

*Avv. Erika Ferrini*  
*Professionista Delegato*  
*C.so Mazzini n. 22 - 47121 FORLÌ*  
*Tel. - Fax 0543/567198*  
*E mail: avv.erikaferrini@gmail.com*  
*PEC: [erika.ferrini@ordineavvocatiforlicesena.eu](mailto:erika.ferrini@ordineavvocatiforlicesena.eu)*

**TRIBUNALE DI FORLÌ**

**- UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI -**

Procedura esecutiva immobiliare **n. 38/2024 R.G. Es.**

**Avviso di vendita immobiliare delegata a professionista**

**4° esperimento**

L'Avv. Erika Ferrini, nominato dal G.E. Dott. Fabio Santoro - con ordinanza comunicata alla scrivente tramite p.e.c. del 11/07/2025 - 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 22 LUGLIO 2026 alle ore 15,00** sul portale del gestore "Astegiudiziarie Inlinea S.p.A." [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), alle seguenti, specifiche e tassative condizioni.

**Descrizione del bene ed identificazione del lotto unico.**

Il compendio immobiliare pignorato posto in vendita, meglio individuato nella **perizia** redatta dall'esperto stimatore (qui da intendersi richiamata e trascritta per intero, anche per quanto attiene i dati catastali ed i confini) e nell'**allegato "A"** accluso al presente avviso di cui costituisce parte integrante, è identificato e descritto come segue:

- fabbricati ad uso servizio agricolo (foglio 36, mappale 95) a Castrocaro Terme e Terra del Sole, via Del Molino n. 24. Trattasi di cinque fabbricati ad uso agricolo e di due vasche di

espansione per i liquami a Castrocaro Terme con accesso su via Monari. Nello specifico si tratta di quattro fabbricati ad uso porcili che si sviluppano su un unico piano fuori terra e un fabbricato utilizzato come magazzino (silos) che si sviluppa su due piani fuori terra. Le quattro porcilaie sono in buono stato di conservazione, le pareti interne sono intonacate e sono servite da luce, acqua e gas di città;

- fabbricato in parte ad uso civile abitazione e in parte ad uso per le attività agricole (foglio 36 mappale 89 sub 1-2-3-4-5-6-7-9, mappale 98 sub. 2-3) disposto fino a cinque piani fuori terra a Castrocaro Terme e Terra del Sole, via Del Molino n. 24. Si compone di due corpi di fabbrica che si sviluppano dal piano primo sottostrada fino al quarto piano. Il fabbricato è costituito da una porzione a civile abitazione e una porzione a uso servizio agricolo. E' composto da sette abitazioni e due servizi agricoli. Le abitazioni sono collabenti;
- fabbricato a destinazione opificio cabina elettrica (foglio 36 mappale 89 sub 8) si sviluppa su un unico piano fuori terra a Castrocaro Terme e Terra del Sole, via Del Molino n. 24. L'unità è composta da due locali ad uso cabina elettrica;
- Un canale a servizio del mulino (foglio 36 mappale 93, 97, 98 sub.1, 100, foglio 38 mappale 18) e un'area cortilizia (foglio 36 mapp. 99);
- fabbricato ad uso servizio agricolo (foglio 36, mappale 383) è disposto su un piano primo sottostrada e un piano fuori terra a Castrocaro Terme e Terra del Sole, via Del Molino n. 24. Il fabbricato ad uso agricolo, disposto su due piani, ha ingresso su via Monari. L'unità è composta al piano primo sottostrada da depositi attrezzi, un antibagno con annessi doccia e bagno, una tettoia nella quale sono stati realizzati degli spogliatoi;
- Inoltre, ci sono terreni per una superficie complessiva pari a ha 56,33. Trattasi di appezzamenti di terreno parzialmente lavorati e altri incolti, situato nei comuni di Castrocaro e Dovadola in prossimità dei servizi agricoli, utilizzati per lo smaltimento dei liquami dell'attività porcilaie e, precisamente: 1) 18 appezzamenti di terreni parzialmente incolti, situati a Castrocaro Terme e Terra del Sole per un totale di ha 24 are 27 ca 60; 2) 9 appezzamenti di terreni parzialmente incolti, situati a Dovadola per un totale di ha 31 are 59 ca 86.

