Dott.ssa Barbara Lotti
Dottore Commercialista - Professionista delegato
Via F. Daverio n. 12 - 47121 FORLI' (FC)
Tel. 0543/1913035 - E-mail: b.lotti@studio-lotti.it

TRIBUNALE DI FORLI'

- UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI -

Procedura esecutiva immobiliare n. 59/2021 R.G. ES.

Avviso di vendita immobiliare delegata a professionista

5° esperimento - Lotto B

La sottoscritta Dott.ssa Barbara Lotti nominata dal G.E. Dott. Fabio Santoro con ordinanza emessa il 19/11/2024 quale professionista delegato ex art. 591 bis c.p.c. al compimento delle operazioni di vendita nel procedimento di esecuzione immobiliare in epigrafe,

- esaminata la documentazione in atti e verificata la corrispondenza fra il diritto reale sui cespiti oggetto di esecuzione ed i dati emergenti dai Pubblici Registri, nonché la titolarità degli stessi in capo al debitore esecutato;
- ritenuto necessario riproporre la vendita del LOTTO B a corpo e non a misura, del compendio immobiliare pignorato;
- visti gli artt. 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 26 GENNAIO 2027 alle ore 11:00 sul portale del gestore Aste Giudiziarie Inlinea 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 laddove necessario), inclusi i dati catastali ed i confini, e nell'**allegato "A"** accluso al presente avviso e di cui costituisce parte integrante, relativamente al quale si segnala la presenza di difformità edilizie ed amministrative, è così identificato e descritto:

- LOTTO B

Diritto di piena proprietà sui seguenti beni immobili:

B1) quota 1/1 di fabbricato terra cielo con destinazione in parte ad uso abitazione rurale ed in parte servizio agricolo, privo di agibilità, disposto su tre livelli fuori terra oltre ad un piano interrato, con porticato posto frontalmente e rampa per l'accesso al piano interrato sul retro, sito in zona collinare nel Comune di Meldola (Fc), Strada Meldola – Rocca delle Caminate, n. 6/L, così composto:

al PT ingresso posto in posizione centrale collegato, su un lato, con un locale deposito (sub 2) e, sul lato opposto, con ulteriori due vani di servizio uso deposito, bagno, lavanderia e garage, oltre ad altri vani lavanderia e cantina con interposto bagno (sub 3), a cui è possibile accedere esclusivamente dall'esterno;

al PS1, cantina di ragguardevoli dimensioni e bagno, con accesso sia dalla scala interna che dalla rampa esterna scoperta;

al P1, appartamento costituito da disimpegno centrale collegato su un lato con la zona giorno composta da cucina-pranzo e soggiorno con balcone e sul lato opposto con la zona notte composta da disimpegno, due camere da letto di cui una con terrazzo, due bagni, locale guardaroba, studio;

al P2, sottotetto allo stato grezzo con altezze non consone all'uso abitativo, a cui si accede tramite botola presente al P1 nel disimpegno della zona notte.

Il tutto è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Meldola al Foglio 8,

- particella 135, sub 1 (categoria A/7, classe 1, consistenza vani 15, superficie catastale totale mq. 513, superficie totale escluso aree scoperte mq. 500, rendita € 1.820,51 - classamento e rendita proposti D.M. 701/94) *classe energetica B,*
- particella 135, sub 2 (categoria C/2, classe 4, consistenza mq. 62, superficie catastale totale mq. 73, rendita € 160,10 - classamento e rendita proposti D.M. 701/94),
- particella 135, sub 3 (categoria C/2, classe 4, consistenza mq. 47, superficie catastale totale mq. 58, rendita € 121,37 - classamento e rendita proposti D.M. 701/94),
- particella 135, sub 4 (categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 26, superficie catastale totale mq. 31, rendita € 87,28 - classamento e rendita proposti D.M. 701/94),

- particella 135, sub 5 (categoria C/2, classe 4, consistenza mq. 27, superficie catastale totale mq. 33, rendita € 69,72 - classamento e rendita proposti D.M. 701/94).

L'area coperta e scoperta su cui sorge il fabbricato è distinta al Catasto Terreni del Comune di Meldola al foglio 8, particella 135 di mq. 5.020 (ente urbano).

