

ASSOCIAZIONE NOTAI PER LE ESECUZIONI IMMOBILIARI
Tribunale di Forlì - Piazza Beccaria n. 1 - FORLÌ
Tel. 0543/20059 - Fax: 0543/376378
e mail: esecuzioninotai@gmail.com - pec: assonotaiimmobiliari@pec.it

TRIBUNALE DI FORLÌ

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

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

Esecuzione immobiliare n. 37/2024 R.G.Es.

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Danilo Maffa

Custode Giudiziario: I.V.G. FORLÌ SRL (Tel. 0543/473480)

Delegato alla vendita: D.ssa Antonella Odierna (Tel. 0543/20059)

Gestore della Vendita telematica: ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.p.A.

Si dà pubblico avviso che nell'esecuzione immobiliare intestata è stata disposta dal Giudice dell'Esecuzione la vendita senza incanto con modalità telematica cosiddetta asincrona, alle condizioni di seguito riportate, del compendio immobiliare pignorato, con delega delle relative operazioni, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., alla sottoscritta D.ssa Antonella Odierna, Notaio con sede a Cesena, iscritta presso il Collegio dei distretti notarili riuniti di Forlì e Rimini.

Il compendio pignorato viene posto in vendita in un unico lotto, a corpo e non a misura, nella consistenza indicata nella perizia redatta dall'esperto stimatore, da intendersi qui per intero richiamata e trascritta (salvo quanto appresso specificato), unitamente alla situazione urbanistica ed edilizia dei beni, così come dallo stesso perito ivi accertata ed attestata: si riporta in calce estratto della consulenza peritale da far parte integrante del presente avviso; 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.

LOTTO UNICO

Nel rimandare alla dettagliata descrizione di cui in perizia, si precisa che viene posto in vendita il diritto di piena proprietà (1/1) di fondo rustico, con sovrastanti corpi di fabbrica a destinazione agrituristica, nonché piccolo proservizio ad uso deposito agricolo e ricovero attrezzi;

il tutto, sito a Modigliana (FC), Via dei Frati, attualmente identificato come appresso riportato:

- quanto al complesso agrituristico, al **Catasto Fabbricati** del Comune di Modigliana:

Foglio 51, Particella 7, Subalterno 1, Via dei Frati n. 6, piano S1-T-1, categoria D/10, rendita catastale Euro 14.300,00;

con l'area coperta e scoperta pertinenziale censita al **Catasto Terreni** del Comune di Modigliana:

Foglio 51, Particella 7 - Ente Urbano di mq. 4876;

- quanto al proservizio agricolo, al **Catasto Fabbricati** del Comune di Modigliana:

Foglio 51, Particella 246, Via dei Frati, piano T, categoria D/10, rendita catastale Euro 36,00;

con l'area coperta e scoperta pertinenziale censita al **Catasto Terreni** del Comune di Modigliana:

Foglio 51, Particella 246 - Ente Urbano di mq. 30;

- quanto ai terreni agricoli, in prevalenza vigneti, al **Catasto Terreni** del Comune di Modigliana:

=> **Foglio 50**

-- Particella 71, qualità pasc cespug, classe U di ha 02, are 10, ca 00, reddito dominicale Euro 4,34, reddito agrario Euro 16,27;

=> **Foglio 51**

-- Particella 5, qualità vigneto, classe 2 di ha 00, are 04, ca 40, reddito dominicale Euro 3,29, reddito agrario Euro 3,75;

-- Particella 6:

- Porz. A, qualità incolt prod, classe U di ha 00, are 00, ca 70, reddito dominicale Euro 0,01, reddito agrario Euro 0,01;

- Porz. B, qualità frutteto, classe U di ha 00, are 40, ca 70, reddito dominicale Euro 81,98, reddito agrario Euro 36,78;

- Porz. C, qualità incolt prod, classe U di ha 00, are 00, ca 48, reddito dominicale Euro 0,01, reddito agrario Euro 0,01;

-- Particella 10:

- Porz. A, qualità incolt prod, classe U di ha 00, are 44, ca 85, reddito dominicale Euro 0,46, reddito agrario Euro 0,46;

- Porz. B, qualità vigneto, classe 2 di ha 00, are 86, ca 20, reddito dominicale Euro 64,55, reddito agrario Euro 73,46;

- Porz. C, qualità frutteto, classe U di ha 00, are 30, ca 15, reddito dominicale Euro 60,73, reddito agrario Euro 27,25;

-- Particella 11, qualità bosco ceduo, classe 3 di ha 00, are 11, ca 30, reddito dominicale Euro 0,23, reddito agrario Euro 0,23;

-- Particella 12, qualità bosco misto, classe U di ha 00, are 46, ca 50, reddito dominicale Euro 7,20, reddito agrario Euro 1,44 (*Variazione colturale n. 109354.1/2024 del 01/07/2024 Pratica n. FO0109354 in atti dal 13/12/2024 Trasmissione dati AGEA ai sensi del DL n. 262 del 03/10/2006*);

-- Particella 27:

- Porz. A, qualità frutteto, classe U di ha 00, are 22, ca 87, reddito dominicale Euro 46,06, reddito agrario Euro 20,67;

- Porz. B, qualità incolt prod, classe U di ha 00, are 17, ca 03, reddito dominicale Euro 0,18, reddito agrario Euro 0,18;
- Particella 41, qualità vigneto, classe 2 di ha 00, are 03, ca 00, reddito dominicale Euro 2,25, reddito agrario Euro 2,56 (*Variazione colturale n. 115038.1/2024 del 01/07/2024 Pratica n. FO0115038 in atti dal 15/12/2024 Trasmissione dati AGEA ai sensi del DL n. 262 del 03/10/2006*);
- Particella 116:
- Porz. A, qualità vigneto, classe 2 di ha 00, are 02, ca 95, reddito dominicale Euro 2,21, reddito agrario Euro 2,51;
- Porz. B, qualità incolt prod, classe U di ha 00, are 33, ca 80, reddito dominicale Euro 0,35, reddito agrario Euro 0,35;
- Porz. C, qualità vigneto, classe 2 di ha 00, are 06, ca 29, reddito dominicale Euro 4,71, reddito agrario Euro 5,36;
- Porz. D, qualità incolt prod, classe U di ha 00, are 02, ca 01, reddito dominicale Euro 0,02, reddito agrario Euro 0,02;
- Porz. E, qualità vigneto, classe 2 di ha 00, are 12, ca 85, reddito dominicale Euro 9,62, reddito agrario Euro 10,95;
- Particella 117, qualità bosco ceduo, classe 3 di ha 00, are 02, ca 20, reddito dominicale Euro 0,05, reddito agrario Euro 0,05;
- Particella 118:
- Porz. A, qualità vigneto, classe 2 di ha 00, are 20, ca 35, reddito dominicale Euro 15,24, reddito agrario Euro 17,34;
- Porz. B, qualità incolt prod, classe U di ha 00, are 12, ca 12, reddito dominicale Euro 0,13, reddito agrario Euro 0,13;
- Porz. C, qualità vigneto, classe 2 di ha 00, are 10, ca 18, reddito dominicale Euro 7,62, reddito agrario Euro 8,67;
- Porz. D, qualità bosco alto, classe 2 di ha 00, are 00, ca 45, reddito dominicale Euro 0,12, reddito agrario Euro 0,02;
- Particella 122, qualità bosco alto, classe 2 di ha 00, are 36, ca 90, reddito dominicale Euro 9,53, reddito agrario Euro 1,52;
- Particella 191, qualità bosco misto, classe U di ha 00, are 02, ca 40, reddito dominicale Euro 0,37, reddito agrario Euro 0,07 (*Variazione colturale n. 116604.1/2024 del 01/07/2024 Pratica n. FO0116604 in atti dal 15/12/2024 Trasmissione dati AGEA ai sensi del DL n. 262 del 03/10/2006*);

