

**TRIBUNALE DI FORLÌ****- UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI -**

Procedura esecutiva immobiliare n. 44/2024 R.G. ES.

**Aviso di vendita immobiliare delegata a professionista****1° esperimento**

Il sottoscritto Dott. Massimiliano Graffiedi, nominato dal G.E. Dott. Fabio Santoro con ordinanza emessa il 30/09/2025 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 in atti e verificata la corrispondenza fra il diritto reale sul cespite oggetto di esecuzione ed i dati emergenti dai Pubblici Registri, nonché la titolarità dello stesso in capo al debitore esecutato;
- ritenuto necessario fissare la vendita in un **unico lotto** a corpo e non a misura, del compendio immobiliare pignorato;
- visti gli art. 490 e 570 c.p.c.;

**DISPONE**

procedersi alla **VENDITA SENZA INCANTO** del compendio immobiliare di seguito indicato, con modalità **TELEMATICA ASINCRONA** che verrà chiamata per l'esame delle buste telematiche il **giorno 30 SETTEMBRE 2026 alle ore 15:00** sul portale del gestore EDICOM FINANCE S.r.l. - [WWW.GARAVIRTUALE.IT](http://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, è sito in Comune di Bagno di Romagna (FC), Località Selvapiana, Strada Provinciale SP43 n. 151, ed è così identificato e descritto:

**• Lotto unico:**

- piena proprietà per l'intero di fabbricato ad uso non abitativo e terreni censiti come segue:

- Catasto Fabbricati del Comune di Bagno di Romagna
  - fg. 101, part. 132, sub. 1, zona cens. 2, nat. B/5, cl. 1, mc. 12.041, rendita € 8.084,21, piano S2-S1-T-1-2-3, Località Selvapiana Acquapartita;
  - fg. 101, part. 132, sub. 2, nat. F/4, piano S2-3, Località Selvapiana

Acquapartita;

- fg. 101, part. 132, sub. 3, nat. E (bene comune), Località Selvapiana Acquapartita;

- fg. 101, part. 832, zona cens. 2, rendita € 152,00, nat. D/1, piano T, Località Selvapiana Acquapartita;

- Catasto Terreni del Comune di Bagno di Romagna

- fg. 101, part. 132, nat. ENTE URBANO, mq. 9.034;
- fg. 101, part. 832, nat. ENTE URBANO, mq. 92;
- fg. 101, part. 833, nat. SEMIN ARBOR, cl. 4, mq. 61.187, r.d. € 173,80, r.a. € 173,80;
- fg. 144, part. 17, nat. BOSCO CEDUO, cl. 1, mq. 2.530, r.d. € 1,57, r.a. € 0,78;
- fg. 144, part. 18, nat. PASCOLO, cl. 1, mq. 350, r.d. € 0,18, r.a. € 0,18;

- Catasto Terreni del Comune di Verghereto

- fg. 6, part. 536, nat. BOSCO MISTO, cl. U, mq. 147, r.d. € 0,09, r.a. € 0,05;
- fg. 6, part. 537, nat. PASC CESPUG, cl. U, mq. 431, r.d. € 0,11, r.a. € 0,07;
- fg. 6, part. 542, nat. PASCOLO, cl. 2, mq. 990, r.d. € 0,41, r.a. € 0,41.

- o consistente in complesso edilizio denominato "Ex Sanatorio di Acquapartita" composto da due strutture edilizie aggregate che si dispongono in tre corpi di fabbrica principali e comunicanti. Gran parte dell'edificio risulta "in corso di costruzione" incompiuto ed abbandonato. L'attuale destinazione d'uso, della porzione che risulta completata (ora anch'essa fortemente degradata), sia urbanistica che catastale è: "Scuole, laboratori scientifici - Costruiti o adattati per tale destinazione e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni". Oltre al terreno pertinenziale, è parte della proprietà un ampio parco che circonda il fabbricato, sul quale è presente un pozzo, già sondato, per lo sfruttamento di acqua termale la cui concessione (a durata trentennale), è stata richiesta ed ottenuta nell'anno 2015. Appezamenti di terreni agricoli in loc. Bagno di Romagna e Verghereto su ciascuno dei quali si trova una fonte di acqua idonea all'utilizzo per consumo umano, il cui sfruttamento è stato concesso fino alla data del 31/12/2026, rinnovabile.

