



TRIBUNALE ORDINARIO DI FORLÌ

Liquidazione Controllata N. 38/2024 e 39/2024

Giudice Delegato: Dott.ssa Barbara Vacca

Curatore: Dott.ssa Silvia Zavagli

AVVISO DI VENDITA A MEZZO DI SOGGETTO SPECIALIZZATO EX ART. 216 CCII

La sottoscritta Dott.ssa Silvia Zavagli con studio in via Negrelli 28 in Cesenatico, telefono 0547-672650, mail: s.zavagli@gruppo-bsa.it, Pec procedura liquidazionecontrollata.39palopoliluisa@pec-gestorecrisi.it nominata Liquidatore della Procedura in epigrafe;

AVVISA

Che a decorrere **nel giorno 24/6/2026 (con inizio alle ore 10:00 e termine alle ore 18:00)**, avrà luogo in via esclusiva una procedura competitiva di vendita telematica accessibile dal sito www.doauction.it/www.garavirtuale.it del seguente/i lotto/i:

> **LOTTO UNICO**

Corpo A - Quota di piena proprietà di VILLA SINGOLA in CASSANO ALLO IONIO (CS) Contrada Vacanti Liti, quartiere Monte di Cassano, della superficie commerciale di 315,47 identificato in catasto fabbricati al foglio 8, particella 39, ctg A/7, classe 1, consistenza 14,5 vani, rendita €. 898,64, piano: T-1-2, intestato a PALOPOLI Luisa per ½ e a PINTO Francesco per ½.

Trattasi di fabbricato, da cielo a terra, di tre piani fuori terra, con struttura portante in cemento armato, con ultimo piano a falde inclinate, per cui del tipo mansardato con altezza utile interna variabile tra la massima pari a cm 285 circa e la minima pari a cm 70 circa, ubicato in località Vacanti Liti, zona Monte di Cassano. Alla data del sopralluogo del tecnico del 01/06/2022 l'immobile si presentava in uno stato di conservazione e manutenzione mediocre. Dal riscontro visivo, l'impressione restituita dai luoghi è quella d'immobili e terreno circostante in stato di semi abbandono e non abitato, già da qualche anno. Le facciate esterne denotano cedimenti dell'intonaco in più punti; particolare degrado si riscontra nell'intonaco che ricopre i pilastri esterni di porticato e veranda superiore, che di fatto presentano gravi fessurazioni e distacchi d'intonaco, tale da far emergere i ferri di armatura degli stessi; inoltre, sul solaio di copertura del piano mansardato, ubicato all'ultimo livello, sono visibili segni di umidità derivanti da infiltrazioni provenienti dal manto di copertura. Gli impianti, infissi e finiture varie, non essendo state interessate da alcuna opera di manutenzione e/o ristrutturazione, sono tutti risalenti a metà degli anni settanta, epoca di realizzazione dell'immobile. L'intero edificio sviluppa tre piani, tre piani fuori terra. Immobile costruito nel 1974.

L'unità immobiliare è posta al piano Terra, Primo e Secondo, ha un'altezza interna di cm 300. Identificazione catastale:

Si precisa la non rispondenza tra mappa catastale e particella indicata in censuario, in quanto, di fatto il fabbricato in oggetto corrisponde all'area riportata in mappa con il mappale n. 391 (censito al solo catasto terreni); di contro, il mappale n. 39 corrisponde al terreno/corte circostante il fabbricato ed asservito allo stesso.

L'area di terreno coperta su cui è costruito il fabbricato e la corte esclusiva che costituisce pertinenza del fabbricato, sono distinte al

Catasto Terreni del Comune di Cassano allo Ionio (CS):

- 1) alla partita 1 foglio 8 particella 39 ente urbano di mq. 3721,
- 2) alla partita 1 foglio 8 particella 390 ente urbano di mq.9,
- 3) alla partita 1 foglio 8 particella 391 ente urbano di mq. 130
- 4) alla partita 1 foglio 8 particella 392 ente urbano di mq.10,

Descrizione delle particelle di Terreno

In merito alle suindicate particelle di terreno si precisa che l'area che circonda il fabbricato principale ed i vari corpi di fabbrica è distinta al Catasto Terreni del Comune di Cassano allo Ionio alla partita 1 foglio 8 particella 39 Ente Urbano di mq. 3721 ed è in parte sistemato a corte con strade, camminamenti, marciapiedi ecc.. con maggiore consistenza parificabile a terreni di natura agricola; per la maggior parte incolto, al suo interno qualche albero di frutto, per lo più di fico, e qualche cipresso. Soprattutto lungo i lati sud ed ovest, in aderenza alla recinzione perimetrale sono presenti ampi arbusti di mora.

