

Dott. Oscalre Santi

Dottore Commercialista Professionista delegato

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

e-mail: oscalre.santi@pec.it

TRIBUNALE DI FORLÌ

- UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI -

Procedura esecutiva immobiliare n. 104/2018 ES.

Avviso di vendita immobiliare delegata a professionista

1° esperimento

Il sottoscritto Dott. Oscalre Santi nominato dal G.E. Dott. Fabio Santoro con ordinanza emessa il 13/12/2022 quale professionista delegato ex art. 591 bis c.p.c. al compimento delle operazioni di vendita nel procedimento di esecuzione immobiliare in epigrafe,

- esaminata la documentazione in atti e verificata la corrispondenza fra il diritto reale sul cespite oggetto di esecuzione ed i dati emergenti dai Pubblici Registri, nonché la titolarità dello stesso in capo al debitore esecutato;
- ritenuto necessario fissare la vendita in **unico lotto** a corpo e non a misura, del compendio immobiliare pignorato;
- visti gli art. 490 e 570 c.p.c.;

DISPONE

procedersi alla **VENDITA SENZA INCANTO** del compendio immobiliare di seguito indicato, con modalità **TELEMATICA ASINCRONA** che verrà chiamata per l'esame delle buste telematiche il **giorno 31 marzo 2026 alle ore 15:00** sul portale del gestore **Edicom Finance S.r.l.** (www.garavirtuale.it) alle seguenti, specifiche e tassative condizioni.

Descrizione del bene ed identificazione dei lotti.

Il compendio pignorato, meglio descritto nella **perizia** redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta, compresa la destinazione urbanistica risultante dal relativo certificato), inclusi i dati catastali ed i confini, e nell'**allegato "A"** accluso al presente avviso e di cui costituisce parte integrante, relativamente ai quali si segnala la presenza di difformità edilizie ed amministrative, è sito in **Cesenatico (FC)**, **loc. Bagnarola, Via Torri n. 57**, ed è così identificato e descritto:

- **Lotto 1:**
 - **piena proprietà per l'intero di fabbricato rurale** censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cesenatico (FC) al foglio 32, particella 34, sub. 1, zona cens. 2, Cat. A/4, cl. 1, cons. 8,5 vani, rendita € 414,84;
 - **piena proprietà per l'intero di deposito** censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cesenatico (FC) al foglio 32, particella 34, sub. 2, zona cens. 2, Cat. D/10, rendita € 336,00;

- **piena proprietà per l'intero di corte** censita al Catasto Fabbricati del Comune di Cesenatico (FC) al foglio 32, particella 34, sub. 3, BCNC, e al Catasto Terreni dello stesso Comune al foglio 32, particella 34, Ente Urbano di mq. 2.577;
- consistente in: "fabbricato rurale costituito da abitazione al piano primo (vano pranzo soggiorno, 4 camere e un w.c.) con annessi servizi al piano terra, servizi con accesso esterno, corte e portico.
- stato: **libero**

Prezzo base ed aumento minimo.

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

- **lotto 1: €_182.000,00 (euro centoottantaduemila/00).**

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

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

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

Modalità di presentazione dell'offerta.

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

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

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

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

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

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

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

partita IVA;

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

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

d) il numero o altro dato identificativo del lotto;

e) la descrizione del bene;

f) l'indicazione del referente della procedura;

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

h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;

i) l'importo versato a titolo di cauzione;

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

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

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

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

2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 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; dalla dichiarazione dovrà risultare la natura del patrimonio personale del coniuge assegnatario che verrà utilizzata per il pagamento del prezzo.

Deposito cauzionale.

Il deposito cauzionale, di importo pari almeno al **15 per cento** del prezzo offerto, deve essere effettuato esclusivamente con **bonifico** sul conto corrente intestato a "**ES.104/2018 Tribunale di Forlì**", acceso presso la Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., codice IBAN **IT5620103013202000002066479** con causale "**ES.104/2018 cauzione lotto 1 asta del 31/03/2026**", indicando il numero del lotto per il quale è presentata l'offerta.

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

Dott. Ocare Santi

Dottore Commercialista Professionista delegato

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

e-mail: oscare.santi@pec.it

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

Irrevocabilità dell'offerta.

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

Svolgimento della vendita.

