AVV. MADDALENA DEGLI ODDI
Via Bruni n. 2 – 47121 Forlì (FC)
Tel. 0543.28502 – Fax 0543.30187
E-mail maddalenadeglioddi@gmail.com
P.E.C. maddalena.deglioddi@ordineavvocatiforlicesena.eu

TRIBUNALE DI FORLI'

Sezione Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

(ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.)

I Esperimento di vendita

Procedura esecutiva immobiliare n. 50/2025 R.G.Es.

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Fabio Santoro

Custode Giudiziario: Avv. Maddalena Degli Oddi (Tel. 0543/28502)

Delegato alla vendita: Avv. Maddalena Degli Oddi (Tel. 0543/28502)

Gestore della Vendita telematica: ASTALEGALE.NET S.P.A.

La sottoscritta Avv. Maddalena Degli Oddi, nominata dal G.E. Dott. Fabio Santoro con ordinanza emessa in data 15/09/2026, 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 sui cespiti oggetto di esecuzione e i dati emergenti dai Pubblici Registri, nonché la titolarità degli stessi in capo ai debitori esecutati;
- ritenuto necessario fissare la vendita in **unico lotto** a corpo e non a misura, del compendio immobiliare pignorato;
- visti gli artt. 490, 570 e 591 bis 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 **27 GENNAIO 2027 alle ore 15.00** sul portale del gestore Astalegale.net S.p.A. – www.spazioaste.it alle seguenti, specifiche e tassative condizioni.

Descrizione del bene e identificazione del lotto.

Il compendio pignorato, meglio descritto nella **perizia** redatta dall'esperto stimatore - che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta, unitamente alla situazione urbanistica e edilizia dei beni, 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 Roncofreddo – loc. Diolaguardia, Via Provinciale Diolaguardia n. 1597, ed è così identificato e descritto:

- **Lotto Unico**

diritto di **piena proprietà** di fabbricato residenziale indipendente costituito da appartamento di civile abitazione al piano primo con annessa soffitta al piano secondo, servizi al piano terra, e area cortilizia pertinenziale di mq. 1.567,00, nonché di terreno agricolo circostante di complessivi mq. 4.441,00 catastali, il tutto sito a Roncofreddo (FC) – fraz. Diolaguardia, Via Provinciale Diolaguardia n. 1597.

La proprietà ha accesso da Via Diolaguardia per mezzo di un cancello carrabile di metallo che immette direttamente sulla corte pertinenziale del fabbricato, ed è interamente delimitata da una recinzione costituita da paletti di ferro e rete metallica.

Il fabbricato – che presenta una conformazione planimetrica pressoché quadrata, ha una superficie commerciale complessiva di mq. 247,70, e risulta così distribuito:

- al piano terra, sono presenti due locali ad uso ripostiglio rispettivamente di mq. 21,50 il primo, e di mq. 21,25 il secondo, collegati tra loro internamente, e al contempo dotati entrambi di portone di accesso all'area cortilizia; nonché due cantine di circa mq. 16,90 e mq. 20,00, un bagno di circa mq. 6,20, e un vano centrale termica accessibile solo dall'esterno del fabbricato di circa mq. 3,50.
- al piano primo, accessibile per mezzo di una scala esterna con andamento a "L", si trova la zona abitativa composta da: vano ingresso/soggiorno di circa mq. 12,60, direttamente collegato alla sala da pranzo di circa mq. 28,00, cucina di circa mq. 9,80, due camere da letto di circa mq. 11,20 e mq. 14,60, e un bagno di circa mq. 6,40.
- al piano secondo (sottotetto), raggiungibile a mezzo di una scala retrattile, si trova un locale soffitta allo stato grezzo, all'interno del quale sono collocate le colonne/canne di scarico sia della cucina, sia della stufa a legno presente nella zona giorno dell'abitazione.

L'area cortilizia – di complessivi mq. 1.567,00, è pavimentata in parte con lastre di porfido opus incertum e/o similari, e in parte con mattoni di laterizio, e per la restante parte ad area verde con alberi di varie essenze e tipologie.

All'interno dell'area cortilizia sono presenti un pozzo, e un manufatto ad uso servizi in corpo distaccato, risultato privo di titolo autorizzativo/abilitativo.

Adiacente all'area cortilizia, a completare la proprietà, si trova un appezzamento di terreno agricolo di complessivi mq. 4.441,00 catastali che risulta di fatto un tutt'uno con la corte pertinenziale, divisa solo da un muretto in quanto il terreno agricolo risulta posizionato ad una quota più alta rispetto al piano dove è edificato il fabbricato residenziale.

