

TRIBUNALE DI FORLÌ

- UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI -

Procedura esecutiva immobiliare n. 200/2024 R.G. ES.

Avviso di vendita immobiliare delegata a professionista

1° esperimento

La sottoscritta Dott.ssa Chiara Casadei Turrone, nominata dal G.E. Dott. Maffa Danilo con ordinanza emessa il 16/06/2026 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 n. 2 lotti 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 10/12/2026 alle ore 10.00 sul portale del gestore **Astalegale.net S.p.A.**, www.spazioaste.it, specifiche e tassative condizioni.

Descrizione del bene ed identificazione dei lotti.

Il compendio pignorato, formato da n. 2 lotti, meglio descritto nella **perizia** redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta, compresa la destinazione urbanistica risultante dal relativo certificato), inclusi i dati catastali ed i confini, e nell'**allegato "A"** accluso al presente avviso e di cui costituisce parte integrante, è sito in Comune di Predappio (FC) ed è così identificato e descritto:

- Lotto 1:
 - **piena proprietà per l'intero di fabbricato abitativo**, sito in Comune di Predappio (FC), loc. Fiordinano, via Fusa n.12, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Predappio distinto al Foglio 61 con la particella 31 Subalterno 9, CAT A/3, Rendita € 464,81 nonché l'area coperta di pertinenza distinta al Catasto Terreni del Comune di Predappio al Foglio 61 Particella 31 di Mq. 237,00 (Ente Urbano);

- consistente in due appartamenti su due piani con una scala che li collega ed un garage, come si può evincere dalle foto recate in elaborato peritale al quale si rimanda integralmente per tutte le altre informazioni.
- stato: libero
- **Lotto 2:**
 - piena proprietà per l'intero di capannone agricolo di mq 133 aperto da tutti i lati in pessimo stato di conservazione con relativa corte esclusiva, inserito in un appezzamento di terreno agricolo seminativo collinare composto da due aree distinte di complessivi mq 39.596, sito in Comune di Predappio, loc. Fiordinano, via Fusa 12;, l'una che si sviluppa a nord di via Fusa, distinta al Catasto Terreni del Comune di Predappio al Fg. 61 Part. 29 e 63 e l'altra consistente in un appezzamento di terreno agricolo collinare che si sviluppa a sud di via Fusa, distinta al Catasto Terreni del Comune di Predappio al Fg. 61 Part. particelle 32, 33, 38, 54, 56, 63, 78 e 79;
 - il capannone è distinto al Foglio 61 particella 137 Cat D/10 Rendita € 132,00;
 - stato: solo le particelle n. 29, 33, 38, 56, 63 e 78 risultano affittate con regolare contratto d'affitto, le restanti sono libere.

Prezzo base ed aumento minimo.

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

- Lotto 1: € 88.000,00 (euro ottantottomila/00).
- Lotto 2 : € 77.000,00 (euro settantasettemila/00).

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

- lotto 1: € 1.000,00 (euro mille/00).
- lotto 2: € 1.000,00 (euro mille/00).

Il **prezzo offerto** non potrà essere inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base, cioè non inferiore a:

- lotto 1: € 66.000,00 (euro sessantaseimila/00).
- lotto 2: € 57.750,00 (euro cinquantasettemilasettecentocinquanta/00).

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;
- c) procura di cui all'art. 12, comma 4, del DM 32/2015;
- d) procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale (avvocato);
- e) visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- f) dichiarazione di aver letto l'avviso di vendita e la perizia di stima e di essere edotto sui contenuti di tali documenti;
- g) qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione prevista dall'art. 179 autenticata da pubblico ufficiale; dalla dichiarazione dovrà risultare la natura del patrimonio personale del coniuge assegnatario che verrà utilizzata per il pagamento del prezzo.

Deposito cauzionale.

