

**Avv. Alberto Parronchi**  
Professionista Delegato  
Via A. Fortis n.18 - 47122 FORLÌ  
Tel. 0543/36361 – Fax 0543/39463  
E-mail: [avvocato.parronchi@tin.it](mailto:avvocato.parronchi@tin.it)

## **TRIBUNALE DI FORLÌ**

### **- UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI -**

Procedura esecutiva immobiliare **n. 01/2024 R.G. Es.**

\* \* \* \* \*

### **Avviso di Vendita Immobiliare delegata a professionista**

#### **V° esperimento**

Il sottoscritto Avv. Alberto Parronchi, nominato dal G.E. Dott. Danilo Maffa con ordinanza emessa il 16/12/2024 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;
- rilevato che il precedente tentativo di vendita ha avuto esito negativo;
- ritenuto necessario rifissare 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 09 aprile 2026 alle ore 15,00** sul portale del gestore "Astelegale.net S.p.A." [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) alle seguenti, specifiche e tassative condizioni.

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

Il compendio pignorato, meglio descritto nella **perizia** redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta, compresa la destinazione urbanistica risultante dal relativo certificato), inclusi i dati catastali ed i confini, e negli **allegati "A" e "B"** acclusi al presente avviso e di cui costituiscono parte integrante, relativamente al quale si segnala la presenza di difformità edilizie ed amministrative, e precisamente:

### **Lotto unico:**

- o **piena proprietà per l'intero di fondo rustico** comprendente **terreni e fabbricati**, sito nel Comune di Modigliana (FC), Via Santa Reparata n. 15 e censiti al:

- Catasto Fabbricati del Comune di Modigliana (FC) al:

- Foglio 58, Particella n. 138, Sub. 1, categoria D/10, rendita € 3.696,00;
- Foglio 58, Particella n. 138, Sub. 2, categoria F/3 (unità in corso di costruzione);
- Foglio 58, Particella n. 138, Sub. 3, BCNC (corte).

Le unità immobiliari insistono su un'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Modigliana (FC), al Foglio 58, Particella n. 138, "Ente Urbano" con superficie catastale di mq. 6.497.

- Catasto Terreni del Comune di Modigliana (FC) al:

- Foglio 58, Particella n. 139, qualità incolt. prod., classe U, superficie mq. 607, reddito dominicale € 0,06 e reddito agrario € 0,06;
- Foglio 58, Particella n. 140, qualità incolt. prod., classe U, superficie mq. 155, reddito dominicale € 0,02 e reddito agrario € 0,02;
- Foglio 71, Particella n. 48, qualità orto irrig., classe 1, superficie mq. 11.325, reddito dominicale € 233,95 e reddito agrario € 198,86;
- Foglio 71, Particella 50, semin. arbor., classe 5, superficie mq. 935, reddito dominicale € 1,45 e reddito agrario € 2,90;
- Foglio 71, Particella n. 51, porz. AA: qualità vigneto, classe 2, superficie mq. 2.522, reddito dominicale € 18,89 e reddito agrario € 21,49 e porz: AB: qualità seminativo, classe 5, superficie mq. 16.425, reddito dominicale € 25,45 e reddito agrario € 50,90;

- Foglio 71, Particella n. 61, porz. AA: qualità frutteto, classe U, superficie mq. 2.845, reddito dominicale € 57,30 e reddito agrario € 25,71 e porz: AB: qualità orto irrig., classe 1, superficie mq. 1.006, reddito dominicale € 20,78 e reddito agrario € 17,66;
- Foglio 71, Particella 66, porz. AA: qualità semin. arbor., classe 5, superficie mq. 14, reddito dominicale € 0,02 e reddito agrario € 0,04 e porz: AB: qualità pascolo arb., classe U, superficie mq. 26, reddito dominicale € 0,01 e reddito agrario € 0,01;
- Foglio 71, Particella 67, porz. AA: qualità semin. arbor., classe 5, superficie mq. 880, reddito dominicale € 1,36 e reddito agrario € 2,73 e porz: AB: qualità pascolo arb., classe U, superficie mq. 326, reddito dominicale € 0,17 e reddito agrario € 0,08;
- Foglio 71, Particella 68, seminativo, classe 5, superficie mq. 14.373, reddito dominicale € 22,27 e reddito agrario € 44,54;
- Foglio 71, Particella 69, porz. AA: qualità seminativo, classe 5, superficie mq. 68, reddito dominicale € 0,11 e reddito agrario € 0,21 e porz: AB: qualità pascolo arb., classe U, superficie mq. 478, reddito dominicale € 0,25 e reddito agrario € 0,12.

