

## **TRIBUNALE DI AREZZO**

### **FALLIMENTO M.E.F.A S.r.l.**

con sede in Arezzo, Via P. Calamandrei n. 152 codice fiscale e partita Iva 00139180400  
Dichiarato con sentenza n. 53 del 23.07.2019 depositata il 24.07.2019 - R.F. 49/2019

**Giudice Delegato: Dott. Federico Pani**

**Curatore: Avv. Lina Del Sole**

### **Avviso di vendita Senza Incanto**

La sottoscritta Avv. Lina Del Sole, nata a Subbiano (AR) il 16.04.1968, c.f. DLNLN68D56I991B, con studio in Arezzo, Via Romana n. 68, Tel. e fax 0575 1610464, 347 7538267, Curatore del fallimento M.E.F.A. S.R.L. autorizzata ed abilitata alla vendita dei beni immobili con provvedimento di approvazione del Programma di Liquidazione dell'III.mo Signor Giudice Delegato presso il Tribunale di Arezzo e provvedimento autorizzativo agli atti conformi reso in data 21.03.2022;

Premesso

- che il valore degli immobili è stato determinato dall'Ing. Emanuele Mori e la relazione dell'esperto è a disposizione presso il Curatore, completa di allegati, e sarà altresì consultabile sul portale delle vendite pubbliche dove sarà pubblicato anche il presente bando

Tanto premesso

### **AVVISA**

che presso il proprio studio in Arezzo, Via Romana n. 68 **il giorno 26 maggio 2022 alle ore 9,30** procederà alle operazioni di vendita senza incanto degli immobili di seguito descritti alle seguenti condizioni e modalità.

### **Condizioni della vendita valide per tutti i lotti**

1) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, anche in relazione alla Legge 47/85 e sue successive modifiche ed integrazioni e 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.

2) La vendita è forzata e 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 fallito, 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. Per quanto concerne gli impianti, non viene prestata alcuna garanzia in ordine all'efficacia e alla conformità alla normativa in materia di sicurezza di tutti gli impianti elettrici, idrici sanitari, di riscaldamento, di condizionamento e del gas, ivi compresi quelli condominiali, dei quali è dotato l'immobile posto in vendita. Agli effetti del DM 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.lgs. 192/05 s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita, dispensa la procedura fallimentare dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze. Gli aggiudicatari accettano altresì di redigere l'APE a propria cura e carico.

3) Nel caso in cui si determini la nullità di cui all'art. 17 primo comma, o di cui all'art. 40 secondo comma della Legge n. 47/1985, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17, quinto comma e all'art. 40 sesto comma della citata legge così come modificata dal D.P.R. 380/2001.

4) Gli immobili venduti sono gravati da iscrizioni pregiudizievoli che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

5) Il trasferimento degli immobili è subordinato all'avvenuto pagamento del saldo prezzo. Il versamento del saldo del prezzo, nonché degli ulteriori oneri, anche tributari e fiscali conseguenti al relativo regime fiscale applicabile ex lege, diritti, oneri e spese conseguenti alla vendita ivi compreso quelle notarili, deve essere effettuato, a pena di decadenza, entro il termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione. Il versamento dovrà essere effettuato con assegno circolare o vaglia postale circolare intestato " Fallimento M.E.F.A. S.r.l. n. 49/2019" a mani del curatore o del professionista delegato alla vendita o con bonifico bancario sul conto corrente della procedura.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione che verranno incamerate a titolo di penale e/o multa.

6) Ogni spesa, imposta ed onere fiscale e tributario derivante dalla vendita e dall'atto di trasferimento sarà a carico dell'aggiudicatario. L'importo degli oneri tributari sarà indicato all'aggiudicatario dopo la aggiudicazione ed essi dovranno essere versati nello stesso termine del prezzo. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate a titolo di penale e/o multa.

