

TRIBUNALE DI FORLÌ'
- UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI -
Procedura esecutiva immobiliare n. 140/2024 R.G. ES.
Avviso di vendita immobiliare delegata a professionista

1° esperimento

La sottoscritta dott.ssa Costanza Mariani, nominata dal G.E. Dott. Fabio Santoro con ordinanza emessa il 21 ottobre 2025 quale professionista delegato ex art. 591 bis c.p.c. al compimento delle operazioni di vendita nel procedimento di esecuzione immobiliare in epigrafe,

- esaminata la documentazione in atti e verificata la corrispondenza fra il diritto reale sul cespote oggetto di esecuzione ed i dati emergenti dai Pubblici Registri, nonché la titolarità dello stesso in capo al debitore esecutato;
- ritenuto necessario fissare la vendita in un **unico lotto** a corpo e non a misura, del compendio immobiliare pignorato;
- visti gli art. 490 e 570 c.p.c.;

DISPONE

procedersi alla **VENDITA SENZA INCANTO** del compendio immobiliare di seguito indicato, con modalità **TELEMATICA ASINCRONA** che verrà chiamata per l'esame delle buste telematiche il **giorno 19 febbraio 2026 alle ore 10.30** sul portale del gestore Aste Giudiziarie In linea S.p.A., www.astetelematiche.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 nell'**allegato "A"** accluso al presente avviso e di cui costituisce parte integrante, è sito in Cesena (FC), frazione Tessello, Via della Valle in Tessello, ed è così identificato e descritto:

- **Lotto unico:**
 - **piena proprietà per l'intero di fondo rustico denominato "Podere Valle", costituito da terreni agricoli con soprastante rudere di vecchia casa colonica, censito al Catasto Terreni del Comune di Cesena al foglio 178:**
 - particella 29, qualità pascolo di classe 2, superficie 1.992 mq, reddito dominicale € 1,65, reddito agrario € 0,82;

- particella 30, qualità fabbricato diruto, superficie 637 mq, reddito dominicale € -, reddito agrario € -;
- particella 31, qualità pascolo di classe 2, superficie 5.026 mq, reddito dominicale € 4,15, reddito agrario € 2,08;
- particella 32, qualità pascolo di classe 2, superficie 53.235 mq, reddito dominicale € 43,99, reddito agrario € 21,99;
- particella 33, qualità bosco ceduo di classe 1, superficie 6.363 mq, reddito dominicale € 6,57, reddito agrario € 1,97;
- particella 34, qualità pascolo di classe 2, superficie 629 mq, reddito dominicale € 0,52, reddito agrario € 0,26;
- particella 39, qualità bosco ceduo di classe 2, superficie 5.952 mq, reddito dominicale € 4,61, reddito agrario € 1,54;

Per quanto attiene alle licenze, a provvedimenti autorizzativi, tipologia urbanistica, abusi edilizi, servitù, difformità riscontrate, convenzioni edilizie ed urbanistiche, condizione e situazione dell'immobile sopra descritto, si rinvia a quanto riportato in perizia.

In particolare si specifica che:

- si invitano gli interessati a verificare, anche tramite propri tecnici di fiducia, la situazione edilizia al momento dell'acquisto;
- dato atto che, per quanto riguarda il fondo rustico, visto lo stato in cui lo stesso versa e il contesto generale, la CTU non è stata nelle condizioni di effettuare un minuzioso e migliore sopralluogo dei terreni ovvero non vi sono le condizioni materiali che abbiano consentito un accertamento puntuale riguardo anche a constatare che non vi siano particolarità improprie sui terreni (tipo cose e/o oggetti di varia natura o altro) essendo ad oggi inaccessibile per la frana e impenetrabile anche per la vegetazione spontanea. La CTU precisa che sarà possibile conservare la costruzione limitatamente al sedime e volume originari se e fino a quando tali parametri geometrici saranno ancora desumibili e rilevabili. Nella determinazione del valore di stima è stata considerata una riduzione del 10% per assenza della garanzia per vizi del bene venduto;
- dato atto che, come indicato nell'elaborato peritale in particolare a pag. 6, poichè la strada per raggiungere il compendio pignorato è *"risultata percorribile per un primo tratto a piedi, causa frana, è stato necessario continuare il percorso*

camminando su altri terreni adiacenti, non oggetto di pignoramento, ma che hanno reso possibile trovare il vecchio fabbricato diruto” e che al momento “il compendio pignorato appare occupato da una fitta vegetazione spontanea che rende impraticabile addentrarvisi, se non previa pulizia con idonei attrezzi.”;