Si segnala che:

- sulle particelle di terreno catastalmente identificate al numero 139 del Foglio 58 e numeri 67-69 del Foglio 71 sono presenti una platea con soprastante manufatto metallico (container) ed un muro di contenimento in c.a.: tali opere riguardano la PAS del 19/09/2012 Prot. n. 6923 (Impianto a biomassa operanti in assetto cogenerativo);
- sulla particella 48 del Foglio 71 sono stati rinvenuti rifiuti (*"pezzi di pneumatici, damigiana in vetro, vasi in terracotta, vasi in plastica, sottovasi in plastica, cassette di plastica, cavi elettrici, bomboletta spray "smalto acrilico", tubi in plastica arancioni e grigi, tubo corrugato per cavi elettrici, contenitore metallico da 5 lt "diluente", fornellino a gas da campeggio, ....."*) come da segnalazione di abbandono rifiuti n. 1631.01.01 del 21/12/2020 della Regione Carabinieri Forestale "Emilia Romagna" - Stazione di Tredozio;

- per l'accesso ai beni immobili si deve far riferimento all'Ordinanza n. 192 del 07/08/2023 inerente i comportamenti da tenere ai fini della salvaguardia dell'incolumità privata e regolamentazione della circolazione nella strada vicinale ad uso pubblico "Santa Reparata" in conseguenza degli eventi del mese di maggio 2023.

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 quanto indicato nella perizia.

Per quanto attiene alla destinazione urbanistica del terreno, si allega CDU rilasciato dal Comune di Modigliana (FC) in data 05/09/2024, Prot. n. 9985/24.

**Si invita gli interessati a verificare, anche tramite propri tecnici, la situazione edilizia e la situazione ipotecaria e catastale al momento dell'acquisto.**

- dato atto che, come indicato nell'elaborato peritale, l'unità immobiliare catastalmente identificata al foglio 58, particella 138 sub.1, è in classe energetica G come indicato nel A.P.E. rilasciato il 17/10/2024 e valido sino al 17/10/2034, mentre le unità immobiliari catastalmente identificate allo stesso foglio 58, con la particella 138 sub. 2 e con la particella 138 sub. 3, sono escluse per tipologia e caratteristiche dalla redazione del A.P.E.;
- dato atto che il compendio immobiliare è costituito da: terreni di complessivi ha 5.84.82 (comprensivi di area sedime dei fabbricati) di varia cultura e fabbricati di cui: il principale con categoria D/10 utilizzato per l'esercizio dell'attività agrituristica con annesso, in corpo separato, un fabbricato ad uso deposito/tettoia, oltre a fabbricato in corso di costruzione (categoria F/3) e altri manufatti all'interno della corte; inoltre sulla particella 67 foglio 71 insistono opere inerenti la PAS del 19/09/2012 Prot. n. 6923 attualmente decaduta;
- dato atto che il compendio immobiliare è occupato in virtù di contratto di affitto di fondo rustico (ex art. 45 Legge 203/82) sottoscritto in data 15/01/2017 e registrato il 09/02/2017, e successive modifiche registrate, risultato opponibile alla procedura e/o all'acquirente sino alla data del

14/01/2026 con canone annuo di € 12.000,00; si precisa tuttavia che, all'esito della procedura di sfratto per morosità promossa dal custode giudiziario, il Tribunale di Forlì ha emesso ordinanza di convalida di sfratto e che, attualmente, l'Ufficiale Giudiziario dell'UNEP Tribunale di Forlì ha fissato la data del 10 febbraio 2026 per l'esecuzione del rilascio dell'immobile (terreni e fabbricati) e l'immissione nel possesso del custode giudiziario; **si invita comunque gli interessati a prendere contatto con il Custode al fine di verificare, in prossimità dell'asta, l'eventuale stato di occupazione.**