7) La proprietà dei beni ed il possesso attivo e passivo degli stessi passeranno all'aggiudicatario dalla data dell'atto notarile di trasferimento, e in ogni caso non prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo degli oneri fiscali e delle spese, diritti ed onorari conseguenti al trasferimento. I costi di gestione del condominio maturati fino alla data del rogito saranno a carico degli aggiudicatari, che dovranno assumere informazioni aggiornate presso l'amministrazione del condominio. Con la presentazione dell'offerta gli aggiudicatari accettano altresì a proprio carico tutti i lavori che risulteranno deliberati fino alla data del rogito, esonerando e in ogni caso manlevando la curatela da ogni onere e spesa di realizzazione, ivi comprese quelle di natura tecnica.

8) Ogni ulteriore informazione potrà essere chiesta al Curatore Avv. Lina Del Sole, con studio in Arezzo, Via Romana n. 68, Tel. e fax 0575 1610464, 347 7538267 o all'indirizzo mail: [lina.del.sole@alice.it](mailto:lina.del.sole@alice.it) o all'indirizzo pec della procedura [f49.2019arezzo@pecfallimenti.it](mailto:f49.2019arezzo@pecfallimenti.it)

#### **9) Modalità di presentazione delle offerte e della vendita**

1) Le offerte di acquisto per la vendita, che è esclusivamente senza incanto, dovranno essere presentate in carta da bollo da Euro 16,00 (salvo mutamento di valore), in busta chiusa all'Avv. Lina Del Sole, presso il suo studio in Arezzo, Via Romana n. 68, entro le ore 13:00 del giorno precedente la data della vendita. Offerte pervenute oltre il termine suddetto non saranno prese in esame. Sulla busta devono essere indicate le sole generalità di chi presenta materialmente l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del Curatore e la data della vendita. Nessuna altra indicazione – né numero o nome del Fallimento, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro – deve essere apposta sulla busta.

2) L'offerta dovrà contenere: a) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto e/o dei soggetti cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi alla vendita. Se l'offerente è coniugato, o unito civilmente, e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, tramite la produzione dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, o del convivente legato con unione civile. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura, o l'atto di nomina che giustifichi i poteri, oppure una visura camerale aggiornata. In ogni caso dovrà essere allegata copia di valido documento d'identità dell'offerente unitamente a copia del codice fiscale; b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, (anche solo il nome del Lotto) e l'indicazione del prezzo offerto che, in ogni caso, non potrà essere inferiore rispetto al prezzo base indicato per ciascun lotto diminuito del 25%, pena l'inefficacia dell'offerta e l'esclusione dalla procedura di aggiudicazione; c) il termine di versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, anche tributari, diritti e spese conseguenti alla vendita, che è al massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione ed in caso di inadempimento l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate. In mancanza di indicazione del termine, si intende che esso è di 120 giorni dall'aggiudicazione.

L'offerente potrà indicare un termine più breve di 120 giorni, circostanza che verrà valutata ai fini della individuazione della migliore offerta; d) l'espressa dichiarazione di presa visione e accettazione del presente bando e della perizia di stima redatta dall'esperto con tutti gli allegati nessuno escluso, con dispensa della Procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli impianti e alle norme sulla sicurezza, manifestando di volere assumere direttamente tali incombenze e di farsi carico altresì della predisposizione dell'APE. Qualora la vendita abbia ad oggetto più lotti di beni simili e l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili posti in vendita dalla medesima procedura nella stessa udienza, potrà fare offerta valida per più lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo. In tal caso, se si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, non sarà obbligato all'acquisto dei lotti successivi.

3) All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia di valido documento di identità dell'offerente, (se Società visura camerale aggiornata), nonché un assegno circolare non trasferibile o vaglia postale circolare intestato "Fallimento M.E.F.A. S.r.l. n. 49/2019" per un importo minimo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto e/o decadenza o revoca dell'aggiudicazione. Ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi dell'articolo precedente, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo.

4) L'offerta per la vendita senza incanto presentata è irrevocabile. Essa, peraltro, non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del giudice delegato di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente.

L'offerente è tenuto a presentarsi alla data della vendita nel luogo indicato nell'avviso. In caso di mancata presentazione e se l'offerta è la sola per quel lotto, il bene potrà comunque essere aggiudicato all'offerente non presente. In caso di presenza di altre offerte per il bene in questione, si darà luogo ad una gara sulla base dell'offerta migliore.