Il deposito cauzionale, di importo pari almeno al **15 per cento** del prezzo offerto, deve essere effettuato esclusivamente con **bonifico** sul conto corrente intestato a PROC ES IMM 200/2024, acceso presso la banca La BCC Ravennate, Forlivese e Imolese soc. coop., codice IBAN IT 20 R 08542 13200 000 000 764635 causale "Es. Imm. 200/2024 Trib. Forlì , cauzione lotto n. asta del 10.12.2026".

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'eccedenza.

In caso di decadenza dall'aggiudicazione il G.E. dichiarerà la perdita della cauzione, che verrà incamerata dalla procedura a titolo di multa.

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

Irrevocabilità dell'offerta.

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

Svolgimento della vendita.

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

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

Eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno; il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita; gli

offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS; qualora per l'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, 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

volverne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

Pagamento del prezzo e degli oneri accessori.

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

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

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

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

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

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

In caso di richiesta di tassazione agevolata, l'aggiudicatario è tenuto a consegnare al delegato, contestualmente al saldo prezzo, le relative dichiarazioni ai fini fiscali in originale, unitamente alla copia del documento di identità; dovrà in ogni caso essere

consegnata al delegato l'eventuale dichiarazione resa a norma del d.p.r. 445/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica).

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

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

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

Trasferimento della proprietà.

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

Facoltà di subentro nel finanziamento stipulato dal debitore.

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

Pubblicità.

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

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 o, in alternativa, sui portali www.casa.it, www.idealista.it e www.bakeca.it.

Il professionista delegato

RENDE NOTO CHE

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

l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'avviso di vendita e della perizia di stima in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, manifestando di voler assumere direttamente tale incombenza;

- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura, mentre non saranno cancellate eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali), anche ove fossero inopponibili;
- laddove necessario, è stata regolarmente rilasciata l'attestazione di prestazione energetica dell'edificio;
- se all'emissione del decreto di trasferimento l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, a richiesta dell'aggiudicatario e nei tempi e con le modalità di cui all'art. 560 c.p.c., a cura del custode giudiziario ed a spese della procedura; è fatta salva la possibilità di liberazione anticipata nelle ipotesi di cui all'art. 560, comma 2, c.p.c.;
- l'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo.

Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 6, c.p.c., come modificato dalla legge n. 8 del 28 febbraio 2020. Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura;

- 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;
- si informa che tale vendita è assoggettata ad imposta di registro essendo i soggetti esecutati soggetti privati;
- 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.;

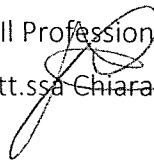
INFORMA CHE

- gli offerenti possono ottenere dal delegato delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica al seguente recapito telefonico 347/1749690 e mediante mail all'indirizzo: **studiocasadei79@gmail.com**;
 - 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 Dott.ssa Chiara Casadei Turrone di poter visionare l'immobile mediante richiesta sul Portale delle Vendite Pubbliche entro e non oltre il 10° giorno anteriore a quello fissato per le offerte;
- il Tribunale non ha stipulato alcun contratto con intermediari o consulenti né ha affidato alcun incarico ad Agenzie Immobiliari o altri soggetti privati per cui gli annunci di vendita immobiliare contenuti e pubblicizzati presso le Agenzie Immobiliari non dipendono né derivano da alcun rapporto tra queste ed il Tribunale;
- il Custode è disponibile, compatibilmente con gli impegni connessi all'ufficio, a fornire gratuitamente tutte le informazioni relative all'immobile, alle modalità di partecipazione alla vendita, allo stato del procedimento ed ai tempi del trasferimento;
- 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, 18.09.2026

Il Professionista Delegato
Dott.ssa Chiara Casadei Turrone



TRIBUNALE ORDINARIO DI FORLÌ
PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DEI BENI

LOTTO A

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Piena proprietà, agli esecutati, rispettivamente per la quota di 3/4 al ... omissis ... e per la quota di 1/4 al ... omissis ..., del bene ubicato nel Comune di Predappio (FC), loc. Fiordinano, Via Fusa n.12.