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

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

- **Lotto Unico: € 186.450,00 (euro centottantaseimilaquattrocentocinquanta/00).**

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

- **Lotto Unico: € 2.000,00 (euro duemila/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 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:  
**offerta.mvp.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 (in mancanza l'offerta dovrà essere considerata inefficace); qualora l'offerente sia minore di età o incapace, copia del documento di identità e del codice fiscale anche del soggetto che agisce in suo nome e della relativa autorizzazione; qualora l'offerente sia una persona giuridica, copia del documento di identità e del codice fiscale del legale rappresentante che sottoscrive l'offerta;
- c) procura di cui all'art. 12, comma 4, del DM 32/2015 (*"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, rilasciata nelle forme dell’atto pubblico, 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 c.c. 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 RG. n. 01/2024**, acceso presso Credito Cooperativo ravennate, forlivese e Imolese Soc. coop., codice **IBAN IT40K085421320000000741752** con causale “**proc. Esecutiva n. 1/2024 R.G. Es. Imm. - versamento cauzione**”.

**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 (le 12:00 del giorno antecedente l’asta)**, 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, e comunque, entro il mercoledì della settimana antecedente rispetto alla data fissata per l'avvio delle operazioni di vendita telematica.

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, 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..

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 procederà 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.

Eventuali ritardi sui tempi indicati o impossibilità di connessione da parte dei soggetti interessati 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.

### **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, la stessa è accolta.

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'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte ammissibili, subito dopo la deliberazione sulle stesse, 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** a quello di apertura della gara; 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).

Nella vendita non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un

quinto a quello di aggiudicazione.

In caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia trova applicazione la previsione di cui all'art. 15 del D.M. n.32/2015.

### **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 pagamento 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

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

### **Trasferimento della proprietà.**

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

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

In base all'art. 41, 5° comma, D.Lgs. 385/1993, l'aggiudicatario o l'assegnatario hanno la possibilità di subentrare, senza autorizzazione del G.E., nel contratto di finanziamento stipulato dalla parte debitrice esecutata 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 della documentazione fotografica. La pubblicità sul Portale delle Vendite pubbliche dovrà essere

effettuata necessariamente 60 giorni prima della data iniziale fissata per la presentazione delle offerte telematiche di acquisto.

Le società incaricate provvederanno alla pubblicazione della suddetta documentazione ex art.490 II co. c.p.c., sui siti [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it).

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; si invita comunque gli interessati a verificare, anche tramite propri tecnici di fiducia, la situazione edilizia al momento dell'acquisto;
- per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

- la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi (ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'avviso di vendita e della perizia di stima in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, manifestando di voler assumere direttamente tale incombenza;
- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri conservativi civili che saranno cancellate a cura e spese della procedura, mentre non saranno cancellate eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali, domande di divisione ex art. 600 e 601 c.p.c. e art. 181 disp. att. c.p.c., sequestri penali, fondi patrimoniali, trust, ecc.), 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'aggiudicazione il compendio è ancora occupato dal debitore o da terzi

senza valido, efficace ed opponibile titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del Custode giudiziario ed a spese della procedura;

- per tutto quanto ivi non previsto si applicano le vigenti norme di legge;

### **AVVERTE CHE**

- in base a quanto disposto dall'art. 624 bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto;
- qualora non sia stata proposta istanza o essa non sia stata accolta, 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., consenso che deve essere manifestato in modo espresso al professionista delegato fino al momento dell'inizio della gara o dell'incanto;

### **INFORMA CHE**

- gli offerenti possono ottenere dal delegato delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica al seguente recapito telefonico 0543/36361;
- gli offerenti possono ottenere **assistenza per la compilazione ed il deposito della offerta** dal medesimo soggetto nonché dal gestore incaricato della vendita, secondo quanto indicato nel relativo portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) oppure contattando direttamente il Gestore Astalegale.net S.p.A. (tel.: 848780013 - email: [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net));
- 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;
- gli interessati possono chiedere al custode Avv. Alberto Parronchi di poter visionare 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 nonché custode, presso il cui studio in Forlì, Via Alessandro Fortis n.18, è possibile – previo appuntamento - estrarre o visionare la perizia di stima ed i relativi allegati nella versione ostensibile ai terzi (tel.: 0543/36361).