Il compendio immobiliare si presenta in sufficiente stato di manutenzione e conservazione, dotato di riscaldamento e di impianti funzionanti, ma datati e dunque non in linea con le attuali disposizioni normative in materia.

Il tutto censito al **Catasto Fabbricati** del Comune di Roncofreddo:

Foglio 2, Particella 12 sub. 1, Via Provinciale Diolaguardia n. 1597, piano T-1-2, categoria A/3, classe 2, 9 vani, superficie catastale totale mq. 286 mq., superficie catastale escluse aree scoperte mq. 238, rendita catastale Euro 511,29,

Foglio 2, Particella 12 sub. 2, Via Provinciale Diolaguardia n. 1597, piano T, categoria C/2, classe 2, consistenza 20 mq., superficie catastale totale mq. 23, rendita catastale Euro 109,49;

e al **Catasto Terreni** del Comune di Roncofreddo:

Foglio 2, Particella 12 - Ente Urbano di mq. 1.567,00;

Foglio 2, Particella 11, vigneto di classe 3 di mq. 1.577,00, Reddito Domenicale € 8,55; Reddito Agrario € 11,81;

Foglio 2, Particella 519, seminativo arboreo di classe 4, di mq. 888,00, Reddito Domenicale € 2,98; Reddito Agrario € 3,90;

Foglio 2, Particella 521, vigneto di classe 4, di mq. 1.749,00, Reddito Domenicale € 8,58; Reddito Agrario € 12,19;

Foglio 2, Particella 402, relitto stradale di mq. 111,00;

Foglio 2, Particella 403, relitto stradale di mq. 116,00.

Stato: il compendio immobiliare è occupato dal debitore esecutato; il Giudice ordinerà la liberazione dell'immobile che sarà attuata dal Custode secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560 comma 7 c.p.c., come modificato dalla legge n. 197 del 29 dicembre 2022, senza costi e spese a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario.

Sul piano edilizio-urbanistico e catastale, il compendio immobiliare presenta le difformità dettagliatamente descritte nell'elaborato predisposto dal perito estimatore il quale, in sede di determinazione del valore finale di stima, ha già tenuto conto in detrazione dei costi indicativi delle pratiche ed opere necessarie alla loro regolarizzazione, attuabile – quanto alle difformità accertate all'interno del fabbricato residenziale, tramite presentazione di un titolo in sanatoria edilizia, e – quanto al manufatto ad uso servizi in corpo distaccato presente nella corte pertinenziale, tramite demolizione e messa in pristino, trattandosi di abuso non sanabile; in ogni caso, con invito ai potenziali acquirenti a compiere tutte le verifiche ed aggiornamenti tecnici del caso, presso enti e sedi competenti, con l'ausilio di propri professionisti di fiducia.

L'anzidetto fabbricato residenziale è dotato di Attestato di Prestazione Energetica n. 08868-076940-2026 rilasciato dal certificatore Geom. Giulia Ricci in data 14/08/2026, dal quale risulta che lo stesso rientra in *classe energetica F.*

L'ulteriore fabbricato descritto non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica, trattandosi di manufatto ad uso deposito, peraltro privo di impianti, e comunque irregolare e non sanabile.

Quanto ai terreni, in data 15/05/2026 è stato rilasciato dal Comune di Roncofreddo il Certificato di Destinazione Urbanistica, dal quale è dato evincersi che il presente Lotto - in base al Regolamento Urbanistico Edilizio vigente, ha la seguente destinazione urbanistica: "*Destinazione Residenziale (in parte) - TAV. 1.9 RUE; - Territorio Rurale: Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico con forte presenza di elementi di valore naturale-ambientale (art. A-18c) (in parte) - TAV. 3.1 RUE*".

La vendita del compendio immobiliare è soggetta ad imposta di registro.

Prezzo base ed aumento minimo.

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

- **lotto unico: € 210.000,00 (euro duecentodiecimila/00).**

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

- **lotto unico: € 5.000,00 (euro cinquemila/00).**

Il prezzo offerto non potrà essere inferiore di oltre ¼ 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 12.00 del giorno antecedente** a quello fissato dal delegato per il loro esame.

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

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

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

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

a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;

b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

d) il numero o altro dato identificativo del lotto;

e) la descrizione del bene;

f) l'indicazione del referente della procedura;

g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;

i) l'importo versato a titolo di cauzione;

l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);

n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

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

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

4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato

le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

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

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

Art. 13 Modalità di trasmissione dell'offerta

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 15 Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

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

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

L'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero cui inviare il file criptato contenente l'offerta telematica e gli allegati è il seguente: **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it** .