-- Particella 192, qualità bosco misto, classe U di ha 00, are 30, ca 12, reddito dominicale Euro 4,67, reddito agrario Euro 0,93 (*Variazione colturale n. 107713.1/2024 del 01/07/2024 Pratica n. FO0107713 in atti dal 13/12/2024 Trasmissione dati AGEA ai sensi del DL n. 262 del 03/10/2006*);

-- Particella 221:

- Porz. A, qualità frutteto, classe U di ha 00, are 05, ca 85, reddito dominicale Euro 11,78, reddito agrario Euro 5,29;

- Porz. B, qualità incolt prod, classe U di ha 00, are 01, ca 35, reddito dominicale Euro 0,01, reddito agrario Euro 0,01;

-- Particella 233:

- Porz. A, qualità frutteto, classe U di ha 00, are 32, ca 08, reddito dominicale Euro 64,61, reddito agrario Euro 28,99;

- Porz. B, qualità incolt prod, classe U di ha 00, are 28, ca 62, reddito dominicale Euro 0,30, reddito agrario Euro 0,30;

-- Particella 234:

- Porz. A, qualità incolt prod, classe U di ha 00, are 02, ca 48, reddito dominicale Euro 0,03, reddito agrario Euro 0,03;

- Porz. B, qualità frutteto, classe U di ha 00, are 17, ca 03, reddito dominicale Euro 34,30, reddito agrario Euro 15,39;

- Porz. C, qualità incolt prod, classe U di ha 00, are 03, ca 29, reddito dominicale Euro 0,03, reddito agrario Euro 0,03;

-- Particella 236, qualità bosco misto, classe U di ha 00, are 29, ca 00, reddito dominicale Euro 4,49, reddito agrario Euro 0,90 (*Variazione colturale n. 117906.1/2024 del 01/07/2024 Pratica n. FO0117906 in atti dal 16/12/2024 Trasmissione dati AGEA ai sensi del DL n. 262 del 03/10/2006*);

-- Particella 237:

- Porz. A, qualità frutteto, classe U di ha 00, are 29, ca 70, reddito dominicale Euro 59,82, reddito agrario Euro 26,84;

- Porz. B, qualità incolt prod, classe U di ha 00, are 10, ca 70, reddito dominicale Euro 0,11, reddito agrario Euro 0,11;

- Porz. C, qualità frutteto, classe U di ha 00, are 03, ca 60, reddito dominicale Euro 7,25, reddito agrario Euro 3,25;

-- Particella 238:

- Porz. A, qualità frutteto, classe U di ha 00, are 05, ca 55, reddito dominicale Euro 11,18, reddito agrario Euro 5,02;

- Porz. B, qualità incolt prod, classe U di ha 00, are 06, ca 45, reddito dominicale Euro 0,07, reddito agrario Euro 0,07;

-- Particella 239:

- Porz. A, qualità vigneto, classe 2 di ha 00, are 32, ca 52, reddito dominicale Euro 24,35, reddito agrario Euro 27,71;

- Porz. B, qualità frutteto, classe U di ha 00, are 14, ca 06, reddito dominicale Euro 28,32, reddito agrario Euro 12,71;

- Porz. C, qualità incolt prod, classe U di ha 00, are 81, ca 82, reddito dominicale Euro 0,85, reddito agrario Euro 0,85;

-- Particella 324, qualità frutteto, classe U di ha 05, are 44, ca 96, reddito dominicale Euro 1.097,65, reddito agrario Euro 492,53;

-- Particella 329:

- Porz. AA, qualità seminativo arborato, classe 5 di ha 00, are 68, ca 35, reddito dominicale Euro 10,59, reddito agrario Euro 21,18;

- Porz. AB, qualità uliveto, classe U di ha 00, are 62, ca 16, reddito dominicale Euro 32,10, reddito agrario Euro 30,50;

-- Particella 358, qualità vigneto, classe 2 di ha 02, are 36, ca 99, reddito dominicale Euro 177,47, reddito agrario Euro 201,95;

così per una superficie catastale complessiva di ha 19.07.36 (pari a mq. 190.736).

Ad emenda / integrazione dell'elaborato del C.T.U., si specifica che, nella perizia e nel relativo allegato "A", viene inclusa fra le unità di proprietà dell'esecutata, pur senza attribuirle alcun valore a fini di stima, anche la Part. 360 del Foglio 51 del C.F. Comune di Modigliana che, peraltro, non è stata pignorata e, pertanto, verrà esclusa dalla presente vendita e dal conseguente trasferimento. Con l'ulteriore precisazione che, per quanto non indicati dal perito, risultano tuttora esistenti (almeno formalmente) i seguenti gravami, vincoli e servitù:

- **atti unilaterali d'obbligo** assunti a favore del Comune di Modigliana, trascritti a Forlì rispettivamente in data 28 aprile 1998 al n. 3609 Reg. Part., in data 5 dicembre 2008 al n. 13468 Reg. Part. ed in data 2 aprile 2010 al n. 3660 Reg. Part., aventi ad oggetto i fabbricati destinati ad azienda agrituristica, servizi agrituristici ed agricoli;

- **servitù di acquedotto**, trascritta a Forlì in data 14 maggio 1999 al n. 4441 Reg. Part.;

- **servitù di passaggio**, trascritta a Forlì in data 31 agosto 2005 al n. 10322 Reg. Part. (a carico delle Particelle 358 e 360 del Foglio 51);

- **servitù di passaggio**, trascritta a Forlì in data 27 marzo 2009 al n. 3420 Reg. Part. (a carico della Particella 79 del Foglio 51);
- **servitù di passaggio**, trascritta a Forlì in data 27 marzo 2009 al n. 3421 Reg. Part. (a carico della Particella 79 del Foglio 51);
- **servitù di interrimento condotta**, trascritta a Forlì in data 27 marzo 2009 al n. 3422 Reg. Part. (a favore delle Particelle 4, 7 e 79 del Foglio 51);
- **servitù di interrimento condotta**, trascritta a Forlì in data 27 marzo 2009 al n. 3423 Reg. Part. (a favore delle Particelle 4, 7 e 79 del Foglio 51).