- o stato: libero.

### Prezzo base ed aumento minimo.

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

- lotto unico: € 576.000,00 (euro cinquecentosettantaseimila/00).

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

- lotto unico: € 5.000,00 (euro cinquemila/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](mailto: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;
- 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 **PROC.ESEC.IMM.R.G.ES.44/2024 Tribunale di Forlì**, acceso presso la La BCC ravennate forlivese e imolese soc. coop. codice IBAN IT39 H085 4213 2000 0000 0752 127 con causale **“Es. 44/2024 cauzione lotto unico asta del 30/09/2026”**.

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’eccezione. 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.

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

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

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

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

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

Non è concessa la rateizzazione del prezzo in 12 mensilità ritenuto che essa non corrisponda alle esigenze di celerità del processo (art. 111 Cost.) ed agli interessi delle

parti processuali (i creditori ed anche il debitore) ad una sollecita distribuzione del ricavato della vendita, interessi che sopravanzano, in un doveroso bilanciamento, quelli dei potenziali aggiudicatari a conseguire una modesta dilazione del termine per il versamento del prezzo.

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

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

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

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

#### **Trasferimento della proprietà.**

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

#### **Facoltà di subentro nel finanziamento stipulato dal debitore.**

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

### Publicità.

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

Le società incaricate provvederanno alla pubblicazione della suddetta documentazione ex art.490 Il co. c.p.c., sui siti [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.asteannunci.it](http://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](http://www.immobiliare.it) o, in alternativa, sui portali [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.idealista.it](http://www.idealista.it) e [www.bakeca.it](http://www.bakeca.it).

### **Il professionista delegato**

#### **RENDE NOTO CHE**

- tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o a cura del cancelliere o del giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato;
- gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza 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; 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 è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, a richiesta dell'aggiudicatario e nei tempi e con le modalità di cui all'art. 560 c.p.c., a cura del custode giudiziario ed a spese della procedura; è fatta salva la possibilità di liberazione anticipata nelle ipotesi di cui all'art. 560, comma 2, c.p.c.;
- l'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 6, c.p.c., come modificato dalla legge n. 8 del 28 febbraio 2020. Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura;
- per tutto quanto ivi non previsto si applicano le vigenti norme di legge;

**AVVERTE CHE**

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

#### INFORMA CHE

- gli offerenti possono ottenere dal delegato delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica al seguente recapito telefonico 0547 28278;
- 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.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it);
- gli interessati possono chiedere al custode Dott. Massimiliano Graffiedi 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](http://www.professionistidelegatific.it) è scaricabile una pratica **GUIDA alla presentazione dell'offerta telematica** redatta a cura dell'Associazione dei Professionisti delegati del Tribunale di Forlì.

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

Forlì, 20 maggio 2026



**Tribunale di Forlì**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**



**ALLEGATO "A"**  
**LOTTO UNICO**



**PROSPETTO RIEPILOGATIVO**  
**DELLA PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA**  
**DEGLI IMMOBILI PIGNORATI**



Registro Generale Esecuzioni Immobiliari: n. 44/2024



E.Stimatore



Geom. Lorenzo Onofri



**Ubicazione e descrizione dell'immobile**  
**a) C.F. – BAGNO DI ROMAGNA**

Foglio	Particella	Sub	Cat	Cl	Cons	Sup. Catastale.	Rendita	Ubicazione
101	132	1	B/5	1	12.041 m <sup>3</sup>	Sup. Totale 3.257 m <sup>2</sup>	Euro 8.084,21	Loc. Selvapiana Acquapartita Piano S1-T-S2-1-2-3
101	132	2	F/4					Loc. Selvapiana Acquapartita Piano S2-3
101	132	3	B.C.N.C.					Loc. Selvapiana Acquapartita Piano S2-T
101	832		D/1.					Loc. Selvapiana Acquapartita Piano T