Contenuto dell'offerta.

L'offerta deve riassuntivamente contenere, anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, i dati seguenti con la precisazione che **quanto non previsto dal modello ministeriale**

dovrà essere riportato in documento separato da allegare, come tutti gli altri, all'offerta telematica:

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

Documenti da allegare all'offerta.

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

a) attestazione del bonifico della cauzione (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata);
b) documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; qualora l'offerente sia minore di età o incapace, copia del documento di identità e del codice fiscale anche del soggetto che agisce in suo nome e della relativa autorizzazione; qualora l'offerente sia una persona giuridica, copia del documento di identità e del codice fiscale del legale rappresentante che sottoscrive l'offerta;
c) procura di cui all'art. 12, comma 4, del DM 32/2015;
d) procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale (avvocato);
e) visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante, e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
f) dichiarazione di aver letto l'avviso di vendita e la perizia di stima e di essere edotto sui contenuti di tali documenti;
g) ricevuta di pagamento dell'imposta di bollo, effettuato in via telematica;
h) 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 **quindici per cento (15%) del prezzo offerto**, deve essere effettuato esclusivamente con **bonifico** sul conto corrente intestato a "**TRIBUNALE DI FORLI**", acceso presso La BCC Ravennate Forlivese e Imolese Soc. Coop. - Filiale Forlì C.so della Repubblica, codice IBAN: **IT15U0854213200000000774156** con causale "**R.G.Es. n. 50/2025 - cauzione lotto unico - asta del 27/01/2027**".

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 (cinque) 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.

In caso di offerta unica

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

Se l'unica offerta 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 istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

In caso di pluralità di offerte

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte, il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita; 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 più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta, che avrà **durata** sino alle **ore 15,00 del giorno successivo**; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi **15 minuti** della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori **15 minuti** in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento; la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal

professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato referente della procedura disporrà l'aggiudicazione a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione.

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

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

Nella vendita non saranno 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.

Istanze di assegnazione.

Ogni creditore nel termine di 10 giorni prima della data fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione a norma dell'art. 589 c.p.c. per il caso in cui la vendita non abbia luogo.

In tal caso, il professionista delegato procederà all'assegnazione stessa nei seguenti casi:

a) se la vendita non abbia luogo per mancanza totale di offerte;

b) se la vendita non abbia luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;

c) se la vendita non abbia avuto luogo in quanto - in presenza di più offerte ed in assenza di gara tra gli offerenti - il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stato inferiore al valore d'asta;

d) se la vendita non abbia avuto luogo in quanto - in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti - il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta.

Istanza di assegnazione con riserva di nomina di un terzo.

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

Pagamento del prezzo e degli oneri accessori.

In caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario, comunque non superiore al termine di legge di 120 giorni.

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 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 e di copia della perizia. La pubblicità sul Portale delle Vendite pubbliche dovrà essere effettuata necessariamente 60 giorni prima del termine di 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 e 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 e con le caratteristiche indicate 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 (invitando comunque gli interessati a verificare, anche tramite propri tecnici di fiducia, la situazione edilizia al momento dell'acquisto); per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- la vendita avviene **nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano** (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non

considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

- agli effetti del D.M. 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 franco e libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura, mentre non saranno cancellate eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali), anche ove fossero inopponibili;
- laddove necessario, è stata regolarmente rilasciata l'attestazione di prestazione energetica dell'edificio;
- la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto;
- se all'emissione del decreto di trasferimento l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo esonero da parte dell'aggiudicatario, a cura del custode giudiziario ed a spese della procedura, nei tempi e con le modalità di cui all'art. 560 c.p.c.; è fatta salva la possibilità di liberazione anticipata nelle ipotesi di cui all'art. 560, comma 2, c.p.c.;
- il prezzo base, per ciascun lotto, è fissato nell'ordinanza di vendita, con le successive riduzioni operate dal delegato - in considerazione del numero degli esperimenti di vendita andati deserti - in misura pari al 25% rispetto al precedente prezzo base d'asta, salvo il caso in cui il bene da porre in vendita abbia un valore uguale o inferiore ad Euro 15.000,00; in tal caso, il delegato non fisserà un ulteriore tentativo di vendita e rimetterà le parti innanzi al G.Es.;
- 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'acquisito 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 delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica contattando lo studio legale del professionista delegato al seguente recapito telefonico 0543/28502, ovvero al seguente indirizzo di posta elettronica: maddalenadeglioddi@gmail.com;
- 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**;
- gli interessati possono chiedere al custode Avv. Maddalena Degli Oddi di poter visionare gratuitamente l'immobile mediante richiesta sul Portale delle Vendite Pubbliche (https://pvp.giustizia.it/pvp), selezionando l'inserzione relativa alla presente vendita e quindi l'apposita funzione denominata "Prenota visita immobile", entro il 10° giorno anteriore a quello fissato per le offerte;
- nella sezione "DOCUMENTI" del sito **www.professionistidelegatifc.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, li 10 novembre 2026.