- Le predette unità immobiliari innanzi descritte risultano censite nel Catasto Fabbricati del Comuni di Castrocaro Terme e Terra del Sole con i seguenti dati:

Catasto Fabbricati Comune: Castrocaro Terme e Terra del Sole

Fgl.	P.IIa	Sub.	Cat.	Cl	Consist.	Sup.	Cat.	Rendita
36	89	1	A/4	1	3 vani	60 mq	€170,43	via del Molino 24
36	89	2	A/4	1	3 vani	53 mq	€170,43	via del Molino 24
36	89	3	A/4	1	2,5 vani	47 mq	€142,03	via del Molino 24
36	89	4	A/4	2	2 vani	33 mq	€134,28	via del Molino 24
36	89	5	A/4	2	3 vani	61 mq	€201,42	via del Molino 24
36	89	6	A/4	3	9,5 vani	215 mq	€735,95	via del Molino 24
36	89	9 (graffato al mapp. 89, sub. 6)						
36	98	2 (graffato al mapp. 89, sub. 6)						
36	89	7	D/10	//	//	//	€456,00	via del Molino 24
36	98	3	A/2	1	4 vani	93 mq	€340,86	via del Molino 24
36	89	8	D/1	//	//	//	€54,00	via del Molino 24
36	93	//	F/1	//	//	//	//	via del Molino 24
36	97	(graffato al mapp. 93)						
36	98	1 (graffato al mapp. 93)						
36	100	(graffato al mapp. 93)						
38	18	(graffato al mapp. 93)						
36	99	//	F/1	//	//	430 mq	//	via del Molino 24
36	95	//	D/10	//	//	//	€8786,00	via Monari 69
36	383	//	D/10	//	//	//	€340,00	via Monari 69

- Il sedime di terreno su cui sorge l'intero edificio e la relativa area cortilizia pertinenziale risulta distinto al Catasto Terreni del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole, con i seguenti dati censuari:

Fgl.	P.IIa	qualità	Superficie
36	89	ENTE URBANO	mq 1640
36	98	ENTE URBANO	mq 400

36	93	ENTE URBANO	mq 24
36	97	ENTE URBANO	mq 350 (graffato al mapp. 93)
36	100	ENTE URBANO	mq 370 (graffato al mapp. 93)
36	99	ENTE URBANO	mq 430
36	95	ENTE URBANO	mq 15.780
36	383	ENTE URBANO	mq 1190

- Per ciò che concerne i predetti terreni risultano censiti nel Catasto Terreni dei Comuni:

Castrocaro Terme e Terra del Sole e Dovadola con i seguenti dati:

Catasto Terreni Comune: Castrocaro Terme

Fgl.	P.IIa	qualità	superficie	R.D.	R.A.
25	40	pascolo	28.410 mq	€36,68	€29,35
25	44	seminativo	30.270 mq	€85,98	€109,43
30	13	pascolo arborato	41.839 mq	€54,02	€43,22 (part. divisa in porzioni)
30	13	incolto produttivo	17.541 mq	€1,81	€3,62 (part. divisa in porzioni)
30	14	pascolo arborato	760 mq	€0,98	€0,79
30	15	seminativo	41.220 mq	€117,09	€149,02
30	16	seminativo	5.400 mq	€15,34	€19,52 (part. divisa in porzioni)
30	16	pascolo	810 mq	€1,05	€0,84 (part. divisa in porzioni)
30	17	seminativo	51.288 mq	€145,68	€185,42
30	18	seminativo	6.990 mq	€19,86	€27,08
30	19	seminativo	700 mq	€1,99	€2,53 (part. divisa in porzioni)
30	19	seminativo arborato	284 mq	€0,81	€1,10 (part. divisa in porzioni)
30	28	seminativo	1.056 mq	€3,00	€3,82 (part. divisa in porzioni)
30	28	pascolo arborato	1.160 mq	€1,43	€1,14 (part. divisa in porzioni)
30	29	seminativo	2.840 mq	€8,07	€10,27 (part. divisa in porzioni)
30	29	pascolo arborato	720 mq	€0,93	€0,74 (part. divisa in porzioni)
36	90	bosco ceduo	230 mq	€0,10	€0,05
36	94	bosco ceduo	350 mq	€0,18	€0,07
36	102	pascolo arborato	1.440 mq	€1,86	€1,49

38	22	vigneto	830 mq	€7,07	€7,07
38	23	bosco alto	300 mq	€1,01	€0,12
38	41	bosco ceduo	190 mq	€0,10	€0,04
38	156	seminativo arborato	8.186 mq	€23,25	€31,71

Totale ha 24 are 27 ca 60

- Catasto Terreni Comune: Dovadola

Fgl.	P.lla	qualità	superficie	R.D.	R.A.
3	18	seminativo	12.170 mq	€18,86	€37,71 (part. divisa in porzioni)
3	18	pascolo arborato	8.450 mq	€4,36	€2,18 (part. divisa in porzioni)
3	19	seminativo	28.788 mq	€89,21	€104,07 (part. divisa in porzioni)
3	19	pascolo arborato	2.792 mq	€1,44	€0,72 (part. divisa in porzioni)
3	20	seminativo	1.430 mq	€2,22	€4,43
3	21	seminativo	26.144 mq	€40,51	€81,01 (part. divisa in porzioni)
3	21	pascolo arborato	56 mq	€0,03	€0,01 (part. divisa in porzioni)
3	22	seminativo	81.356 mq	€252,10	€294,12 (part. divisa in porzioni)
3	22	pascolo arborato	434 mq	€0,22	€0,11 (part. divisa in porzioni)
3	23	seminativo	42.090 mq	€65,21	€130,43
3	30	seminativo	5.000 mq	€0,77	€1,55 (part. divisa in porzioni)
3	30	seminativo	88.596 mq	€59,48	€68,63 (part. divisa in porzioni)
3	31	pascolo arborato	7.730 mq	€11,83	€23,53
6	8	bosco ceduo	15.450 mq	€11,83	€23,53