Sul piano edilizio / urbanistico, il C.T.U., per quanto attiene il complesso agrituristico, non ha riscontrato la presenza di opere abusive da sanare; al contempo, sono state rilevate difformità e problematiche - in particolare sul piano catastale - descritte in dettaglio nella consulenza tecnica e successiva nota integrativa, i cui costi ed oneri di regolarizzazione sono già stati considerati dal perito in sede di stima finale dei beni.

L'unità immobiliare di cui al Foglio 51, Part. 7, Sub. 1 è dotata di Attestato di Prestazione Energetica n. 08081-651828-2025 rilasciato dal certificatore Ing. Junior Andrea Amato in data 16/01/2025, dal quale risulta che la stessa rientra in classe energetica "D".

I predetti terreni hanno destinazione e presentano caratteristiche e vincoli dettagliatamente indicati, in conformità ai vigenti strumenti urbanistici, nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Modigliana in data 07/11/2024 (da aggiornare, ai fini del trasferimento di proprietà, ove scaduto all'esito dell'aggiudicazione e del conseguente versamento del prezzo).

Il compendio pignorato è attualmente nella disponibilità dell'esecutata sino alla vendita dei beni, in forza di provvedimento autorizzativo del G.Es. in data 30/07/2024.

Per effetto della delega, si precisa che tutte le attività di cui agli artt. 571 e segg. c.p.c. saranno eseguite dal professionista delegato, il quale all'uopo

AVVISA

che il giorno **31 MARZO 2026 alle h. 10.00**, tramite la piattaforma di "ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.p.A." (www.astetelematiche.it), si procederà - previo esame delle offerte telematiche pervenute - alla **vendita senza incanto con modalità telematica asincrona** del predetto bene di cui al lotto unico oggetto di esecuzione, alle seguenti tassative condizioni:

PREZZO BASE DELLA VENDITA:

- Euro 1.552.879,69 (unmilione cinquecentocinquanta due mila ottocento settantanove/69);

OFFERTA MINIMA:

- Euro 1.164.659,77 (unmilionecentosessantaquattromilaseicentocinquantanove/77), pari al 75% del prezzo base;

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA:

- Euro 5.000,00 (cinquemila/00) per ogni rilancio;

DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento della vendita:

DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA

Soggetti ammessi al deposito delle offerte

- Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., chiunque, tranne il debitore e tutti i soggetti per legge esclusi dalla vendita, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale (avvocato) munito di procura, anche a norma dell'articolo 579, ultimo comma c.p.c. (offerta per persona da nominare). Offerte depositate da altri soggetti saranno dichiarate inammissibili.

Modalità di presentazione dell'offerta

- Le offerte di acquisto potranno essere presentate esclusivamente in via telematica, in conformità a quanto stabilito dal D.M. 32/2015, artt. 12 e segg., e depositate, **entro le ore 12 del giorno antecedente a quello fissato dal delegato per il loro esame**, secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia (consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche").
- Il file dell'offerta telematica che sarà generato al termine della procedura di compilazione (che non dovrà essere alterato, né aperto, pena l'invalidazione del file e dell'offerta stessa) dovrà essere inviato all'apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it¹.
- L'offerente, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000, deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), utilizzando l'apposito servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta. A tal proposito, il professionista delegato, qualora riscontri il mancato versamento dell'imposta di bollo digitale, dovrà provvedere alla regolarizzazione mediante versamento del tributo e della relativa sanzione in sostituzione

¹ **Si avverte che non è sufficiente il solo inserimento dell'offerta tramite il portale ministeriale, dovendo poi l'offerta essere spedita all'indirizzo PEC sopra indicato.**

dell'offerente. Il costo della regolarizzazione è posto a carico dell'offerente e sarà detratto 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.

- Con la presentazione dell'offerta, l'offerente dichiara implicitamente di avere letto l'avviso di vendita e la perizia di stima e di essere edotto sui contenuti di tali documenti.
- Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza di delega e nel presente avviso.

Deposito cauzionale

- L'offerente è tenuto al versamento, a titolo di **cauzione**, di un importo **pari almeno al quindici per cento (15%) del prezzo offerto**, che sarà in ogni caso trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.
- L'importo della cauzione (nella misura sopra indicata) deve essere versato unicamente mediante bonifico bancario sul c/c della procedura aperto presso La BCC ravennate, forlivese e imolese Soc. Coop. - Filiale di Forlì, intestato "**PROC. ESEC. IMM. R.G.ES. 37/2024 TRIBUNALE DI FORLÌ**" al seguente IBAN: **IT 10 N 085 4213 2000 0000 0750753**; nella domanda dovrà essere indicato il numero di CRO dell'operazione². Il bonifico, con causale "**Proc. Esecutiva n. 37/2024 R.G.Es.Imm. lotto unico - versamento cauzione**", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro la giornata lavorativa precedente il termine fissato per presentare la domanda, onde consentire la verifica del buon fine dell'accredito sul conto della procedura.
- Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile³.
- In caso di mancata aggiudicazione, le somme versate a titolo di cauzione, al netto degli eventuali oneri bancari, saranno restituite agli offerenti non aggiudicatari a mezzo bonifico bancario sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione, i cui estremi dovranno già essere indicati nell'offerta di acquisto.

² Nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice simile) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti a partire dal 6° fino al 16° carattere del TRN. Non dovranno comunque essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini.

³ Al fine di rispettare il suddetto requisito di ammissibilità, si invitano gli interessati alla presentazione dell'offerta ad eseguire il bonifico inerente la cauzione con congruo anticipo.