Il Professionista delegato

Avv. Maddalena Degli Oddi

ALLEGATO "A"

N° 1

RG. ES N° 50/2025

TRIBUNALE CIVILE DI FORLI'

****

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

****

PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

****

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Fabbricato residenziale indipendente con servizi al piano terra, soffitta, area cortilizia pertinenziale di mq.1.567 con all'interno fabbricato ad uso ripostiglio in corpo staccato "ex porcile" e terreno agricolo circostante di complessivi mq. 4.441 catastali, il tutto ubicato in Comune di Roncofreddo, frazione Diolaguardia, Via Provinciale Diolaguardia n. 1597.

La proprietà immobiliare è ubicata in Comune di Roncofreddo, frazione Diolaguardia, raggiungibile da Cesena percorrendo la via Garampa, arteria stradale che collega il centro urbano di Cesena alle frazioni di San Demetrio e Oriola, fino ad intersecare per l'appunto la frazione di Diolaguardia.

Trattasi di un fabbricato residenziale indipendente con ampia area cortilizia pertinenziale con all'interno corpo servizi "ex porcile" risultato privo di titolo autorizzativo/abilitativo e terreno agricolo circostante.

Nella sua interezza è delimitata sia sul fronte strada sia sul lati interno con le proprietà confinanti da una recinzione costituita da paletti in ferro e rete metallica plastica in gran parte rotta e divelta.

-Geom. Galassi Giampiero-
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: giampiero.galassi@gfgstudiotecnico.it
Pec.giampiero.galassi@geopec.it

L'area cortilizia del fabbricato abitativo è in parte pavimentata con lastre di porfido opus incertum e/o similari ed in parte in mattoni di laterizio e per la restante parte ad area verde.

All'interrno dell'area cortilizia (part. 12) è presente anche un pozzo e un manufatto ad uso servizi in corpo staccato presumibilmente considerata la tipologia costruttiva un tempo adibito a porcile.

Tale manufatto in base a quanto fornito dall'Ufficio Tecnico del Comune di Roncofreddo risulta essere privo di titolo autorizzativo/abilitativo.

Adiacente all'area cortilizia a completare la proprietà si ha un appezzamento di terreno agricolo che risulta di fatto un tutt'uno con la corte pertinenziale divisa da un muretto essendo il terreno ad una quota più alta rispetto al piano di campagna ove è edificato il fabbricato abitativo.

Il fabbricato abitativo con servizi costruito in data remota, oggetto di interventi negli anni '70 per i quali è stata rilasciata abitabilità nel 1979 e manutenzioni negli anni '90 ha una conformazione planimetrica pressochè quadrata e si sviluppa su due piani fuori terra oltre piano sottotetto ed ha una superficie commerciale complessiva di mq. 247,70 oltre a mq. 1.567 di area pertinenziale e mq. 4441 catastali di terreno agricolo adiacente.

L'immobile al piano terra dispone di locali servizi non collegati internamente con il piano primo invece adibito a uso residenziale. Dal piano primo, accessibile per mezzo di scala esterna, per mezzo di una botola con scala retrattile presente sul soffitto in prossimità del bagno è possibile accedere al piano sottotetto completamente allo stato grezzo (pavimentazione in battuto di cemento, solaio a vista e pareti prive di intonaco).

-Geom. Galassi Giampiero-
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: giampiero.galassi@gfgstudiotecnico.it
Pec.giampiero.galassi@geopec.it

Al piano terra sono presenti due locali ripostiglio di circa mq. 21,50 e mq. 21.25 collegati fra di loro internamente ma dotati ciascuno di portone di accesso dall'area cortilizia; due vani cantina rispettivamente di circa mq. 16,90 e mq.20,00, un bagno di circa mq. 6,20, oltre ad un vano C.T. accessibile solo dall'esterno del fabbricato di circa mq. 3,50. I locali cantina in sede di sopralluogo sono stati accertati utilizzati e adibiti impropriamente a zona pranzo-soggiorno con camino a legna. I medesimi locali sono collegati fra di loro internamente e il locale con camino dispone di accesso dall'esterno ma anche collegamento interno dall'attrezzaia.