Proprietà per 1/1 di [REDACTED]

**C.T. – BAGNO DI ROMAGNA-**

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Cl	Reddito Domenicale	Reddito Agrario	Superficie
101	132		Ente Urbano				9.034 m <sup>2</sup>
101	832		Ente Urbano				92 m <sup>2</sup>

**b) C.T. – BAGNO DI ROMAGNA- terreni**

101	833		Semin arbor	4	173,80 €	173,80 €	61.187 m <sup>2</sup>
144	17		Bosco ceduo	1	1,57 €	0,78 €	2.530 m <sup>2</sup>
144	18		Pascolo	1	0,18 €	0,18 €	350 m <sup>2</sup>

Proprietà per 1/1 di [REDACTED]

**c) C.T. – VERGHERETO- Terreni**

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Cl	Reddito Domenicale	Reddito Agrario	Superficie
6	536		Bosco misto	U	0,09	0,05	147 m <sup>2</sup>
6	537		Pasc cespug	U	0,11	0,07	431 m <sup>2</sup>
6	542		Pascolo	2	0,41 €	0,41 €	990 m <sup>2</sup>

Proprietà per 1/1 di [REDACTED]

**Parti comuni:**

- foglio 101, pc. 132, sub 3, loc. Selvapiana Acquapartita, Piano T - BCNC ai sub 1 e 2

**Descrizione**

a) Complesso edilizio denominato “Ex Sanatorio di Acquapartita” o anche “Istituto Medico Pedagogico” o “Istituto Psico Pedagogico”, sito in località Selvapiana-Acquapartita, al civico 151, Strada Provinciale SP43.

Il complesso è composto da strutture edilizie aggregate che si dispongono in tre corpi di fabbrica principali, comunicanti.

Un fabbricato disposto verso nord (A), è censito con il sub 1, categoria B/5 (scuole e laboratori scientifici), prevede catastalmente due piani “seminterrati” e quattro completamente fuori terra (6 piani complessivi).

Un secondo corpo di fabbrica (B) è disposto a sud secondo la direzione parallela al fabbricato sopra

descritto.

Un ulteriore corpo di collegamento (C) tra i due precedenti, ha orientamento ad essi ortogonale ed una altezza pari a quella del corpo a sud, che si traduce in un piano in più (7 piani) rispetto al corpo disposto a nord (6 piani).

I corpi "B" e "C", sono indicati catastalmente con il sub 2, categoria F/4 (unità in corso di definizione).

Ortogonalmente al corpo "A", sul lato nord di questo, si intravede un corpo di fabbrica a copertura piana, di altezza ridotta (2 piani fuori terra, ed 1 interrato), che fungeva da ingresso al vecchio Istituto.

L'intero cespite risulta in disuso da tempo e, con riferimento ai corpi "B" e "C", si presenta incompleto con ampie porzioni di volume/superficie ancora allo stato grezzo.

L'area pertinenziale è recintata, sono presenti essenze arboree ad alto fusto, porzioni incolte e a prato, con tracce residuali di una viabilità interna pedonale e carrabile (anch'essa in disuso), oltre ad una zona a parcheggio non pavimentata.

La particella n. 832, fg 101, è occupata quasi interamente da un fabbricato destinato a cabina elettrica al servizio della struttura dell'Ex Istituto; è posta a margine della proprietà ed a confine con la pubblica via.

Si tratta di corpo di fabbrica ad un unico piano fuori terra, interamente intonacato ma non tinteggiato, avente copertura piana calpestabile, impermeabilizzata.

Il complesso edilizio, costruito antecedentemente il 1967, è stato di proprietà della Provincia di Forlì-Cesena fino al 30/12/2003; ha subito gli ultimi interventi edilizi nei primi anni '90 in seguito ad importanti opere di ristrutturazione iniziate e poi sospese, che hanno comportato principalmente il rifacimento della copertura dell'ultimo piano (settimo) dei corpi "B" e "C", opere di consolidamento strutturale e localizzati ampliamenti per ricavare percorsi distributivi orizzontali e verticali atti a soddisfare il progetto di trasformazione in struttura ricettiva, e di complessiva riqualificazione. I lavori sono in gran parte rimasti incompiuti.