5) In caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto senza che nel tempo stabilito dal Curatore o professionista incaricato della vendita vi siano stati ulteriori rilanci. In assenza di adesione alla gara si aggiudicherà a chi ha fatto la migliore offerta (valutata in termini non solo di prezzo ma di misura della cauzione e tempi di saldo prezzo); se le offerte sono tutte equiparabili allora si aggiudicherà a chi ha depositato l'offerta per primo, facendo fede l'orario apposto sulla busta al momento del suo deposito presso lo studio.

6) Agli offerenti presenti che non si sono resi aggiudicatari verranno restituiti immediatamente gli assegni circolari o vaglia postali circolari.

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

8) Non è concessa la rateizzazione del prezzo in 12 mensilità, ritenuto che essa non corrisponda alle esigenze di celerità del procedimento che sopravanzano l'interesse dei potenziali aggiudicatari a conseguire una modesta dilazione del termine per il versamento del prezzo.

9) Il trasferimento dell'immobile aggiudicato è subordinato al tempestivo ed integrale versamento del prezzo e degli oneri fiscali nel termine indicato nell'offerta. Il versamento dovrà essere effettuato con assegno circolare o vaglia postale circolare intestato " Fallimento M.E.F.A. S.r.l. n. 49/2019 " a mani del curatore o del professionista delegato alla vendita o con bonifico bancario sul conto corrente della procedura. In caso di inadempimento verrà dichiarata la decadenza dell'offerente ed incamerata la somma già versata, a titolo di penale e/o multa, salvo risarcimento del maggior danno.

10) Per il trasferimento della proprietà del bene il Curatore convocherà l'aggiudicatario avanti al Notaio che sarà scelto dal curatore medesimo, con comunicazione da inviarsi almeno quindici giorni prima della data fissata per il rogito.

L'avviso di vendita verrà pubblicato nel rispetto dei termini di legge, nel c.d. "Portale delle vendite Pubbliche".

Per l'esatta descrizione dei beni e le loro caratteristiche si rimanda alla perizia redatta dall'Ing. Emanuele Mori, di cui gli offerenti sono tenuti a prendere cognizione e con la presentazione dell'offerta dichiarano di essere pienamente edotti.

### **Descrizione del complesso edilizio ove sono ubicati i lotti e titoli abilitativi**

Il complesso edilizio, che ricomprende gli immobili oggetto della presente relazione, è ubicato nel comune di Cesena, in zona centrale vicino allo stadio Comunale, zona residenziale e commerciale ben servita da tutte le infrastrutture. L'immobile oggetto di perizia è un fabbricato isolato, su più livelli di recente costruzione realizzato all'interno di un lotto circondato da strade ad alto scorrimento.

È realizzato a ridosso di un lato del lotto parallelo a Via Roncofreddo, lasciando il rimanente spazio che si affaccia su Via Veneto e Via Tito Maccio Plauto da adibire a parcheggio da utilizzare a servizio delle attività commerciali presenti. Il fabbricato si sviluppa su 5 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato contenente garage e cantine a servizio delle unità immobiliari soprastanti.

Al piano terreno del fabbricato sono presenti fondi per attività commerciali ed attualmente è presente la sede di una banca, una farmacia un bar ed altre attività, al piano primo sono presenti unità immobiliari con destinazione uffici studi professionali, mentre ai piani superiori sono presenti le abitazioni. Ai piani 3,4,5 le abitazioni sono anche di tipologia duplex, con un piano abitabile e uno sottotetto con funzione accessoria.

L'immobile è di forma articolata con una parte centrale semicircolare, struttura in Cemento armato, copertura in parte piana ed in parte a falde inclinate, dotato di piccole corti interne che si sviluppano dal secondo al quinto piano, composto da n. 5 vani scale ed altrettanti ascensori disposti su vari lati del fabbricato. Gli appartamenti sono dotati di terrazze e/o logge. Le facciate sono intonacate e tinteggiate, gli infissi esterni sono in alluminio color grigio per le attività commerciali e color bianco per gli appartamenti ai piani superiori.

Gli appartamenti che costituiscono i piani superiori, sono dotati anche di scuri esterni, le coperture sono in parte piane praticabili ed in parte a doppia falda inclinata (appartamenti duplex) con manto di copertura in acciaio e legno.