Totale ha 31 are 59 ca 86

- Per quanto attiene alle licenze, provvedimenti autorizzativi, tipologia urbanistica, abusi edilizi, servitù, convenzioni urbanistiche ed edilizie, condizioni e situazione dell'immobile sopra descritto, si rimanda a tutto quanto nello specifico indicato nella perizia.
- Si invita gli interessati a verificare, anche tramite propri tecnici, la situazione edilizia e la situazione ipotecaria e catastale al momento dell'acquisto.

- Le varie unità sono dotate di Attestato di Prestazione Energetica da cui risulta che le stesse rientrano in CLASSE “G”, mentre per ciò che concerne i terreni sono stati acquisiti i relativi CDU.
- Si precisa che attualmente il compendio immobiliare è occupato da società a r.l. a seguito di accordo raggiunto con il custode giudiziario (non opponibile alla presente procedura né all’aggiudicatario), con impegno al rilascio al momento del saldo prezzo di aggiudicazione del compendio.
- La vendita è soggetta ad imposta di registro.

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

Il LOTTO UNICO è posto in vendita a corpo per il **prezzo base** d’asta di **€ 514.688,00 (euro cinquecentoquattordicimilaseicentottantotto/00)**.

In caso di gara, il rilancio minimo è determinato in **€ 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.**

Il “*manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica*” è consultabile all’indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione “*documenti*”, sottosezione “*portale delle vendite pubbliche*”.

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 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**.

Si avverte che non è sufficiente il solo inserimento dell'offerta tramite il portale ministeriale, dovendo poi l'offerta essere spedita all'indirizzo pec sopra indicato.

### **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 (*“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 oppure al*

*soggetto che sottoscrive l'offerta con firma digitale. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine”);*

- 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 **Esecuzione immobiliare n. 38/2024 R.G. Es. Tribunale di Forlì**, acceso presso **BBC RAVENNATE, FORLIVESE E IMOLESE**, codice **IBAN IT 46 P 085 4213 2000 0000 0753 353** con causale **“Es.Imm. 38/2024 cauzione lotto unico asta del 22/07/2026”**.

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, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile. Pertanto, al fine di rispettare il suddetto requisito di ammissibilità, in via prudenziale e nell'interesse dell'offerente, si consiglia di eseguire il bonifico inerente il deposito cauzionale con congruo anticipo rispetto al termine di scadenza.

All'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata.

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.

In caso di aggiudicazione la somma depositata a titolo di cauzione verrà trattenuta per il pagamento degli oneri conseguenti alla vendita con restituzione, all'esito, dell'eccedenza o, qualora la stessa non sia sufficiente, con richiesta di integrazione da parte del delegato.

In caso di decadenza dall'aggiudicazione il G.E. dichiarerà la perdita della cauzione, che verrà incamerata dalla procedura a titolo di multa e sarà passibile di condanna ai sensi dell'art 587 c.p.c..

#### **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.

In relazione al disposto di cui all'art. 20 del D.M. n. 32/2015, laddove il comma 1 prevede che alle operazioni di vendita senza incanto possano prendere parte con modalità telematiche "altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura", il delegato autorizzerà esclusivamente 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.

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. Eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e

motivo di doglianza da parte di alcuno.

### **In caso di offerta unica**

Qualora sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, verificata la regolarità da parte del professionista delegato, si procederà all'aggiudicazione.

Se l'unica offerta valida sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, senza incanto e con identico prezzo base);
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto tempestiva e rituale istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

### **In caso di pluralità di offerte**

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte, il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte, darà inizio alle operazioni di vendita e si procederà alla gara telematica tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. 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.

Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti o mancanza di offerte, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione in favore della migliore offerta e per la individuazione della stessa, si terrà conto gradatamente:

- dell'entità del prezzo offerto;
- dell'ammontare della cauzione prestata;
- del minor termine previsto per il versamento del prezzo;
- nel caso in cui le offerte siano tutte equiparabili in base ai criteri sopra indicati il bene verrà aggiudicato a chi avrà depositato per primo l'offerta di acquisto (a tal fine, farà fede la data con l'orario di deposito telematico dell'offerta).