Contenuto dell'offerta:

• L'offerta di acquisto è irrevocabile e deve riassuntivamente contenere, anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, i seguenti dati, 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) i dati identificativi dell'offerente (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), 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'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
 - g) l'indicazione del referente della procedura;
 - h) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
 - i) il prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base fino ad $\frac{1}{4}$ (è quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari o superiore al 75% del prezzo base), e il termine per il relativo pagamento, non superiore a 120 giorni (*termine che è perentorio, non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale: cfr. Cass. Civ. Sez. III, 08/06/2022 n. 18421 e Cass. Civ. Sez. III, 14/02/2023 n. 4447, in parte motiva*);
 - j) l'importo versato a titolo di cauzione dell'importo minimo del 15% del prezzo offerto (e non del prezzo base) che sarà trattenuto in caso di decadenza dall'aggiudicazione;
 - k) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
 - l) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla precedente lettera j);
 - m) 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;
 - n) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.
- 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.

- Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge.
- Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere presentata dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare.
- Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di persona giuridica, dovrà essere allegata visura o certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri.

Documenti da allegare all'offerta (anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, tutti in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi):

- a) attestazione di bonifico comprovante il versamento della cauzione (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata);
- b) documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni (in mancanza l'offerta dovrà essere considerata inefficace); qualora l'offerente sia minore di età o incapace, copia del documento di identità e del codice fiscale anche del soggetto che agisce in suo nome e della relativa autorizzazione; qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c. resa nella forma della scrittura privata autenticata; dalla dichiarazione dovrà risultare la natura del patrimonio personale del coniuge assegnatario che verrà utilizzata per il pagamento del prezzo;
- c) procura rilasciata dagli altri offerenti (quando l'offerta è formulata da più persone) al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure al soggetto che sottoscrive l'offerta con firma digitale. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata;
- d) procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di 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 avere preso completa visione dell'avviso di vendita e della perizia di stima e di essere edotto sui contenuti di tali documenti;

g) ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica.

All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, **il professionista procede alla deliberazione sulle offerte stesse con le seguenti modalità:**

In caso di offerta unica

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

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

In caso di pluralità di offerte

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte ammissibili, subito dopo la deliberazione sulle stesse il delegato provvederà ad avviare la gara telematica tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. con la **modalità asincrona** di seguito disciplinata, pronunciando l'aggiudicazione a favore del migliore offerente a meno che il prezzo offerto all'esito sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; ovvero, in difetto di offerte in aumento, ad aggiudicare l'immobile al migliore offerente (da individuarsi, in subordine, secondo: 1. il maggior prezzo offerto; 2. la maggior cauzione prestata; 3. il minor tempo indicato per il versamento del prezzo; 4. la priorità temporale di deposito dell'offerta), a meno che il relativo prezzo sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione.

Svolgimento della gara telematica asincrona

Le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte ed esaminate nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita, alla presenza eventuale in collegamento da remoto - previa autorizzazione del Giudice o del delegato alla vendita - delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti, dei comproprietari non esecutati; eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara;

tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

Il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti parteciperanno 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'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà immediatamente a gara sull'offerta più alta, che avrà durata sino alle ore 15:00 del giorno successivo a quello di apertura della gara stessa, facendo attenzione che questo non ricada di sabato o in giorni festivi; 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 la vendita 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; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà prontamente restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata.

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

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

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

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

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 all'unico offerente o al maggior offerente per l'ipotesi di mancata adesione alla gara anche qualora questi non si colleghi alla piattaforma del gestore per partecipare alla gara.

Offerta per persona da nominare (art. 583 c.p.c.)

- Nell'ipotesi in cui il procuratore legale (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 l'originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

Istanze di assegnazione (artt. 589 e 590 c.p.c.)

- 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 (art. 590-bis c.p.c.)

- 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 difetto, 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 pagamento del prezzo dovrà avvenire entro e non oltre 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione o entro il minor termine dichiarato dall'offerente (termini perentori, non prorogabili e non soggetti a sospensione nel periodo feriale); si precisa che, in caso di gara, il termine perentorio per il pagamento sarà di 120 giorni anche nel caso in cui l'offerente, divenuto aggiudicatario, avesse depositato offerta contenente l'indicazione di un tempo di pagamento inferiore.
- Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa.
- Qualora il prezzo ricavato dalla successiva vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c.
- Il prezzo di aggiudicazione dovrà essere versato mediante bonifico bancario sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva, anche in ipotesi di immobile gravato da ipoteca a garanzia di mutuo fondiario concesso ai sensi dell'art. 38 D.Lgs. 385/1993.
- La somma depositata a titolo di cauzione verrà utilizzata per il pagamento delle imposte e tasse relative al trasferimento dell'immobile, dei bolli e diritti per le copie conformi del decreto di trasferimento e della quota del compenso del professionista liquidato ai sensi del D.M. 15 ottobre 2015 n. 227, con restituzione, all'esito, dell'eventuale eccedenza. 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, con la precisazione che ai fini di cui all'art. 1193 c.c. qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento ed alle altre voci di spesa sopra indicate e, quindi, al residuo prezzo (*cf. Cass. Civ. Sez. III, 14/02/2023 n. 4447*).
- Non è concessa la rateizzazione del prezzo in 12 mensilità, in quanto non corrispondente alle esigenze di celerità del processo ed agli interessi delle parti processuali ad una sollecita distribuzione del ricavato della vendita; in ogni caso, tenuto conto dell'ingente valore di vendita giudiziaria del compendio staggito, è concessa - laddove richiesta in sede di presentazione dell'offerta - la rateizzazione del prezzo nel numero massimo di 6 (sei) mensilità.
- Per poter usufruire delle agevolazioni e benefici fiscali previsti dalla normativa vigente in materia di cessione di beni immobili, è necessario che, unitamente alla distinta di bonifico attestante l'avvenuto versamento del prezzo, l'aggiudicatario depositi in originale, presso la Segreteria dell'Associazione Notai per le Esecuzioni Immobiliari (piano secondo, stanza 260), anche le relative dichiarazioni a fini fiscali nonché le dichiarazioni rese a norma del D.P.R. 445/2000, corredate da copia del documento d'identità.

- Nel termine fissato per il versamento del prezzo, il novellato art. 585 u.c. c.p.c. prevede che, l'aggiudicatario - con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci - è tenuto a consegnare al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del D.Lgs. 21/11/2007 n. 231 (*ovvero informazioni e dichiarazioni previste dalla vigente normativa in materia di antiriciclaggio*).

- L'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 63, comma 2 delle disp. att. c.c., in solido con l'esecutato, sarà tenuto a corrispondere le eventuali spese condominiali arretrate relative all'anno solare in corso e quelle relative all'anno precedente l'emissione del decreto di trasferimento; pertanto, sono esclusi i "riporti" degli esercizi precedenti, il cui pagamento può essere richiesto esclusivamente al precedente proprietario dell'immobile.