Tutti gli immobili del piano seminterrato anche se ancora censiti catastalmente possono considerarsi completati in quanto di fatto non sono previste ulteriori finiture essendo delle cantine/fondi. Diversa è la situazione degli altri immobili che non risultano ancora completati, anche se presentano differente livello di finitura.

Le finiture del fabbricato esterne e delle parti comuni sono in genere di buon livello, così come le dotazioni e gli impianti tenendo anche conto della recente costruzione del fabbricato (primo accatastamento anno 2013), anche se specialmente sulle parti esterne sono evidenti segni di carente stato di manutenzione.

Anche nella documentazione fotografica allegata sono evidenziati alcuni dei principali dissesti e lesioni che interessano le finiture esterne (principalmente tinteggiature ed intonaci che risultano in vari punti distaccati). Sono presenti poi anche locali distacchi di intonaco, di alcune piastrelle dei battiscopa esterni su alcuni degli immobili.

Tutti gli immobili facenti parte dei lotti di vendita come identificati e specificati risultano essere stati costruiti con l'intero complesso edilizio, che è stato edificato in forza dei seguenti titoli abilitativi ed autorizzazioni:

- Concessione edilizia n.299 del 16/07/2001 per "Costruzione di edificio adibito ad attività commerciale, direzionali e residenziali con autorimesse in parte in deroga ai sensi dell'art.9 L.122/89 previa parziale demolizione dell'esistente";
- Permesso a costruire n. 89 del 17/06/2004;
- D.I.A. n. 170 del 27/01/2005;
- D.I.A. n. 209 del 28/02/2006;
- D.I.A. n.372 del 03/04/2008;
- D.I.A. n. 1332 del 30/10/2008;
- Attestazione di Conformità Sismica ai sensi della L.R. 40/1995 del 05/10/2009, pratica n. 522/04;

- Collaudo Statico ai sensi dell'art.7 L.1086/71 depositato in data 05/10/2009;
- Certificato di prevenzione incendi prat. VVf 3757;
- Autorizzazione scarico in fognatura n.11501 del 06/04/09 per acque bianche e prot. 28113 del 09/07/2009 per le acque nere;
- Atto di cessione e costituzione servitù e rinuncia servitù Notaio Antonio Porfiri rep. 215.038/48.742
- Certificato di Conformità e Agibilità Edilizia n.15 P.G.N. 22699/2008/272-2008/mm del 26/01/2011 (parziale e riguardante gli immobili in oggetto limitatamente alle parti comuni degli stessi).

### **Oneri condominiali**

Tutti le unità immobiliari costituenti i vari lotti di vendita risultano essere soggetti alla regolamentazione dettata dal condominio "VIA DEL MARE 15" che ricomprende immobili situati su Via del Mare, Via Veneto, Via T.M. Plauto, Via Roncofreddo.

La regolamentazione dell'utilizzo e gestione delle parti comuni, la manutenzione e la programmazione di interventi, con i relativi costi e ripartizione come da tabelle millesimali sopra richiamate sono riportate nel regolamento condominiale allegato alla perizia ed al quale si rimanda per completa presa visione.

Tutti gli immobili di proprietà di MEFA srl e facenti parte dei lotti della presente perizia risultano gravati da "servitù" tipiche delle strutture condominiali del genere e concernenti le parti comuni, il passaggio di impianti che possono interessare anche altre unità, ecc.

### **Formalità gravanti su tutti i lotti sino ai titoli di provenienza anteriori al ventennio**

- **atto unilaterale d'obbligo edilizio** a rogito dottor Giuseppe Minniti, già notaio in Cesena, in data 27 luglio 1988, repertorio n. 168, trascritto a Forlì in data **1 agosto 1988**, al n. **5.970** di particolare, gravante l'originaria particella 219 subalterno 3 del foglio 127, nonché l'immobile identificato dalla scheda n. 2.474/1989 (ex particella 219 subalterno 1 del foglio 127), avente ad oggetto un vincolo a parcheggio privato ad uso pubblico su un'area di mq. 243;