B2) quota 1/2 di terreno costituente l'accesso dalla via pubblica (accesso comune al Lotto A), censito nel Catasto Terreni del Comune di Meldola al Foglio 8,

- particella 137 (seminativo, classe 3, superficie mq. 244, reddito dominicale € 0,88, reddito agrario € 0,88).

Con riferimento al Lotto B, il perito segnala che:

- relativamente al fabbricato con destinazione in parte ad uso abitazione rurale ed in parte servizio agricolo, il Comune di Meldola ha richiesto il pagamento del contributo di costruzione, non essendo la proprietà in possesso dei requisiti di Imprenditore Agricolo a titolo principale, quantificato in un ammontare pari ad € 28.450,28;
- il controsoffitto nel locale soggiorno al piano primo non è sanabile e, pertanto, da ripristinare con costo di circa € 2.000,00;
- la regolarizzazione delle difformità, della pratica edilizia scaduta e la presentazione dell'istanza relativa alla conformità edilizia ed agibilità potranno essere effettuate presso il Comune di competenza con costo di circa € 7.000,00 comprensivo sia dell'oblazione che delle spese tecniche necessarie alla regolarizzazione.

Il perito ha altresì evidenziato una criticità che riguarda l'esatto posizionamento dei confini della particella 137. In particolare, nella relazione di stima si legge che alla data del sopralluogo gli edifici si presentavano ben identificati ed identificabili tuttavia *"in sede di rilievo con strumentazione G.P.S. per l'aggiornamento della mappa al Catasto Terreni, relativamente al mappale 137 sono state rilevate anche le colonne e parte dei cordoli in muratura presenti, verificando come questi ricadano però nel foglio 9 mappale 2127* (di altra proprietà). *Tale situazione si evince anche dalla sovrapposizione della mappa catastale alla vista satellitare.*

L'esatto posizionamento dei confini richiede una procedura di interpello dei confinanti con verifiche più complesse (ricerca frazionamenti, rilievo integrale di tutte le particelle, sovrapposizione del rilievo alle mappe di impianto e frazionamenti, creazione e posizionamento dei confini in loco previo accordo con le parti confinanti) che esulano dall'incarico ricevuto per l'inserimento dei fabbricati in mappa".

Per maggiori dettagli si rimanda alla perizia redatta dallo stimatore.

Il fabbricato al piano primo è OCCUPATO SENZA TITOLO dai soci della società esecutata fino alla vendita e al piano terra è OCCUPATO dalla società esecutata fino alla vendita.

Per quanto attiene a provvedimenti autorizzativi delle costruzioni, tipologia urbanistica, servitù, licenze, condizioni e situazione degli immobili sopra descritti, convenzioni urbanistiche e edilizie, eventuali difformità ed abusi edilizi, si fa espresso rinvio a quanto indicato e descritto nella perizia estimativa.

Si invitano gli interessati a verificare, anche tramite propri tecnici, la situazione edilizia e la situazione ipotecaria e catastale al momento dell'acquisto, assumendo autonome aggiornate informazioni presso gli uffici competenti.

Prezzo base ed aumento minimo.

L'immobile è posto in vendita a corpo al seguente prezzo base:

- LOTTO B € 397.000,00 (euro trecentonovantasettemila/00)

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

- LOTTO B € 5.000,00 (euro cinquemila/00)

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

Modalità di presentazione dell'offerta.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale (avvocato) anche a norma dell'art. 579, ultimo comma c.p.c..

Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al presentatore (che, qualora non sia anch'esso un co-offerente, deve essere un avvocato). La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, esclusivamente in via telematica mediante il portale del gestore e tramite l'apposito modulo ministeriale, entro le ore 12

del giorno antecedente a quello fissato dal delegato per il loro esame.

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

Il **"manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica"** è consultabile all'indirizzo http://pst.giustizia.it, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

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

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

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

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

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

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

d) il numero o altro dato identificativo del lotto;

e) la descrizione del bene;

f) l'indicazione del referente della procedura;

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

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

i) l'importo versato a titolo di cauzione;

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

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

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

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

2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza

sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

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

4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

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

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

Art. 13 Modalità di trasmissione dell'offerta

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 15 Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui

all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

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

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

Contenuto dell'offerta.

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

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

Documenti da allegare all'offerta.

