

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

**TRIBUNALE DI FORLÌ**

**– UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI –**

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. **28/2021 R.G.**

\*\*\*\*\*

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA A PROFESSIONISTA**

**PRIMO ESPERIMENTO**

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto Avv. Sonia Valeriani, nominato dal G.E. Dott. Fabio Santoro con ordinanza emessa il 28.11.2022 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 agli atti della procedura e verificata la corrispondenza tra il diritto reale sul cespite oggetto di esecuzione ed i dati emergenti dai Pubblici Registri, nonché la titolarità dello stesso pignorato in capo alla parte debitrice esecutata;
- evidenziato che l'immobile oggetto di vendita potrebbe presentare difformità edilizie e catastali indicate dalla perizia redatta dallo stimatore, che nuovamente si pongono all'attenzione dei soggetti potenzialmente interessati, in quanto –se verificate e non rientranti nell'ambito di tolleranze costruttive– da sanare a cura e spese dell'aggiudicatario,
- ritenuto doversi disporre la vendita in **N. 3 LOTTI** a corpo e non a misura, del compendio immobiliare pignorato,
- visti gli artt. 490 e 570 c.p.c.

**DISPONE**

procedersi alla **VENDITA SENZA INCANTO** del compendio immobiliare di seguito

indicato, con modalità **TELEMATICA ASINCRONA** che verrà chiamata per l'esame delle buste telematiche il **giorno 8 luglio 2026 alle ore 10:00** sul portale del gestore **ASTALEGALE.NET SPA**, [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) alle seguenti, specifiche e tassative condizioni.

### **Descrizione del bene ed identificazione dei lotti.**

Il compendio pignorato, meglio descritto nella **perizia** redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta, compresi la destinazione urbanistica risultante dal relativo certificato e gli atti unilaterali d'obbligo ed i vincoli e le servitù opponibili all'acquirente risultanti dai Pubblici Registri), inclusi i dati catastali ed i confini, e nell'**allegato "A"** accluso al presente avviso e di cui costituisce parte integrante, relativamente al quale si segnala l'eventuale presenza di difformità edilizie ed amministrative, nonché l'eventuale presenza di formalità (ad es. domande giudiziali) non cancellabili, seppur non opponibili, così come risultante dai Pubblici Registri, nonché di spese condominiali arretrate, nonché di atti unilaterali d'obbligo, vincoli e servitù non cancellabili opponibili all'acquirente risultanti dai Pubblici Registri ed indicati nella perizia redatta dallo stimatore:

- Quanto al **LOTTO N. 1**: è sito in Verghereto (FC) ed è così identificato e descritto:
  - **piena proprietà** di compendio di terreni agricoli censiti al Catasto Terreni del Comune di Verghereto (FC), al:
    - Foglio 71, particella 17, Seminativo;
    - Foglio 72, particella 17, Bosco Ceduo;
    - Foglio 72, particella 18, Pascolo Arb;
    - Foglio 72, particella 19, Bosco Misto;
    - Foglio 72, particella 41, Bosco Ceduo;
    - Foglio 72, particella 123, Seminativo;
    - Foglio 72, particella 138, Pascolo;
    - Foglio 72, particella 139, Pascolo;
    - Foglio 72, particella 140, Pascolo;
    - Foglio 72, particella 141, Bosco Ceduo;
    - Foglio 72, particella 169, Pascolo;
    - Foglio 72, particella 170, Bosco Ceduo;
    - Foglio 72, particella 172, Pascolo;
    - Foglio 72, particella 229, Pascolo;
    - Foglio 85, particella 45, Bosco Ceduo;

- Foglio 85, particella 52, Pascolo Arb;
  - Foglio 85, particella 53, Bosco Ceduo;
  - Foglio 85, particella 54, Bosco Ceduo;
  - Foglio 88, particella 17AA (Prato) e 17AB (Pascolo Arb);
  - Foglio 88, particella 25, Seminativo.
- Trattasi di compendio di terreni agricoli siti nel Comune di Verghereto (FC), ubicati nella zona est del Comune in cinque diverse porzioni attorno alla Località Falera, in una zona montana in cui la coltivazione risulta difficoltosa a causa delle caratteristiche predominanti del territorio quali pendenze dei terreni stessi e accesso ai fondi attraverso strade vicinali non asfaltate e di difficile percorrenza. Il compendio possiede una dimensione complessiva pari a 130.855 metri quadrati (13 ha, 08 are, 55 ca) e risulta attualmente destinato ad uso seminativo (mq. 58990), pascolo (mq. 30115), prato (mq. 1800) e bosco (mq. 39950).
  - stato: per informazioni in merito allo stato di occupazione dei terreni di cui al Lotto n. 1, si invitano gli interessati a contattare il Professionista Delegato.
- Quanto al **LOTTO N. 2**: è sito in Verghereto (FC), Località Falera Via Padre Francesco Guerra n. 12, ed è così identificato e descritto:
    - **piena proprietà** di porzioni di fabbricato ad uso abitazione, garage e ufficio meglio distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Verghereto al:
      - Foglio 86, Particella 22, Sub. 15, Cat. A/2;
      - Foglio 86, Particella 22, Sub. 14, Cat. C/6;
      - Foglio 86, Particella 22, Sub. 16, Cat. A/10.
    - Trattasi di un compendio immobiliare costituito da porzione terra-cielo di un maggiore fabbricato bifamiliare, disposto su due livelli fuori terra. Dalla corte esterna si accede all'unità abitativa posta al piano primo cui si accede tramite una scala esterna posta nella corte. Attraverso un piccolo ingresso si accede dapprima alla zona giorno dell'appartamento costituita da un locale cucina e da un soggiorno e, successivamente tramite un disimpegno, a due ulteriori locali di servizio, attualmente adibiti a camere da letto e al servizio igienico dell'abitazione. Dall'ingresso sopracitato è possibile inoltre accedere a tre ulteriori locali adibiti a ripostiglio oltre ad un terrazzo esterno. Al piano terra sono presenti ulteriori locali di servizio oltre ad un maggiore locale garage e ad un ufficio. Superficie commerciale complessiva è pari a mq. 230,70.