- **ipoteca volontaria** a garanzia di mutuo fondiario a rogito notaio Antonio Porfiri di Cesena in data 1 agosto 2003, repertorio n. 180.170, iscritta a Forlì in data **7 agosto 2003**, al n. **3.078** di particolare, gravante sulla originarie particelle 217, 218, 216, 220 e 219 subalterni 3 e 4 del foglio 127, per euro 12.000.000,00, a favore della Monte dei Paschi di Siena Merchant – Banca per le Piccole e Medie Imprese S.p.A., oggetto di restrizione beni, tra l'altro, relativamente ai subalterni 44 e 48, con atto a rogito notaio Giancarlo Sanfelice di Firenze in data 13 aprile 2007, repertorio n. 102.023, annotato in data 11 maggio 2007, al n. 1.559 di particolare, e relativamente ai subalterni 176, 178, 179, 180, 181 e 182, con atto a rogito notaio Antonio Porfiri di Cesena in data 19 gennaio 2009, repertorio n. 208.469, annotato in data 9 marzo 2009, al n. 814 di particolare;

- **ipoteca volontaria** a garanzia di finanziamento a rogito notaio Andrea Martini di Arezzo in data 14 ottobre 2010, repertorio n. 146.485, iscritta a Forlì in data **18 ottobre 2010**, al n. **4.356** di particolare, gravante, infra maggior consistenza, sui subalterni 54, 55, 176, 178, 179, 180, 187 della particella 2388 del foglio 127, per originari euro 2.720.000,00, a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., oggetto di riduzione di somma da 2.720.000,00 a 2.552.000,00, con atto a rogito notaio Alessandro Fabbri di Forlì in data 20 maggio 2011, repertorio n. 6.083, annotato in data 29 giugno 2011, al n. 1.969 di particolare;

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Forlì, sezione distaccata di Ce-sena, repertorio n. 259/2013, iscritta a Forlì in data **18 marzo 2013**, al n. **626** di particolare, gravante, infra maggior consistenza, sui subalterni 54, 55, 178, 179, 180, 181, 182, 187 e 196 della particella 2388 del foglio 127, per euro 400.000,00, a favore della Banca Romagna Cooperativa credito Cooperativo Romagna Centro e Macerone società cooperativa;

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Forlì, sezione distaccata di Cesena, repertorio n. 261/2013, iscritta a Forlì in data **19 marzo 2013**, al n. **640** di particolare, gravante, infra maggior consistenza, sui subalterni 54, 55, 178, 179, 180, 181, 182, 187 e 196 della particella 2388 del foglio 127, per euro 560.000,00, a favore della Banca Romagna Cooperativa credito Cooperativo Romagna Centro e Macerone società cooperativa;

- **ipoteca legale** derivante da atto amministrativo del 7 aprile 2016, repertorio n. 678/716, iscritta a Forlì in data **8 aprile 2016**, al n. **927** di particolare, gravante, infra maggior consistenza, sui subalterni 54, 55, 178,

179, 180, 181, 182, 187 e 196 della particella 2388 del foglio 127, per euro 484.164,72, a favore della Equitalia Centro S.p.A.;

- **ipoteca legale** derivante da atto amministrativo del 4 dicembre 2017, repertorio n. 368, iscritta a Forlì in data **7 dicembre 2017**, al n. **3.455** di particolare, gravante, infra maggior consistenza, sui subalterni 54, 55, 178, 179, 180, 181, 182, 187 e 196 della particella 2388 del foglio 127, per euro 80.810,06, a favore della Sorit Società Servizi e Riscossioni Italia S.p.A.;

- **ipoteca legale** derivante da atto amministrativo della Commissione Tributaria Provinciale del 22 luglio 2020, repertorio n. 92, iscritta a Forlì in data **11 agosto 2020**, al n. **2.143** di particolare, gravante i subalterni 54, 55, 178, 179, 180, 181, 182, 187 e 196 della particella 2388 del foglio 127, per euro 905.276,18, a favore della Amministrazione Finanziaria dello Stato.

### **Beni comuni non censibili**

Dell'edificio condominiale fanno parte anche i subalterni **199, 181 e 182** che risultano essere vani tecnici ove sono presenti canalizzazioni di unità frigorifere di altre unità immobiliari e sono presenti dei compressori degli impianti di climatizzazione di dette unità immobiliari, oltre ad impianti elettrici comuni di vario genere, pertanto, come anche previsto da progetto, sono da ritenersi BCNC a servizio dei vari subalterni non vendibili e stimabili separatamente e sono stati implicitamente considerati nella stima e il valore è intrinsecamente ricompreso in quello delle altre unità immobiliari.