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

a) attestazione del bonifico della cauzione (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata);

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

Deposito cauzionale.

Il deposito cauzionale, di importo pari almeno al **15 per cento** del prezzo offerto, deve essere effettuato esclusivamente con **bonifico** sul conto corrente intestato a "**Esecuzione Immobiliare R.G. n. 59/2021 - Tribunale di Forlì",** acceso presso Banca Monte dei Paschi di Siena, codice IBAN **IT 34 S 01030 13202 000002127384** con causale "**Es. 59/2021 cauzione lotto B asta del 26/01/2027"**.

Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito abbia luogo entro la giornata lavorativa precedente il termine fissato per presentare la domanda, al fine di consentire la verifica del buon fine dell'accredito sul conto della procedura. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga

riscontrata la presenza dell'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà considerata inammissibile.

Pertanto, al fine di rispettare il suddetto requisito di ammissibilità, in via prudenziale e nell'interesse dell'offerente, si consiglia di eseguire il bonifico relativo al deposito cauzionale con congruo anticipo rispetto al termine di scadenza.

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, ovvero, qualora la stessa non sia sufficiente, con richiesta di integrazione da parte del delegato.

In caso di decadenza dall'aggiudicazione il G.E. dichiarerà la perdita della cauzione, che verrà incamerata dalla procedura a titolo di multa e sarà passibile di condanna ai sensi dell'art. 587 c.p.c..

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

Irrevocabilità dell'offerta.

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

Svolgimento della vendita.

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

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

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

interessati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno.

Il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS.

In caso di offerta unica

Qualora sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, verificata la regolarità da parte del professionista delegato, la stessa è accolta.

Se l'unica offerta valida sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, senza incanto e con identico prezzo base);
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

In caso di pluralità di offerte

Qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà alla 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.

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).

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

(soggetto a sospensione nel periodo feriale) sarà quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario, comunque non superiore al termine di legge di 120 giorni.

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

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

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

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

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

In caso di richiesta di tassazione agevolata, l'aggiudicatario è tenuto a consegnare al delegato, contestualmente al saldo prezzo, le relative dichiarazioni ai fini fiscali in originale, unitamente alla copia del documento di identità; dovrà in ogni caso essere consegnata al delegato l'eventuale dichiarazione resa a norma del d.p.r. 445/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica).

L'aggiudicatario sarà tenuto, in solido all'esecutato ai sensi dell'art. 63 disp.att. c.c., alle eventuali spese condominiali arretrate relative all'anno solare in corso al momento dell'emissione del decreto di trasferimento ed a quelle relative all'anno precedente; si invitano gli interessati a verificare l'eventuale importo con il professionista delegato.

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, domande di divisione ex art. 600 e 601 c.p.c. e art. 181 disp. Att. C.p.c., sequestri penali, fondi patrimoniali, trust, ecc.), anche ove fossero inopponibili, rimandando in ogni caso alle disposizioni di legge per ciascuna specifica fattispecie. Si invita espressamente l'offerente a verificare personalmente, eventualmente anche a mezzo di proprio professionista di fiducia, la presenza di eventuali formalità pregiudizievoli riguardanti l'immobile oggetto di vendita;

- laddove necessario, è stata regolarmente rilasciata l'attestazione di prestazione energetica dell'edificio;
- la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto;
- se all'emissione del decreto di trasferimento l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, a richiesta dell'aggiudicatario e nei tempi e con le modalità di cui all'art. 560 c.p.c., a cura del custode giudiziario ed a spese della procedura; è fatta salva la possibilità di liberazione anticipata nelle ipotesi di cui all'art. 560, comma 2, c.p.c.;
- l'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 6, c.p.c., come modificato dalla legge n. 8 del 28 febbraio 2020. Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura;
- per tutto quanto ivi non previsto si applicano le vigenti norme di legge;

AVVERTE CHE

- in base a quanto disposto dall'art.624 bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisito nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto;
- in base a quanto disposto dall'art.161 bis disp.att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.;

INFORMA CHE

- gli offerenti possono ottenere dal delegato delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica al seguente recapito telefonico 0543/1913035;