Al piano primo, accessibile per mezzo di una scala esterna con andamento ad "L" è posta la zona abitativa composta da un vano ingresso/soggiorno di circa mq. 12,60 direttamente collegato ad una sala da pranzo di circa mq. 28,00, una cucina di circa mq. 9,80, due camere da letto rispettivamente di circa mq. 11,20 e mq.14,60 oltre ad un bagno di circa mq. 6,40.

Al piano secondo sottotetto, accessibile/raggiugile per mezzo di scala retrattile vi è un locale soffitta allo stato grezzo ove all'interno del quale sono presenti le colonne/canne fumarie di scarico dia della cucina che della stufa a legno presente nella zona giorno dell'alloggio.

I materiali di rifinitura dell'immobile sono pressochè quelli originari della costruzione (ante 1970) ed in parte degli anni '90 in virtù di manutenzioni/ristrutturazioni eseguite, ma comunque non in linea con le attuali esigenze abitative e il grado di rifinitura/dotazioni degli alloggi residenziali attuali.

Al piano terra su alcune porzioni di pareti intonate e tinteggiate sono state accertate, in prossimità prevalentemente del battiscopa, ampie zone

-Geom. Galassi Giampiero-
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: giampiero.galassi@gfgstudiotecnico.it
Pec.giampiero.galassi@geopec.it

ammalorate dall'umidità con "buchi" e distacchi consistenti sia della tinteggiatura sia del sottofondo.

Gli impianti (tutti) dell'interno immobile sono datati non in linea con le attuali normative in materia, ma lo sono solo ed esclusivamente rispetto al periodo in cui sono stati realizzati.

Sono necessari pertanto al riguardo interventi di riammodernamento /rifacimento generalizzati e integrali.

In generale si tratta di una proprietà dalle dimensioni generose di bel aspetto estetico sia per il contesto circostante, il parco e il fabbricato residenziale stesso. Internamente però sia come rifiniture, materiali costruttivi (impianti, infissi, etc.) presenta delle caratteristiche che comportano interventi di manutenzione/rimaneggiamento generalizzati dovuti alla vetustà degli stessi e al loro stato manutentivo e conservativo.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Al **Catasto Fabbricati** del Comune di Roncofreddo,

al **Foglio 2**,

Particella 12 sub. 1, categoria A/3, di classe 2, consistenza 9 vani, Rendita Catastale €. 511,29 (classamento e rendita proposti D.M. 701/94);

Particella 12 sub. 2, categoria C/2, di classe 2, consistenza 20 mq, Rendita Catastale €. 109,49 (classamento e rendita proposti D.M. 701/94);

Al **Catasto Terreni** del Comune di Roncofreddo,

al Foglio 2,

Particella 12 (ex part. 12 comprese ex part. 404 e 405) Ente Urbano di mq. 1.567;

Particella 11, vigneto di classe 3 di mq. 1.577, Reddito Domenicale €. 8,55; Reddito Agrario €. 11,81;

-Geom. Galassi Giampiero-
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: giampiero.galassi@gfgstudiotecnico.it
Pec.giampiero.galassi@geopec.it

Particella 519 (ex parte ex part. 399), seminativo arboreo di classe 4, di mq. 888, Reddito Domenicale €. 2,98; Reddito Agrario €. 3,90;

Particella 521 (ex parte ex part. 52), vigneto di classe 4, di mq. 1.749, Reddito Domenicale €. 8,58; Reddito Agrario €. 12,19;

Particella 402, relitto stradale di mq. 111,

Particella 403, relitto stradale di mq. 116

il tutto in capo alla ditta catastale:

....., proprietario per 1/3;

....., proprietario per 1/3;

..... proprietario per 1/3.

CONFINI

La proprietà confina con Strada Provinciale Diolaguardia, con proprietà del sig. ..... (Part. 54, 389) con proprietà ..... (Part. 200); con proprietà ..... (Part. 15 e 17); salvo altri.

PERTINENZA

Intera proprietà, per la quota di 1/3 in capo a ciascun esecutato

PROVENIENZA DEL BENE

* Certificato di Denuncia di Successione del 20/04/2022 Rep. n° 142147/88888/22 della defunta ..... deceduta il 19/04/2021 con la quale la quota di 4/6 di proprietà dell'immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roncofreddo al Foglio 2, Particella 12 (oggi particella 12 sub,ni 1 e 2) e terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Roncofreddo al Foglio 2, Particelle 12, 11, 52, 399, 402, 403, 404 e 405 diveniva di proprietà degli eredi (figli) ..... per la quota di 4/18 ciascuno indivisa.