## **LOTTI IN VENDITA**

### **LOTTO 1.**

#### **Diritto di piena proprietà per l'intero (1/1)**

Il lotto 1 è costituito da una doppia unità immobiliare destinata da titolo abilitativo ad APPARTAMENTI DUPLEX CON CANTINA, e formato dai locali attualmente costituiti da due distinti subalterni, per le parti destinate da progetto a civile abitazione e identificati al Catasto Fabbricati. Prov. di FORLÌ, Comune di Cesena, **Foglio 127, Particella 2388 Sub 198, Categoria F/3**, in corso di costruzione, Via Tito Maccio Plauto piani 4-5 e **Foglio 127, Particella 2388 Sub 200, Categoria F/3**, in corso di costruzione, Via Roncofreddo piani 4-5, e da una unità immobiliare destinata a deposito, identificato al Catasto Fabbricati. Prov. Di FORLÌ, Comune di Cesena, Via Roncofreddo piano S1, **Foglio 127, Particella 2388 Sub 201, Categoria C2 cl.3 consist. 5mq Rendita 17.30 euro.**

Dette unità immobiliari, anche se munite originariamente di due distinti ingressi, nel corso delle successive lavorazioni è stata ipotizzata la loro unione pertanto non sono presenti tramezzi divisorii fra le due e parte degli impianti risultano già predisposti come comuni. Le due unità assieme costituiscono nel complesso appartamento in corso di costruzione con ingresso al piano quarto, composto da piccolo balcone esclusivo di 20 mq ca, da soggiorno pranzo cucina di 82.20mq ca, disimpegno, camera di 14.50 mq ca e bagno, oltre a terrazzo esclusivo di circa 45.45mq ca e ripostiglio sottotetto accessibile mediante scala ancora da realizzare con una superficie copertura complessiva di circa 120mq ca. La superficie commerciale dell'immobile determinata secondo lo standard applicando gli opportuni coefficienti in funzione della destinazione delle varie parti è di circa 240 mq .

L'immobile risulta completamente intonacato con una prima mano di tinteggiatura di fondo, con presenza di impianto elettrico quasi completo, impianto di riscaldamento e caldaia (non in funzione): gli impianti dovranno essere oggetto di intervento per completare e rendere fruibile l'appartamento, e sarà presumibilmente necessario anche realizzare alcune nuove tracce con ripristino di massetti e intonaci.

Sono presenti infissi tinteggiati in tinta bianco avorio con vetrocamera termico e scuretti dello stesso colore. Il portoncino di ingresso risulta essere di sicurezza con finitura in legno.

Internamente è stato realizzato anche il massetto a ricoprimento degli impianti e mancano tutti i rivestimenti, sanitari, rubinetterie ecc.

Il sottotetto presenta un'altezza considerevole e presenza di alcune finestre tipo "velux" in copertura che garantiscono una illuminazione minima più che adeguata; sono presenti predisposizioni di impianti da completare anche a tale livello. Il solaio di piano e la copertura si presentano con finitura in legno a vista, e travi e colonne metalliche nel sottotetto tutte a vista. Completa l'unità la presenza di un piccolo locale di circa 4.95mq situato al piano interrato e destinato a cantina con pavimentazione di tipo "industriale" al quarzo, pareti in blocchi di cemento non intonacato e solaio in cemento tipo "lastra", con presenza di impianto elettrico di illuminazione e porta in metallo.

Sull'appartamento sono presenti vari segni di usura del tempo e di carenze manutenzione degli immobili rilevabili principalmente su: ringhiere dei balconi arrugginite, piastrelle e battiscopa balconi localmente distaccate, parti di intonaco esterno distaccate, soglie dei finestroni rotte, portoncino di ingresso con rivestimento in legno rovinato.

Per quanto concerne gli impianti non è possibile dare un giudizio sulla fruibilità, ma non risulta presenta la conformità è per quanto concerne quello idraulico e di riscaldamento è ipotizzabile la necessità di una revisione con sostituzione della caldaia.