- gli interessati possono chiedere al custode IVG FORLI' SRL (Istituto Vendite Giudiziarie Forlì), Via A. Vivaldi n. 11/13, Forlì (Tel. 0543/473480, fax 0543/474365, e-mail: ivg.forli@gmail.com PEC: ivg.forli@legalmail.it) di poter visionare gratuitamente l'immobile mediante richiesta sul Portale delle Vendite Pubbliche entro il 10° giorno anteriore a quello fissato per le offerte;
- gli offerenti possono ottenere gratuita 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) oppure contattando direttamente il Gestore Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. (tel.: 0586/20141 – email: info@astegiudiziarie.it);
- 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, 23 novembre 2026

Il Professionista delegato



TRIBUNALE CIVILE DI FORLI'

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n° 59/2021

PROSPETTO RIEPILOGATIVO DELL'IMMOBILE
ALLEGATO "A"

Lo scrivente E.S. ritiene corretto identificare due lotti di vendita che rappresentano il miglior modo di proporsi nel mercato immobiliare.

LOTTO A

Piena proprietà sull'intero relativamente a fabbricato ad uso servizio agricolo sito nel Comune di Meldola (FC), Strada Meldola – Rocca delle Caminate civico n.6/N censito nel Catasto Fabbricati del medesimo Comune al Foglio 8 Particella 136 Subalterno 1 oltre ad adiacente terreno agricolo censito nel Catasto Terreni al Foglio 8 part.138.

Quota di proprietà pari ad ½ relativamente a terreno censito nel Catasto Terreni al Foglio 8 part.137 costituente l'accesso dalla pubblica via.

LOTTO B

Piena proprietà sull'intero relativamente a fabbricato con destinazione in parte ad uso abitazione rurale ed in parte servizio agricolo sito nel Comune di Meldola (FC), Strada Meldola – Rocca delle Caminate civico n.6/L censito nel Catasto Fabbricati del medesimo Comune al Foglio 8 Particella 135 Subalterni 1, 2, 3, 4, 5.

Quota di proprietà pari ad ½ relativamente a terreno censito nel Catasto Terreni al Foglio 8 part.137 costituente l'accesso dalla pubblica via.

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

LOTTO A

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Piena proprietà sull'intero relativamente a fabbricato ad uso servizio agricolo sito nel Comune di Meldola (FC), Strada Meldola – Rocca delle Caminate civico n.6/N oltre ad adiacente terreno agricolo seminativo avente una superficie pari 23.241 metri quadrati (2 ha., 32 are, 41 ca) e quota di proprietà pari ad ½ relativamente a terreno censito nel Catasto Terreni al Foglio 8 part.137 costituente l'accesso dalla pubblica via.

Il compendio immobiliare risulta ubicato nel lato ovest del Comune con un posizionamento di interesse in quanto posto in zona collinare ed a circa 2 km. dal centro abitato.

Trattasi di un fabbricato terra cielo disposto su un unico livello ed eretto su un lotto di terreno pertinenziale di proprietà, di complessivi mq.1.782 catastali, che ne costituisce il sedime e la corte esclusiva.

L'immobile, i cui lavori di edificazione risultano terminati indicativamente nell'anno 2017, presenta una pianta rettangolare e si sviluppa su unico livello di altezza variabile.

L'accesso dalla pubblica via avviene attraverso il terreno censito catastalmente con il Foglio 8 particella 137, facente parte del presente compendio immobiliare con una quota di proprietà pari ad ½.

L'immobile nel suo complesso risulta avere uno stato di conservazione discreto e non necessita di particolari interventi se non quelli di ordinaria manutenzione per conservarlo in normali condizioni di utilizzo previa verifica dell'impermeabilizzazione posta nel solaio di copertura.

Nel compendio immobiliare in oggetto è compreso inoltre un terreno agricolo avente una superficie pari 23.241 metri quadrati (2 ha., 32 are, 41 ca) censito catastalmente con il Foglio 8 particella 138.

Lo stesso presenta un andamento prevalentemente pianeggiante e risulta attualmente coltivato principalmente a seminativo.

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Alla data del sopralluogo gli immobili si presentavano ben identificati ed identificabili precisando però che in sede di rilievo con strumentazione G.P.S. per l'aggiornamento della mappa al Catasto Terreni, relativamente al mappale 137 sono state rilevate anche le colonne e parte dei cordoli in muratura presenti verificando come questi ricadano però nel foglio 9 mappale 2127. Tale situazione si evince anche dalla sovrapposizione della mappa catastale alla vista satellitare.