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

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

Eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno; il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS; qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta, che avrà **durata sino alle ore 15 del giorno successivo**; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi **15 minuti** della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori **15 minuti** in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata

presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento; la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato referente della procedura disporrà l'aggiudicazione a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione.

Offerta per persona da nominare.

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

Istanza di assegnazione con riserva di nomina di un terzo.

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

Pagamento del prezzo e degli oneri accessori.

In caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario, comunque non superiore al termine di legge di 120 giorni dalla data di aggiudicazione (termine perentorio, non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale: cfr. Cass. Civ., sez. III, 8 giugno 2022 n. 18421 e Cass. Civ. sez. III, 14 febbraio 2023 n. 4447). Nello stesso termine l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità, civile e penale,

Dott. Oicare Santi

Dottore Commercialista Professionista delegato

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

e-mail: oscare.santi@pec.it

prevista per le dichiarazioni false e mendaci, deve fornire al professionista delegato le informazioni previste dall'art. 22 del D.Lgs. 21/11/2007 n. 231 (Dichiarazione Antiriciclaggio), così come previsto dall'art. 585, 4° c. c.p.c., a pena di decadenza.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito il G.E. con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa.

Se il prezzo che si ricava dalla successiva vendita, unito alla cauzione confiscata, risulta inferiore a quello dell'offerta decaduta l'aggiudicatario inadempiente è tenuto al pagamento della differenza ex art. 587, secondo comma c.p.c.

Il prezzo di aggiudicazione dovrà essere versato mediante **bonifico** sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva, anche in ipotesi che l'immobile sia gravato da ipoteca a garanzia di mutuo fondiario concesso ai sensi dell'art. 38 D.Lgs. 385/1993.

Le imposte e tasse relative al trasferimento dell'immobile, i bolli e diritti per le copie conformi del decreto di trasferimento e la quota del compenso del professionista liquidato ai sensi del D.M. 15 ottobre 2015, n. 227, sono a carico dell'aggiudicatario; per il pagamento dei suddetti oneri verrà utilizzato il deposito cauzionale, gli oneri a carico dell'aggiudicatario saranno comunicati entro 20 giorni dall'aggiudicazione e, qualora il deposito cauzionale non fosse sufficiente al pagamento di detti oneri, la differenza dovrà essere versata dall'aggiudicatario nel termine previsto per il pagamento del prezzo.

Non è concessa la rateizzazione del prezzo in 12 mensilità ritenuto che essa non corrisponda alle esigenze di celerità del processo (art. 111 Cost.) ed agli interessi delle parti processuali (i creditori ed anche il debitore) ad una sollecita distribuzione del ricavato della vendita, interessi che sopravanzano, in un doveroso bilanciamento, quelli dei potenziali aggiudicatari a conseguire una modesta dilazione del termine per il versamento del prezzo.

In caso di richiesta di tassazione agevolata, l'aggiudicatario è tenuto a consegnare al delegato, contestualmente al saldo prezzo, le relative dichiarazioni ai fini fiscali in originale, unitamente alla copia del documento di identità; dovrà in ogni caso essere consegnata al delegato l'eventuale dichiarazione resa a norma del d.p.r. 445/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica).

L'aggiudicatario sarà tenuto, in solido all'esecutato ai sensi dell'art. 63 disp.att. c.c., alle eventuali spese condominiali arretrate relative all'anno in corso al momento dell'emissione del decreto di trasferimento ed a quelle relative all'anno precedente.

Finanziamento per il pagamento del prezzo ex art. 585 c.p.c.

Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, dovrà comunicarlo al professionista delegato inviandogli copia del contratto di mutuo con gli estremi di repertorio per la corretta predisposizione del decreto di trasferimento.

Trasferimento della proprietà.

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

Facoltà di subentro nel finanziamento stipulato dal debitore.

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

Pubblicità.

Il professionista delegato provvederà alla pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e di copia della perizia. La pubblicità sul Portale delle Vendite pubbliche dovrà essere effettuata necessariamente 60 giorni prima della data 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.asteanunci.it, nonché sul sito istituzionale del Tribunale.