Trascritta a Forlì il 26/04/2022 Art. 5.326.

-Geom. Galassi Giampiero-
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: giampiero.galassi@gfgstudiotecnico.it
Pec.giampiero.galassi@geopec.it

NB: catastalmente la proprietà, ad oggi, a seguito delle pratiche di aggiornamento catastale eseguite e presentate dallo scrivente ai fini della conformità catastale ha subito modifiche: la particella 52, 399, 405 e 405 sono state soppresse originando le particelle 519, 521 ed in parte sono state fuse/inglobate alla originaria particella 12 al Catasto Terreni accrescendone la superficie. Al Catasto Fabbricati inoltre la particella 12 è stata soppressa originando la particella 12 sub.ni 1 e 2.

* Atto di accettazione di eredità con beneficio di e inventario del 30/06/2021 Rep. n° 1833/2021 davanti al Cancelliere del Tribunale di Forlì con il quale i signori ..... dichiaravano di accettare con beneficio di inventario l'eredità della madre ..... deceduta il 19/04/2021.

Trascritto a Forlì il 22/07/2021 Art. 10.171.

* Certificato di Denuncia di Successione del 30/12/2019 Rep. n° 402630/88888/19 del defunto ..... deceduto il 24/12/2018 con la quale la quota di ½ di proprietà dell'immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roncofreddo al Foglio 2, Particella 12 (oggi particella 12 sub,ni 1 e 2) e del terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Roncofreddo al Foglio 2, Particelle 12 11, 52, 399, 402, 403, 404 e 405 diveniva di proprietà degli eredi (moglie e figli) ..... perla quota di 1/6 e ....., per la quota di 2/18 ciascuno indivisa.

Trascritta a Forlì il 09/01/2020 Art. 191.

NB: catastalmente la proprietà, ad oggi, a seguito delle pratiche di aggiornamento catastale eseguite e presentate dallo scrivente ai fini della conformità catastale ha subito modifiche: la particella 52, 399, 405 e 405 sono state soppresse originando le particelle 519, 521 ed in parte sono state fuse/inglobate alla originaria particella 12 al Catasto Terreni

-Geom. Galassi Giampiero-
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: giampiero.galassi@gfgstudiotecnico.it
Pec.giampiero.galassi@geopec.it

accrescendone la superficie. Al Catasto Fabbricati inoltre la particella 12 è stata soppressa originando la particella 12 sub.ni 1 e 2.

* Atto di accettazione di eredità con beneficio di inventario del 13/03/2019 Rep. n° 610/2019 davanti al Cancelliere del Tribunale di Forlì con il quale i signori ..... dichiaravano di accettare con beneficio di inventario l'eredità del padre ..... deceduto il 24/12/2018.

Trascritto a Forlì il 15/03/2019 Art. 2.956.

REGIME FISCALE

La vendita dei beni è soggetta a Tassa di Registro

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

Per Area Pertinenziale e di Sedime

Presso l'Ufficio Pianificazione Urbanistica del Comune di Roncofreddo è stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica del terreno dal quale si evince la destinazione e i vincoli interessanti la proprietà.

Nel medesimo Certificato viene indicato e lo si riporta integralmente che la proprietà in base al Regolamento Urbanistico Edilizio Vigente ha la seguente destinazione urbanistica:" Previsioni del PRG confermate dal PSC: Destinazione Residenziale (in parte) - TAV. 1.9 RUE;

- Territorio Rurale: Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico con forte presenza di elementi di valore naturale-ambientale (art. A-18c) (in parte) - TAV. 3.1 RUE.

Circa le previsioni del PRG confermate dal PSC:

- Zone "B1" - prevalentemente residenziali sature (in parte) (Art. 55)
- Zone "C2" D'espansione prevalentemente residenziali (in parte) - Art. 62;
- Delimitazione Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.) (in parte) - Art. 11;

-Geom. Galassi Giampiero-
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: giampiero.galassi@gfgstudiotecnico.it
Pec.giampiero.galassi@geopec.it

- Fascia di rispetto stradale (in parte) - Art. 44.

A seguito della conclusione al 31.12.2021 della fase transitoria della legge urbanistica regionale L.R. n. 24 del 21.12.2017 non essendo stato avviato entro tale termine l'iter del piano urbanistico diretto a dare attuazione alla previgente previsione di PRG confermata dal PSC quest'ultima previsione è decaduta.