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

Forlì, 02 febbraio 2026

Il Professionista delegato

Avv. Alberto Parronchi



## **ALLEGATO "A"**

**RG.ES. N° 1/2024**

**TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ**

ooo

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

ooo

**LOTTO UNICO**

ooo

### **UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

#### **PROPRIETA' PER 1/1 SULL'INTERO**

Il lotto è composto da fabbricati e terreni siti nel comune di Modigliana.

Il centro aziendale è posto in località santa Reparata.

L'azienda agrituristica è costituita da terreni di varia coltura (in gran parte seminativa, in parte vigneto, in parte pascolativi ed in parte a frutteto) il tutto per complessivi ha 5.84.82 circa (comprensivi della particella 138 del Foglio 58 - ente urbano) oltre a fabbricati tra cui un fabbricato con categoria D/10, a servizio dell'azienda agrituristica (con annesso, in corpo separato, un fabbricato ad uso deposito/tettoia) n°1 fabbricato in corso di costruzione attualmente di categoria F/3, oltre ad altri manufatti (pollai, tettoia) tutti all'interno della corte. Sulla particella 67 del Foglio 71 insistono alcune opere inerenti la PAS del 19/09/2012 Prot. N°6923 (Impianto a biomassa operanti in assetto cogenerativo) attualmente decaduta;

Il fabbricato principale (sub.1), con pianta ad "L" è posizionato in prossimità della sede stradale e si sviluppa in parte per due piani fuori terra ed in parte ad un solo piano: la classica tipologia agricola mantiene il paramento murario in pietra a vista (solamente nella parte terminale dell'ala nord-ovest il paramento murario è in mattoni a vista) ed i vari volumi con le coperture a due falde con manto in tegole (a capanna) ed è ingentilita da un ampio portico lungo i prospetti affacciati sulla corte.

Al piano terra si trovano: un'ampia sala con zona bar, i servizi igienici per gli avventori, la cucina con reparto lavaggio e dispensa, la zona dei servizi e spogliatoio per il personale, l'ingresso con vano scala, una seconda sala di dimensioni minori alla principale; all'estremità sud è posizionato un volume ad un solo piano suddiviso in due ambienti, un locale destinato a Centrale Termica ed un monolocale con soppalco e bagno, entrambe con ingresso indipendente dall'esterno. La porzione centrale del fabbricato si eleva al piano superiore e tramite la scala interna si accede al piano primo che, disimpegnato da un corridoio centrale è suddiviso in vari ambienti: n.5 camere, n.4 bagni, n.2 ripostigli ed una zona cucina-pranzo. Le finiture, evidentemente datate ma in discreto stato, possono dirsi ordinarie (porte in legno verniciate, pavimenti per lo più in cotto, pareti intonacate e tinteggiate) con puntuali riprese grossolane agli intonaci di alcuni ambienti: i bagni sono dotati di sanitari in vetro-china e gli impianti risultano funzionanti, seppure al piano terra solamente alcuni ambienti siano riscaldati (sala servizi igienici, cucina, reparto lavaggio e dispensa) mentre la restante porzione non è riscaldata, si rimanda al futuro acquirente la verifica della conformità impiantistica. Nella sala principale (lato nord) sono presenti evidenti tracce di infiltrazioni dalla soprastante copertura. Completa l'unità immobiliare un corpo di fabbrica indipendente sviluppato per due piani fuori terra con pianta rettangolare: il piano terra si compone di un unico vano destinato a dispensa, il piano superiore è costituito da un'ampia tettoia: data la conformazione del terreno il piano terra risulta parzialmente interrato mentre il piano primo risulta avere la quota di pavimento alla stessa quota della strada. Al piano terra il manufatto presenta muratura perimetrale intonacata (tinteggiata solo internamente) a fare da basamento alla soprastante tettoia con copertura metallica a due falde e manto in tegole. Su due lati la tettoia risulta tamponata a tutta altezza con blocchi di cemento mentre su altri due con pannellature non a tutta altezza. Il vano dispensa è dotato di impianto elettrico. Le finiture sono al grezzo avanzato.