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

- Come previsto dall'art. 585 comma 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del prezzo, ad un contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario; in tal caso, lo stesso dovrà darne comunicazione al professionista delegato mediante invio di copia del contratto di mutuo munita di ricevuta di registrazione, in quanto nel decreto di trasferimento dovranno inserirsi gli estremi di tale atto.

Facoltà di subentro nel finanziamento contratto dal debitore

- L'aggiudicatario o l'assegnatario, ai sensi dell'art. 41, 5° comma del D.Lgs. 385/1993, 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

- La pubblicità inerente la vendita verrà eseguita, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., tramite pubblicazione:
 - a cura del professionista delegato, dell'ordinanza di vendita, unitamente all'avviso di vendita e alla perizia almeno 60 giorni prima del termine di presentazione delle offerte sul "Portale delle Vendite Pubbliche";
 - a cura del gestore della vendita telematica ed almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte, della suddetta documentazione sui siti www.astegiudiziarie.it; www.astalegale.net e www.asteanunci.it e sul sito internet del Tribunale di Forlì: www.tribunale.forli.giustizia.it; nonché pubblicazione dell'avviso di vendita e del corredo fotografico sul sito commerciale www.immobiliare.it (laddove il costo per la pubblicità relativa a ciascun lotto sia contenuta nei limiti di Euro 50,00 + IVA) e sui portali www.casa.it; www.idealista.it; www.bakeca.it.

Il professionista delegato

richiamata l'ordinanza di delega agli atti della procedura e oggetto di pubblicazione, per assicurare trasparenza e completezza delle informazioni al pubblico dei potenziali offerenti,

rende noto quanto segue:

- gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza e con le caratteristiche indicate nella perizia redatta dall'esperto stimatore, da intendersi qui per intero richiamata e trascritta;
- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni attualmente si trovano (anche in relazione al Testo Unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive e condizioni citate nel titolo di provenienza; la vendita è a corpo e non a misura, con la precisazione che 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: 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 già tenuto conto nella valutazione dei beni, applicando una riduzione del valore;
- per quel che riguarda la regolarità edilizia ed urbanistica dei fabbricati si richiamano sempre le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto; in ogni caso, 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;
- 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'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale 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 onere;
- il compendio immobiliare viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti nonché eventuali sequestri conservativi e sentenze dichiarative di fallimento, la cui cancellazione sarà espressamente ordinata con il decreto di trasferimento e verrà eseguita a cura e

spese della procedura esecutiva, con la precisazione che non saranno invece cancellate eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali, sequestri penali), anche ove inopponibili;

- la partecipazione alla vendita giudiziaria non esonera l'offerente dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto;
- la proprietà, il possesso, il godimento del cespite e, in genere, ogni diritto attivo e passivo derivante dall'acquisto saranno a favore e a carico dell'aggiudicatario a far data dall'emissione del decreto di trasferimento conseguente al versamento integrale del prezzo di aggiudicazione e di ogni altro onere inerente la vendita, nell'entità che verrà comunicata dal Notaio delegato;
- qualora il compendio sia ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario ed a spese della procedura;
- 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.;
- laddove i beni siano gravati da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16 luglio 1905 n. 646 ovvero D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero dell'art. 38 del D.Lgs. 10 settembre 1993 n. 385, su specifica richiesta dell'Istituto di Credito ex art. 41, 4° comma, D.Lgs. 385/1993 ed esclusi i casi in cui vi sia stato il subentro della Curatela del fallimento dell'esecutato, il Notaio delegato provvederà al versamento al creditore fondiario, anche prima del riparto, della somma allo stesso spettante, previa precisazione del credito da parte del creditore fondiario e previa apposita autorizzazione del giudice, a fronte di istanza nella quale il professionista delegato dovrà indicare la somma stimata necessaria per il pagamento delle spese di procedura a carico della massa;
- per tutto quanto ivi non previsto si applicano le vigenti disposizioni di legge;

AVVERTE

- in base al disposto di cui all'art. 624 bis c.p.c., su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo, il Giudice dell'Esecuzione può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto. Qualora non sia stata proposta istanza o essa non sia stata accolta, in base al disposto dell'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 dell'art. 571 c.p.c.;

INFORMA

- gli offerenti che possono ottenere delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica contattando sia la Segreteria dell'Associazione Notai delegati alla vendita al seguente recapito telefonico: 0543/20059, dal lunedì al venerdì dalle 9.00 alle 13.00, sia l'ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI FORLÌ (Tel. 0543/473480), nominato Custode Giudiziario del bene pignorato in sostituzione di parte debitrice;
- gli offerenti che, per quanto riguarda la compilazione ed il deposito dell'offerta, possono ricevere assistenza dal gestore incaricato della vendita "ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.p.A.", secondo quanto indicato nel relativo portale www.astetelematiche.it;
- gli interessati all'acquisto che l'immobile potrà essere visionato fino a 10 giorni prima di quello fissato per le offerte, previa richiesta al Custode I.V.G. Forlì da effettuarsi mediante il "Portale delle Vendite Pubbliche" (PVP) all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp>, selezionando l'inserzione relativa alla presente vendita e quindi l'apposita funzione denominata "Prenota visita immobile".

Le modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti necessari ai fini della sua ammissibilità, le modalità di trasmissione della predetta offerta, il deposito e la trasmissione della stessa al gestore per la vendita telematica devono essere effettuati nel rispetto degli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministero della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, qui di seguito integralmente riportati:

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

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.

Cesena-Forlì, 22 gennaio 2026

Il Notaio delegato
D.ssa Antonella Odierna

TRIBUNALE ORDINARIO DI FORLÌ
Esecuzione immobiliare RG N. 37/2024
Promossa da

contro

GIUDICE DELL'ESECUZIONE
DOTT: DANILO MAFFA



ESPERTO STIMATORE
ARCH. ROBERTO LEONI

ALLEGATO "A "
SCHEDA SINTETICA DEGLI IMMOBILI STIMATI



UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto di pignoramento sono ubicati nella zona Sud-Ovest del territorio comunale di Modigliana, al civico di Via dei Frati nr. 6 ,

che si estende su quel crinale dell' Appennino denominato " Romagna Toscana".

Gli immobili oggetto di pignoramento hanno un estensione fondiaria pari a Mq. 195.898 sono costituiti da una serie di corpi di fabbrica edilizia a destinazione agriturismo che compongono un'edera interna. Questi immobili sono le residenze per gli ospiti, un ristorante, una sala convegni con servizi annessi dedicata specialmente ai workshop e ad convegni enogastronomici. Altro bene edilizio è un piccolo proservizio destinato a deposito attrezzi ubicato quasi nel baricentro della proprietà destinato all' attività rurale e di cui non ha particolare valenza architettonica ed estetica.