**PREZZO BASE: Euro 275.000,00** (duecentosettantacinquemila/00euro) + IVA

**OFFERTA MINIMA: Euro 206.250,00** (duecentoseimiladuecentocinquanta/00 euro) + IVA

**RILANCIO MINIMO: Euro 2.000,00** (duemila/00euro)

## **LOTTO 2.**

### **Diritto di piena proprietà per l'intero (1/1)**

Il lotto 2 è composto da un'unità immobiliare destinata a deposito, identificato al Catasto Fabbricati, Prov. di FORLÌ, Comune di Cesena, Via Tito Maccio Plauto piano S1, **Foglio 127, Particella 2388 Sub 178, Categoria C2 cl.3 consist. 198 mq Rendita euro 685.13.**

Locale di circa 200.00mq situato al piano interrato e destinato a deposito con pavimentazione di tipo "industriale" al quarzo, pareti in blocchi di cemento non intonacato e solaio in cemento tipo "lastra" e porta di accesso in metallo; sono inoltre presenti delle aperture con griglia metallica per l'areazione del locale verso altri locali collegati con l'esterno. All'interno del locale si rileva la presenza di impianto elettrico di illuminazione non completo, parti di impianto antincendio e tubazioni a soffitto relative ad impianti di altre unità immobiliari. Il locale è situato al di sotto del locale a destinazione commerciale subalterno 196, con potenzialità di collegamento degli stessi per utilizzo come magazzino del locale sovrastante.

**PREZZO BASE: Euro 70.000,00** (settantamila/00 euro) + IVA,

**OFFERTA MINIMA: Euro 52.500,00** (cinquantaduemilacinquecento/00 euro) + IVA

**RILANCIO MINIMO: Euro 2.000,00** (duemila/00euro)

## **LOTTO 3.**

### **Diritto di piena proprietà per l'intero (1/1)**

Il lotto 3 è composto da un'unità immobiliare destinata a deposito, identificato al Catasto Fabbricati, Prov. di FORLÌ, Comune di Cesena, Via Tito Maccio Plauto piano S1, **Foglio 127, Particella 2388 Sub 179, Categoria C2 cl.3 consist. 4mq Rendita 13.84 euro.**

Piccolo locale di circa 4.35mq situato al piano interrato e destinato a cantina con pavimentazione di tipo "industriale" al quarzo, pareti in blocchi di cemento non intonacato e solaio in cemento tipo "lastra", con presenza di impianto elettrico di illuminazione e porta in metallo.

**PREZZO BASE: Euro 2.000,00 euro** (duemila/00euro) + IVA

**OFFERTA MINIMA: Euro 1.500,00** (millecinquecento/00 euro) + IVA

**RILANCIO MINIMO: Euro 200,00** (duecento/00euro)

## **LOTTO 4.**

### **Diritto di piena proprietà per l'intero (1/1)**

Il lotto 4 è composto da un'unità immobiliare "in corso di costruzione", destinato da titolo abilitativo a CANTINA, identificato al Catasto Fabbricati. Prov. di FORLÌ, Comune di Cesena, **Foglio 127,**

**Particella 2388 Sub 180, Categoria F/3**, in corso di costruzione, Via Tito Maccio Plauto piano S1. Piccolo locale di circa 4.35 mq situato al piano interrato e destinato a cantina con pavimentazione di tipo "industriale" al quarzo, pareti in blocchi di cemento non intonacato e solaio in cemento tipo "lastra", con presenza di impianto elettrico di illuminazione e porta in metallo.

**PREZZO BASE: Euro 2.000,00** (duemila/00euro) + IVA

**OFFERTA MINIMA: Euro 1.500,00** (millecinquecento/00 euro) + IVA

**RILANCIO MINIMO Euro 200,00** (duecento/00euro)

## **LOTTO 5.**

### **Diritto di piena proprietà per l'intero (1/1)**

Il lotto 5 è composto da un'unità immobiliare "in corso di costruzione", destinato da titolo abilitativo ad APPARTAMENTO TIPOLOGIA DUPLEX identificato al Catasto Fabbricati. Prov. Di FORLÌ, Comune di Cesena, **Foglio 127, Particella 2388 Sub 187, Categoria F/3**, in corso di costruzione, Via Tito Maccio Plauto piano 4-5.