- dato atto che il compendio pignorato è libero;
- dato atto che il compendio pignorato è costituito da terreni e da un fabbricato diruto per i quali non è previsto l’obbligo della redazione dell’APE;
- dato atto che il compendio pignorato consiste in terreni agricoli attualmente inculti e in stato di abbandono, raggiungibili da strada bianca e al momento parzialmente franata, percorribile solo a piedi ma non con usuali veicoli e/o automezzi. Il fondo rustico è sviluppato in pendenza e confina a monte con la via di accesso e risulta di difficile raggiungimento a causa della fitta vegetazione spontanea. La superficie complessiva è di 73.834,00 mq. Il fabbricato diruto risulta ancora ben definito nella sua piano-volumetria nonostante il tetto sia crollato. Ha una sagoma pressoché regolare ed è sviluppato su due piani: terra e primo. Il piano terra era presumibilmente destinato a stalla e/o servizi. Probabilmente è privo di qualsiasi utenza e impianto. La superficie occupata dal sedime del fabbricato è circa 138 mq.

Prezzo base ed aumento minimo.

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

- **lotto unico: € 33.000,00 (euro trentatremila/00).**

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

- **lotto unico: € 500,00 (euro cinquecento/00).**

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

- **prezzo offerto minimo lotto unico: € 24.750,00 (euro ventiquattromilasettecentocinquanta/00).**

Modalità di presentazione dell’offerta.

Ai sensi dell’art. 571 c.p.c., ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l’acquisto dell’immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale (avvocato) anche a norma dell’art. 579, ultimo comma c.p.c.. Quando l’offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al presentatore

(che, qualora non sia anch'esso un co-offerente, deve essere un avvocato). La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, esclusivamente in via telematica mediante il portale del gestore e tramite l'apposito modulo ministeriale, entro le **ore 12 del giorno antecedente** a quello fissato dal delegato per il loro esame.

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

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

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

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

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;*
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;*
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;*
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;*
- e) la descrizione del bene;*
- f) l'indicazione del referente della procedura;*
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;*
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;*
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;*
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;*
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);*
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;*
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.*

2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.
3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.
4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.
5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.
6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

Art. 13 Modalità di trasmissione dell'offerta

1. *L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).*
2. *Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.*
3. *Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.*
4. *Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.*

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

1. *L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.*
2. *L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.*
3. *Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).*
4. *L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.*

Art. 15 Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

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

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

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

Contenuto dell'offerta.

L'offerta deve riassuntivamente contenere, anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, i dati seguenti con la precisazione che **quanto non previsto dal modello ministeriale dovrà essere riportato in documento separato da allegare**, come tutti gli altri, all'offerta telematica:

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

Documenti da allegare all'offerta.

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

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

Deposito cauzionale.

Il deposito cauzionale, di importo pari almeno al **15 per cento** del prezzo offerto, deve essere effettuato esclusivamente con **bonifico** sul conto corrente intestato a **PROC.ESEC.IMM. R.G.ES. 140/2024 TRIBUNALE DI FORLÌ**, acceso presso la Banca LA BCC CREDITO COOPERATIVO RAVENNATE, FORLIVESE E IMOLESE SOC. COOP., codice IBAN **IT26 I085 4213 2000 0000 0757 865** con causale **“Es. 140/2024 cauzione lotto unico asta del 19/02/2026”**.

Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito abbia

luogo entro la giornata lavorativa precedente il termine fissato per presentare la domanda, al fine di consentire la verifica del buon fine dell'accordo sul conto della procedura. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrata la presenza dell'accordo delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà considerata inammissibile.

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

In caso di aggiudicazione la somma depositata a titolo di cauzione verrà trattenuta per il pagamento degli oneri conseguenti alla vendita con restituzione, all'esito, dell'eccedenza.

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

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

Irrevocabilità dell'offerta.

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

Svolgimento della vendita.

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

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

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

offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS; qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta, che avrà **durata sino alle ore 15 del giorno successivo**; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi **15 minuti** della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori **15 minuti** in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento; la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato referente della procedura disporrà l'aggiudicazione a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione.

Offerta per persona da nominare.

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

Istanza di assegnazione con riserva di nomina di un terzo.

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne

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

Pagamento del prezzo e degli oneri accessori.

In caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario, comunque non superiore al termine di legge di 120 giorni dalla data di aggiudicazione (termine perentorio, non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale: cfr. Cass. Civ., sez. III, 8 giugno 2022 n. 18421 e Cass. Civ. sez. III, 14 febbraio 2023 n. 4447). Nello stesso termine l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità, civile e penale, prevista per le dichiarazioni false e mendaci, deve fornire al professionista delegato le informazioni previste dall'art. 22 del D.Lgs. 21/11/2007 n. 231 (Dichiarazione Antiriciclaggio), così come previsto dall'art. 585, 4°c. c.p.c., a pena di decadenza.