Durante il sopralluogo sono emerse alcune difformità, meglio descritte al successivo punto 13. Date le caratteristiche costruttive e lo stato di manutenzione generale (sia esterno che interno) lo stato di conservazione può dirsi discreto.

Il fabbricato di servizio (sub.2) risulta essere una struttura sviluppata ad un solo piano fuori terra con copertura in legno a due falde e manto in coppi: le murature esterne sono per metà circa in pietra a vista e per l'altra porzione in mattoni a vista. Attualmente il fabbricato risulta in corso di ultimazione con finiture allo stato di grezzo avanzato. Sul lato ovest è presente una platea in cemento armato. Durante il sopralluogo sono emerse alcune difformità, meglio descritte al successivo punto 13.

All'interno della proprietà insistono altri manufatti quali: un'ampia tettoia con struttura in legno e copertura in teli impermeabili ed una serie di "baracche", all'interno di un'area recintata, realizzate con strutture precarie per il ricovero degli animali da cortile. Per quanto riguarda i terreni, che si estendono nell'intorno, risultano in buona parte incolti ed in parte morfologicamente in pendenza. Sulle particelle di terreno catastalmente identificate al numero 139 del Foglio 58 e numeri 67-69 del Foglio 71 sono presenti una platea con soprastante manufatto metallico (container) ed un muro di contenimento in c.a.: tali opere riguardano la PAS del 19/09/2012 Prot. N°6923 (Impianto a biomassa operanti in assetto cogenerativo). Sulla particella 48 del Foglio 71 sono stati rinvenuti rifiuti ("pezzi di pneumatici, damigiana in vetro, vasi in terracotta, vasi in plastica, sottovasi in plastica, cassette di plastica, cavi elettrici, bomboletta spray "smalto acrilico", tubi in plastica arancioni e grigi, tubo corrugato per cavi elettrici, contenitore metallico da 5 lt "diluente", fornellino a gas da campeggio, .....") come da Segnalazione di abbandono rifiuti Nr.1631.01.01 del 21/12/2020 della Regione Carabinieri Forestale "Emilia Romagna" – Stazione di Tredozio. Si segnala inoltre che per l'accesso ai beni immobili, di cui alla presente relazione, si deve far riferimento all'Ordinanza n.192 del 07/08/2023 inerente i comportamenti da tenere ai fini della salvaguardia dell'incolumità privata e regolamentazione della circolazione nella strada vicinale ad uso pubblico "Santa Reparata" in conseguenza degli eventi del mese di maggio 2023. L'ipotetico valore di locazione, per tutto il compendio immobiliare (comprensivo dei terreni) può essere indicato in totali €.12.000,00/15.000,00 euro/anno.

### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Gli immobili risultano distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Modigliana con i seguenti dati censuari

Foglio	Part.	Sub	Zona Cens	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Superficie Catastale
<b>58</b>	<b>138</b>	<b>1</b>			<b>D/10</b>				
<b>58</b>	<b>138</b>	<b>2</b>			<b>F/3</b>				
<b>58</b>	<b>138</b>	<b>3</b>			<b>B.C.N.C. (corte)</b>				

Intestati a: \*\*\*\*\* – proprietà per 1/1

Ed al Catasto Terreni con i seguenti dati censuari:

Foglio **58** Particella **138 (ex 60)** Part. con destinazione: **ENTE URBANO** Superficie **6.497 m2**

Foglio **58** Particella **139 (ex 60)** Particella con qualità: **INCOLT PROD** Superficie: **607 m2**

Foglio 58 Particella 140 (ex 60) Particella con qualità: **INCOLT PROD** Superficie: **155 m2**

Foglio 71 Particella 48 Particella con qualità: **ORTO IRRIG** Superficie: **11.325 m2**

Foglio 71 Particella 50 Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** Superficie: **935 m2**

Foglio 71 Particella 51 Particella divisa in 2 porzioni Totali particella: Superficie: **18.947 m2**