Si veda in proposito la Delibera di Giunta Regionale n. 1956 del 22.11.2021 con oggetto Atto di coordinamento tecnico, ai sensi dell'art. 49 della l.r. 21 dicembre 2017, n. 24 e ss.mm.ii. (disciplina regionale sulla tutela e l'uso del suolo), in merito agli effetti della conclusione della prima fase del periodo transitorio previsto dagli articoli 3 e 4 della medesima l.r. n. 24 del 2017 "

La proprietà è soggetta ai seguenti vincoli:

- Zonizzazione paesistica: Zone ed elementi di interesse paesaggistico ambientale – Interesse paesaggistico ambientale (Art. 19 PTCP) – TAV B1 PSC;
- Fascia di rispetto stradale (in parte) – TAV 2.9 RUE e B5 PSC;
- Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico - Titolo III "Aree a Rischio di Frana" - Art. 13-R2 (Rischio medio).

Vigono altresì i vincoli di destinazione, uso, i vincoli urbanistici per la zona urbanistica comunale in cui è ricompresa; i vincoli di natura edilizio, oltre ai vincoli derivante da zona sismica di cui alla Legge 02/02/1974 n° 64 e succ.ve.

Per porzione Urbana

In risposta alla richiesta l'Ufficio Tecnico dell'Edilizia Privata del Comune di Roncofreddo con comunicazione PEC del 11/03/2026, inviava i titoli

-Geom. Galassi Giampiero-
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: giampiero.galassi@gfgstudiotecnico.it
Pec.giampiero.galassi@geopec.it

autorizzativi/abilitativi trovati/accertati per la proprietà in questione, ed in dettaglio:

Nulla Osta n. 272 del 21/09/1973.

* Nulla Osta n. 272 del 21/09/1973 rilasciata dal Comune di Roncofreddo per la sistemazione di casa colonica.

Autorizzazione di Abitabilità del 1979

Autorizzazione di Abitabilità o d'uso Prot. n. 3529 del 29/05/1979 rilasciata dal Comune di Roncofreddo con il quale si autorizzava l'abitabilità e l'uso dei locali component il fabbricato oggetto di CE 272/73.

Manutenzione ordinaria prot. 4083 del 17/09/2002

Manutenzione ordinaria prot. 4083 del 17/09/2002 per l'esecuzione di lavori di manutenzione ordinaria al fabbricato quali il rifacimento della pavimentazione di tutti i locali, riallestimento del bagno, riallestimento della cucina e imbiancatura delle pareti.

In riferimento alla comunicazione per esecuzione lavori il Comune di Roncofreddo con lettera del 18/09/2001 comunicava che trattandosi di lavori di manutenzione straordinaria necessita la denuncia di inizio attività firmata da un tecnico abilitato.

Non essendo mai dato corso della richiesta dell'ufficio Tecnico del Comune di Roncofreddo (presentazione DIA) la pratica veniva diniegata

Manutenzione ordinaria prot. 4188 del 23/09/2002

Manutenzione ordinaria prot. 4188 del 23/09/2002 per lavorazioni al piano superiore del fabbricato quali rifacimento di pavimentazione di locali al piano superiore; riallestimento bagno e cambio sanitari e imbiancatura parziale di alcune stanze, con inizio lavori al 23/09/2002.

-Geom. Galassi Giampiero-
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: giampiero.galassi@gfgstudiotecnico.it
Pec.giampiero.galassi@geopec.it

STATO DELLE PRATICHE

Le pratiche edilizie sopra elencate riguardanti l'immobile oggetto di stima risultano "agli atti", concluse e archiviate.

DIFFORMITA'

Dal raffronto dell'unico elaborato grafico di progetto per l'immobile oggetto di relazione (quello allegato alla CE 272/73) sono state accertate delle difformità interne al fabbricato principale, sia al piano terra sia al piano primo. Tali modifiche riguardano la demolizione di alcuni tramezzi al piano primo, il diverso posizionamento delle porte di accesso ai locali cucina e bagno al piano primo; la presenza di gradini al piano terra di accesso al bagno non rappresentati negli elaborati grafici di progetto.

Si intende inoltre precisare che in occasione del sopralluogo sul soffitto del soggiorno/disimpegno in prossimità del bagno è stata accertata una botola con scala retrattile che consente l'accesso al piano sottotetto. Di detta scala e botola e del piano sottotetto stessi, in pianta negli elaborati grafici di progetto non vi è traccia. Lo spazio sottotetto risulta invece rappresentato nella sezione contenuta nell'elaborato grafico allegato alla CE 272/73. Si dovrà pertanto regolarizzare il solo accesso al piano sottotetto (foro nel solaio /botola con scala retrattile).