Appartamento in corso di costruzione con ingresso al piano quarto, da piccolo balcone esclusivo di circa 4 mq, e composto da soggiorno pranzo di 42 mq circa, cucina di 9.37mq circa, disimpegno, camera di 15.50 mq ca e bagno, oltre a terrazzo esclusivo di circa 37 mq e ripostiglio sottotetto accessibile mediante scala ancora da realizzare con una superficie copertura complessiva di circa 75 mq. La superficie commerciale dell'immobile determinata secondo lo standard applicando gli opportuni coefficienti in funzione della destinazione delle varie parti è di circa 165 mq. L'immobile risulta completamente intonacato con una prima mano di tinteggiatura di fondo, con presenza di impianto elettrico quasi completo, impianto di riscaldamento e caldaia (non in funzione). Sono presenti infissi in legno tinteggiati in tinta bianco avorio con vetrocamera termico e scuretti dello stesso colore. Il portoncino di ingresso risulta essere di sicurezza con finitura in legno.

Internamente è stato realizzato anche il massetto a ricoprimento degli impianti e mancano tutti i rivestimenti, sanitari, rubinetterie ecc.

Il sottotetto presenta un'altezza considerevole e presenza di alcune finestre tipo "velux" in copertura che garantiscono una illuminazione minima adeguata; sono presenti predisposizioni di impianti da completare anche a tale livello.

Il solaio di piano e la copertura si presentano con finitura in legno a vista, e travi e colonne metalliche nel sottotetto tutte a vista.

Sono presenti vari segni di usura del tempo e di carente manutenzione degli immobili rilevabili principalmente su: ringhiere dei balconi arrugginite, piastrelle e battiscopa balconi localmente distaccate, parti di intonaco esterno distaccate, soglie dei finestroni rotte, portoncino di ingresso con rivestimento in legno rovinato.

Per quanto concerne gli impianti non è possibile dare un giudizio sulla fruibilità, ma non risulta presente la conformità e per quanto concerne quello idraulico e di riscaldamento è ipotizzabile la necessità di una revisione con sostituzione della caldaia.

**PREZZO BASE: Euro 200.000,00** (duecentomila/00euro) + IVA

**OFFERTA MINIMA: Euro 150.000,00** (centocinquantamila/00euro) + IVA

**RILANCIO MINIMO: Euro 2.000,00** (duemila/00euro)

## **LOTTO 6.**

### **Diritto di piena proprietà per l'intero (1/1)**

Il lotto 6 è composto da un'unità immobiliare "in corso di costruzione" destinato da titolo abilitativo a COMMERCIALE, identificato al Catasto Fabbricati Prov. di FORLÌ, Comune di Cesena, **Foglio 127, Particella 2388 Sub 196, Categoria F/3**, in corso di costruzione, Via V. Veneto n. 49 piano T.

Locale in corso di costruzione con destinazione commerciale situato al piano terreno, con ampie e



luminose vetrate su tre lati del fabbricato ed ingressi sui lati fronteggianti il parcheggio principale. Immobile completamente “al grezzo” sono presenti praticamente solo le strutture portanti e le chiusure verso l’esterno e le altre unità (solo in parte intonacate).

Non sono presenti impianti, massetti, controsoffitti o altre finiture di alcun genere. La superficie commerciale dell’immobile determinata secondo lo standard applicando gli opportuni coefficienti in funzione della destinazione delle varie parti è di circa 320mq.

L’immobile è situato al di sopra di quello facente parte del Lotto 2 (subalterno n. 178) destinato a deposito e potrebbe prevedersi la possibilità di collegamento degli stessi al fine ampliare il magazzino dell’attività commerciale.

**PREZZO BASE: Euro 190.000,00** (centonovantamila/00euro) + IVA

**OFFERTA MINIMA: Euro 142.500,00** (centoquarantaduemilacinquecento/00euro) + IVA

**RILANCIO MINIMO EURO 2.000,00** (duemila/00euro)

Arezzo,

Il Curatore

Avv. Lina Del Sole