Gli edifici "B" e "C", si presentano incompiuti, in uno stato di "grezzo".

Risultano non completate le opere di finitura e gli impianti, in particolare sono assenti: i sottofondi e riempimenti, le pavimentazioni, gli intonaci, impianti elettrico/idrico-sanitario-termico, i rivestimenti, tinteggiature, infissi interni ed esterni e altre opere di completamento necessarie per rendere l'opera "finita".

Sono state realizzati corpi scala di cemento armato a pianta circolare, ma i gradini non sono stati rivestiti così come mancano gli ascensori e le sale macchine.

La coperture degli edifici "B" e "C", sono del tipo a "botte", realizzate con struttura lamellare in legno; il manto di copertura è in scaglie ardesiate ad eccezione del corpo disposto tra quello "C" e "A", che prevede le due falde sostenute da capriate di legno.

In data 10/01/2025 si è verificato un incendio al piano copertura, l'intervento dei Vigili del Fuoco ha scongiurato il diffondersi dei danni, che hanno comunque interessato alcune campate della struttura in legno, lasciando aperti ampi varchi nella copertura.

Nel corpo di fabbrica "A", si riconosce traccia dell'originaria destinazione ad Istituto, già Scuola Materna, non fosse che per la numerosa documentazione cartacea abbandonata, ancora riversa sui pavimenti.

In questo fabbricato sono presenti le finiture interne: i pavimenti, infissi esterni e davanzali di marmo, alcuni vasi sanitari, i corrimani, le porte interne, i radiatori in ghisa, i rivestimenti e le tinteggiature interne.

In questo caso, la copertura è ad una falda, con struttura portane in latero cemento, rivestita esternamente con lastre di metallo.

La struttura portante presenta un telaio in cemento armato con tamponamenti di laterizio.

In merito all'impianto termico: si riconosce la presenza di un'unica centrale termica, ubicata nel corpo di fabbrica "A", che in occasione del sopralluogo effettuato, risultava in disuso: una parte delle condotte non sono collegate.

L'intero costruito dimostra uno stato scadente di manutenzione e conservazione.

In assenza di infissi esterni e di cura della finitura dell'involucro edilizio (facciate esterne), la parte esterna dei fabbricati e i locali interni non completati sono stati esposti a fenomeni di degrado per azione di agenti esterni meteorici che hanno intaccato i paramenti murari, porzione dei solai (ai piani inferiori) e in buona parte, anche di alcuni elementi della struttura portante.

L'area cortilizia pertinenziale (part. 132) e quella censita alla particella n. 833, sono attualmente destinate a verde privato con essenze arboree arbustive e ad alto fusto oltre ad ampi spazi incolti.

La recinzione a delimitazione della particella 833, si compone di una cancellata in ferro verniciato su muretto di calcestruzzo che in alcuni punti ha perso la sua "verticalità", per l'insorgere di localizzati cedimenti del terreno.

Nei pressi del complesso edificato, sul terreno distinto al C.T. al fg. 101, part. 833, si trova un pozzo per acque termali denominato "Acquapartita 1 per lo sfruttamento del quale è stata rilasciata alla società esecutata una Concessione avente durata trentennale con decorrenza dall'Atto del 14/05/2015 (Determinazione n. 1269 del 14/05/2015 della Provincia di Forlì-Cesena) successivamente modificato nella estensione territoriale di alimentazione, pari ad oggi a mq. 79 ha 99 are 45 ca. (equivalenti a 799.945,00 mq).

Nei terreni agricoli pignorati indicati al gruppo:

- b) Ubicati in Località Fontanone, distinti al CT – Bagno di Romagna al fg. 144, mappale 17 – 18 è collocata una fonte di acqua sotterranea (di seguito denominata "Sorgente 2"), nello specifico si trova nella particella 17.
- c) Ubicati in Località Pian del Cieco, distinti al CT-Verghereto al fg. 6 part 536, 537, 542, è collocata una fonte di acqua sotterranea (di seguito denominata "Sorgente 1", in particolare si trova nella particella 542.