In sede di sopralluogo è stato accertato altresì che all'interno della proprietà pignorata (corte di pertinenza del fabbricato abitativo) è stato accertato un manufatto in muratura ad uso servizi, pe il quale il Comune di Roncofreddo dall'accesso atti non ha fornito alcun documento/elemento autorizzativo.

-Geom. Galassi Giampiero-
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: giampiero.galassi@gfgstudiotecnico.it
Pec.giampiero.galassi@geopec.it

E' da intendersi, pertanto, il suddetto manufatto eseguito senza titolo autorizzativo/abilitato anche perché stando alle caratteristiche costruttive accertate in sede di sopralluogo dallo scrivente (cordolo in cls, etc...) la sua costruzione non è databile ad un ante 1967. Quanto affermato è supportato anche dal fatto che nell'atto di acquisto dalla proprietà dei dante causa degli attuali proprietari nonché esecutati avvenuto nel 1995 non viene fatta alcuna menzione a tale manufatto.

Oltretutto tale manufatto non risultava, sino all'operato eseguito dallo scrivente in sede di procedura ai fini della conformità catastale, censito catastalmente né al Catasto Terreni in mappa né al Catasto Fabbricati con propria planimetria.

Possibilità di regolarizzazione

Per quanto riguarda le difformità accertate nel fabbricato principale (Part. 12 sub. 1): secondo la vigente normativa comunale le modifiche delle tramezzature interne, lo spostamento delle porte e la botola con scala retrattile di accesso al piano sottotetto risultano regolarizzabili mediante la presentazione di un titolo edilizio in Sanatoria edilizia con parere e pratica sismica (MUR o altro), con pagamento di oblazione e diritti di segreteria.

Si intende precisare che in tale conteggio sono esclusi eventuali costi per eventuali adeguamenti a livello strutturale che potrebbero essere necessari in sede di istruttoria pratica strutturale che al momento non sono quantificabili.

Per quanto riguarda in manufatto ad uso servizio (Part. 12 sub. 2) non risulta regolarizzabile per mancanza di distanza prevista dal Codice Civile per le costruzioni rispetto ai fondi confinanti e per altri aspetti edilizio/strutturali. Si renderà pertanto necessario ai fini della conformità

-Geom. Galassi Giampiero-
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: giampiero.galassi@gfgstudiotecnico.it
Pec.giampiero.galassi@geopec.it

edilizio—urbanistico della proprietà provvedere alla rimozione dello stesso e allo smaltimento delle macerie, previa comunque presentazione di pratica comunale per demolizione spontanea di "abuso".

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì- Cesena è stata effettuata richiesta per la verifica di eventuali contratti di locazione e/o altro genere registrati per l'immobile oggetto di procedura. risposta l'Ufficio Preposto comunicava che dall'interrogazione effettuata dal Sistema informatico dell'Anagrafe Tributaria non risultano attualmente in essere e stipulati contratti in qualità di locatore, dall'esecutato.

Stato occupazionale

Alla data del sopralluogo è stato accertato che la proprietà immobiliare pignorata era in uso e utilizzata dal sig. ..... nella sua qualità di comproprietario per 1/3 nonché esecutato.

Presso l'immobile abitativo il sig. ..... dal 13/03/2021 ha registrato la propria residenza come risulta dal Certificato di Residenza storico richiesta e rilasciato presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Roncofreddo e di Cesena.

Valore locativo

Considerata l'entità della proprietà immobiliare pignorata, le dimensioni sia dell'immobile abitativo con servizi sia del terreno pertinenziale (corte e non), l'ubicazione, le condizioni manutentive attuali dell'immobile, le dotazioni dello stesso, si ritiene congruo per la proprietà immobiliare nella sua interezza (fabbricato abitativo con servizi + proservizio + terreno) un canone di affitto annuo pari a €. 8.400,00 (€./mensili 700,00).

STIMA DEL BENE

-Geom. Galassi Giampiero-
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: giampiero.galassi@gfgstudiotecnico.it
Pec.giampiero.galassi@geopec.it

Il valore del bene stimato **a corpo** e non misura,

- **Valore dell'intera proprietà .....€.**
- **Valore della quota di 1/3 di proprietà in capo a .....€.**
- **Valore della quota di 1/3 di proprietà in capo a .....€.**
- **Valore della quota di 1/3 di proprietà in capo a .....€.**

Il Perito Stimatore



-Geom. Galassi Giampiero-
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: giampiero.galassi@gfgstudiotecnico.it
Pec.giampiero.galassi@geopec.it