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

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

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

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

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

In caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario, comunque non superiore al termine di legge di **120 giorni** dalla data dell'aggiudicazione (termine perentorio, non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale: cfr. Cass. Civ. sez. III, 8 giugno 2022 n. 18421, e Cass. Civ. sez. III, 14 febbraio 2023 n. 4447, in parte motivata).

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.

La vendita è soggetta a spese di registrazione, trascrizione, voltura, imposta di registro e/o eventuale I.V.A., secondo le aliquote di legge vigenti al momento di trasferimento del bene; si invita gli interessati a verificare il regime fiscale con il professionista delegato.

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).

Inoltre, entro il termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci è tenuto a consegnare al Professionista delegato la dichiarazione scritta relativa all'antiriciclaggio di cui al novellato art. 585 u.c. c.p.c..

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.

### **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, delle planimetrie e di congrua documentazione fotografica. La pubblicità sul Portale delle Vendite pubbliche dovrà essere effettuata necessariamente 45 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), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it), [www.rivisteastegiudiziarie.it](http://www.rivisteastegiudiziarie.it), nonché sul sito istituzionale del Tribunale di Forlì.

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 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 presso il proprio studio professionale;
- 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. Si invita comunque gli interessati a verificare, anche tramite propri tecnici di fiducia, la situazione edilizia al momento dell'acquisto;
- 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; rimandando in ogni caso alle disposizioni di legge per ciascuna specifica fattispecie. Si fa espresso invito all'offerente a verificare personalmente, eventualmente anche a mezzo di proprio professionista, la presenza di eventuali iscrizioni e/o trascrizioni riguardanti l'immobile oggetto di vendita;
- 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 che dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo, a cura del custode giudiziario, secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560 comma 7 c.p.c., come modificato dalla legge n. 197 del 29 dicembre 2022, senza costi e spese a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, salvo espresso esonero del custode ad opera di questi ultimi;
- 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 0543/567198;
- gli offerenti possono ottenere gratuita 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.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it);

- gli interessati possono chiedere al custode giudiziale Avv. Erika Ferrini (0543/567198), di poter visionare gratuitamente l'immobile mediante richiesta sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp>) entro il 10° giorno anteriore a quello fissato per le offerte.
- maggiori informazioni e chiarimenti possono essere chiesti, gratuitamente, al professionista delegato Avv. Erika Ferrini, presso il cui studio in Forlì - C.so Mazzini n. 22 - è possibile estrarre o visionare la perizia di stima ed i relativi allegati nella versione ostensibile ai terzi (tel.: 0543/567198);
- nella sezione "DOCUMENTI" del sito [www.professionistidelegatific.it](http://www.professionistidelegatific.it) è scaricabile una guida pratica 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, li 12/05/2026

*Il Professionista delegato*

Avv. Erika Ferrini  
Firmato digitalmente da: Erika  
Ferrini  
Data: 12/05/2026 10:07:33

**TRIBUNALE CIVILE di FORLI'**  
**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**R.G. ES.IMM. n. 38/2024**  
PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

**ALLEGATO "A"**

LOTTO UNICO: QUATTRO EDIFICI CONNESSI ALLA ATTIVITÀ AGRICOLA PORCILI, un opificio, sette abitazioni collabenti e terreni per ha 56,33 siti nei comuni Dovadola e Castrocaro Terme – Via C. Monari n. 69, frazione Molino del Montecchio, Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC)

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

Trattasi di lotto costituito dai seguenti beni:

- fabbricati ad uso servizio agricolo (foglio 36, mappale 95) a Castrocaro Terme e Terra del Sole, via Del Molino n. 24. Trattasi di cinque fabbricati ad uso agricolo e di due vasche di espansione per i liquami a Castrocaro Terme con accesso su via Monari. Nello specifico si tratta di quattro fabbricati ad uso porcili che si sviluppano su un unico piano fuori terra e un fabbricato utilizzato come magazzino (silos) che si sviluppa su due piani fuori terra. Le quattro porcilaie sono in buono stato di conservazione, le pareti interne sono intonacate. Le porcilaie n. 1-2-4 hanno il tetto a pannelli sandwich e sono servite da luce e acqua. La porcilaia n. 3 è servita da luce, acqua e gas, il tetto è in eternit. I quattro fabbricati ad uso porcili sono serviti da luce, acqua e gas di città. Le condizioni d'uso si ritengono buone. In prossimità delle vasche per i liquami è presente un piccolo corpo di



fabbrica non presente nelle planimetrie catastali utilizzato come volume tecnico per il quadro di comando del depuratore.

Le porcilaie n. 2-3-4 e la vasca liquami non risultano conformi agli elaborati planimetrici, tuttavia suddette irregolarità possono essere sanate.