Inoltre si evidenzia che sulle suindicate particelle di terreno - ente urbano, insistono tre corpi di fabbrica completamente abusivi e in particolare i seguenti:

Corpo B Sulla particella distinta al Catasto Terreni del Comune di Cassano allo Ionio alla partita 1 foglio 8 particella 392 Ente Urbano di mq. 10, insiste un corpo di fabbrica non censito al catasto fabbricati ed ampliato, rispetto alla superficie della particella catastale censita al catasto terreni. Trattasi di un fabbricato isolato ad uso Magazzino della superficie commerciale di 37,16 mq., edificato in aderenza al confine sud ed est della maggiore consistenza del lotto di terreno in oggetto; immobile con struttura portante in muratura, si compone di un solo piano fuori terra, oltre copertura a due falde inclinate. La geometria del corpo di fabbricato rappresentato in mappa con la p.lla n. 392, nonché la sua consistenza catastale (10 mq.), inferiore a quella riscontrata in fase di sopralluogo, evidenzia un ampliamento del corpo di fabbricato realizzato sicuramente in epoca successiva alla data di presentazione del tipo mappale (1985). Anche lo stato conservativo e di manutenzione del fabbricato, confermano che lo stesso è stato oggetto di recenti lavori di ristrutturazione. L'edificio si sviluppa in un piano fuori terra.

Corpo C Sulla particella distinta al Catasto Terreni del Comune di Cassano allo Ionio alla partita 1 foglio 8 particella 390 Ente Urbano di mq. 9, insiste un corpo di fabbrica non censito al catasto fabbricati e precisamente un LOCALE TECNICO della superficie commerciale di 7,37. Trattasi di piccolo corpo di fabbricato isolato edificato a distanza di circa 26 mt. dalla villa. L'immobile ha struttura portante in muratura ad un solo piano fuori terra a due falde inclinate. E' adibito a locale tecnico/alloggio pozzo; al suo interno, infatti, è visibile la un tubo dal quale una pompa preleva acqua da sottosuolo che, per il tramite di altra tubazione viene inviata alla cisterna di accumulo presente all'interno, per poi essere, presumibilmente, convogliata nell'impianto idrico dell'abitazione mediante pompa di sollevamento, sempre ubicata all'interno del locale tecnico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di media cm 245. L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra.

Corpo D Sulla particella distinta al Catasto Terreni del Comune di Cassano allo Jonio alla partita 1 foglio 8 particella 39 Ente Urbano, insiste un corpo di fabbrica non censito al catasto fabbricati della superficie commerciale di 134,24, e precisamente Box auto, Locale di deposito e Cantina. Trattasi di corpo di fabbricato interrato edificato in aderenza al fabbricato principale (Villa), accessibile dal solo lato ovest, con struttura portante in cemento armato; si compone di tre ambienti, di cui due collegati tra loro, presumibilmente ad uso deposito e cantina centrale, nonché altro ambiente doppio, privo di muratura e tamponamento frontale, ad uso box auto plurimo. Il solaio di copertura in latero cemento é piano, con l'estradosso del livello superiore a livello del piano terra del corpo della villa, determinando di fatto, un'area accessoria fruibile come terrazzo scoperto a servizio della predetta Villa. Lo stato conservativo e di manutenzione del fabbricato, confermano che lo stesso è stato realizzato in epoca successiva all'edificazione del fabbricato principale. L'unità immobiliare è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di cm 195 / cm 225. L'immobile non censito in catasto, insiste all'interno della particella n. 39.

In ordine alla CONFORMITA' EDILIZIA il tecnico ha affermato che i corpi di fabbrica indicati ai numeri B), C), D) SONO COMPLETAMENTE ABUSIVI e NON SANABILI. In caso di riaperture di condoni edilizi, potrebbero divenire SANABILI oppure, essere oggetto di provvedimenti SANZIONATORI e/o di DEMOLIZIONE con relativi COSTI CHE RESTERANNO A CARICO della proprietà acquirente.

In relazione invece alla conformità edilizia della VILLA, sopra descritta, individuata in catasto fabbricati con la particella n. 39, dal confronto con gli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia in sanatoria, il tecnico ha riscontrato difformità consistenti in una diversa distribuzione degli spazi interni, in particolare al piano secondo. (normativa di riferimento: SANATORIA ex art. 36 D.P.R. 380/2001). L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile con S.C.I.A. IN SANATORIA PER DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI al presumibile costo di € 1.500,00.