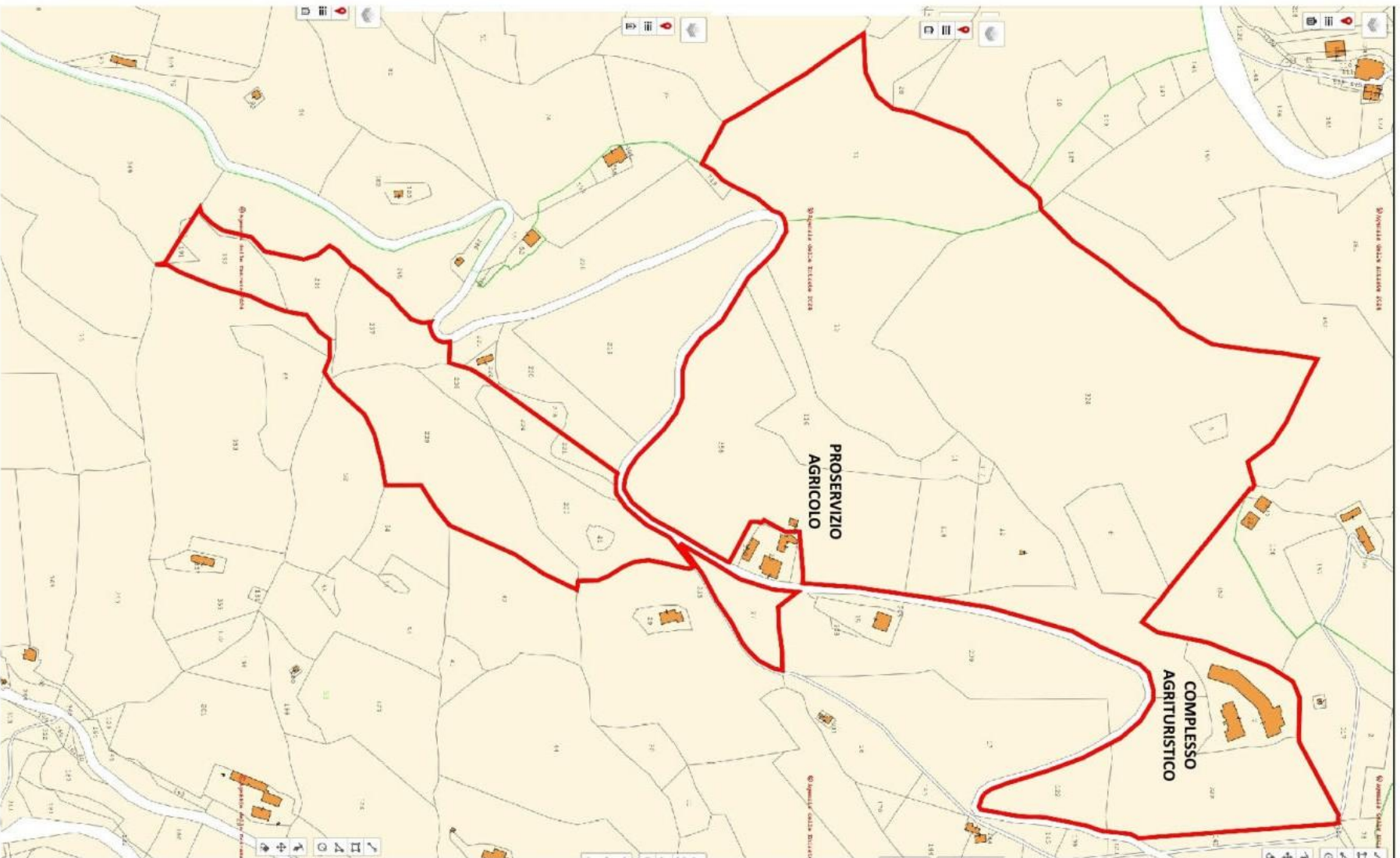
Gli altri beni oggetto di esecuzione immobiliare sono i terreni agricoli , in modo particolare i bellissimi vigneti che si estendono all' interno del perimetro della proprietà e dove si producono dei vini rossi e bianchi di alta qualità e molto rinomati e raggruppati nel brand " xxx" , presenti anche nelle guide enologiche nazionali . Trattasi di Sangiovese, Cabernet, Merlot e Chardonnay.

CONFINI

La proprietà esecutata confina con i seguenti dati catastali:

- NORD : **Foglio 51** – Particella 167-152-156-317;
- EST: **Foglio 51** – Particella 78-151-142-123-139-145-17-209-Via dei Frati-205-215-42-54-5265-353.
- SUD : **Foglio 51** – Particella 369-295-228.
- OVEST: **Foglio 50** – Particella 75-26-122-27-28-9-10.





IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catasto Fabbricati del Comune di MODIGLIANA (F259)

- Foglio 51 – Particella 360 – Categoria F1 - Consistenza Mq. 324 – Ente Urbano.
- Foglio 51 – Particella 7 – Sub.1 – Categoria D/10 - Rendita Euro 14.300,00
- Foglio 51 – Particella 246 – Categoria D/10 – Rendita Euro 36,00

Catasto Terreni del Comune di MODIGLIANA (F259)**Foglio 50 – Particella 71;**

- PASCOLO CESPUGLIATO - Reddito Domenicale Euro 4,34 - Reddito Agrario Euro 16,27 - Dati di Superficie Mq . 21.000.

Foglio 51 – Particella 5;

- VIGNETO - Reddito Domenicale Euro 3,29 - Reddito Agrario Euro 3,75 - Dati di Superficie Mq.440.

Foglio 51 – Particella 6;

- Porzione “ A” INCOLTO PROD. - Reddito Domenicale Euro 0,01 - Reddito Agrario Euro 0,01 - Dati di Superficie Mq. 70 .
- Porzione “B” FRUTTETO. - Reddito Domenicale Euro 81,98 - Reddito Agrario Euro 36,78 - Dati di Superficie Mq. 4070 .
- Porzione “ C” INCOLTO PROD. - Reddito Domenicale Euro 0,01 - Reddito Agrario Euro 0,01 - Dati di Superficie Mq. 48 .



- Totale Superficie Mq. 4.188; Totale Reddito Domen. Euro 82,00 - Totale Reddito Agrario Euro 36,00

Foglio 51 – Particella 10;

- Porzione “ A” INCOLTO PROD. - Reddito Domenicale Euro 0,46 - Reddito Agrario Euro 0,46 - Dati di Superficie Mq. 4.485 .
- Porzione “B” VIGNETO. - Reddito Domenicale Euro 64,55 - Reddito Agrario Euro 73,46 - Dati di Superficie Mq. 8.620.
- Porzione “ C” INCOLTO PROD. - Reddito Domenicale Euro 60,73 - Reddito Agrario Euro 27,25 - Dati di Superficie Mq. 3.015.
- Totale Superficie Mq. 16.120; Totale Reddito Domen. Euro 125,74 - Totale Reddito Agrario Euro 101,17.