Entrambe le fonti sono Beni Demaniali (Demanio idrico) la cui gestione è demandata a ARPAE (Agenzia Regionale per la Prevenzione, l'Ambiente e l'Energia dell'Emilia Romagna).

Con Determinazione Dirigenziale ARPAE, n. DET-AMB-2017-4720 del 06/09/2017, per entrambe le sorgenti è stata rilasciata alla Società Esecutata la:

*"Concessione ordinaria per il prelievo di acqua pubblica sotterranea da due opere di captazione esistenti (sorgenti) per uso igienico e assimilati e consumo umano .."*

Il consumo di acqua attinta dalle 2 fonti, era stato destinato originariamente ai fabbisogni dell'Istituto Psicopedagogico, e ad esso era collegato con condotta interrata della rete acquedotto, la quale ad oggi necessita di revisione/adequamento e integrazione con depuratori.

La Richiesta di Concessione al prelievo (presentata in data 19 settembre 2016, con Protocollo PGFC/2016/13965 del 20/09/2016) da parte della Società Esecutata, era volta ad assicurare alla futura struttura alberghiera prevista nel Progetto di trasformazione Edilizia e Urbanistica di seguito descritto al successivo punto 11 della presente Relazione, un prelievo idrico atto a soddisfare le necessità di circa 600 utenti.

Durata della Concessione: fino al 31/12/2026.

Da accertamenti svolti presso ARPAE: risulta ad oggi inevaso il pagamento del canone pattuito a partire dall'anno 2019, per un importo dovuto, pari a € 2.402,77 calcolato al 31/12/2024

I terreni di cui al gruppo b) e c) presentano giacitura in declivio, sono coperti da vegetazione boschiva, scarsamente mantenuta con tagli e pulizia.

#### **Titoli Edilizi Abilitativi:**

- Concessione Edilizia n. 112/1989 del 04/03/1991 avente per oggetto la Concessione di Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica *"riutilizzo Complesso di AcquaPartita" opere di urbanizzazione primaria*, per il quale è stata stipulata Convenzione Edilizia - scrittura privata autenticata dal Notaio Renzo Macherozzi, rep.11991 in data 30/01/1991 tra il Comuni di Bagno di Romagna e la Società Terme Futura Srl., Trascritta a Forlì in data 28/02/1991 art.2502;

- Concessione Edilizia n.113/1989 del 04/03/1991 inerente il *"riutilizzo del Complesso di AcquaPartita, ristrutturazione edilizia a destinazione attività ricettive, cure e servizi"*. I lavori risultano iniziati in data 29/07/1991; pratica sismica presso l'ex Genio civile: Autorizzazione n. 3217/1990 del 09/04/1990 avente per oggetto la *"ristrutturazione e sopraelevazione di complesso edilizio"*

- Aut. 213/1990 -Comunicazione di Inizio Lavori ai sensi dell'art.26 L. 47/85 per opere interne in porzione di immobile occupato dall'Istituto Medico pedagogico nell'ala ovest del complesso con previsione di spostamento/modifica di pareti divisorie e adeguamenti igienico sanitari.

Lavori in gran parte realizzati.





**Valore stimato**

VALORE MEDIO STIMATO FABBRICATI E PERTINENZE	<u>€ 586.000,00</u>
VALORE MEDIO STIMATO TERRENI	<u>€ 54.000,00</u>
SOMMANO	<u>€ 640.000,00</u>

€ 640.000,00 (euro seicentoquarantamila/00)

Ai fini della vendita forzata, tale valore è da ridursi forfetariamente nella misura del 10%, per l'assenza di garanzia per vizi, pertanto si ottiene:

$$€ 640.000,00 - 10\% =$$

€ 576.000,00 (euro cinquecentosettantaseimila/00)



Cesena li 09/04/2025



Stimatore  
Geom. Lorenzo Onofri