In ordine alla CONFORMITA' CATASTALE il tecnico ha evidenziato che l'attuale situazione catastale del complesso immobiliare è conseguente alla presentazione del tipo mappale (n. 2503.1/1985) registrato, dapprima in data 04/09/1998 e successivamente in data 08/11/2000, a cui non hanno fatto seguito le relative e necessarie pratiche docfa per il censimento al catasto fabbricati. Ciò ha determinato l'attuale situazione catastale in atti, con la quale il fabbricato principale – villa, figura individuato con la particella n. 39, mentre sulla mappa catastale corrisponde al corpo di fabbricato individuato al solo catasto terreni con la particella n. 391. Per quanto concerne i Corpi B e C anch'essi figurano individuati al solo catasto terreni, rispettivamente con le particelle n. 392 e n. 390. Infine, la particella n. 39, per come rappresentata in mappa, anch'essa censita al solo catasto terreni, identifica di fatto la corte comune ai corpi di fabbricati entro stanti. Non risulta censito in alcun modo il Corpo D suindicato. L'immobile risulta non conforme, ma catastalmente regolarizzabile al prezzo stimato di € 2.400,00.

- ❖ **PREZZO BASE:** Euro 71.000,00
- ❖ **OFFERTA MINIMA (pari al 75% del prezzo base):** Euro 53.250,00
- ❖ **CAUZIONE:** 10% del prezzo offerto
- ❖ **SCATTI MINIMI IN AUMENTO IN CASO DI GARA:** Euro 1.000,00

COMUNICA

- 1) Che tutti gli interessati a partecipare dovranno procedere alla registrazione gratuita sul sito www.doauction.it/www.garavirtuale.it accettando espressamente le condizioni generali nonché le condizioni ed i termini prescritti nel presente avviso di vendita;
- 2) Che al momento della registrazione, a ciascun utente viene richiesto di scegliere un nome utente ed una *password* allegando un valido documento di identità, che costituiranno le credenziali con cui potrà accedere al sito e partecipare alle singole aste;
- 3) Che se l'offerente è una persona giuridica dovrà registrarsi come tale nell'apposita sezione indicando i dati societari richiesti e avendo cura di allegare i relativi documenti richiesti;
- 4) Che se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovrà provvedere ad indicare alla procedura prima del trasferimento del bene, i corrispondenti dati del coniuge a cui andrà cointestato il bene; di contro se l'offerente coniugato in regime di comunione intende acquistare al di fuori di tale comunione, dovrà produrre, in seguito all'aggiudicazione e prima della redazione del decreto di trasferimento, idonea dichiarazione di esclusione dei beni dalla comunione, resa ai sensi dell'art. 179 c.c.
- 5) Che se l'offerente è coniugato in regime di separazione dei beni potrà acquistare un immobile all'asta in comunione, fornendo prima del trasferimento del bene alla procedura, i corrispondenti dati del coniuge a cui andrà cointestato il bene. La rappresentanza potrà essere conferita mediante procura speciale notarile. L'acquisto sarà così soggetto alla disciplina della comunione ordinaria.
- 6) Che il partecipante all'asta regolarmente registrato che intende agire in rappresentanza di terzi dovrà essere obbligatoriamente dotato di procura (anche non notarile), riportante tutti i riferimenti della società nonché del lotto in vendita per il quale intende procedere inviando la stessa prima della registrazione all'indirizzo Pec commissionario.edicom@pec.it;
- 7) Che in caso di procura da parte di persona fisica la stessa dovrà essere corredata da copia fotostatica di Carta d'Identità in corso di validità e di Codice Fiscale sia del delegato che del delegante da allegare inviando la stessa all'indirizzo Pec commissionario.edicom@pec.it prima della registrazione;
- 8) Che in caso di procura da parte di persona giuridica, la stessa dovrà essere corredata da copia fotostatica di Carta d'Identità in corso di validità e di Codice Fiscale sia del delegato che del delegante oltre a copia fotostatica di visura camerale in corso di validità della società delegante inviando la stessa all'indirizzo pec commissionario.edicom@pec.it prima della registrazione;
- 9) Che il delegato partecipante all'asta è comunque responsabile in solido con il delegante per qualsivoglia inottemperanza procedurale;
- 10) Che in ogni caso non saranno accettate partecipazioni con deleghe generiche "per persona da nominare";
- 11) Che terminata la gara verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio colui che ha presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine gara;
- 12) Che all'esito della gara telematica il Commissionario comunicherà sulla pec/mail della procedura la relazione finale di gara (contenente, in caso di offerte ricevute, le generalità dell'aggiudicatario provvisorio ed attestante l'avvenuta acquisizione delle somme previste a titolo di cauzione);
- 13) Che, al fine di garantire la massima partecipazione ed assicurare il miglior realizzo alla procedura, in caso di pluralità di offerte e di rilanci effettuati nei tre minuti antecedenti all'orario di scadenza della gara telematica,

sarà disposto il prolungamento della gara fra gli offerenti di ulteriori tre minuti fino all'esaurimento definitivo delle offerte;