Foglio 51 – Particella 11;

- BOSCO CEDUO - Reddito Domenicale Euro 0,23 - Reddito Agrario Euro 0,23 - Dati di Superficie Mq . 1.130.

Foglio 51 – Particella 12;

- Porzione “ A” BOSCO ALTO - Reddito Domenicale Euro 9,11 - Reddito Agrario Euro 1,46 - Dati di Superficie Mq. 3.527 .
- Porzione “B” INCOLTO PROD. - Reddito Domenicale Euro 0,10 - Reddito Agrario Euro 0,10 - Dati di Superficie Mq. 968.
- Porzione “ C” VIGNETO. - Reddito Domenicale Euro 0,49 - Reddito Agrario Euro 0,55 - Dati di Superficie Mq.65.
- Porzione “D” INCOLTO PROD. - Reddito Domenicale Euro 0,10 - Reddito Agrario Euro 0,10 - Dati di Superficie Mq. 90.
- Totale Superficie Mq. 4.650; Totale Reddito Domen. Euro 9,71 - Totale Reddito Agrario Euro 2,12.



Foglio 51 – Particella 27;

- Porzione “A” VIGNETO. - Reddito Domenicale Euro 0,49 - Reddito Agrario Euro 0,55 - Dati di Superficie Mq.65.
- Porzione “D” INCOLTO PROD. - Reddito Domenicale Euro 0,10 - Reddito Agrario Euro 0,10 - Dati di Superficie Mq. 90.
- Totale Superficie Mq. 3.990; Totale Reddito Domen. Euro 46,24 - Totale Reddito Agrario Euro 20,85.

Foglio 51 – Particella 41;

- FRUTTETO - Reddito Domenicale Euro 6,24 - Reddito Agrario Euro 2,71 - Dati di Superficie Mq.300.

Foglio 51 – Particella 116;

- Porzione “A” VIGNETO. - Reddito Domenicale Euro 2,21 - Reddito Agrario Euro 12,51 - Dati di Superficie Mq.295.
- Porzione “B” INCOLTO PROD. - Reddito Domenicale Euro 0,35 - Reddito Agrario Euro 0,35 - Dati di Superficie Mq. 3.380.
- Porzione “C” VIGNETO. - Reddito Domenicale Euro 7,62 - Reddito Agrario Euro 8,67 - Dati di Superficie Mq.629.
- Porzione “D” INCOLTO PROD. - Reddito Domenicale Euro 0,02 - Reddito Agrario Euro 0,02 - Dati di Superficie Mq.45.
- Porzione “E” VIGNETO. - Reddito Domenicale Euro 9,62 - Reddito Agrario Euro 10,95 - Dati di Superficie Mq.1.285.
- Totale Superficie Mq. 5.790; Totale Reddito Domen. Euro 16,91 - Totale Reddito Agrario Euro 19,19.

Foglio 51 – Particella 117;

- BOSCO CEDUO - Reddito Domenicale Euro 0,05 - Reddito Agrario Euro 0,05 - Dati di Superficie Mq.220.



Foglio 51 – Particella 118;

- Porzione “A” VIGNETO. - Reddito Domenicale Euro 15,24 - Reddito Agrario Euro 17,34 - Dati di Superficie Mq. 2.035.
- Porzione “B” INCOLTO PROD. - Reddito Domenicale Euro 0,13 - Reddito Agrario Euro 0,13 - Dati di Superficie Mq. 1.212.
- Porzione “C” VIGNETO. - Reddito Domenicale Euro 7,62 - Reddito Agrario Euro 8,67 - Dati di Superficie Mq.1018.
- Porzione “D” BOSCO ALTO. - Reddito Domenicale Euro 0,12 - Reddito Agrario Euro 0,12 - Dati di Superficie Mq.45.
- Totale Superficie Mq. 4.310; Totale Reddito Domen. Euro 23,11 - Totale Reddito Agrario Euro 26,16

Foglio 51 – Particella 122;

- BOSCO ALTO - Reddito Domenicale Euro 9,53 - Reddito Agrario Euro 1,52 - Dati di Superficie Mq.3690.

Foglio 51 – Particella 191;

- BOSCO CEDUO - Reddito Domenicale Euro 0,02 - Reddito Agrario Euro 0,04 - Dati di Superficie Mq.240

Foglio 51 – Particella 192;

- Porzione “A” BOSCO ALTO. - Reddito Domenicale Euro 0,31 - Reddito Agrario Euro 0,46 - Dati di Superficie Mq.2954.
- Porzione “B” PASCOLO ARBOREO. - Reddito Domenicale Euro 0,03 - Reddito Agrario Euro 0,01 - Dati di Superficie Mq. 58.
- Totale Superficie Mq. 3012; Totale Reddito Domen. Euro 0,34 - Totale Reddito Agrario Euro 0,47



Foglio 51 – Particella 221;

- Porzione “A” FRUTTETO. - Reddito Domenicale Euro 11,78 - Reddito Agrario Euro 5,29 - Dati di Superficie Mq.585;
- Porzione “B” INCOLTO PROD. - Reddito Domenicale Euro 0,01 - Reddito Agrario Euro 0,01 - Dati di Superficie Mq. 135;
- Totale Superficie Mq. 720; Totale Reddito Domen. Euro 11,79 - Totale Reddito Agrario Euro 5,30

Foglio 51 – Particella 233;

- Porzione “A” FRUTTETO. - Reddito Domenicale Euro 64,61 - Reddito Agrario Euro 28,99 - Dati di Superficie Mq.3.208;
- Porzione “B” INCOLTO PROD. - Reddito Domenicale Euro 0,30 - Reddito Agrario Euro 0,30 - Dati di Superficie Mq. 2.862;
- Totale Superficie Mq. 6.070; Totale Reddito Domen. Euro 64,91 - Totale Reddito Agrario Euro 29,29.

Foglio 51 – Particella 234;

- Porzione “A” INCOLTO PROD. - Reddito Domenicale Euro 0,30 - Reddito Agrario Euro 0,30 - Dati di Superficie Mq. 248;
- Porzione “B” FRUTTETO. - Reddito Domenicale Euro 34,30 - Reddito Agrario Euro 15,39 - Dati di Superficie Mq.1.703;
- Porzione “C” INCOLTO PROD. - Reddito Domenicale Euro 0,03 - Reddito Agrario Euro 0,03 - Dati di Superficie Mq. 329;
- Totale Superficie Mq. 2.280; Totale Reddito Domen. Euro 34,36 - Totale Reddito Agrario Euro 15,45.