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 della data iniziale fissata per la presentazione delle offerte telematiche di acquisto.

Le società incaricate provvederanno alla pubblicazione della suddetta documentazione ex art.490 II co. c.p.c., sui siti www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.asteannunci.it, nonché sul sito istituzionale del Tribunale.

Le medesime società provvederanno alla pubblicazione dell'avviso di vendita e del corredo fotografico sul sito commerciale www.immobiliare.it o, in alternativa, sui portali www.casa.it, www.idealista.it e www.bakeca.it.

Il professionista delegato

RENDE NOTO CHE

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

dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

- agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'avviso di vendita e della perizia di stima in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, manifestando di voler assumere direttamente tale incombenza;
- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura, mentre non saranno cancellate eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali), anche ove fossero inopponibili;
- laddove necessario, è stata regolarmente rilasciata l'attestazione di prestazione energetica dell'edificio;
- 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 e dal suo nucleo familiare, 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, salvo espresso esonero del custode ad opera di questi ultimi;
- se all'aggiudicazione l'immobile è ancora occupato da chiunque altro senza valido ed efficace titolo la liberazione sarà attuata dal custode e le relative spese verranno poste a carico 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 nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto;

DOTT.SSA COSTANZA MARIANI
Dottore Commercialista - Professionista Delegato
Viale Gramsci, 85 – 47122 Forlì (FC)
Tel. 0543/818248 – mail: studio@studio-mariani.com - PEC: costanzamariani@legalmail.it

- in base a quanto disposto dall'art.161 bis disp.att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.;

INFORMA CHE

- gli offerenti possono ottenere dal delegato delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica al seguente recapito telefonico 0543818248 o al seguente indirizzo mail studio@studio-mariani.com;
- gli offerenti possono ottenere assistenza per la compilazione ed il deposito della offerta dai medesimi soggetti nonché dal Gestore incaricato della vendita, secondo quanto indicato nel relativo portale www.astetelematiche.it;
- gli interessati possono chiedere al custode Dott.ssa Costanza Mariani di poter visionare l'immobile mediante richiesta sul Portale delle Vendite Pubbliche 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, 16 dicembre 2025

Il Professionista delegato

Dott.ssa Costanza Mariani



Barbara Mazzoni geometra

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f. MZZBBR69L58D704J – p.i. 03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI FORLÌ'

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

r.g. n. 140/2024

PROSPETTO RIEPILOGATIVO ED IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

“LOTTO UNICO”

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

Diritto di piena proprietà per l'intera quota 1/1 del fondo rustico “PODERE VALLE”, costituito da TERRENI AGRICOLI CON SOPRASTANTE RUDERE DI VECCHIA CASA COLONICA, situato in Comune di Cesena (FC) frazione Tessello, Via della Valle in Tessello (strada bianca e, in parte, al momento franata) superficie complessiva di Mq. 73.834,00 - attualmente raggiungibile solo a piedi, ma non con usuali veicoli e/o automezzi.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Censimento Catastale dei beni	Ubicazione	<i>Dati Catastali - TERRENI -</i>					
		Fg Sez.	P.IIA	Qualità Classe	Superficie (mq)	Red.Dom. (€)	Red.Agr. (€)
Terreno Agricolo	Comune CESENA (FC) Frazione TESSELLO Via della Valle in Tessello	178	29	PASCOLO 2	1.992	1,65	0,82
Fabbricato diruto	Comune CESENA (FC) Frazione TESSELLO Via della Valle in Tessello	178	30	FABBR. DIRUTO	637	-	-
Terreno Agricolo	Comune CESENA (FC) Frazione TESSELLO Via della Valle in Tessello	178	31	PASCOLO 2	5.026	4,15	2,08
Terreno Agricolo	Comune CESENA (FC) Frazione TESSELLO Via della Valle in Tessello	178	32	PASCOLO 2	53.235	43,99	21,99
Terreno Agricolo	Comune CESENA (FC) Frazione TESSELLO Via della Valle in Tessello	178	33	BOSCO CEDUO 1	6.363	6,57	1,97



Barbara Mazzoni geometra

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f. MZZBBR69L58D704J – p.i. 03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it