- il fabbricato in parte ad uso civile abitazione e in parte ad uso per le attività agricole (foglio 36 mappale 89 sub 1-2-3-4-5-6-7-9, mappale 98 sub. 2-3) è disposto fino a cinque piani fuori terra a Castrocaro Terme e Terra del Sole, via Del Molino n. 24. Si compone di due corpi di fabbrica che si sviluppano dal piano primo sottostrada fino al quarto piano. Il fabbricato è costituito da una porzione a civile abitazione e una porzione a uso servizio agricolo. E' composto da sette abitazioni e due servizi agricoli.

Le abitazioni sono poste al piano terra, primo e secondo con ingresso su via Monari. Le abitazioni sono collabenti, dato il loro stato di conservazione non è stato possibile ispezionare l'interezza di ogni abitazione. Le abitazioni non presentano finestre e porte interne, gli scuri in legno sono pericolanti, non ci sono pavimenti, alcuni punti tra i solai di interpiano sono crollati e il tetto è in eternit. Le pareti non sono intonacate. Le abitazioni non presentano impianti.

Il primo servizio agricolo versa in uno stato di conservazione discreto, si sviluppa su due piani e viene utilizzato come deposito. E' provvisto di infissi in metallo a vetro singolo e il solaio interpiano necessita di manutenzione. Le pareti non sono intonacate. Tale servizio agricolo è servito da luce di città.

Il secondo servizio agricolo trattasi di un mulino con accesso su via monari. Questo servizio agricolo versa in un pessimo stato di conservazione.



Alcune porzioni di solaio sono inesistenti, rendendo così inaccessibile parte del piano superiore. Le pareti non sono intonacate, gli infissi sono in metallo a vetro singolo e non sono presenti in tutte le aperture. Gli scuri in legno sono pericolanti e il portone di accesso è in legno. Le porte interne sono in legno o in metallo a vetro singolo, il pavimento è composto da assi di legno e in alcuni punti è pericolante. Le pareti sono intonacate. E' in parte servito da luce di città.

Le condizioni d'uso non sono buone, per poter usufruire correttamente dell'intero fabbricato occorrono grossi lavori di recupero.

Il fabbricato presenta delle difformità che possono essere regolarizzate, si fa notare che il fabbricato risulta essere ante 1967.

- Il fabbricato a destinazione opificio cabina elettrica (foglio 36 mappale 89 sub 8) si sviluppa su un unico piano fuori terra a Castrocara Terme e Terra del Sole, via Del Molino n. 24. L'unità è composta da due locali ad uso cabina elettrica.
- Un canale a servizio del mulino (foglio 36 mappale 93, 97, 98 sub.1, 100, foglio 38 mappale 18) e un'area cortilizia (foglio 36 mapp. 99).
- Fabbricato ad uso servizio agricolo (foglio 36, mappale 383) è disposto su un piano primo sottostrada e un piano fuori terra a Castrocara Terme e Terra del Sole, via Del Molino n. 24. Il fabbricato ad uso agricolo, disposto su due piani, ha ingresso su via Monari. L'unità è composta al piano primo sottostrada da depositi attrezzi, un antibagno con annessi doccia e bagno, una tettoia nella quale sono stati realizzati degli spogliatoi. La tettoia in questione non può essere sanata. Si accede al piano primo sottostrada tramite portoni in metallo. Il pavimento dei due depositi più piccoli è in



piastrelle di ceramica, in una parete c'è del rivestimento lavabile in quanto è presente un lavandino ed è stato fatto un controsoffitto isolante pertanto l'altezza è di 2,47 m. Il deposito di dimensioni maggiori non ha pavimenti, isolante o intonaco, il bagno e antibagno hanno il pavimento in ceramica e il rivestimento lavabile. Il piano terra è composta da un ingresso, due uffici, un bagno e un ripostiglio. Si accede al piano terra tramite portone in legno, il pavimento è in piastrelle in ceramica e nel bagno è presente il rivestimento lavabile. L'altezza è di 3,05 m, gli infissi sono in legno con vetro singolo, inferriate e scuri. Il piano terra è scaldato. Il fabbricato è servito da acqua, luce e gas di città. Le condizioni d'uso del fabbricato si ritengono buone. Il fabbricato non risulta conforme agli elaborati planimetrici, tuttavia suddette irregolarità possono essere sanate.

I fabbricati si affacciano a nord su una civile abitazione, a sud su un terreno boschivo, a est su un terreno, a ovest su una civile abitazione.

Nel maggio 2023 tutta l'area è stata alluvionata e come meglio raffigurato nel seguente estratto cartografico (per gli interventi edili vedi "Piano Speciale Preliminare degli interventi sulle situazioni di dissesto idrogeologico"):

Inoltre, ci sono terreni per una superficie complessiva pari a ha 56,33. Trattasi di appezzamenti di terreno parzialmente lavorati e altri incolti, situato nei comuni di Castrocaro e Dovadola in prossimità dei servizi agricoli, utilizzati per lo smaltimento dei liquami dell'attività porcilaie.