Il bene relativo al **Lotto A** consiste in un appartamento che si sviluppa al piano terra e primo di un fabbricato abitativo, composto complessivamente da due appartamenti ed un garage, sito in Comune di Predappio (FC), loc. Fiordinano, via Fusa n.12, nonché l'area coperta di pertinenza distinta al Catasto Terreni del Comune di Predappio al Foglio 61 Particella 31 di Mq. 237,00 (Ente Urbano).

L'accesso all'abitazione avviene dalla particella 176 del Fg. 61, che attualmente non risulta oggetto di pignoramento immobiliare. La particella 176 del Fg. 61 risulta distinta al Catasto Terreni del comune di Predappio, con destinazione agricola e qualità "seminativo", ma di fatto risulta essere la corte del fabbricato abitativo. Gli esecutati risultano proprietari della particella 176 del Fg. 61 rispettivamente per la quota di 3/12 (... omissis ...) e di 1/12 (... omissis ...).

L'**appartamento** è composto, al piano terra, da un piccolo vano ad uso ingresso, da un vano ad uso cucina utilizzato come soggiorno e da un vano ad uso retro utilizzato come cucina, al piano primo, da tre vani ad uso camera da letto, da due vani ad uso disimpegno, da un vano ad uso bagno e da un balcone. Al piano terra sono presenti anche dei locali adibiti destinati a servizi abitativi con accesso dall'esterno, più precisamente, un vano ad uso ripostiglio in cui è stato ricavato un piccolo vano ad uso w.c. e da cui, attraverso una piccola apertura, si può accedere ad un vano tecnico di altezza circa cm 87 ubicato sotto al vano ad uso retro ed un vano ad uso cantina. Al piano terra, l'altezza del vano ad uso cucina utilizzato come soggiorno risulta pari a circa m. 2,87,

R.G. ESEC.
N. 200/24

ALLEGATO

"A"

l'altezza del vano ad uso retro utilizzato come cucina risulta pari a circa m. 2,96, l'altezza del vano ad uso ripostiglio risulta pari a circa m. 2,24 sotto assito, ad eccezione di una parte del vano ad uso ripostiglio dove non è presente il tavolato in legno in cui l'altezza risulta pari a circa m. 3,97, l'altezza del vano ad uso w.c. risulta pari a m. 2,22 sotto assito, l'altezza del vano ad uso cantina risulta pari a circa m. 3,14. Al piano primo, l'altezza dei vani risulta pari a circa m. 3,00.

L'impianto elettrico dell'appartamento è sottotraccia con salvavita posizionato nel vano ad uso cucina utilizzato come soggiorno. L'impianto di riscaldamento, alimentato da termocamino, non risulta funzionante. I radiatori sono in gran parte mancanti.

Nel vano ad uso cantina non risulta presente l'impianto elettrico, mentre nei vani ad uso ripostiglio e w.c. l'impianto elettrico risulta esterno con canaline in pvc. Anche i servizi abitativi non risultano riscaldati.

I sanitari dei vani ad uso bagno e w.c. ed i lavandini sono in ceramica bianca.

L'appartamento con i relativi servizi abitativi risulta in stato di conservazione scadente e non risulta occupato.

La **superficie commerciale complessiva del bene** in oggetto è pari a circa **mq. 141,00**.

Il canone di locazione mensile dell'immobile si stima in **€ 150,00** (euro centocinquanta/00).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

Il bene oggetto di stima relativo al **Lotto A** è distinto al **Catasto Fabbricati e Catasto Terreni** del Comune di Predappio con i seguenti dati censuari:

Catasto Fabbricati

-Foglio 61 - particella 31 Subalterno 9 - Categoria **A/3** Classe **2^a** - Consistenza Vani **6** - Superficie totale mq **160** – Superficie totale escluse aree scoperte mq **158** - Rendita **€ 464,81** – Strada Massera Fiordinano n. **12** - Piano **T-1**.

Catasto Terreni

L'area coperta e scoperta su cui sorge il fabbricato è distinta al **Catasto Terreni** del Comune di Predappio al **Foglio 61 Particella 31 di mq. 237** - Ente Urbano.