- stato: occupato dal debitore.
- Quanto al **LOTTO N. 3**: è sito in Verghereto (FC), Località Falera, Via Padre Francesco Guerra, ed è così identificato e descritto:
  - **piena proprietà** di fabbricato ad uso allevamento avicolo e stalla, meglio distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Verghereto al:
    - Foglio 86, particella 196, sub. 3 e 4 (graffato a pc. 45, sub. 3);  
oltre ad adiacente terreno censito nel Catasto Terreni del Comune di Verghereto al:
      - Foglio 86, particella 16AA, PRATO;
      - Foglio 86, particella 16AB, INCOLT PROD;
      - Foglio 86, particella 192, SEMINATIVO;
      - Foglio 86, particella 193, SEMINATIVO;
      - Foglio 86, particella 198, SEMINATIVO;
      - Foglio 86, particella 199, SEMINATIVO;
      - Foglio 86, particella 249, SEMINATIVO.
  - Trattasi di fabbricato ad uso allevamento avicolo e stalla, oltre a terreno posto in adiacenza ed avente una consistenza complessiva pari a 7.114 metri quadrati. Dalla corte esterna nel lato est del fabbricato, si accede ad un locale ingresso e deposito uova. Attraverso un ulteriore ingresso posto nel medesimo lato si accede dapprima ad un corridoio ed in seguito ai servizi igienici. Successivamente si susseguono vari locali tra cui un laboratorio di confezionamento e deposito uova in entrata ed uscita ed infine si accede al maggiore locale ad uso pollaio. Al piano seminterrato, con acceso dal lato ovest del fabbricato è presente un deposito di pollina. E' altresì presente, in corpo staccato dal principale, un ulteriore fabbricato ad uso stalla al quale si accede dalla corte del maggiore fabbricato. Stato di conservazione mediocre. Superficie commerciale 1684,25 mq.
  - stato: per informazioni in merito allo stato di occupazione degli immobili di cui al Lotto n. 3, si invitano gli interessati a contattare il Professionista Delegato.

### **Prezzo base ed aumento minimo.**

#### ➤ **LOTTO 1:**

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

- **lotto 1: € 58.000,00 (euro cinquantottomila/00).**

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

- **lotto 1: € 1.000,00 (euro mille/00).**

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

➤ **LOTTO 2:**

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

- **lotto 2: € 178.000,00 (euro centosettantottomila/00).**

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

- **lotto 2: € 2.000,00 (euro duemila/00).**

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

➤ **LOTTO 3:**

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

- **lotto 3: € 173.000,00 (euro centosettantatremila/00).**

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

- **lotto 3: € 2.000,00 (euro duemila/00).**

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

### **Modalità di presentazione dell'offerta.**

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

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

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

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

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

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

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;*
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;*
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;*
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;*
- e) la descrizione del bene;*
- f) l'indicazione del referente della procedura;*
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;*
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;*
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;*
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;*
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);*
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;*
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.*

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

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

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

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

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

#### **Art. 13 Modalità di trasmissione dell'offerta**

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

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

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

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

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

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

2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

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

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

**Art. 15 Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia**

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

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

L'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero cui inviare il file criptato

contenente l'offerta telematica e gli allegati è il seguente:  
**offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**.

### **Contenuto dell'offerta.**

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

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

### **Documenti da allegare all'offerta.**

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

- a) attestazione del bonifico della cauzione (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata);
- b) documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; qualora l'offerente sia minore di età o incapace, copia del documento di identità e del codice fiscale anche del soggetto che agisce in suo nome e della relativa autorizzazione; qualora l'offerente sia una persona giuridica, copia del documento di identità e del codice fiscale del legale rappresentante che sottoscrive l'offerta;
- c) procura di cui all'art. 12, comma 4, del DM 32/2015;
- d) procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale (avvocato);
- e) visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi

- attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- f) dichiarazione di aver letto l'avviso di vendita e la perizia di stima e di essere edotto sui contenuti di tali documenti;
- g) qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione prevista dall'art. 179 autenticata da pubblico ufficiale da trasmettere al Giudice insieme al decreto di trasferimento nel quale si darà atto di tale circostanza; dalla dichiarazione dovrà risultare la natura del patrimonio personale del coniuge assegnatario che verrà utilizzata per il pagamento del prezzo.