Porzione	AA	AB
Superficie m <sup>2</sup>	2.522	16.425
Qualità	VIGNETO	SEMINATIVO
Classe	2	5

Foglio 71 Particella 61 Particella divisa in 2 porzioni Totali particella:

Superficie: **3.851 m<sup>2</sup>**

Porzione	AA	AB
Superficie m <sup>2</sup>	2.845	1.006
Qualità	FRUTTETO	ORTO IRRIG
Classe	U	1

Foglio 71 Particella 66 (ex 49) Particella divisa in 2 porzioni Totali particella:

Superficie: **40 m<sup>2</sup>**

Porzione	AA	AB
Superficie m <sup>2</sup>	14	26
Qualità	SEMIN ABOR	PASCOLO ARB
Classe	5	U

Foglio 71 Particella 67 (ex 49) Particella divisa in 2 porzioni Totali particella:

Superficie: **1.206 m<sup>2</sup>**

Porzione	AA	AB
Superficie m <sup>2</sup>	880	326
Qualità	SEMIN ABOR	PASCOLO ARB
Classe	5	U

Foglio 71 Particella 68 (ex 8) Particella con qualità: **SEMIN** Superficie: **14.373 m2**

Foglio 71 Particella 69 (ex 8) Particella divisa in 2 porzioni Totali particella:

Superficie: **546 m<sup>2</sup>**

Porzione	AA	AB
Superficie m <sup>2</sup>	68	478
Qualità	SEMINATIVO	PASCOLO ARB
Classe	5	U

Intestati a: \*\*\*\*\* – proprietà per 1/1

### **CONFINI**

Il bene confina con: Ragione: Foglio 58 particelle 142, pubblica via, Foglio 71 particelle 57- 59, salvo altri.

### **PERTINENZA**

Intera proprietà

### **PROVENIENZA DEL BENE**

I beni pignorati, risultano essere di proprietà di:

- \*\*\*\*\* – proprietà per 1/1 in forza del contratto dell'Atto del 04/06/2007 Repertorio n. 8769 - COMPRAVENDITA Registrato a Forlì il 12/06/2007 al n. 3848.

### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

Il compendio immobiliare risulta locato in virtù di contratto di affitto di fondo rustico (ex art.45 Legge 203/82) stipulato in data 15/01/2017 e registrato in data 02/09/2017 n. 893 serie 3T (anteriamente alla data del pignoramento e pertanto opponibile alla procedura).

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

Per gli immobili pignorati sono agli atti le seguenti pratiche edilizie:

1. Licenza. Ed. n.1000 del 29/05/1976;
2. Licenza. Ed. n.1008 del 21/12/1978;
3. D.I.A. del 29/04/2002 –Prot. N°1255 (risanamento);
4. PdC del 29/07/2002 Prot. N°8997 (nuova costruzione ricoveri animali);
5. Agibilità parziale del 26/07/2022 n.1096;
6. D.I.A. del 21/05/2003 Prot. N°5463 (risanamento);
7. PdC del 04/08/2003 Prot. N°8576 (demolizione);
8. D.I.A. del 13/08/2003 Prot. N°9025 (cambio di destinazione d'uso - agriturismo);
9. PdC del 20/11/2003 Prot. N°12940 (cambio di destinazione d'uso con opere);
10. D.I.A. del 28/01/2004 Prot. N°1171 (trasformazione di fabbricato da stalla, fienile-ricovero attrezzi in cantina, macello e locale di vendita);

11. D.I.A. del 28/01/2004 Prot. N°1185 (variante a PdC prot. N. 11877);
12. PdC del 04/02/2004 Prot. N°1498 (demolizione e nuova costruzione – opere non eseguite ARCHIVIATA);
13. Deposito sismico del 30/09/2005 Prot. N°6691 (nuova costruzione di stalla (tipo di strutt.22);
14. D.I.A. del 16/05/2008 Prot. N°3357 (risanamento);
15. PAS del 19/09/2012 Prot. N°6923 (Impianto a biomassa operanti in assetto cogenerativo);
16. S.C.I.A. del 18/07/2013 prot.n°5578 (completamento D.I.A. prot.N°3357);
17. PAS del 05/06/2014 Prot. N°11239 (variante PAS Prot. N° 6923).