- 14) Che l'offerta perde efficacia quando è superata da successiva offerta per un prezzo maggiore effettuata con le stesse modalità;
- 15) Che le comunicazioni ai partecipanti alla gara e all'aggiudicatario provvisorio verranno effettuate dal Commissionario a mezzo mail e/o posta certificata;
- 16) Per essere ammesso alla vendita, ciascun offerente deve **comprovare l'avvenuto versamento di una cauzione provvisoria** a garanzia dell'offerta **pari al 10% del prezzo offerto**. Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario (se previsto, a mezzo carta di credito secondo le indicazioni riportate nel portale) sul conto-corrente intestato a: **GRUPPO EDICOM SPA IBAN IT90E0326804607052737800862 – Banca Sella Spa;**

Il bonifico dovrà contenere nella causale: RG 38-39/2024 – Lotto unico - Tribunale di Forlì e quanto indicato nel portale (id asta). **L'accredito, nel conto indicato, dovrà avvenire entro le ore 12:00 del primo giorno feriale antecedente a quello del termine della gara.**

In seguito, accedendo all'asta dal sito precedentemente indicato, tramite l'apposita funzione "Fai un'offerta", sarà necessario procedere all'inserimento dei dati richiesti negli appositi campi, riguardanti il bonifico effettuato, entro i termini indicati per l'accredito, **pena l'esclusione alla partecipazione alla gara;**

- 17) Che la restituzione della cauzione per gli offerenti non vincitori della gara avviene con le seguenti modalità: 1) se la cauzione è stata costituita a mezzo di carta di credito il ripristino della sua piena disponibilità avviene entro 48 ore dalla richiesta o, se non vi è richiesta, automaticamente al termine della gara; 2) se la cauzione è stata versata a mezzo bonifico bancario, il Commissionario procederà alla sua restituzione con ordine di bonifico entro 48 ore dalla richiesta o se non vi è richiesta dell'interessato, nel più breve tempo possibile dal termine della gara. Per tutte le ulteriori richieste, in merito alla gestione delle cauzioni, l'offerente non aggiudicatario potrà contattare il soggetto specializzato all'indirizzo mail: info@doauction.com specificando gli estremi dei pagamenti effettuati;
- 18) Che le somme incamerante dal Commissionario, versate dal soggetto dichiarato aggiudicatario provvisorio a titolo di cauzione e, se disposto dalla Procedura, del saldo prezzo, verranno trasferite con ordine di bonifico sul conto corrente IBAN della Procedura;
- 19) Che il Commissionario, porrà a carico dell'acquirente, i propri compensi, sul prezzo di aggiudicazione pari a: 4% oltre iva per l'attività svolta.
- 20) **Che il pagamento del saldo di aggiudicazione** dovrà essere effettuato dal vincitore a termine della gara e comunque **entro e non oltre 60 giorni dall'aggiudicazione sul conto corrente intestato a: GRUPPO EDICOM SPA IBAN IT90E0326804607052737800862 Banca Sella Spa o se previsto a mezzo carta di credito secondo le indicazioni riportate nel portale.**
- 21) Che la vendita potrà dirsi perfezionata solo quando anche i compensi del Commissionario - come sopra descritti, saranno integralmente corrisposti. Il termine per il pagamento delle commissioni, oltre IVA di legge, dovrà essere versato direttamente a mezzo bonifico bancario, o se previsto a mezzo carta di credito secondo le indicazioni riportate a sistema, intestato a: **GRUPPO EDICOM SPA - IBAN IT16D0326804607052737800861 entro e non oltre il termine di giorni 15 (quindici)** decorrenti dalla data di aggiudicazione provvisoria,

accedendo al menù "profilo", sezione: "aggiudicazioni" e selezionando Banca Sella, avendo cura di registrare l'avvenuto pagamento.