### **Deposito cauzionale.**

Il deposito cauzionale, di importo pari almeno al 15 per cento del prezzo offerto, deve essere effettuato esclusivamente con **bonifico** sul conto corrente intestato a R.G.E.S. 2/2022, acceso presso la **Banca Monte dei Paschi di Siena – Banca dal 1472 – Filiale Forlì – Piazza XX Settembre n. 16**, codice **IBAN: IT10 P010 3013 2020 0000 2063 774** con causale **“Es. 28/2021 cauzione Lotto (indicare il numero di lotto al quale si è interessati) asta del 08.07.2026”**.

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

### **Offerta per persona da nominare.**

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

### **Istanza di assegnazione con riserva di nomina di un terzo.**

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

### **Pagamento del prezzo e degli oneri accessori.**

In caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese (soggetto a sospensione nel periodo feriale) sarà quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario, comunque non superiore al termine di legge di 120 giorni.

Si avvisa che qualora il prezzo non venga depositato nel termine stabilito il G.E. con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa. Si avvisa altresì che qualora il prezzo che si ricaverà dalla successiva vendita, unito alla cauzione confiscata, dovesse risultare inferiore a quello dell'offerta decaduta l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi di quanto disposto dall'art. 587, secondo comma c.p.c.

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

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

del prezzo.

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

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

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

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

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

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

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

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

In base all'art. 41, 5° comma, D.Lgs. 385/1993, l'aggiudicatario o l'assegnatario hanno la possibilità di subentrare, senza autorizzazione del G.E., nel contratto di finanziamento stipulato dalla parte debitrice 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, di copia della perizia. La pubblicità sul Portale delle Vendite pubbliche dovrà essere effettuata necessariamente 60 giorni prima della data iniziale fissata per la presentazione delle offerte telematiche di acquisto.

Le società incaricate provvederanno alla pubblicazione della suddetta documentazione ex art. 490 II co. c.p.c., sui siti [www.astegiudiziarie.it](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 alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (invitando comunque gli interessati a verificare, anche tramite propri tecnici di fiducia, la situazione edilizia al momento dell'acquisto); per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta,

oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

- agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'avviso di vendita e della perizia di stima in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, manifestando di voler assumere direttamente tale incombenza;
- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura, mentre non saranno cancellate eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali), anche ove fossero inopponibili;
- laddove necessario, è stata regolarmente rilasciata l'attestazione di prestazione energetica dell'edificio;
- la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto;
- se all'emissione del decreto di trasferimento l'immobile sia ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, a richiesta dell'aggiudicatario e nei tempi e con le modalità di cui all'art. 560 c.p.c., a cura del custode giudiziario ed a spese della procedura; è fatta salva la possibilità di liberazione anticipata nelle ipotesi di cui all'art. 560, comma 2, c.p.c.;
- l'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 6, c.p.c., come modificato dalla legge n. 8 del 28 febbraio 2020. Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura;
- per tutto quanto ivi non previsto si applicano le vigenti norme di legge;

#### **AVVERTE CHE**

- in base a quanto disposto dall'art. 624 bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere

proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto;

- in base a quanto disposto dall'art. 161 bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.;

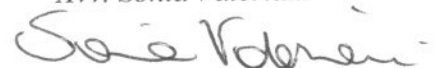
#### **INFORMA CHE**

- gli offerenti possono ottenere dal delegato delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica al seguente recapito telefonico 0543-32774;
- gli offerenti possono ottenere assistenza per la compilazione ed il deposito della offerta dai medesimi soggetti nonché dal Gestore incaricato della vendita, secondo quanto indicato nel relativo portale **www.spazioaste.it**;
- gli interessati possono chiedere al custode Avv. Sonia Valeriani di poter visionare l'immobile mediante richiesta sul Portale delle Vendite Pubbliche entro il 10° giorno anteriore a quello fissato per le offerte;
- nella sezione "DOCUMENTI" del sito **www.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, 28 aprile 2026

*Il Professionista delegato  
Avv. Sonia Valeriani*



# **ALLEGATO 6**

## **Allegato "A"**

Esecuzione Immobiliare n.28/2021

**TRIBUNALE CIVILE DI FORLI'**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Liquidazione del patrimonio R.G. n.28/2021**

**PROSPETTO RIEPILOGATIVO DELL'IMMOBILE**

**ALLEGATO "A"**

**LOTTO A**

**UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Piena proprietà sull'intero relativamente a compendio di terreni agricoli siti nel Comune di Verghereto (FC).

Gli immobili sono ubicati nella zona est del Comune in cinque diverse posizioni attorno alla Località Falera, in una zona montana in cui la coltivazione risulta difficoltosa a causa delle caratteristiche predominanti del territorio quali pendenze dei terreni stessi e accesso ai fondi attraverso strade vicinali non asfaltate e di difficile percorrenza.

Il compendio oggetto di valutazione possiede una dimensione complessiva pari a 130.855 metri quadrati (13 ha, 08 are, 55 ca) e risulta attualmente destinato ad uso seminativo (mq.58990), pascolo (mq.30115), prato (mq.1800) e bosco (mq.39950).

Alla data del sopralluogo gli immobili sono stati sommariamente identificati, specificando però che senza un adeguato rilievo topografico non è possibile stabilire l'esatta posizione dei confini.

L'immobile risulta locato con contratto stipulato precedentemente all'Atto di Pignoramento Immobiliare.