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

Il professionista delegato

Dott. Oscare Santi

Dottore Commercialista Professionista delegato

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

e-mail: oscare.santi@pec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RENDE NOTO CHE

- tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o a cura del cancelliere o del giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato;
- gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (invitando comunque gli interessati a verificare, anche tramite propri tecnici di fiducia, la situazione edilizia al momento dell'acquisto); per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'avviso di vendita e della perizia di stima in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza,

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dott. Oscare Santi

Dottore Commercialista Professionista delegato

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

e-mail: oscare.santi@pec.it

manifestando di voler assumere direttamente tale incombenza;

- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura, mentre non saranno cancellate eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali), anche ove fossero inopponibili;
- laddove necessario, è stata regolarmente rilasciata l'attestazione di prestazione energetica dell'edificio;
- la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto;
- se all'emissione del decreto di trasferimento l'immobile è ancora abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare, l'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo e 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 ed in detto caso le relative spese verranno poste a carico della procedura;
- se all'aggiudicazione l'immobile è ancora occupato da chiunque altro senza valido ed efficace titolo la liberazione sarà attuata dal custode e le relative spese verranno poste a carico della procedura;
- per tutto quanto ivi non previsto si applicano le vigenti norme di legge;

AVVERTE CHE

- in base a quanto disposto dall'art. 624 bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto;
- in base a quanto disposto dall'art. 161 bis disp.att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.;

INFORMA CHE

- gli offerenti possono ottenere dal delegato delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica al seguente recapito telefonico 054331655;
- gli offerenti possono ottenere assistenza per la compilazione ed il deposito della

Dott. Oicare Santi

Dottore Commercialista Professionista delegato

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

e-mail: oscare.santi@pec.it

offerta dai medesimi soggetti nonché dal Gestore incaricato della vendita, secondo quanto indicato nel relativo portale (www.garavirtuale.it);

- gli interessati possono chiedere al **custode IVG Forlì S.r.l.** di poter visionare l'immobile mediante richiesta sul Portale delle Vendite Pubbliche entro il 10° giorno anteriore a quello fissato per le offerte.
- nella sezione "DOCUMENTI" del sito www.professionistidelegatific.it è scaricabile una pratica **GUIDA alla presentazione dell'offerta telematica** redatta a cura dell'Associazione dei Professionisti delegati del Tribunale di Forlì.

La pubblicità, le ulteriori modalità di presentazione delle offerte e tutte le altre condizioni della vendita sono regolate dalle condizioni generali in materia di vendite immobiliari.

Forlì, 23 gennaio 2026.

Il Professionista delegato

Dott. Oicare Santi

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

**Esecuzione immobiliare R.G. n.104/2018
(riunita alla Procedura R.G. n.123/2020)**

PROSPETTO RIEPILOGATIVO DELL'IMMOBILE

ALLEGATO "A"

LOTTO PRIMO

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Fabbricato colonico sito in **Bagnarola di Cesenatico (FC)**, via **Torri n.57**, **costituito da** abitazione (al piano terra e primo), deposito (al piano terra), oltre al portico e alla corte comune alle unità di cui sopra, il tutto edificato su terreni di mq.2.577.

Trattasi di fabbricato rurale sito nel comune di Cesenatico (FC), località Bagnarola, in via **Torri n.57**, "angolo" via **Casino Neri**, costituito, nel suo insieme da due unità immobiliari così distinti: -subalterno 1 (abitazione al piano piano e servizi annessi al piano terra); -subalterno 2 (servizi con accesso dall'esterno e dal portico di uso comune); -subalterno 3 (corte e portico di uso comune ai due sub. sopra elencati).

Il lotto di terreno su cui sorge, è identificato al C.T. con la particella 34, ente urbano (senza reddito) di mq. 2.577 che oltre a costituire l'area di sedime, al Catasto Fabbricati risulta corte comune. Risulta recintato solo sul lato in affaccio alla via Torri e alla via Casino Neri con rete metallica e paletti in cemento, mentre non risultano materializzati e ben identificabili i confini con le particelle 150 e 151. Sarà cura e spese dell'acquirente provvedere, se di interesse, far eseguire un dettagliato rilievo, con idonea strumentazione topografica, e successivo picchettamento per determinare ed individuare la posizione esatta dei confini catastali del lotto acquistato.

Alla proprietà vi si accede esclusivamente mediante cancello carrabile scorrevole, non motorizzato, posizionato a ridosso della curva di via Torri in prossimità dell'incrocio con la via Casino Neri.

Come indicato nella *“scheda di analisi e indicazioni operative relative agli edifici del territorio rurale”* del Comune di Cesenatico, il fabbricato risulta esistente già nel 1740. Non è stato riscontrato alcun titolo autorizzativo per la sua costruzione e/o per interventi successivi.