L'esatto posizionamento dei confini richiede una procedura di interpello dei confinanti con verifiche più complesse (ricerca frazionamenti, rilievo integrale di tutte le particelle, sovrapposizione del rilievo alle mappe di impianto e frazionamenti, creazione e posizionamento dei confini in loco previo accordo con le parti confinanti) che esulano dall'incarico ricevuto per l'inserimento dei fabbricati in mappa.

La superficie commerciale complessiva è pari a mq.386 circa oltre a mq.23.241 relativi al terreno agricolo.

L'unità immobiliare ad uso servizio agricolo censita al Catasto Fabbricati del Comune di Meldola al foglio 8 mappale 136 subalterni 1 risulta esclusa dall'obbligo di dotazione dell'Attestato di Prestazione Energetica in quanto trattasi di locale non riscaldato nel quale non è prevista la permanenza di persone.

Si ritiene congruo un canone di locazione annuo pari a € 9.000,00 (euro novemila/00).

Al sopralluogo l'immobile risultava occupato.

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il compendio immobiliare risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Meldola, con i seguenti dati censuari:

1)

Informazioni riportate negli atti del catasto al 12/09/2023
Dati identificativi: Comune di **MELDOLA (F097) (FO)**
Foglio **8** Particella **136** Subalterno **1**

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **MELDOLA (F097) (FO)**
Foglio **8** Particella **136**

Classamento:
Rendita: **Euro 1.156,86**
Categoria **C/2**[n], Classe **4**, Consistenza **448 m²**
Foglio **8** Particella **136** Subalterno **1**
Indirizzo: STRADA MELDOLA-ROCCA CAMINATE n. 6/N Piano T
Dati di superficie: Totale: **449 m²**

L'area coperta e scoperta sulla quale sorge l'intero fabbricato è identificata al Catasto Terreni del Comune medesimo, al Foglio 8, Particella 136, ente urbano di mq. 1.782.

Costituiscono parte integrante del lotto in oggetto gli immobili distinti al Catasto Terreni del Comune di Meldola, con i seguenti dati censuari:

2)

Informazioni riportate negli atti del catasto al 12/09/2023
Dati identificativi: Comune di **MELDOLA (F097) (FO)**
Foglio **8** Particella **138**
Classamento:
Redditi: dominicale **Euro 84,02**
agrario **Euro 84,02**
Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **3**
Superficie: **23.241 m²**

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

3)

Informazioni riportate negli atti del catasto al 12/09/2023
Dati identificativi: Comune di **MELDOLA (F097) (FO)**
Foglio **8** Particella **137**
Classamento:
Redditi: dominicale **Euro 0,88**
agrario **Euro 0,88**
Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **3**
Superficie: **244 m²**

Il compendio immobiliare confina lungo il lato sud con la Strada Meldola – Rocca delle Caminate, ad ovest con i mappali 123, 92, 43, a nord con i mappali 42 e 2112 ed infine lungo il lato est con i mappali 135 e 2127.

PERTINENZA

La quota di pertinenza del debitore esecutato è pari ad 1/1 sull'intera proprietà.

PROVENIENZA DEL BENE

L'immobile è pervenuto all'attuale proprietà con Atto COSTITUTIVO DI SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA del 18 luglio 2008 ai rogiti del Notaio Marco Maltoni in Forlì, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Forlì e Rimini, Repertorio n.12611 Raccolta n.7961, registrato a Forlì il 21 luglio 2008, al n.6837, Serie 1T e trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Forlì il 23 luglio 2008, ai nn.14865/8618.

REGIME FISCALE

Essendo la proprietà dell'immobile in capo a persone giuridiche, la vendita sarà da assoggettare ad I.V.A.

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

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

La verifica della regolarità edilizia ed urbanistica è stata effettuata presentando apposita istanza tramite p.e.c. ai preposti uffici del Comune di Meldola.