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili risultano catastalmente distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Verghereto (FC), con i seguenti dati censuari:

Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
VERGHERETO(FO)	71	17		SEMINATIVO	04	27330	R.D. Euro: 49,40 R.A. Euro: 63,52
VERGHERETO(FO)	72	17		BOSCO CEDUO	02	70	R.D. Euro: 0,04 R.A. Euro: 0,02
VERGHERETO(FO)	72	18		PASCOLO ARB	U	3860	R.D. Euro: 2,19 R.A. Euro: 1,00
VERGHERETO(FO)	72	19		BOSCO MISTO	U	100	R.D. Euro: 0,06 R.A. Euro: 0,03
VERGHERETO(FO)	72	41		BOSCO CEDUO	03	7350	R.D. Euro: 2,28 R.A. Euro: 1,90
VERGHERETO(FO)	72	123		SEMINATIVO	04	15650	R.D. Euro: 28,29 R.A. Euro: 36,37
VERGHERETO(FO)	72	138		PASCOLO	01	5650	R.D. Euro: 2,92 R.A. Euro: 2,92
VERGHERETO(FO)	72	139		PASCOLO	01	275	R.D. Euro: 0,14 R.A. Euro: 0,14
VERGHERETO(FO)	72	140		PASCOLO	01	6815	R.D. Euro: 3,52 R.A. Euro: 3,52
VERGHERETO(FO)	72	141		BOSCO CEDUO	02	17180	R.D. Euro: 8,87 R.A. Euro: 4,44
VERGHERETO(FO)	72	169		PASCOLO	01	45	R.D. Euro: 0,02 R.A. Euro: 0,02
VERGHERETO(FO)	72	170		BOSCO CEDUO	02	40	R.D. Euro: 0,02 R.A. Euro: 0,01
VERGHERETO(FO)	72	172		PASCOLO	01	245	R.D. Euro: 0,13 R.A. Euro: 0,13
VERGHERETO(FO)	72	229		PASCOLO	02	455	R.D. Euro: 0,19 R.A. Euro: 0,19
VERGHERETO(FO)	85	45		BOSCO CEDUO	02	1590	R.D. Euro: 0,82 R.A. Euro: 0,41
VERGHERETO(FO)	85	52		PASCOLO ARB	U	8440	R.D. Euro: 4,79 R.A. Euro: 2,18
VERGHERETO(FO)	85	53		BOSCO CEDUO	03	3270	R.D. Euro: 1,01 R.A. Euro: 0,84
VERGHERETO(FO)	85	54		BOSCO CEDUO	02	10350	R.D. Euro: 5,35 R.A. Euro: 2,67

tramite atto di compravendita del 2 maggio 1981 ai rogiti del Dott. Renzo Macherozzi 636, trascritto presso la Conservatoria di Forlì il 29 maggio 1981, ai nn.6288/4529.

#### **REGIME FISCALE**

---

Essendo la proprietà dell'immobile in capo a persone fisiche, la vendita sarà da assoggettare ad Imposta di Registro.

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

---

Trattasi di terreno agricolo

#### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

---

Presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Forlì – Cesena, Ufficio Territoriale di Forlì, è stata verificata l'eventuale presenza di contratti di locazione e/o comodato d'uso sottoscritti.

L'ufficio interpellato ha risposto alla richiesta comunicando che dalle interrogazioni effettuate al Sistema Informativo dell'Anagrafe Tributaria, alla data del documento, risulta registrato un contratto di affitto di fondo rustico datato 3 aprile 2014 e registrato il 13 maggio 2014, al n.1658, quindi precedente all'Atto di Pignoramento Immobiliare.

Il contratto in oggetto prevede una durata fino al 31/12 2028 ed un canone di affitto pari a € 24.000,00 (euro ventiquattromila/00) da pagarsi in un'unica rata annua di € 1.600,00 (euro milleseicento/00) posticipata al 31 dicembre di ogni anno.

Con Atto notarile del 24 novembre 2021 ai rogiti del Dott. Marco Fanfani, Notaio in Città di Castello, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Perugia, Repertorio n.46093 Raccolta n.20522, registrato a Perugia il 30 novembre 2021, al n.28084, serie 1T e trascritto presso la Conservatoria di Forlì il 1 dicembre 2021, ai nn.23342/16170 il contratto d'affitto è stato ceduto alla ditta

Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	
VERGHERETO(FO)	88	17						
			Porz	Qualità	Classe	Superficie	Reddito dominicale	Reddito agrario
			AA	PRATO	02	18	Euro 2,32 (*)	Euro 1,30
			AB	PASCIOLOARBE		43	Euro 2,46 (*)	Euro 1,12
VERGHERETO(FO)	88	25		SEMINATIVO	04	16010	R.D. Euro: 28,94 R.A. Euro: 37,21	

#### PERTINENZA

La quota di pertinenza del debitore è pari ad 1/1 sull'intera proprietà.

#### PROVENIENZA DEL BENE

Gli immobili sono pervenuti all'attuale proprietà con Atto di Assegnazione a stralcio del 30 novembre 1999 ai rogiti del Dott. Carmelo Gambacorta, Notaio in Sansepolcro, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Arezzo, Repertorio n.56922 Raccolta n.6685, registrato a Sansepolcro il 16 dicembre 1999, al n.680, serie 1U e trascritto presso la Conservatoria di Forlì il 20 dicembre 1999, ai nn.16754/11462.