Si sviluppa su due piani per quanto riguarda *“l'abitazione”* ed al solo piano terra per quanto riguarda i *“servizi esterni”*.

L'intero immobile è stato costruito con struttura portante in muratura; le facciate esterne risultano intonacate ma non tinteggiate.

I solai intermedi, ove visibili, erano stati realizzati originariamente in travi di legno e tavelloni; sono evidenti interventi di sostituzione degli stessi con travetti del tipo varesi.

Il solaio di copertura, sia per l'abitazione che per i servizi sono anch'essi in parte con struttura portante in legno (presumibilmente originari dell'epoca di costruzione), ed in parte in travetti del tipo varesi e tavelle di laterizio.

Il tetto del fabbricato principale è a due falde; quello del portico e dei servizi esterni è ad una falda, il manto di copertura è in coppi di laterizio.

Non sono state riscontrate opere di lattoneria.

Le pareti divisorie sono in laterizio, e risultano intonacate e tinteggiate al piano primo ed alcuni ambienti del piano terra.

Non risulta inoltre esistente alcun sistema fognario autorizzato di alcuna tipologia (allacciato o non allacciato alla fogna pubblica).

La via Torri si trova nella periferia di Bagnarola, in zona avente prevalente destinazione agricola con alcune aree ad uso artigianale.

Pur essendo ubicata a circa 8 km dal centro di Cesenatico, la località di Bagnarola non può certo essere considerata una frazione isolata.

Si sviluppa ai lati della via Cesenatico, strada di collegamento tra Cesenatico e Cesena, con elevato traffico durante il giorno e ben servita dai mezzi pubblici che collegano i due Comuni (autobus di linea).

Il contesto urbano è costituito in prevalenza da lotti residenziali e terreni agricoli; all'interno di una fascia chilometrica avente raggio di 3km circa, rispetto al fabbricato pignorato, sono presenti punti di interesse quali attività commerciali (supermercato, farmacia comunale, distributore di benzina), servizi alla persona, banche, scuola materna, ecc.

Attualmente il Comune di Cesenatico risulta regolamentato dal P.R.G. e dal R.U.E. (alla data della presente in salvaguardia e per il quale è prevista l'approvazione al 13 ottobre 2022, con possibili modifiche degli attuali vincoli e normative).

In riferimento al P.R.G. vigente l'intera particella 34 ricade in zona "*territorio produttivo agricolo E1*" regolamentata dagli articoli delle Norme Tecniche di Attuazione, mentre nel R.U.E. (attualmente in salvaguardia) ricade in zona "*telaio paesaggistico ambientale - territorio rurale periurbano*" regolamentata dagli articoli delle Norme Tecniche di Attuazione.

Visto che ancora la futura normativa non risulta approvata e la modalità di interpretazione e di applicazione, rispetto all'attuale P.R.G., è alquanto diversa, si

consiglia per un eventuale futuro e sostanziale intervento sul fabbricato, richiedere una valutazione preventiva agli uffici competenti presso il Comune di Cesenatico salvo se e forse altri esterni.

Lo stato manutentivo del complesso è **alquanto scadente**, risultano effettuati interventi di manutenzione straordinaria con sostituzione di parti strutturali nei solai di copertura e non sia nei servizi esterni che all'interno dell'abitazione a consolidare la struttura.

Risultano cedimenti di porzioni dei solai al piano primo, distaccamenti di intonaco sia all'interno che all'esterno del fabbricato, crepe nelle pareti, ecc.

Il fabbricato principale destinato all'**abitazione** della "*famiglia contadina*" risulta così composta:

PIANO TERRA: solo servizi attualmente censite come cantine e ripostigli ma che, di fatto, ai tempi della costruzione del fabbricato erano adibiti a stalle, depositi e cantine.

E' presumibile che il piccolo vano sul retro del fabbricato, ora non accessibile, fosse la latrina.

PIANO PRIMO: vano pranzo soggiorno, n.4 camere ed un w.c. di epoca successiva alla costruzione del fabbricato visto le caratteristiche costruttive e la posizione in cui è stato realizzato. Non risulta alcun vano ad uso cucina, non sono stati riscontrati allacci ad impianto idrico nei vani fatta eccezione del w.c.