- 22) Che in caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini sopra indicati, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e la procedura procederà a incamerare la cauzione a titolo di penale salvo la possibilità al diritto al risarcimento del maggior danno. In tal caso, la procedura potrà indire un nuovo esperimento ovvero decidere di dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la miglior seconda offerta. I compensi spettanti a GRUPPO EDICOM SPA, per l'attività svolta, dovranno ad ogni modo essere versati dall'aggiudicatario dichiarato decaduto.
- 23) Che qualora il sottoscritto di concerto con l'Autorità Giudiziaria dovesse ritenere, per qualunque ragione, di non dover più perfezionare la vendita in favore dell'aggiudicatario provvisorio risultante all'esito della gara telematica, il Commissionario, previa comunicazione scritta da parte del sottoscritto Curatore, provvederà a restituire la cauzione versata all'aggiudicatario provvisorio con le modalità sopra indicate;
- 24) Che il bene potrà essere visionato, previa richiesta da effettuarsi a mezzo del Portale delle Vendite Pubbliche, o contattando il Commissionario inviando una email a info@doauction.com, indicando il numero di procedura, il lotto di interesse e lasciando un recapito telefonico;
- 25) Che il Commissionario fornirà ogni utile informazione anche telefonica o tramite e-mail/pec agli interessati sulle modalità di vendita, sulle caratteristiche e sulla consistenza dei beni posti in asta;
- 26) Che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive;
- 27) Che il bene è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore e pubblicata sui siti www.doauction.it e www.garavirtuale.it;
- 28) Che la vendita è a corpo e non a misura e che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- 29) Che la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità ai sensi dell'art. 2922 c.c.;
- 30) Che l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri urbanistici, ecologici e ambientali, eventuali adeguamenti alle normative vigenti in ambito di prevenzione e sicurezza – anche se occulti o non evidenziati nelle relazioni peritali – non potranno dar luogo ad alcuna indennità, risarcimento, riduzione del prezzo, i cui oneri e spese saranno a carico dell'aggiudicatario;
- 31) Che relativamente ad ogni condizione di vendita non espressamente indicata nella presente ordinanza si rinvia al regolamento e alle condizioni generali indicate sui portali www.doauction.it e www.garavirtuale.it;
- 32) Le eventuali spese notarili, le spese di registrazione, di trascrizione, di voltura, l'eventuale IVA, le altre imposte, gli altri oneri e diritti e le spese per il perfezionamento dell'atto di trasferimento della proprietà sono a carico dell'aggiudicatario, come pure le spese per l'eventuale acquisizione del certificato energetico previsto dal d.lgs. 192/2005 come modificato dal d.lgs. 311/2006 e successive integrazioni e modificazioni.
- 33) Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ivi inclusa la trascrizione della sentenza di Fallimento, potranno essere cancellate, a cura dell'aggiudicatario, in forza di autorizzazione che verrà richiesta al Giudice Delegato solo dopo l'avvenuto saldo del prezzo; non saranno cancellate le eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali, fondi patrimoniali, trust), anche ove inopponibili.

- 34) La presente vendita è soggetta ad imposta di registro o iva secondo le aliquote di legge; in caso di richiesta di tassazione agevolata, l'aggiudicatario è tenuto a consegnare al Curatore, contestualmente al saldo prezzo, le relative dichiarazioni ai fini fiscali in originale, unitamente a copia del documento di identità; dovrà in ogni caso essere consegnata al Curatore l'eventuale dichiarazione resa a norma del d.p.r. 445/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica);
- 35) L'aggiudicatario definitivo sarà tenuto in solido, ai sensi dell'art. 63 disp.att. c.c., al pagamento delle eventuali spese condominiali arretrate relative all'anno solare in corso al momento del trasferimento della proprietà, oltre al pagamento di quelle relative all'anno precedente
- 36) Gli organi della procedura si riservano, senza obbligo di motivazione, di sospendere od interrompere l'asta telematica in accordo con l'Autorità Giudiziaria;
- 37) Che copia del presente avviso sarà pubblicato all'interno del Portale delle Vendite Pubbliche <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> a norma dell'art. 490 I comma c.p.c;
- 38) Che copia del presente avviso di vendita sarà pubblicata e visionabile sui siti autorizzati dal D.M. 31/10/2006 www.asteannunci.it; www.asteavvisi.it; www.canaleaste.it; www.rivistaastegiudiziarie.it.
- 39) Che apposite campagne pubblicitarie saranno eseguite attraverso canali commerciali individuate dal Commissionario oltre che apposite campagne Facebook.

Cesenatico, 23 aprile 2026

Il Curatore