Gli stessi, in seguito, hanno reso disponibile documentazione da cui è possibile dedurre che l'attuale consistenza è stata autorizzata in virtù dei seguenti titoli/procedimenti abilitativi:

- Permesso di Costruire 48/07 del 11/03/2008 per la ricostruzione di fabbricato rurale di abitazione e servizi;
- Denuncia di Inizio Attività prot. gen.20127 pervenuta in data 10 dicembre 2008 per opere di variante al permesso di costruire sopracitato;
- Denuncia di Inizio Attività prot. gen.2839 pervenuta in data 27 febbraio 2009 per opere di variante al permesso di costruire sopracitato;
- Denuncia di Inizio Attività prot. gen.11027 pervenuta in data 6 agosto 2010 per esecuzione di recinzioni;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività prot. gen.10262 del 2 agosto 2011 per opere di completamento lavori al Permesso di Costruire 48/07 del 11/03/2008;

Allo stato dei luoghi i titoli edilizi citati risultano scaduti e non risulta agli atti alcuna comunicazione di fine lavori che di istanza relativa a Conformità edilizia e agibilità.

In sede di sopralluogo e con contestuale rilievo metrico, esaminando la documentazione fornita, sono emerse difformità edilizie quali diverso posizionamento di tramezzature ed aperture, mentre nel lato nord ovest è presente una tettoia con struttura metallica non assentita.

Il tutto è evidenziato con colorazione gialla e rossa nella tavola grafica del rilievo effettuato ed allegata alla presente relazione.

Il Comune di Meldola ha richiesto inoltre il pagamento del contributo di costruzione, non essendo la proprietà in possesso dei requisiti di Imprenditore Agricolo a titolo principale, quantificato in un ammontare pari ad € 13.115,95 relativamente al

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

fabbricato ad uso servizio agricolo facente parte del lotto in oggetto.

Per quanto concerne la regolarizzazione delle difformità, della pratica edilizia scaduta e la presentazione dell'istanza relativa alla conformità edilizia ed agibilità potranno essere regolarizzate presso il Comune di competenza quantificando un costo, a titolo indicativo e forfettario, pari a circa € 7.000,00 comprensivo sia dell'oblazione che delle spese tecniche necessarie alla regolarizzazione.

Per quanto concerne la tettoia esterna dovrà essere effettuato il ripristino secondo quanto urbanisticamente assentito. Lo scrivente E.S. ritiene corretto applicare un costo di ripristino, a titolo indicativo e forfettario, pari a circa € 5.000,00.

I costi sopracitati insieme al mancato versamento del contributo di costruzione descritto al punto precedente saranno detratti in sede di determinazione del valore dell'immobile.

I giudizi e le valutazioni espresse nella presente relazione sono corretti al meglio delle conoscenze dell'E.S. esaminando la documentazione resa disponibile, con riferimento alla normativa attualmente vigente ed ai colloqui intercorsi con gli uffici preposti.

Si consiglia l'acquirente di verificare tali indicazioni con un proprio tecnico di fiducia a causa delle tempistiche che possono intercorrere tra la data della relazione e l'effettiva vendita all'asta e ad eventuali modifiche che possono intercorrere nel frattempo.

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Forlì – Cesena, Ufficio Territoriale di Forlì, è stata verificata l'eventuale presenza di contratti di locazione e/o comodato d'uso sottoscritti.

L'ufficio interpellato ha risposto alla richiesta comunicando che dalle interrogazioni effettuate al Sistema Informativo dell'Anagrafe Tributaria, alla data del documento, non risultano registrati presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate contratti di locazione o comodato aventi ad oggetto gli immobili del presente lotto.

Al sopralluogo l'immobile risultava occupato.

STIMA DEL BENE

Il valore finale di stima, decurtato degli oneri per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile e dell'onere relativo al contributo di costruzione, è pari a ***€ 176.000,00*** (euro centosettantaseimila/00).

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

LOTTO B

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Piena proprietà sull'intero relativamente a fabbricato con destinazione in parte ad uso abitazione rurale ed in parte servizio agricolo sito nel Comune di Meldola (FC), Strada Meldola – Rocca delle Caminate civico n.6/L oltre a quota di proprietà pari ad ½ relativamente a terreno censito nel Catasto Terreni al Foglio 8 part.137 costituente l'accesso dalla pubblica via.

Il compendio immobiliare risulta ubicato nel lato ovest del Comune con un posizionamento di interesse in quanto posto in zona collinare ed a circa 2 km. dal centro abitato.

