetto approvato, **renderà conto delle opere difformi da sanare**, **operazione questa da intendersi totalmente a cura e spese dell'acquirente**, **i cui costi**, qui quantificati dall´Esperto in **euro 7.000,00** complessivi e comprensivi dell´oblazione da versare al Comune **sono stati detratti in perizia dal valore di stima dell'immobile**, al *Punto 20.4 e 20.5.*

Si rimanda alla lettura integrale del Punto 14 della perizia.

***

CLASSE ENERGETICA DELL'IMMOBILE

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

L'Attestato è stato redatto in data **30.07.2025 n° 02624-723198-2025** ed è quindi valida fino al 30.07.2035. L'immobile risulta nell'Attestazione, in **Classe Energetica "D" EP 262,21** kwh\m^2\anno.

***

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE DELL'IMMOBILE

L’immobile pignorato, risulta per buona parte della sua consistenza nella disponibilità dell’esecutato e per **due distinte porzioni, dato in locazione** il tutto come meglio risulta dalla visione della **Tavola Grafica n° 4 – Rappresentazione delle Superfici delle singole porzioni dell’immobile e delle superfici delle porzioni del medesimo oggetto di locazione.**

Precisamente le porzioni date in locazione sono l’intero corpo staccato sul retro e la porzione sul retro della sala mostra, posta al piano interrato 1 (in fatto adibita a magazzino\deposito), il tutto come meglio risulta al Punto 07 della perizia a cui si rimanda integralmente.

I due distinti contratti di locazione, **le cui caratteristiche e peculiarità economiche risultano descritte al *Punto 07* della perizia**, **sono entrambi opponibili all’acquirente**.

***

Con osservanza.

Cesenatico lì 5 settembre 2025

L'Esperto Stimatore

Geom. Massimo Magnani