Terreno Agricolo	Comune CESENA (FC) Frazione TESSELLO Via della Valle in Tessello	178	34	PASCOLO 2	629	0,52	0,26
Terreno Agricolo	Comune CESENA (FC) Frazione TESSELLO Via della Valle in Tessello	178	39	BOSCO CEDUO 2	5.952	4,61	1,54
TOTALE Superficie				mq. 73.834,00			

CONFINANTI

Prendendo come riferimento quelle che sono le attuali intestazioni catastali del Catasto Terreni, relative alle particelle confinanti, si indicano come segue:

Comune di Cesena (FC) Sezione Cesena - Foglio 178:

- Via della Valle in Tessello

- P.lle 18 e 20 ragioni -----

- Rio del Turbano

- P.lle 42, 41, 36, 120 e 159 ragioni -----

PERTINENZA

Quota di 1/1 del diritto di Piena Proprietà dei beni.

PROVENIENZA DEI BENI

- **Atto di COMPRAVENDITA del 18/01/1938 ai rogiti del Notaio Dott. ----- di Forlì** – Rep. n. ----- Matrice n. -----, registrato a Forlì il 07/02/1938 al n. --- Vol. ---, trascritto a Forlì il 19/01/1938 Art. ---, con il quale i Sigg.ri -----, vendevano ai Sigg.ri -----, la piena proprietà del fondo rustico nel territorio di Tessello, Comune di Cesena, con casa colonica e terreni di varia natura e coltivazione, distinto nel nuovo catasto di detto Comune colle part.lle 29, 30, 31, 32, 33, 34, 39, 75 e 77 del Fg. 178 con una superficie catastale di Ettari 7.62.03.

- **Atto di VENDITA del 21/12/1961 ai rogiti del Notaio Dott. ----- Rep. n. -----** Matrice n. -----, trascritto a Forlì il 13/01/1962 Art. ----- con il quale i Sigg.ri -----, vendevano ai Sigg.ri -----, la piena proprietà del fondo rustico nel Comune di Cesena, frazione Tessello, denominato “podere Valle”, distinto nel catasto al Fg. 178 con le P.lle 29, 30, 31, 32, 33, 34 e 39 con una superficie catastale di Ettari 7.38.34.



Barbara Mazzoni geometra

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it

- **Atto di VENDITA del 17/02/1966 ai rogiti del Notaio Dott. ----- Rep. n. ----- Matrice n. -----**, trascritto a Forlì il 14/03/1966 Art. ----- con il quale i Sigg.ri ----- vendevano al Sig. ----- (debitore esecutato, deceduto), la piena proprietà del fondo rustico con casa colonica posto in Comune di Cesena, frazione Tessello, denominato “podere Valle”, distinto nel catasto al Fg. 178 con le P.lle 29, 30, 31, 32, 33, 34 e 39 con una superficie catastale di Ettari 7.38.34.

- **Atto di COMPRAVENDITA del 25/11/1966 ai rogiti del Notaio Dott. -----**, Rep. n. ----- Raccolta n. -----, trascritto a Forlì il 29/11/1966 Reg. Gen. n. ----- Reg. Part. n. ----- con il quale il Sig. ----- (debitore esecutato, deceduto) vendeva al Sig. ----- la piena proprietà del fondo rustico con casa colonica, posto in Comune di Cesena, frazione Tessello, denominato “podere Valle”, distinto nel catasto al Fg. 178 con le P.lle 29, 30, 31, 32, 33 e 34 con una superficie catastale di Ettari 7.38.34*.

(*) NOTA AL GIUDICE

La ctu osserva che in questo Atto e nella sua Nota di Trascrizione non viene riportata anche la Part.lla 39 che componeva il fondo rustico insieme alle altre, ma poi la superficie risulta comprendere anche quella data dalla somma di tutte le particelle compresa la 39.

Presumibilmente sarà stato un errore/refuso nell'elencazione dei numeri di particelle e l'intento presumibilmente era invece quello di vendere l'intero fondo rustico con anche la n.39.

Ad ogni modo, ai fini del procedimento esecutivo, la ctu ritiene che questo errore/refuso che fu probabilmente commesso, non influisca, soprattutto alla luce dei successivi passaggi di proprietà dei beni pignorati, come si elencano sotto.