1. 18 appezzamenti di terreni parzialmente incolti, situati a Castrocaro Terme e Terra del Sole per un totale di ha 24 are 27 ca 60.



2. 9 appezzamenti di terreni parzialmente incolti, situati a Dovadola per un totale di ha 31 are 59 ca 86

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Le unità immobiliari innanzi descritte risultano censite nel Catasto Fabbricati del Comuni di Castrocaro Terme e Terra del Sole con i seguenti dati:

Catasto Fabbricati Comune: Castrocaro Terme e Terra del Sole

Fgl.	P.IIa	Sub.	Cat.	Cl	Consist.	Sup. Cat.	Rendita	
36	89	1	A/4	1	3 vani	60 mq	€170,43 via del Molino 24	
36	89	2	A/4	1	3 vani	53 mq	€170,43 via del Molino 24	
36	89	3	A/4	1	2,5 vani	47 mq	€142,03 via del Molino 24	
36	89	4	A/4	2	2 vani	33 mq	€134,28 via del Molino 24	
36	89	5	A/4	2	3 vani	61 mq	€201,42 via del Molino 24	
36	89	6	A/4	3	9,5 vani	215 mq	€735,95 via del Molino 24	
36	89	9	(graffato al mapp. 89, sub. 6)					
36	98	2	(graffato al mapp. 89, sub. 6)					
36	89	7	D/10	//	//	//	€456,00 via del Molino 24	
36	98	3	A/2	1	4 vani	93 mq	€340,86 via del Molino 24	
36	89	8	D/1	//	//	//	€54,00 via del Molino 24	
36	93	//	F/1	//	//	//	// via del Molino 24	
36	97	(graffato al mapp. 93)						
36	98	1	(graffato al mapp. 93)					
36	100	(graffato al mapp. 93)						
38	18	(graffato al mapp. 93)						
36	99	//	F/1	//	//	430 mq	// via del Molino 24	
36	95	//	D/10	//	//	//	€8786,00 via Monari 69	
36	383	//	D/10	//	//	//	€340,00 via Monari 69	

Il sedime di terreno su cui sorge l'intero edificio e la relativa area cortilizia pertinenziale risulta distinto al Catasto Terreni del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole, con i seguenti dati censuari:

Fgl.	P.IIa	qualità	Superficie
36	89	ENTE URBANO	mq 1640
36	98	ENTE URBANO	mq 400
36	93	ENTE URBANO	mq 24
36	97	ENTE URBANO	mq 350 (graffato al mapp. 93)



36	100	ENTE URBANO	mq 370 (graffato al mapp. 93)
36	99	ENTE URBANO	mq 430
36	95	ENTE URBANO	mq 15.780
36	383	ENTE URBANO	mq 1190

Mentre i terreni innanzi descritte risultano censite nel Catasto Terreni dei Comuni di Castrocaro Terme e Terra del Sole e Dovadola con i seguenti dati:

#### Catasto Terreni Comune: Castrocaro Terme

Fgl.	P.IIa	qualità	superficie	R.D.	R.A.
25	40	pascolo	28.410 mq	€36,68	€29,35
25	44	seminativo	30.270 mq	€85,98	€109,43
30	13	pascolo arborato	41.839 mq	€54,02	€43,22 (part. divisa in porzioni)
30	13	incolto produttivo	17.541 mq	€1,81	€3,62 (part. divisa in porzioni)
30	14	pascolo arborato	760 mq	€0,98	€0,79
30	15	seminativo	41.220 mq	€117,09	€149,02
30	16	seminativo	5.400 mq	€15,34	€19,52 (part. divisa in porzioni)
30	16	pascolo	810 mq	€1,05	€0,84 (part. divisa in porzioni)
30	17	seminativo	51.288 mq	€145,68	€185,42
30	18	seminativo	6.990 mq	€19,86	€27,08
30	19	seminativo	700 mq	€1,99	€2,53 (part. divisa in porzioni)
30	19	seminativo arborato	284 mq	€0,81	€1,10 (part. divisa in porzioni)
30	28	seminativo	1.056 mq	€3,00	€3,82 (part. divisa in porzioni)
30	28	pascolo arborato	1.160 mq	€1,43	€1,14 (part. divisa in porzioni)
30	29	seminativo	2.840 mq	€8,07	€10,27 (part. divisa in porzioni)
30	29	pascolo arborato	720 mq	€0,93	€0,74 (part. divisa in porzioni)
36	90	bosco ceduo	230 mq	€0,10	€0,05
36	94	bosco ceduo	350 mq	€0,18	€0,07
36	102	pascolo arborato	1.440 mq	€1,86	€1,49
38	22	vigneto	830 mq	€7,07	€7,07
38	23	bosco alto	300 mq	€1,01	€0,12
38	41	bosco ceduo	190 mq	€0,10	€0,04
38	156	seminativo arborato	8.186 mq	€23,25	€31,71
		totale	ha 24 are 27 ca 60		