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

Il fabbricato abitativo è stato realizzato in data antecedente al 01 settembre 1967, successivamente è stato oggetto dei seguenti titoli abilitativi:

- **Licenza Edilizia** n. 48 del 31/03/1976 *per ampliamento di fabbricato colonico*;
- **D.I.A.** P.G. 1997 del 22/02/2207 *per cambio di destinazione d'uso senza opere da rurale a residenziale*;
- **Scheda tecnica di fine lavori** P.G. 2270 del 03/03/2008.

Rispetto agli elaborati grafici allegati agli atti abilitativi vi sono alcune difformità che secondo l'E.S. rientrano nel novero delle tolleranze costruttive ai sensi dell'art. 19-bis della Legge Regionale 23/2004 e sono le seguenti:

- Lieve differenza di alcune quote interne dei vani;
- differenza dell'andamento della copertura;
- presenza di una canna fumaria nel vano ad uso camera da letto al piano primo;
- presenza di un pilastro intonacato nel vano ad uso cantina.

Per la differenza dell'andamento della copertura sarà ad ogni modo necessaria una pratica di idoneità statica redatta da un ingegnere strutturista, mentre per le restanti lievi tolleranze costruttive, trovandosi il fabbricato in zona sismica, sarà necessaria un'asseverazione sismica, redatta da tecnico abilitato, in cui si dichiara che tali difformità riscontrate rispettano le norme tecniche per le costruzioni vigenti al momento della realizzazione dell'intervento.

Alcune difformità riscontrate, invece, per l'E.S. non rientrano nel novero delle tolleranze costruttive e sono le seguenti:

- divisione del fabbricato abitativo in due unità immobiliari;
- differente posizione della parete divisoria tra il vano ad uso retro ed il vano ad uso ripostiglio al piano terra;
- differente posizione della parete divisoria tra il vano ad uso bagno ed il vano ad uso camera da letto al piano primo;
- il vano ad uso retro viene utilizzato come cucina (da ripristinare l'uso);
- cornice in mattoni faccia a vista all'ingresso dell'abitazione (da rimuovere);
- nel vano ad uso ripostiglio al piano terra è stato realizzato un vano ad uso w.c. (non sanabile perché non rispetta l'altezza minima);
- tamponamento parziale dell'apertura esterna del ripostiglio al piano terra;
- l'apertura di collegamento tra il vano ad uso cucina utilizzato come soggiorno ed il vano ad uso cantina risulta tamponata;
- nel vano ad uso cantina al piano terra sono stati realizzati un pilastro in

muratura a sostegno della trave in c.c.a. ammalorata ed un muro di tamponamento con mattoni di vario genere;

- sono state realizzate due pareti nel disimpegno al piano primo lato est per rendere effettivamente indipendente l'abitazione;
- presenza di soppalco nel vano ad uso ripostiglio (va ripristinato il solaio in legno).

Per regolarizzare tali difformità è necessaria una pratica tipo SCIA in sanatoria con relativa pratica sismica allegata.

Inoltre non essendo stato rilasciato il Certificato di Abitabilità per l'immobile sarà necessaria una pratica di tipo SCEA per regolarizzare l'abitabilità del fabbricato. Il costo per la pratica di sanatoria con le relative sanzioni e per la SCEA, per l'E.S. risulta pari a circa €. 15.000,00 (euro quindicimila/00).

Si rimanda in ogni caso a futura verifica, a carico dell'assegnatario, con necessario confronto tecnico normativo sul momento con il Comune di Predappio, per verificare quanto soprascritto e in caso contrario redigere e quantificare sanzione e/o oblazione della eventuale pratica in sanatoria dell'unità in oggetto.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

I beni oggetto di perizia relativi al *Lotto A* non risultano occupati.

CONFINI

L'appartamento in oggetto confina con i subalterni 7 e 8 della particella 31 e con la particella 176, salvo altri.

PERTINENZA

I beni pignorati relativi a **Lotto A** risultano in piena proprietà agli esecutati ... omissis ..., per la quota di 3/4 e ... omissis ..., per la quota di 1/4.