Foglio 51 – Particella 236;

- SEMINATIVO - Reddito Domenicale Euro 4,49 - Reddito Agrario Euro 8,99 - Dati di Superficie Mq.2.900;



Foglio 51 – Particella 237;

- Porzione “A” FRUTTETO. - Reddito Domenicale Euro 59,82 - Reddito Agrario Euro 26,84 - Dati di Superficie Mq.2.970;
- Porzione “B” INCOLTO PROD. - Reddito Domenicale Euro 0,11 - Reddito Agrario Euro 0,11 - Dati di Superficie Mq. 1.070;
- Porzione “C” FRUTTETO. - Reddito Domenicale Euro 7,25 - Reddito Agrario Euro 3,25 - Dati di Superficie Mq. 360;
- Totale Superficie Mq. 4.400; Totale Reddito Domen. Euro 67,18 - Totale Reddito Agrario Euro 30,20.

Foglio 51 – Particella 238;

- Porzione “A” FRUTTETO. - Reddito Domenicale Euro 11,18 - Reddito Agrario Euro 5,02 - Dati di Superficie Mq.555;
- Porzione “B” INCOLTO PROD. - Reddito Domenicale Euro 0,07 - Reddito Agrario Euro 0,07 - Dati di Superficie Mq. 645;
- Totale Superficie Mq.1.200; Totale Reddito Domen. Euro 11,25 - Totale Reddito Agrario Euro 5,09.

Foglio 51 – Particella 239;

- Porzione “A” VIGNETO. - Reddito Domenicale Euro 24,35 - Reddito Agrario Euro 27,71 - Dati di Superficie Mq.3.252;
- Porzione “B” FRUTTETO. - Reddito Domenicale Euro 28,32 - Reddito Agrario Euro 12,71 - Dati di Superficie Mq. 1.406;
- Porzione “C” INCOLTO PROD. - Reddito Domenicale Euro 0,85 - Reddito Agrario Euro 0,85 - Dati di Superficie Mq. 8.182;
- Totale Superficie Mq. 4.400; Totale Reddito Domen. Euro 67,18 - Totale Reddito Agrario Euro 30,20.



Foglio 51 – Particella 324;

- FRUTTETO - Reddito Domenicale Euro 1.097,65 - Reddito Agrario Euro 492,53 - Dati di Superficie Mq. 54.496;

Foglio 51 – Particella 329;

- Porzione “A” SEMINATIVO ARBOREO . - Reddito Domenicale Euro 10,59 - Reddito Agrario Euro 21,18 - Dati di Superficie Mq. 6.835;
- Porzione “B” ULIVETO. - Reddito Domenicale Euro 32,10 - Reddito Agrario Euro 30,50 - Dati di Superficie Mq. 6.216;
- Totale Superficie Mq. 13.051; Totale Reddito Domen. Euro 42,69 - Totale Reddito Agrario Euro 51,68.

Foglio 51 – Particella 358;

- VIGNETO - Reddito Domenicale Euro 177,47 - Reddito Agrario Euro 201,95 - Dati di Superficie Mq. 23.699;

TOTALE SUPERFICIE TERRENI:

MQ. 190.736

PERTINENZE

Intera proprietà.

SANATORIA DEI BENI LEGGE 47/85 e LEGGE 724/94
--

Il complesso agrituristico non presenta opere abusive.

Il proservizio presenta delle difformità rispetto alla planimetria catastale in possesso del presente Esperto Stimatore. Trattasi di una tettoia sul fronte principale e una superfetazione sul retro. E' sufficiente la rimozione di questi due elementi architettonici



incongrui che sono stati stimati in € 4.201,78 , valore quantificato tramite apposito computo metrico estimativo.

Per i terreni agricoli in alcune particelle e/o porzioni delle medesime esistono colture diverse da quelle trascritte nelle visure catastali dei terreni. Logico che ciò modifica la valutazione economica dei terreni ed in questo sarà maggiore poiché la coltura prevalente sono i vigneti rispetto alle altre colture. E' indispensabile eseguire al momento dell' alienazione una variazione della solo coltura inserita nella corrispondente particella catastale e questa pratica deve essere eseguita presso le associazioni di categoria (Coldiretti, Confagricoltura, Consorzio Agrario, etc) . Il costo della pratica detta “ Cambio Culturale” è di circa € 3.000,00 . L' Agenzia del Territorio di Forlì-Cesena (Catasto) interviene solo nel caso di modifica dell' estensione della particella e/o frazionamenti della stessa.

Il Decreto di Abitabilità è stato autorizzato in data in data 22/02/2010. La data di inizio lavori è 22/01/2007 e fine lavori è stata dalla fine lavori in data 04/12/2009. Il Decreto di Abitabilità è stato allegato alla Relazione Tecnica Estimativa.

STATO DI POSSESSO

I beni immobiliari sono pervenuti alla società esecutata con atto di compravendita datato 29 Agosto 2005. Attualmente il compendio pignorato è nella disponibilità della società esecutata , in forza dell' autorizzazione del G.E. sino all' aggiudicazione degli immobili, disposta con provvedimento del 30/07/2024 ed a fronte del versamento mensile della somma di € 400,00. Accanto alla disponibilità della società citata si segnala la presenza presso in uno degli alloggi per ospiti della famiglia della Sig.ra xxx, quale custode incaricata dalla società esecutata allo scopo di garantire una costante guardiania della proprietà.



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Il complesso agrituristico risulta essere in classe “D” con indice di prestazione energetica $EP_{gl,nren} = 211,17 \text{ kWh/m}^2 \text{ anno}$. Il codice regionale dell’APE è il seguente: 08081-651828-2025 ed è stato rilasciato in data 16.01.2025 con validità sino al 16.01.2025.

STIMA DEI BENI IMMOBILIARI EDILIZI

Il più probabile valore di mercato complessivo dei beni immobiliari (complesso agrituristico e proservizio) decurtati dei costi di ripristino dei piccoli abusi del proservizio agricolo , la riduzione per “ assenza di garanzia dei vizi del bene venduto” , è pari ad:

€ 3.090.900,00 (Euro Tremilioninovantamilanovecento//00);

STIMA DEI TERRENI AGRICOLI

Il più probabile valore di mercato complessivo dei terreni decurtati dei costi di aggiornamento colturale, la riduzione per “ assenza di garanzia dei vizi del bene venduto” e la svalutazione dei terreni oggetto di frane dovute all’ alluvione 2023 , è pari ad:

€ 590.000,00 (Euro Cinquecentonovantamila//00)