- La quota di proprietà preesistente pari a  $\frac{1}{4}$  era pervenuta al debitore eseguito tramite denuncia di successione del 6 luglio 1999 num.85 vol.643 trascritta presso la Conservatoria di Forlì il 20 novembre 2000 ai nn.16255/10313.
- Relativamente agli immobili censiti al foglio catastale 85 la quota di proprietà preesistente pari a  $\frac{1}{4}$  era pervenuta al debitore eseguito tramite atto di compravendita del 30 dicembre 1973 ai rogiti del Dott. Franco Formica, Notaio in Sansepolcro, Repertorio n.9681 Raccolta n.854, trascritto presso la Conservatoria di Forlì il 28 gennaio 1974, ai nn.1782/1425.
- Relativamente agli immobili censiti al foglio catastale 88 la quota di proprietà preesistente pari a  $\frac{1}{4}$  era pervenuta al debitore eseguito

---

**STIMA DEL BENE**

Il valore finale di stima è pari a **€ 58.000,00** (euro cinquantottomila/00).

**LOTTO B**

-----

---

**UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Piena proprietà sull'intero relativamente a porzioni di fabbricato ad uso abitazione, garage e ufficio siti nel Comune di Verghereto (FC), Località Falera via Padre Francesco Guerra n.12.

Gli immobili sono ubicati nella porzione est del Comune a circa 10 km. dal centro abitato di Verghereto.

Trattasi di un compendo immobiliare costituito da porzione terra-cielo di un maggiore fabbricato bifamiliare, ristrutturato alla fine degli anni '90 e disposto su due livelli fuori terra.

L'accesso dalla pubblica via all'unità immobiliare avviene direttamente attraverso il cancello carraio identificato con la numerazione civica n.12.

Dalla corte esterna si accede all'unità abitativa posta piano primo si accede tramite una scala esterna posta nella corte. Attraverso un piccolo ingresso si accede dapprima alla zona giorno dell'appartamento costituita da un locale cucina e da un adiacente soggiorno e, successivamente tramite un disimpegno, a due ulteriori locali di servizio, attualmente adibiti a camere letto e al servizio igienico dell'abitazione. Dall'ingresso sopracitato è possibile inoltre accedere a tre ulteriori locali adibiti a ripostiglio oltre ad un terrazzo esterno.

Al piano terra sono presenti ulteriori locali di servizio oltre ad un maggiore locale garage e ad un ufficio.

L'immobile risulta avere uno stato di conservazione sufficiente e non necessita di particolari interventi se non quelli di ordinaria manutenzione per conservarlo in normali condizioni di utilizzo.

Alla data del sopralluogo l'edificio si presentava ben identificato ed identificabile con la

corte esclusiva delimitata da una recinzione, specificando però che senza un adeguato rilievo topografico non è possibile identificare l'esatta posizione dei confini.

Essendo abbinato a lato con altri fabbricati in capo ad altra proprietà, divisi "strutturalmente" da muratura "terra-cielo", si dovranno applicare gli articoli del Codice Civile in materia.

La superficie commerciale complessiva è pari a mq. 230 circa.

L'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Verghereto al foglio 185 mappale 1459 subalterni 15 (appartamento) risulta essere classificato in classe energetica "G" con un indice di prestazione energetica globale pari a 354,17 kWh/mq.

L'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Verghereto al foglio 185 mappale 1459 subalterni 16 (ufficio) risulta essere classificato in classe energetica "E" con un indice di prestazione energetica globale pari a 295,42 kWh/mq anno.

L'immobile risulta essere classificato in classe energetica "B" con un indice di prestazione energetica globale pari a 58,70 kWh/mq/anno.

#### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento risultano catastalmente distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Verghereto, con i seguenti dati censuari:

1)

---

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 08/02/2022**

**Dati identificativi:** Comune di VERGHERETO (L764) (FO)

Foglio 86 Particella 22 Subalterno 15

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di VERGHERETO (L764) (FO)

Foglio 86 Particella 22

**Classamento:**

Rendita: Euro 344,73

Zona censuaria 2,

Categoria A/2<sup>9</sup>, Classe 1, Consistenza 7,5 vani

Foglio 86 Particella 22 Subalterno 15

**Indirizzo:** LOCALITA' FALERA VIA PADRE FRANCESCO GUERRA n. 15 Piano T-1

**Dati di superficie:** Totale: 199 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte <sup>9</sup>: 160 m<sup>2</sup>

**Annotazione di immobile:** DICHIARATA SUSSISTENZA DEI REQUISITI DI RURALITA' CON DOMANDA PROT. N. FO0332368 DEL 21/10/2011

---

2)

---

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 08/02/2022**

**Dati identificativi:** Comune di VERGHERETO (L764) (FO)

Foglio 86 Particella 22 Subalterno 14

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di VERGHERETO (L764) (FO)

Foglio 86 Particella 22

**Classamento:**

Rendita: Euro 254,74

Zona censuaria 2,

Categoria C/6<sup>o</sup>, Classe 2, Consistenza 118 m<sup>2</sup>

Foglio 86 Particella 22 Subalterno 14

**Indirizzo:** LOCALITA' FALERA VIA PADRE FRANCESCO GUERRA n. 15 Piano T

**Dati di superficie:** Totale: 130 m<sup>2</sup>

---

3)

---

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 08/02/2022**

**Dati identificativi:** Comune di VERGHERETO (L764) (FO)

Foglio 86 Particella 22 Subalterno 16

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di VERGHERETO (L764) (FO)

Foglio 86 Particella 22

**Classamento:**

Rendita: Euro 169,66

Zona censuaria 2,

Categoria A/10<sup>o</sup>, Classe 1, Consistenza 1,5 vani

Foglio 86 Particella 22 Subalterno 16

**Indirizzo:** LOCALITA' FALERA VIA PADRE FRANCESCO GUERRA n. 15 Piano T

**Dati di superficie:** Totale: 33 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte <sup>bb</sup>: 33 m<sup>2</sup>

---

L'area coperta e scoperta sulla quale sorge l'intero fabbricato bifamiliare di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto, è identificata al Catasto Terreni del Comune medesimo, al Foglio 86, Particella 22, ente urbano di mq. 1.790.