Le porzioni di fabbricato destinate a "**deposito**" risultano costituite da due vani aventi, ciascuno, accesso indipendente sia dalla corte che da portico di uso comune.

Le altezze utili interne variano tra i vari vani ed anche all'interno degli stessi dovuta sia all'inclinazione dei solai di copertura che alla tipologia del pavimento ed, in alcuni punti, all'inclinazione degli stessi.

Non sono state rilevate le altezze esterne.

SERVIZI DELL'ABITAZIONE:

I pavimenti sono prevalentemente in cls e/o mattoni. Non sono stati riscontrati battiscopa, essendo utilizzati come deposito di materiali, i vani non erano completamente ispezionabili e visitabili.

ABITAZIONE:

I pavimenti sono prevalentemente in piastrelle di graniglia, mentre quello del bagno ed il suo rivestimento sono in ceramica. Non sono stati riscontrati battiscopa.

Le pedate della scala sono in lastre di cemento poggianti mentre le alzate sono rivestite con mattoni a vista.

Gli infissi interni sono in legno di colore chiaro con vetro semplice e maniglie in metallo.

Il sistema oscurante è costituito da scuroni in legno di colore verde.

Le porte interne, ove presenti, sono in legno tamburato.

La porta di ingresso all'abitazione ed ai servizi sono in legno di colore verde.

Nel bagno sono presenti i sanitari (water, bidè, lavandino e piatto doccia) ma per le loro condizioni non si può certo ritenere utilizzabile.

Nelle pareti interne sono presenti evidenti manifestazioni di umidità, in alcuni punti risulta parzialmente distaccato l'intonaco. (vedi documentazione fotografica allegata).

Impianti:

Alla data del sopralluogo l'impianto della luce non era funzionante, risultava assente quello del gas e di riscaldamento, mentre erano presenti dei rubinetti a parete, dislocati nelle cantine.

Non sono stati riscontrati contatori sia all'interno del fabbricato, che all'esterno, che in prossimità delle recinzioni stradali.

La superficie commerciale è di mq 363,77.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Al **Catasto Fabbricati** del Comune di Cesenatico,

-Al **Foglio 32, Particella 34, subalterno 1**, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 1, vani 8,5, superficie catastale mq.258 (totale), e mq.258 (totale escluso le aree esterne intese "superfici di balconi, terrazzi ed aree scoperte pertinenziali ed accessorie, comunicanti o non comunicanti" ai sensi del Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 29/03/2013), Rendita Catastale € 414,84, piano T-1, via Casino Neri;

-Al **Foglio 32, Particella 34, subalterno 2**, zona censuaria 2, categoria D/10, Rendita Catastale € 336,00, piano T, via Casino Neri;

-Al **Foglio 32, Particella 34, subalterno 3**, BCNC (portico e corte comune ai sub.ni 1 2).

Catasto Terreni

-**Foglio 32, Particella 34**, ente urbano di mq.2.577 (senza reddito);

CONFINI

Al C.T. la particella 34, sulla quale sorge il fabbricato ove sono ubicate le unità immobiliari pignorate, confina a Nord con la particella 150 (di proprietà degli esecutati ma non oggetto di esecuzione)

ad Est con la Via Casino Neri, a Sud con la via Torri, e ad Ovest con la particella 151 (di proprietà degli esecutati ma non oggetto di esecuzione)

Si allegano visure storiche C.F. e C.T., planimetria catastale ed estratto di mappa C.T.

PERTINENZA

Intera proprietà

PROVENIENZA DEL BENE

-Certificato di Successione Rep. n° 167/9990/14 del 19/03/2014 trascritto alla **Conservatoria di Forlì in data 27/05/2014 art.4733 con il quale la quota di 29/300 di proprietà in capo al de cuius sull'immobile censito al CEU del**

Comune di Cesenatico al Foglio 32 Particella 34 sub. 1 e 2 diveniva di proprietà dei signori per la quota di 29/900 ciascuno.

-Certificato di Successione del sig. deceduto il 28/10/2010 Rep. n° 1260/9990/1 del 01/12/2011 trascritto alla **Conservatoria di Forlì in data 16/01/2012 art.688 con il quale la quota di 27/180 di proprietà in capo al de cuius sull'immobile censito al CEU del Comune di Cesenatico al Foglio 32 Particella 34 sub. 1 e 2 diveniva di proprietà dei signori per la quota di 27/900 ciascuno.**

NB: al riguardo si precisa che con atto del Dott. Notaio di Cesenatico del 20/02/2012 Rep. n° 35090/13702 i signori accettavano l'eredità del sig. Trascritto alla Conservatoria di Forlì in data 25/01/2022 art.938.