#### Catasto Terreni Comune: Dovadola

Fgl.	P.IIa	qualità	superficie	R.D.	R.A.
3	18	seminativo	12.170 mq	€18,86	€37,71 (part. divisa in porzioni)
3	18	pascolo arborato	8.450 mq	€4,36	€2,18 (part. divisa in porzioni)
3	19	seminativo	28.788 mq	€89,21	€104,07 (part. divisa in porzioni)
3	19	pascolo arborato	2.792 mq	€1,44	€0,72 (part. divisa in porzioni)
3	20	seminativo	1.430 mq	€2,22	€4,43
3	21	seminativo	26.144 mq	€40,51	€81,01 (part. divisa in porzioni)



3	21	pascolo arborato 56 mq	€0,03	€0,01 (part. divisa in porzioni)
3	22	seminativo 81.356 mq	€252,10	€294,12 (part. divisa in porzioni)
3	22	pascolo arborato 434 mq	€0,22	€0,11 (part. divisa in porzioni)
3	23	seminativo 42.090 mq	€65,21	€130,43
3	30	seminativo 5.000 mq	€0,77	€1,55 (part. divisa in porzioni)
3	30	seminativo 88.596 mq	€59,48	€68,63 (part. divisa in porzioni)
3	31	pascolo arborato 7.730 mq	€11,83	€23,53
6	8	bosco ceduo 15.450 mq	€11,83	€23,53
		totale ha 31 are 59 ca 86		

#### PROVENIENZA DEL BENE:

con i seguenti atti di compravendita gli ESECUTATI acquisiscono la quota di 1/1 piena proprietà:

- atto compravendita redatto dal notaio Dott. Adalberto Mercatali in data 25.10.2000 (repertorio n. 89228 - Trascrizione n. 9534.1/2000 Reparto PI di FORLI' in atti dal 30/04/2001).
- atto di compravendita redatto dal notaio Dott. Adalberto Mercatali in data 15.11.2000 (repertorio n. 89405 - Voltura n. 844.1/2001 Reparto PI di FORLI' in atti dal 06/02/2001).
- atto di compravendita redatto dal notaio Dott. Adalberto Mercatali in data 24.06.2003 (repertorio n. 96998 - Modello Unico n.8085.1/2003 Reparto PI di FORLI' in atti dal 26/06/2003).

INDAGINE AMMINISTRATIVA: Dalle ricerche effettuate presso l'archivio edilizia del comune di Castrocaro Terme, utilizzando i nominativi di tutti i proprietari dalla sua realizzazione ad oggi, risultano i seguenti titoli:

- licenza edilizia del 29/04/1969, realizzazione di 3 fabbricati ad uso porcilaie;
- licenza edilizia prot. n. 6018 del 23/10/1973, realizzazione di pro servizio uso ufficio, mensa e magazzino;



- concessione edilizia n. 22 del 11/04/1981 e succ. variante n. 119/1983 realizzazione dell'impianto di depurazione;
- concessione edilizia n. 5 del 28/05/1986 installazione di una turbina idoelettrica;
- concessione edilizia n. 46/90 del 09/01/1991 realizzazione di una vasca dei liquami e ristrutturazione di due stalle;
- concessione edilizia n. 25 del 17/08/1998 modifica alla cabina elettrica;
- autorizzazione allo spandimento atto n. 420 del 25/07/2006 per lo spandimento dei liquami;
- DIA n. 6487 del 10/05/2007 manutenzione straordinaria per il miglioramento delle condizioni igieniche in una porcilaia;

Si precisa che le unità immobiliari a civile abitazioni non sono in possesso del certificato di agibilità/usabilità, né delle Dichiarazioni di Conformità degli impianti necessarie e che l'Esperto Stimatore non può attestarne la conformità; sarà quindi a carico dell'acquirente fare verificare a sue spese tutti gli impianti tecnologici esistenti (elettrico, idrico-sanitario e gas), provvedendo eventualmente al loro adeguamento finalizzato all'ottenimento dei suddetti certificati e richiedere l'agibilità/usabilità.

SERVITU': Negli atti non risultano riportati vincoli e/o patti che devono intendersi restare a carico dell'acquirente.

ABUSI EDILIZI: I fabbricati presentano alcune difformità edilizie in parte sanabili, in parte non sanabili ed in parte classificabili come tolleranze grafiche esecutive (art.19-bis L.R. 23/2004).



APE: Per l'unità al foglio 36, mapp 89, sub 1 l'attestato è stato rilasciato il 21/05/2025 con il N° 03661-702098-2025 ed è valido fino al 21/05/2035; l'immobile risulta in classe energetica "G" (EP gl, nren 640,16 KWh/mq anno).