Si segnala che i titoli edilizi relativi alla realizzazione del nuovo pro-servizio risultano scaduti con il fabbricato ancora non completato.

Si segnala che i titoli edilizi relativi alla realizzazione del nuovo Impianto a biomassa risultano scaduti con il fabbricato ancora non completato.

### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

L'unità immobiliare catastalmente identificata al Fg.58 mappale 138 subalterno 1 non risulta dotata di Attestato di Prestazione Energetica. Il CTU ha provveduto a far redigere l' A.P.E. rilasciato il 17/10/2024 valido fino al 17/10/2034, che identifica l'immobile in classe "G" (EP gl,nren 354,84 kWh/m2/anno), con ATTESTATO NUMERO \*\*\*\*\*-618981-2024. Soggetto certificatore \*\*\*\*\* Geom. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

### **STIMA DEL BENE**

Valore del bene stimato a corpo e non a misura: Il Valore di stima a corpo e non a misura dell'immobile, riferito alla sua intera proprietà, risulta di €. 589.000,00 (eurocinquecentottantanovmila/00)

L'Esperto Stimatore

Arch. \*\*\*\*\*



## Comune di Modigliana

Certificato  
N.  
del

BOLLO  
€ 16,00  
Assolto:  
ID 01231089455079

**PROT. GEN. 9985/24**

### **CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

Ns. rif. prot. **9787**

A richiesta presentata in data **30/08/2024** dall'**Arch. Roberto Bissoni** residente a **Forlì (FC)** in **Corso Mazzini n. 132** in qualità di **CTU del Tribunale di Forlì** per la RG 01/24 Es.Imm.;

Visto l'art.30 del D.P.R. 06-06-2001 n. 380;

Richiamati i seguenti strumenti urbanistici e norme di settore:

- Piano strutturale Comunale adottato con delibera del Consiglio Provinciale n.53971/127 del 2005 e approvato con delibera del Consiglio Provinciale n. 68886/146 del 14/09/2006;

- Regolamento Urbanistico Edilizio unione di Comuni della Romagna forlivese - Unione Montana (norme tecniche di attuazione) adottato con D.C.U. n.36 del 04/10/2016 pubblicata il 19/01/2017, approvato con D.C.U. n.33 del 25/07/2018, pubblicata il 31/10/2018;

- Piano stralcio per il Rischio Idrogeologico approvato con deliberazione della Giunta regionale n.350 del 17/03/2003, variante normativa e cartografica al titolo II "Assetto della rete idrografica", approvata con D.G.R. 1877 del 19/12/2011 adottata dal Comitato Istituzionale con delibera n.2/1 del 21 aprile 2008 e variante adottata con deliberazione n.1/3 il 27/04/2016, approvata con D.G.R. n.2112 del 05/12/2016;

- P.T.C.P. variante integrativa approvata con D.C.P. n.146 prot.70346 del 19/07/2010, variante adottata con D.C.P. n.146884/2013 n. 183 del 19/12/2013, approvata con D.C.P. n. 103517/57 del 10/12/2015;

- R.D. 3267/1923 e L.R. 3/1999 in materia di vincolo idrogeologico;

Visti gli atti d'Ufficio;

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione o Gestori di pubblici servizi ai sensi dell'art.15 della legge n.183 del 12/11/2011;

### **SI CERTIFICA**

Che il terreno distinto al catasto del Comune di **Modigliana** risulta avere al foglio n. **58** e mappale/i n. **138, 139, 140**; foglio n. **71** e mappale/i n. **48, 50, 51, 61, 66, 67, 68, 69** la seguente destinazione urbanistica:

#### **DESTINAZIONE URBANISTICA:**

Foglio n. **58** e mappale/i **138 - 139 - 140**

è interessata da **Aree percorse dal fuoco: nessuna**

è interessata da **Vincolo idrogeologico - R.D. 3267/1923 e LR 3/1999**

Foglio n. 71 e mappale/i 48 - 50 - 51 - 61 - 66 - 67 - 68 - 69

---

è interessata da **Aree percorse dal fuoco: nessuna**

è interessata da **Vincolo idrogeologico - R.D. 3267/1923 e LR 3/1999**

Foglio n. 71 e mappale/i 68(p)