PROVENIENZA DEL BENE

I titoli di provenienza del bene relativo al *Lotto A* in capo agli esecutati, risultano essere:

La quota di 2/4 degli immobili oggetto di pignoramento in favore dell'esecutato ... omissis ..., sopra generalizzato, è pervenuta in virtù del seguente atto:

- **Atto Notaio Dott. Eugenia Trofimena Di Florio, Notaio in Forlì, del 11/10/2007 Repertorio 32430, trascritto a Forlì il 22/10/2007 all'art. 20521/11693, in cui i ... omissis ... acquistavano la quota di 2/4 ciascuno, dei**

beni oggetto di pignoramento, situati in Comune di Predappio (FC), località Fiordinano, via Fusa n.12, ... omissis ...

La quota di 1/4 ciascuno degli immobili oggetto di pignoramento in favore degli esecutati ... omissis ..., sopra generalizzati, è pervenuta in virtù del seguente atto:

- **Denuncia di Successione in morte di ... omissis ..., deceduta in data 16/02/2009, registrata a Forlì, in data 15/07/2015 al numero 855/9990/15, trascritta a Forlì in data 21/07/2015 ai nn. 10745/7310.**
- **Accettazione di eredità con beneficio d'inventario del 20/04/2009 n. 507 di repertorio, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Forlì in data 07/05/2009 ai nn. 8525/5045.**
- **Accettazione tacita d'eredità trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Forlì in data 08/05/2024 ai nn. 7822/5667.**

REGIME FISCALE

Essendo la proprietà dell'immobile in capo a persona fisica, la vendita sarà da assoggettare ad imposta di registro.

STIMA DEL BENE

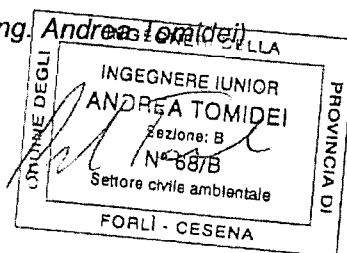
Il valore di stime del bene pignorato, relativamente al *Lotto A*, valutato a corpo e non a misura, operata la riduzione dovuta all'assenza della garanzia per vizi dei beni in oggetto, nella misura forfettaria del 10%, risulta essere complessivamente pari a € 88.000,00 (ottantottomilaeuro/00 euro) arrotondato per difetto.

Si precisa che da tale stima rimangono escluse le quote in capo agli esecutati della corte comune, distinta con la particella 176 del Fg. 61, che non risultano pignorate. La particella 176, che catastalmente risulta essere censita come terreno agricolo "seminativo", di fatto risulta essere la corte comune del fabbricato abitativo e risulta in proprietà al ... omissis ... per la quota di 3/12 ed in proprietà al ... omissis ... per la quota di 1/12. Il valore che si attribuisce forfettariamente alla corte comune di mq. 692,00 risulta pari a €. 12.000,00 (dodicimilaeuro/00). Pertanto la quota degli esecutati, complessivamente pari ad 1/3, risulterebbe pari a €. 4.000,00 (quattromilaeuro/00).

Si precisa che l'appartamento senza le quote della corte comune risulta difficilmente vendibile in quanto di fatto non è raggiungibile se non attraverso tale corte comune.

L'Esperto Stimatore

(ing. Andrea Tomidei)



Forlì, 07/10/2025.

TRIBUNALE ORDINARIO DI FORLÌ
PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DEI BENI

LOTTO B

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Piena proprietà, agli esecutati, rispettivamente per la quota di 3/4 al Sig. ... omissis ... e per la quota di 1/4 al ... omissis ..., del bene ubicato nel Comune di Predappio (FC), Via Fusa n.12.

I beni relativi al **Lotto B** consistono in un capannone agricolo con relativa corte esclusiva, in un appezzamento di terreno agricolo collinare di mq. catastali pari a 13.397,00, che si sviluppa a nord di via Fusa e in un appezzamento di terreno agricolo collinare di mq. catastali pari a 26.199,00, che si sviluppa a sud di via Fusa, siti in Comune di Predappio, loc. Fiordinano, via Fusa 12.