- **DECRETO DEL PRETORE DI ----- del 12/07/1972** trascrizione a Forlì il ----- variata in data ----- Reg. Gen. n. ----- Reg. Part. n. -----, concernente la liquidazione dell'eredità di -----, dell'atto di cessione di pretese della massa in base all'art. 260 L.E.F. del 30.07.1974 emesso dall'Ufficio d'Esecuzione e dei Fallimenti di -----, a favore di -----, nato a ----- il ----- nella sua qualità di creditore cessionario-liquidatore della EREDITA' GIACENTE -----, contro -----, di immobili fra cui anche il Fondo rustico con casa colonica, posto in Comune di Cesena (FC), frazione Tessello, denominato Podere “Valle”, distinto nel catasto rustico al Fg. 178 di Cesena con le Part.lle 29, 30, 31, 32, 33 e 34, avente una superficie di Ettari 7.38.34*.

(*) NOTA AL GIUDICE

La ctu osserva che anche in questa sede è presente l'errore/refuso come già sopra detto, ovvero non veniva indicata anche la part.lla 39 che componeva il fondo, ma poi nella superficie di esso era compresa.



Barbara Mazzoni geometra

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it

- SENTENZA di ACQUISTO PER USUCAPIONE del 15/11/2006, Sentenza Civile n. -----
---, Cont. N. -----, Cron. n. -----, Rep. n. -----, minuta dep. 31/10/06
Tribunale Civile e Penale di Forlì – Sezione distaccata di CESENA, pronunciata dal Giudice Dott. -----, trascritta a Forlì il 23/02/2009 Reg. Gen. n. ----- Reg. Part. n. -----, con la quale il Sig. ----- (debitore esecutato, deceduto) acquistava per usucapione (art. 1158 c.c.) la proprietà proprietà per la quota di 1/1 di un fondo rustico denominato Podore “Valle”, censito nel Catasto Terreni di Cesena (FC), Foglio 178 Part.IIe 29, 30, 31, 32, 33, 34 e 39 aventi una superficie complessiva pari a mq. 73.834 ovvero Ettari 7.38.34*.

(*) NOTA AL GIUDICE

La ctu osserva che in sede di questo Usucapione torna a comparire anche la Part.IIa 39 che compone l'intero fondo Podere “Valle” e coerentemente si conferma la superficie complessiva di Ettari 7.38.34.

REGIME FISCALE

Nei titoli di provenienza non rileva specifiche dedicate nel merito del tipo di vendita e ultimo acquisto avvenuto per usucapione.

REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, AGIBILITA'

Per quanto riguarda il fondo rustico pignorato la ctu, come già descritto, visto lo stato in cui esso versa e il contesto generale non è stata nelle condizioni di effettuare un minuzioso e miglior sopralluogo dei terreni, causa la vegetazione selvaggia attuale; ovvero non vi sono le condizioni materiali che abbiano consentito un accertamento puntuale riguardo anche a constatare che non vi siano particolarità improprie sui terreni (tipo cose e/o oggetti di varia natura o altro) essendo ad oggi inaccessibile per la frana e impenetrabile anche per la vegetazione spontanea.

Alla luce del fatto che il rudere della vecchia casa colonica è già rappresentata nella mappa catastale di primo impianto, risalente al 1922 circa, si conferma che questa costruzione è legittima in quanto antecedente il 1967 (epoca di riferimento in tal senso). La ctu precisa che, come da consulenza ricevuta presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Cesena, sarà possibile conservare questa costruzione limitatamente al sedime e volume originari se e fino a quando tali parametri geometrici saranno ancora desumibili e rilevabili. Dalle ricerche condotte presso il Comune di Cesena, fornendo i nominativi dei proprietari non sono risultate pratiche edilizie in banca dati.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE DEL BENE

I beni risultano liberi.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Trattandosi di terreni agricoli con soprastante un fabbricato diruto privo di impianti, non è previsto l’attestato di prestazione energetica.



Barbara Mazzoni geometra

Via Cervese 53 Forlì FC

335 6223452 – 0543 721843

c.f.MZZBBR69L58D704J – p.i.03181830401

PEC barbara.mazzoni@geopec.it

VALORE INTERO Diritto di Piena Proprietà

La C.T.U. nell'espletamento dell'incarico affidatole ha ritenuto di determinare come più probabile

Valore di mercato dell'intera quota di proprietà sul lotto unico pignorato la somma di € 33.000,00

(Euro Trentatremila/00) già al netto del 10% di riduzione.

VALORE LOCATIVO

Destinazione d'uso: Terreno Agricolo compreso rudere di vecchia casa colonica.

Stato di conservazione: Podere "Valle" in stato di abbandono e con strada bianca di accesso in parte franata; allo stato attuale raggiungibile solo a piedi.

Superficie commerciale complessiva (catastale): Mq. 73.834,00

Valore Locativo stimato = € 50,00/annui

Forlì, 05/09/2025

L'esperta stimatrice
Geometra Barbara Mazzoni
(firmata digitalmente)