- Con Certificato di Denuncia di Successione del defunto deceduto il 23/09/1990 rep. 44/vol574 del 07/12/1991 la quota di 1/3 di proprietà del bene diveniva di per la quota di 1/3 di nuda proprietà e a per la quota di 1/3 di usufrutto, trascritto alla **Conservatoria di Forlì in data 04/01/1992 art.183.**

-Con atto di acquisto di legato del Notaio del 19/01/1991 Rep. 73311 vendeva a la quota di 1/3 di usufrutto, trascritto alla **Conservatoria di Forlì in data 05/02/1991 art.1.894.**

N.B. L'atto è stato successivamente rettificato e trascritto alla Conservatoria di Forlì in data 06/03/1991 art.2.637

- Con atto di vendita Notaio del 30/12/1974 rep. 42498/12538 la sig.ra cedeva ai signori la quota di 1/18 gravato da usufrutto dell'immobile, trascritto alla **Conservatoria di Forlì in data 25/01/1975 art.705.**

- Con Atto di Accettazione del 19/12/1974 n. 42439/12500 i signoriaccettavano l'eredità di, fra cui la quota di 1/3 indiviso dell'immobile, trascritto alla **Conservatoria di Forlì in data 31/12/1974 art.5.552.**

REGIME FISCALE

La vendita dei beni è soggetta a Tassa di Registro

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

Dalla ricerca eseguita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cesenatico non sono emersi atti autorizzativi che hanno interessato la proprietà immobiliare.

La costruzione dell'immobile è da intendersi antecedente al 01/09/1967.

Come anche indicato nella Scheda di Analisi n. 137 che indica l'epoca di costruzione al 1740.

Il fabbricato risulta in possesso di Scheda di analisi e indicazioni operative relative agli edifici del territorio rurale n. 137, dalla quale si evince che è inserito in ambiti agricoli periurbani (Art. 75 PTCP) e che l'edificio è già esistente dal 1740 ed è d'interesse ambientale tipologico.

Si evince altresì che la sua funzione è di tipo abitativo connessa all'attività agricola e su di esso sono possibili interventi di restauro e risanamento conservativo di Tipo A.

In aggiunta a tutto quanto sopra, sono comunque sempre validi i vincoli e le prescrizioni di qualsiasi natura posti da Leggi dello Stato, da Leggi Regionali e da Enti Pubblici, che se e come esistenti, gravano l'immobile qui oggetto di stima.

Dal sopralluogo eseguito nel fabbricato pignorato in base alla planimetria catastale del 01/03/2004 (unico elaborato grafico reperito che attesta la forma, dimensione e disposizione interna della proprietà), sono state accertate alcune difformità sia interne sia prospettiche. Tali difformità, attualmente, in base alla vigente normativa comunale risultano regolarizzabili mediante presentazione di un titolo edilizio in Sanatoria.

E' stata accertata altresì la presenza di un manufatto privo di titolo autorizzativo che dovrà essere rimosso poichè non regolarizzabile secondo la vigente normativa comunale.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento **risultano disabitate, in pessimo**

stato manutentivo e conservativo, e comunque nella disponibilità degli esecutati.

Considerato lo stato manutentivo e conservativo dell'immobile, alla data della presente relazione la proprietà non risulta affittabile all'uso preposto e autorizzato, pertanto il suo valore locativo è pari a €. 0,00.

STIMA DEL BENE

Il valore del bene stimato **a corpo** e non misura,

- Valore dell'intera proprietà€.
- Valore quota di 341/900 di proprietà pignorata in capo al sig. ... €.
- Valore quota di 3/300 di proprietà pignorata in capo al sig. €.
- Valore quota di 3/300 di proprietà pignorata in capo al sig. €.
- Valore quota di 3/300 di proprietà pignorata in capo al sig. €.
- Valore quota di 341/900 di proprietà pignorata in capo al sig. ... €.
- Valore quota di 191/900 di proprietà pignorata in capo al sig. ... €.

Il Perito Stimatore

(Taroni Geom. Alida)