#### **PERTINENZA**

La quota di pertinenza del debitore è pari ad 1/1 sull'intera proprietà.

#### **PROVENIENZA DEL BENE**

Gli immobili sono pervenuti all'attuale proprietà con Atto di Assegnazione a stralcio del 30 novembre 1999 ai rogiti del Dott. Carmelo Gambacorta, Notaio in Sansepolcro, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Arezzo, Repertorio n.56922 Raccolta n.6685, registrato a Sansepolcro il 16 dicembre 1999, al n.680, serie 1U e trascritto presso la Conservatoria di Forlì il 20 dicembre 1999, ai nn.16754/11462.

- La quota di proprietà preesistente pari a  $\frac{1}{4}$  era pervenuta al debitore esecutato tramite atto di compravendita del 30 dicembre 1973 ai rogiti del Dott. Franco Formica, Notaio in Sansepolcro, Repertorio n.9681 Raccolta n.854, trascritto presso la Conservatoria di Forlì il 28 gennaio 1974, ai nn.1782/1425.

#### **REGIME FISCALE**

Essendo la proprietà dell'immobile in capo a persone fisiche, la vendita sarà da assoggettare ad Imposta di Registro.

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

La verifica della regolarità edilizia ed urbanistica è stata effettuata verificando quanto indicato nell'atto di provenienza dell'immobile e, successivamente, presentando istanza, tramite p.e.c., ai preposti uffici del Comune di Verghereto.

Gli stessi in seguito reso disponibile documentazione di cui riportano gli estremi:

- Concessione edilizia n.11 del 24 agosto 1998 prot.1806 del 20 marzo 1998 relativa ad opere di sopraelevazione, ampliamento e modifiche interne;
- Autorizzazione prot.2380 del 1 aprile 1998 relativa alla demolizione di porzione in ampliamento eseguito in assenza di licenza;
- Concessione edilizia in sanatoria n.617 del 1 aprile 1998 prot.3582 del 1 aprile 1998 per opere di ampliamento ai piani terra e primo oltre a ristrutturazione dei due appartamenti al piano primo.

Relativamente alla ricerca documentale effettuata presso il Comune di Verghereto, gli uffici competenti hanno rilasciato dichiarazione circa l'incompletezza della documentazione presente in archivio e visionata.

Stante la difficoltà derivata dalla particolare carenza documentale, ai fini della regolarizzazione può essere ipotizzata la presentazione di una pratica in sanatoria presso il Comune di competenza quantificando un costo, a titolo indicativo e forfettario, pari a circa € 10.000,00 comprensivo dell'oblazione, ripristini e spese tecniche necessarie.

Gli importi sopraindicati saranno detratti in sede di determinazione del valore dell'immobile.

#### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

---

Presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Forlì – Cesena, Ufficio Territoriale di Forlì, è stata verificata l'eventuale presenza di contratti di locazione e/o comodato d'uso sottoscritti.

L'ufficio interpellato ha risposto alla richiesta comunicando che dalle interrogazioni effettuate al Sistema Informativo dell'Anagrafe Tributaria, alla data del documento, non risultano registrati presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate contratti di locazione o comodato aventi ad oggetto gli immobili del presente lotto.

Con riferimento alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Verghereto ed ai documenti rilasciati, l'immobile risulta occupato.

Al sopralluogo l'immobile risultava a tutti gli effetti occupato.

#### **STIMA DEL BENE**

---

Si stima un valore finale arrotondato pari a **€ 178.000,00** (euro centosettantottomila/00).

**LOTTO C**

-----

**UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

---

Piena proprietà sull'intero relativamente fabbricato ad uso allevamento avicolo e stalla siti nel Comune di Verghereto (FC), Località Falera via Padre Francesco Guerra, oltre a terreno posto in adiacenza ed avente una consistenza complessiva pari a 7.114 metri quadrati.

Gli immobili sono ubicati nella porzione est del Comune a circa 10 km. dal centro abitato di Verghereto.

L'accesso dalla pubblica via all'unità immobiliare avviene attraverso i mappali 183 e 195. Dalla corte esterna nel lato est del fabbricato, si accede innanzitutto ad un locale ingresso e deposito uova di recente edificazione ma per il quale non sono stati reperiti titoli abilitativi. Attraverso un ulteriore ingresso posto nel medesimo lato si accede dapprima ad un corridoio ed in seguito ai servizi igienici. Successivamente si susseguono vari locali tra cui un laboratorio di confezionamento e deposito uova in entrata ed uscita ed infine si accede al maggiore locale ad uso pollaio.

Al piano seminterrato, con accesso dal lato ovest del fabbricato è presente un deposito di pollina.