Si accede ai terreni agricoli oggetto di pignoramento da via Fusa. Il capannone agricolo, che un tempo era probabilmente raggiungibile con i mezzi agricoli attraverso i terreni coltivati, oggi non risulta più accessibile se non a piedi inoltrandosi nella boscaglia. Sia la corte esclusiva del capannone agricolo, sia il terreno agricolo adiacente versano in stato di abbandono e sono ormai invasi da vegetazione spontanea, arbusti e piante di vario genere.

Il **capannone agricolo** è composto da un unico ambiente aperto su tutti i lati, ed ha struttura con pilastri, travi, tiranti, arcarecci in ferro e manto di copertura in eternit in parte deteriorato. Il capannone è privo di tamponamenti, la pavimentazione del capannone è rifinita in terra mista a ghiaia. Due pilastri in ferro risultano in parte inclinati. La corte del capannone è ricoperta di arbusti, sterpaglie e alberi di vario tipo. L'altezza del capannone agricolo rilevata sotto al tirante in ferro risulta pari a circa m. 4,20.

Il capannone risulta in pessimo stato di conservazione.

Il **terreno agricolo collinare** che si sviluppa a nord di via Fusa, è distinto al Catasto Terreni del Comune di Predappio al Fg. 61 Part. 29 e 63 come "seminativo" e risulta di complessivi mq. catastali pari a 13.397,00. Tale terreno agricolo risulta in parte incolto (circa mq. 4.000,00 della part. 29 risultano destinati a bosco e ad alberi da frutta abbandonati e circa mq. 2.800,00 della particella 63, risultano destinati a vigneto abbandonato) ed in parte è coltivato con erba medica.

R.G. ESEC.
N. 200/24

ALLEGATO

"A"

Al fine di garantire la piena accessibilità al fondo agricolo che si sviluppa a nord di via Fusa, si rende necessario eseguire opere di adeguamento e allargamento dell'accesso agricolo. La particella 29 del Fg. 61, inoltre, risulta in forte declivio verso il rio della Valona.

Il terreno agricolo collinare che si sviluppa a nord di via Fusa, risulta in pessimo stato di conservazione, fatta eccezione per la porzione di terreno di circa mq. 6.500,00 coltivata con erba medica.

Il terreno agricolo collinare che si sviluppa a sud di via Fusa, è distinto al Catasto Terreni del Comune di Predappio al Fg. 61 con le particelle 32, 33, 38, 54, 56, 63, 78 e 79 e risulta di complessivi mq. catastali pari a 26.199,00. Il terreno agricolo collinare è in gran parte coltivato con erba medica (circa mq. 18.000) ed in parte destinato a bosco (circa mq. 8.000,00).

Il terreno agricolo collinare che si sviluppa a sud di via Fusa, risulta in sufficiente stato di conservazione.

La superficie complessiva del capannone agricolo in oggetto è pari a circa **mq. 133,00**.

Prima di un eventuale utilizzo del capannone si rende necessaria una verifica delle condizioni statiche e strutturali, al fine di accertarne la sicurezza e l'idoneità all'uso, oltre alla sostituzione dell'eternit in copertura, danneggiato in alcuni punti.

La superficie complessiva del terreno agricolo che si sviluppa sia a nord che a sud di via Fusa in oggetto è pari a catastali **mq. 39.596,00**. Il canone di locazione annuale del terreno agricolo collinare si stima in **€ 1.800,00** (euro milleottocento/00).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

I beni oggetto di stima relativi al **Lotto B** sono distinti al **Catasto Fabbricati e Catasto Terreni** del Comune di Predappio con i seguenti dati censuari:

Catasto Fabbricati

-Foglio 61 - particella 137 - Categoria D/10 - Rendita € 132,00 – Strada Massera Fiordinano n. 12 - Piano T.