---

è interessata da **Aree tutelate ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera g) del D. Lgs. 42/2004 (aree forestali, da cartografia regionale) - Det. 12378 del 16/07/2020**

## **PIANO STRUTTURALE COMUNALE (P.S.C.) APPROVATO:**

Foglio n. 58 e mappale/i 138 - 139 - 140

---

è destinata a **Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico a componente silvicola-zootecnica-seminativa**  
regolata dall'articolo: 3.35 del P.S.C.

è interessata da **Fascia di rispetto ai pozzi**  
regolata dall'articolo: 2.17 del P.S.C.

è interessata da **Zone ed elementi caratterizzati da fenomeni di dissesto ed instabilità: Frane quiescenti**  
regolata dall'articolo: 2.16 del P.S.C.

Foglio n. 71 e mappale/i 48 - 50 - 51 - 61 - 66 - 67 - 68 - 69

---

è destinata a **Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico a componente silvicola-zootecnica-seminativa**  
regolata dall'articolo: 3.35 del P.S.C.

Foglio n. 71 e mappale/i 48 - 50 - 51(p) - 61 - 66 - 67 - 68(p) - 69

---

è interessata da **Zone ed elementi caratterizzati da fenomeni di dissesto ed instabilità: Frane quiescenti**  
regolata dall'articolo: 2.16 del P.S.C.

Foglio n. 71 e mappale/i 48(p) - 50(p) - 51(p) - 61(p) - 66 - 67 - 68(p) - 69

---

è interessata da **Fascia di rispetto ai pozzi**  
regolata dall'articolo: 2.17 del P.S.C.

Foglio n. 71 e mappale/i 51(p)

---

è interessata da **Sistema forestale e boschivo: Conifere adulte**

regolata dall'articolo: 2.2 del P.S.C.

Foglio n. 71 e mappale/i 51(p) - 68(p)

---

è interessata da **Sistema forestale e boschivo: Formazioni boschive del piano basale submontano**  
regolata dall'articolo: 2.2 del P.S.C.

è interessata da **Zone ed elementi caratterizzati da fenomeni di dissesto ed instabilità: Frane in evoluzione**  
regolata dall'articolo: 2.16 del P.S.C.

Foglio n. 71 e mappale/i 61(p)

---

è interessata da **Sistema forestale e boschivo: Colture agrarie permanenti**  
regolata dall'articolo: 2.2 del P.S.C.

## **REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE (R.U.E.) APPROVATO:**

Foglio n. 58 e mappale/i 138 - 139 - 140

---

è destinata a **Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico a componente silvicola-zootecnica-seminativa**  
regolata dall'articolo: 3.34 del R.U.E.

è interessata da **Zone ed elementi caratterizzati da fenomeni di dissesto ed instabilità: Frane quiescenti**  
regolata dall'articolo: 2.10 del R.U.E.

Foglio n. 71 e mappale/i 48 - 50 - 51 - 61 - 66 - 67 - 68 - 69

---

è destinata a **Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico a componente silvicola-zootecnica-seminativa**  
regolata dall'articolo: 3.34 del R.U.E.

Foglio n. 71 e mappale/i 48 - 50 - 51(p) - 61 - 66 - 67 - 68(p) - 69

---

è interessata da **Zone ed elementi caratterizzati da fenomeni di dissesto ed instabilità: Frane quiescenti**  
regolata dall'articolo: 2.10 del R.U.E.

Foglio n. 71 e mappale/i 51(p) - 68(p)

---

è interessata da **Zone ed elementi caratterizzati da fenomeni di dissesto ed instabilità: Frane in evoluzione**  
regolata dall'articolo: 2.10 del R.U.E.

Modigliana, lì 05/09/2024

IL RESPONSABILE  
UFFICIO URBANISTICA EDILIZIA E AMBIENTE  
(Ing. Valeria Liverani)  
*Documento firmato digitalmente*