E' altresì presente, in corpo staccato dal principale, un ulteriore fabbricato ad uso stalla al quale si accede dalla corte del maggiore fabbricato.

L'immobile risulta avere uno stato di conservazione mediocre tipica di fabbricati non più recenti.

Alla data del sopralluogo l'edificio si presentava ben identificato ed identificabile, specificando però che senza un adeguato rilievo topografico non è possibile identificare l'esatta posizione dei confini.

---

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

---

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento risultano catastalmente distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Verghereto, con i seguenti dati censuari:

1)

---

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 08/02/2022**

**Dati identificativi:** Comune di VERGHERETO (L764) (FO)

Foglio 86 Particella 45 Subalterno 3

Foglio 86 Particella 196 Subalterno 4

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di VERGHERETO (L764) (FO)

Foglio 86 Particella 45

Foglio 86 Particella 196

**Classamento:**

Rendita: Euro 3.510,00

Zona censuaria 2,

Categoria D/10<sup>91</sup>

Foglio 86 Particella 196 Subalterno 4

**Indirizzo:** LOCALITA' FALERA VIA PADRE FRANCESCO GUERRA n. SNC Piano S1-T

---

2)

---

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 08/02/2022**

**Dati identificativi:** Comune di VERGHERETO (L764) (FO)

Foglio 86 Particella 196 Subalterno 3

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di VERGHERETO (L764) (FO)

Foglio 86 Particella 196

**Classamento:**

Rendita: Euro 336,00

Zona censuaria 2,

Categoria D/10<sup>91</sup>

Foglio 86 Particella 196 Subalterno 3

**Indirizzo:** LOCALITA' FALERA VIA PADRE FRANCESCO GUERRA n. SNC Piano T

---

L'area coperta e scoperta sulla quale sorge l'intero fabbricato è identificata al Catasto Terreni del Comune medesimo, al Foglio 86, Particella 196, ente urbano di mq. 2.961.

Costituiscono parte integrante del lotto in oggetto le unità immobiliari distinte al Catasto Terreni del Comune di Verghereto, con i seguenti dati censuari:

1)

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 08/02/2022**

**Dati identificativi:** Comune di VERGHERETO (L764) (FO)

**Foglio 86 Particella 16**

**Classamento:**

Particella divisa in 2 porzioni

Totali particella:

Redditi: dominicale Euro 0,58

agrario Euro 0,27

Superficie: 220 m<sup>2</sup>

**Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali deduzioni indicate in tabella**

Porzione:	AA:	AB:
Reddito dominicale	Euro 0,57	Euro 0,01
Reddito agrario	Euro 0,26	Euro 0,01
Deduzioni:	-	-
Superficie m <sup>2</sup>	200	20
Qualità	PRATO	INGOLT PROD.
Classe	1	U

2)

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 08/02/2022**

**Dati identificativi:** Comune di VERGHERETO (L764) (FO)

**Foglio 86 Particella 192**

**Classamento:**

Redditi: dominicale Euro 0,94

agrario Euro 1,21

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 4

Superficie: 520 m<sup>2</sup>

3)

---

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 08/02/2022**  
**Dati identificativi:** Comune di **VERGHERETO (L764) (FO)**  
**Foglio 86 Particella 193**  
**Classamento:**  
**Redditi:** dominicale **Euro 0,16**  
                  agrario **Euro 0,21**  
**Particella con qualità: SEMINATIVO** di classe **4**  
**Superficie: 90 m<sup>2</sup>**

---

4)

---

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 08/02/2022**  
**Dati identificativi:** Comune di **VERGHERETO (L764) (FO)**  
**Foglio 86 Particella 198**  
**Classamento:**  
**Redditi:** dominicale **Euro 0,81**  
                  agrario **Euro 1,05**  
**Particella con qualità: SEMINATIVO** di classe **3**  
**Superficie: 450 m<sup>2</sup>**

---

5)

---

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 08/02/2022**  
**Dati identificativi:** Comune di **VERGHERETO (L764) (FO)**  
**Foglio 86 Particella 199**  
**Classamento:**  
**Redditi:** dominicale **Euro 0,14**  
                  agrario **Euro 0,19**  
**Particella con qualità: SEMINATIVO** di classe **3**  
**Superficie: 80 m<sup>2</sup>**

---

6)

---

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 08/02/2022**  
**Dati identificativi:** Comune di **VERGHERETO (L764) (FO)**  
**Foglio 86 Particella 249**  
**Classamento:**  
**Redditi:** dominicale **Euro 10,40**  
                  agrario **Euro 13,37**  
**Particella con qualità: SEMINATIVO** di classe **3**  
**Superficie: 5.754 m<sup>2</sup>**

---

#### **PERTINENZA**

---

La quota di pertinenza del debitore è pari ad 1/1 sull'intera proprietà.

#### **PROVENIENZA DEL BENE**

---

Gli immobili sono pervenuti all'attuale proprietà con Atto di Assegnazione a stralcio del 30 novembre 1999 ai rogiti del Dott. Carmelo Gambacorta, Notaio in Sansepolcro, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Arezzo, Repertorio n.56922 Raccolta n.6685, registrato a Sansepolcro il 16 dicembre 1999, al n.680, serie 1U e trascritto presso la Conservatoria di Forlì il 20 dicembre 1999, ai nn.16754/11462.