Catasto Terreni

L'area coperta e scoperta su cui sorge il fabbricato è distinta al **Catasto Terreni** del Comune di Predappio al **Foglio 61 Particella 137 di mq. 475** - Ente Urbano.

-Foglio 61 - particella 29 – Qualità Seminativo Classe 2ª - Superficie mq. 6.483 – Redditi: domenicale € 25,11, agrario € 25,11.

-**Foglio 61 - particella 32** – Qualità Bosco Ceduo Classe 1^a - Superficie mq. 2.305 – Redditi: domenicale € 0,95, agrario € 0,71.

-**Foglio 61 - particella 33** – Qualità Seminativo Classe 2^a - Superficie mq. 1.320 – Redditi: domenicale € 5,11, agrario € 5,11.

-**Foglio 61 - particella 38** – Qualità Seminativo Classe 3^a - Superficie mq. 17.672 – Redditi: domenicale € 45,63, agrario € 59,32.

-**Foglio 61 - particella 54** – Qualità Seminativo Classe 2^a - Superficie mq. 1.225 – Redditi: domenicale € 4,74, agrario € 4,74.

-**Foglio 61 - particella 56** – Qualità Semin Arbor Classe 3^a - Superficie mq. 2.458 – Redditi: domenicale € 6,98, agrario € 8,89.

-**Foglio 61 - particella 63** – Qualità Semin Arbor Classe 3^a - Superficie mq. 6.914 – Redditi: domenicale € 19,64, agrario € 25,00.

-**Foglio 61 - particella 78** – Qualità Seminativo Classe 3^a - Superficie mq. 1.158 – Redditi: domenicale € 2,99, agrario € 3,89.

-**Foglio 61 - particella 79** – Qualità Seminativo Classe 2^a - Superficie mq. 61 – Redditi: domenicale € 0,24, agrario € 0,24.

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

Il capannone agricolo descritto nel *Lotto B* è stato realizzato con il seguente titolo edilizio:

- **Concessione Edilizia n.75 del 18/07/1981 P.G. 2844 per nuova costruzione fienile in località "Fusa" n. 12 – Predappio.**

Rispetto all'elaborato grafico allegato all'atto abilitativo sul posto vi sono alcune difformità. Innanzitutto è stata realizzata una campata in più, non sanabile, rispetto al progetto originario, infatti il capannone risulta di dimensioni pari a m. 16,30x8,20 anziché come licenziato pari a m. 12,14x8,14. Inoltre l'altezza sotto al tirante risulta m. 4,20 anziché m. 4,00. Per regolarizzare l'immobile è necessario rimuovere la campata realizzata abusivamente, che risulterebbe quella dove ci sono i pilastri in parte inclinati. Una volta rimossa la campata le dimensioni del capannone agricolo risulterebbero rientrare nelle tolleranze costruttive del 5% ai sensi del comma 1.1. dell'art. 19-bis della Legge Regionale 23/2004. Infatti senza la campata aggiuntiva le dimensioni del capannone risulterebbero m. 12,26x8,20 con altezza sotto al tirante pari a m. 4,20, rientrando nelle tolleranze costruttive del 5%.

L'eternit in copertura è ammalorato e risulta pertanto necessaria la sostituzione con materiale più leggero tipo pannelli sandwich o similare, previo ottenimento di autorizzazione paesaggistica.

Si precisa inoltre che non risulta essere stato rilasciato alcun certificato di agibilità per il capannone agricolo e pertanto sarà necessario presentare al Comune di Predappio una Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e di Agibilità previa verifica della stabilità strutturale dell'immobile.

Il costo per le opere e le pratiche necessarie per regolarizzare il capannone ad uso fienile (verifica statica, sostituzione eternit con pratica paesaggistica, SCEA) secondo l'E.S. sono pari a circa €. 25.000,00 (euro venticinquemila/00), mentre per il ripristino con demolizione di una campata del capannone il costo risulta pari a circa €. 5.000,00 (euro cinquemila/00).