Per l'unità al foglio 36, mapp 89, sub 2 l'attestato è stato rilasciato il 21/05/2025 con il N° 03661-702099-2025 ed è valido fino al 21/05/2035; l'immobile risulta in classe energetica "G" (EP gl, nren 514,99 KWh/mq anno).

Per l'unità al foglio 36, mapp 89, sub 3 l'attestato è stato rilasciato il 21/05/2025 con il N° 03661-702100-2025 ed è valido fino al 21/05/2035; l'immobile risulta in classe energetica "G" (EP gl, nren 492,86 KWh/mq anno).

Per l'unità al foglio 36, mapp 89, sub 4 l'attestato è stato rilasciato il 21/05/2025 con il N° 03661-702101-2025 ed è valido fino al 21/05/2035; l'immobile risulta in classe energetica "G" (EP gl, nren 530,10 KWh/mq anno).

Per l'unità al foglio 36, mapp 89, sub 5 l'attestato è stato rilasciato il 21/05/2025 con il N° 03661-702102-2025 ed è valido fino al 21/05/2035; l'immobile risulta in classe energetica "G" (EP gl, nren 444,60 KWh/mq anno).

Per l'unità al foglio 36, mapp 89, sub 6 l'attestato è stato rilasciato il 21/05/2025 con il N° 03661-702103-2025 ed è valido fino al 21/05/2035; l'immobile risulta in classe energetica "G" (EP gl, nren 465,92 KWh/mq anno).

Per l'unità al foglio 36, mapp 98, sub 3 l'attestato è stato rilasciato il 21/05/2025 con il N° 03661-702095-2025 ed è valido fino al 21/05/2035; l'immobile risulta in classe energetica "G" (EP gl, nren 461,08 KWh/mq anno).

Per l'unità al foglio 36, mapp 95 l'attestato è stato rilasciato il 22/05/2025 con il N° 03661-702097-2025 ed è valido fino al 22/05/2035; l'immobile risulta in classe energetica "G" (EP gl, nren 746,53 KWh/mq anno).



Per l'unità al foglio 36, mapp 383 l'attestato è stato rilasciato il 22/05/2025 con il N° 03661-702096-2025 ed è valido fino al 22/05/2035; l'immobile risulta in classe energetica "G" (EP gl, nren 686,19 KWh/mq anno).

I terreni non necessitano di attestazione energetica.

#### VALORE LOCATIVO:

Considerato lo stato dei fabbricati abitativi collabente quindi non utilizzabili, si trascurano le loro superfici nella quantificazione della locazione.

Considerando lo stato dei fabbricati e lo stato dei terreni, si ritiene il valore locativo medio dell'immobile stimato in € 3.000,00/mese.

**SITUAZIONE OCCUPAZIONALE:** L'immobile risulta occupato, e come riportato anche nella relazione semestrale del custode, in virtù di contratto di sub affitto di fondo rustico stipulato in data 14/12/2022 (ossia prima della notifica di atto di pignoramento presso terzi perfezionatosi in data 13/03/2024) tra ... "omissis" ..., intervenuta in rappresentanza della società ... "omissis" ... e ... "omissis" ..., in rappresentanza della società ... "omissis" .... In detto contratto le parti danno atto che la società locatrice è conduttrice di contratto di affitto di fondo rustico stipulato in data 21/02/2013 e che la stessa, in data 26/04/2018, ha stipulato a ministero del Notaio ... "omissis" ... contratto di affitto di ramo d'azienda successivamente risolto anticipatamente con decorrenza dall'01/01/2023, con atto del 14/12/2022 a ministero del Notaio ... "omissis" .... Dalla documentazione sino ad ora acquisita, il detto contratto di sub affitto non risulterebbe essere stato registrato in quanto la relativa richiesta risulta scartata dall'Agenzia delle Entrate in data 21/12/2022.

Dalla risposta dell'AdE si rileva in essere il contratto di affitto di fondo rustico a favore della ... "omissis" ... stipulato il 21/02/2013 e registrato il 07/05/2013 presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì-Cesena. Decorrenza dal 01/04/2013 al 31/03/2028, alla data di scadenza il contratto sarà risolto senza bisogno di disdetta (p.to 1 del



contratto di affitto). Canone annuo complessivo pari a € 1000,00 (mille / 00) pagamento in unica rata posticipata entro il 31 dicembre di ogni anno di durata del contratto.

REGIME FISCALE: Essendo la proprietà degli immobili in capo a persone fisiche, la vendita sarà da assoggettare ad imposta di registro.

STIMA DEL BENE: LOTTO UNICO: 1

Valore complessivo..... € 1.359.739,16

Valore ridotto (del 10% sul valore).....€ 1.220.000,00

Forlì, lì 05/06/2025

Con osservanza.  
L'Esperto Stimatore  
**Ing. Paolo Cavina**