- La quota di proprietà preesistente pari a  $\frac{1}{4}$  era pervenuta al debitore esecutato tramite denuncia di successione del 6 luglio 1999 num.85 vol.643 trascritta presso la Conservatoria di Forlì il 20 novembre 2000 ai nn.16255/10313.
- Relativamente agli immobili censiti al foglio catastale 86 particelle 192 e 193 la quota di proprietà preesistente pari a  $\frac{1}{4}$  era pervenuta al debitore esecutato tramite atto di compravendita del 26 ottobre 1999 ai rogiti del Dott. Carmelo Gambacorta, Notaio in Sansepolcro, Repertorio n.56269, trascritto presso la Conservatoria di Forlì il 23 novembre 1999, ai nn.15431/10687.
- Relativamente agli immobili censiti al foglio catastale 86 particelle 198 e 199 la quota di proprietà preesistente pari a  $\frac{1}{4}$  era pervenuta al debitore esecutato tramite atto di compravendita del 18 gennaio 1986 ai rogiti del Dott. Renzo Macherozzi, Notaio in Bagno di Romagna, Repertorio n.6450 Raccolta n.2025, trascritto presso la Conservatoria di Forlì il 10 febbraio 1986, ai nn.1699/1321.

#### **REGIME FISCALE**

Essendo la proprietà dell'immobile in capo a persone fisiche, la vendita sarà da assoggettare ad Imposta di Registro.

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

La verifica della regolarità edilizia ed urbanistica è stata effettuata verificando quanto indicato nell'atto di provenienza dell'immobile e, successivamente, presentando istanza, tramite p.e.c., ai preposti uffici del Comune di Verghereto.

Gli stessi in seguito reso disponibile documentazione di cui riportano gli estremi:

- Permesso di agibilità e di uso prot.6839/03 del 24/09/2003 relativamente ai lavori assentiti con concessione edilizia in sanatoria n.35/02;
- Concessione edilizia in sanatoria n.35/02 del 11 luglio 2003 prot. 7779 relativa ad opere di ristrutturazione edilizia eseguita in assenza di concessione edilizia realizzando locali di confezionamento e deposito uova, locale magazzino, zona ingresso con servizi igienici per dipendenti;
- Comunicazione opere di manutenzione straordinaria prot.923 del 14 febbraio 1998 relativamente al locale di deposito pollina;
- Concessione edilizia in sanatoria n.616 del 1 settembre 1993 prot.3581 relativa ad ampliamento di capannone agricolo-avicolo;
- Permesso di abitabilità e di uso n.57 del 17 marzo 1990 relativamente ai lavori assentiti con concessione edilizia n.57 del 16 luglio 1987;
- Concessione edilizia n.57 del 16 luglio 1987 prot.4326 relativa a costruzione di fossa liquami interrata;
- Licenza edilizia n.72 del 21 ottobre 1976 per la costruzione di capannone avicolo.

Relativamente alla ricerca documentale effettuata presso il Comune di Verghereto gli uffici competenti hanno rilasciato dichiarazione circa l'incompletezza della documentazione presente in archivio e visionata.

Stante la difficoltà derivata dalla particolare carenza documentale, ai fini della regolarizzazione può essere ipotizzata la presentazione di una pratica in sanatoria presso il Comune di competenza quantificando un costo, a titolo indicativo e forfettario, pari a circa € 5.000,00 comprensivo sia dell'oblazione che delle spese tecniche necessarie.

Relativamente alla porzione in ampliamento rilevata (locale ingresso e deposito uova) dovrà essere predisposto il ripristino secondo quanto urbanisticamente assentito in quanto trattasi di abuso non sanabile.

Lo scrivente E.S. ritiene corretto applicare un costo di ripristino, a titolo indicativo e forfettario, pari a circa € 10.000,00.

Gli importi sopraindicati saranno detratti in sede di determinazione del valore dell'immobile.

#### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

Presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Forlì – Cesena, Ufficio Territoriale di Forlì, è stata verificata l'eventuale presenza di contratti di locazione e/o comodato d'uso sottoscritti.

L'ufficio interpellato ha risposto alla richiesta comunicando che dalle interrogazioni effettuate al Sistema Informativo dell'Anagrafe Tributaria, alla data del documento, risulta registrato un contratto di affitto di fondo rustico datato 3 aprile 2014 e registrato il 13 maggio 2014, al n.1658, quindi precedente all'Atto di Pignoramento Immobiliare.

Il contratto in oggetto prevede una durata fino al 31/12 2028 ed un canone di affitto pari a € 24.000,00 (euro ventiquattromila/00) da pagarsi in un'unica rata annua di € 1.600,00 (euro milleseicento/00) posticipata al 31 dicembre di ogni anno.

Con Atto notarile del 24 novembre 2021 ai rogiti del Dott. Marco Fanfani, Notaio in Città di Castello, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Perugia, Repertorio n.46093 Raccolta n.20522, registrato a Perugia il 30 novembre 2021, al n.28084, serie

1T e trascritto presso la Conservatoria di Forlì il 1 dicembre 2021, ai nn.23342/16170 il contratto d'affitto è stato ceduto alla ditta

Al sopralluogo l'immobile risultava a tutti gli effetti occupato.

**STIMA DEL BENE**

Si stima un valore finale arrotondato pari a **€ 173.000,00** (euro centosettatremila/00).

Forlì, 12 luglio 2022

L'Esperto Stimatore  
Geom. Stefano Mingozi