Si rimanda in ogni caso a futura verifica, a carico dell'assegnatario, con necessario confronto tecnico normativo sul momento con il Comune di Predappio, per verificare quanto soprascritto e in caso contrario redigere e quantificare sanzione e/o oblazione della eventuale pratica in sanatoria dell'unità in oggetto.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Il capannone agricolo descritto nel *Lotto B* non risulta occupato.

I terreni agricoli distinti al Catasto Terreni del Comune di Predappio al Fg. 61 con le particelle 29, 33, 38, 56, 63 e 78 risultano affittati con regolare contratto d'affitto. Si precisa che per accedere al capannone agricolo è necessario attraversare i terreni agricoli in affitto. Non risultano affittate le particelle 32, 54 e 74 del Fg. 61, di mq. catastali 3.591 (terreni prevalentemente incolti e destinati a bosco). Il contratto d'affitto dei terreni agricoli descritti sia nel *Lotto B* risulta essere il seguente: Contratto n. 2657 3T del 2023, con durata fino al 31/12/2027.

CONFINI

Il capannone agricolo con corte esclusiva e l'appezzamento di terreno agricolo collinare di mq. 13.397,00 che si sviluppa a nord di via fusa, oggetto di pignoramento immobiliare confinano con le particelle 15, 25, 57, 58, 59, 61, 174, 176, con via Fusa e con il rio della Valona, salvo altri; l'appezzamento di terreno agricolo collinare di mq. 26.199,00 che si sviluppa a sud di via Fusa, oggetto di pignoramento immobiliare confina con le particelle 43, 44, 62, 68, 71, 72, 73, 74, 174, 176 del Fg. 61, con le particelle 29 e 34 del Fg. 62 e con via Fusa, salvo altri.

PERTINENZA

I beni pignorati relativi a **Lotto B** risultano in piena proprietà agli esecutati ...
omissis ..., per la quota di 3/4 e ... **omissis ...**, per la quota di 1/4.

PROVENIENZA DEL BENE

I titoli di provenienza del bene relativo al **Lotto B** in capo agli esecutati, risultano essere:

La quota di 2/4 degli immobili oggetto di pignoramento in favore dell'esecutato ... **omissis ...**, sopra generalizzato, è pervenuta in virtù del seguente atto:

- **Atto Notaio Dott. Eugenia Trofimenia Di Florio, Notaio in Forlì, del 11/10/2007 Repertorio 32430, trascritto a Forlì il 22/10/2007 all'art. 20521/11693**, in cui i ... **omissis ...** acquistavano la quota di 2/4 ciascuno, dei beni oggetto di pignoramento, situati in Comune di Predappio (FC), località Fiordinano, via Fusa n.12, ... **omissis ...**

La quota di 1/4 ciascuno degli immobili oggetto di pignoramento in favore degli esecutati ... **omissis ...**, sopra generalizzati, è pervenuta in virtù del seguente atto:

- **Denuncia di Successione in morte di ... omissis ..., deceduta in data 16/02/2009, registrata a Forlì, in data 15/07/2015 al numero 855/9990/15, trascritta a Forlì in data 21/07/2015 ai nn. 10745/7310.**

- **Accettazione di eredità con beneficio d'inventario del 20/04/2009 n. 507 di repertorio, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Forlì in data 07/05/2009 ai nn. 8525/5045.**

- **Accettazione tacita d'eredità trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Forlì in data 08/05/2024 ai nn. 7822/5667.**

REGIME FISCALE

Essendo la proprietà dell'immobile in capo a persona fisica, la vendita sarà da assoggettare ad imposta di registro.

STIMA DEL BENE

Il valore di stime dei beni pignorati, relativamente al **Lotto B**, valutato a corpo e non a misura, operata la riduzione dovuta all'assenza della garanzia per vizi dei beni in oggetto, nella misura forfettaria del 10%, risulta essere complessivamente pari a € 77.000,00 (settantasettemilaeuro/00 euro) arrotondato per difetto.

L'Esperto Stimatore
(ing. Andrea Tomidei)

Forlì, 07/10/2025.