Trattasi di un fabbricato terra cielo disposto su tre livelli fuori terra oltre ad un piano interrato ed eretto su un lotto di terreno pertinenziale di proprietà, di complessivi mq.5.020 catastali, che ne costituisce il sedime e la corte esclusiva.

L'immobile, i cui lavori di edificazione risultano terminati indicativamente nell'anno 2017, presenta una pianta con andamento rettangolare e porzioni laterali sfalsate, un porticato posto frontalmente lungo il lato sud e rampa per l'accesso al piano interrato sul retro.

L'accesso dalla pubblica via avviene attraverso il terreno censito catastalmente con il Foglio 8 particella 137, facente parte del presente compendio immobiliare con una quota di proprietà pari ad ½.

Dal giardino esterno si accede all'interno dell'immobile attraverso un porticato con colonne in mattoni a vista.

Al piano terra si accede innanzitutto in un vano ingresso posto in posizione centrale collegato a sinistra con un locale deposito censito con il subalterno 2 mentre nel lato opposto sono localizzati ulteriori vani di servizio quali depositi, servizio igienico, garage e lavanderia/centrale termica. Nel medesimo piano, lungo il lato ovest e con accesso esclusivamente dall'esterno è possibile accedere a due locali di servizio identificati come lavanderia e cantina con interposto un servizio igienico censiti con il sub.3.

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

Al piano interrato è posta una cantina di ragguardevoli dimensioni con altezza pari a 3,50 mt. oltre ad un servizio igienico. Tale piano interrato è accessibile sia dalla scala interna posta nell'ingresso che da una rampa esterna scoperta posta sul retro del fabbricato.

L'appartamento si sviluppa sulla totalità del piano primo: da un disimpegno centrale nel quale si accede tramite la scala interna di collegamento fra i vari piani del fabbricato è possibile accedere ai locali della zona giorno quali cucina-pranzo di mq.42 ca calpestabili, soggiorno di mq. 32 ca. calpestabili e studio.

Tramite un ulteriore disimpegno si accede successivamente ai vani della zona notte quali due camere letto rispettivamente di mq.14 e 24 calpestabili oltre a due servizi igienici ed un locale guardaroba.

Nel medesimo disimpegno della zona notte è ubicata una botola per l'accesso al sottotetto allo stato grezzo che presenta altezze non consone all'uso abitativo.

L'immobile nel suo complesso risulta avere uno stato di conservazione buono ad eccezione di una porzione del rivestimento a cappotto posta nel lato ovest che presenta cavillatura e fessurazioni nella rasatura probabilmente causate da una posa in condizioni climatiche inadeguate. Il fabbricato non necessita di ulteriori interventi se non quelli di ordinaria manutenzione per conservarlo in normali condizioni di utilizzo.

Alla data del sopralluogo gli immobili si presentavano ben identificati ed identificabili precisando però che in sede di rilievo con strumentazione G.P.S. per l'aggiornamento della mappa al Catasto Terreni, relativamente al mappale 137 sono state rilevate anche le colonne e parte dei cordoli in muratura presenti verificando come questi ricadano però nel foglio 9 mappale 2127. Tale situazione si evince anche dalla sovrapposizione della mappa catastale alla vista satellitare.

L'esatto posizionamento dei confini richiede una procedura di interpello dei confinanti con verifiche più complesse (ricerca frazionamenti, rilievo integrale di tutte le particelle, sovrapposizione del rilievo alle mappe di impianto e frazionamenti,

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

creazione e posizionamento dei confini in loco previo accordo con le parti confinanti) che esulano dall'incarico ricevuto per l'inserimento dei fabbricati in mappa.

La superficie commerciale complessiva è pari a mq. 840 circa.

L'immobile risulta essere classificato in classe energetica "B" con un indice di prestazione energetica globale pari a 61,78 kWh/mq anno.

Si ritiene congruo un canone di locazione annuo pari a € 48.000,00 (euro quarantottomila/00).

Al sopralluogo l'immobile risultava occupato.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il compendio immobiliare risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Meldola, con i seguenti dati censuari:

1)

Informazioni riportate negli atti del catasto al 12/09/2023
Dati identificativi: Comune di **MELDOLA (F097) (FO)**
Foglio **8** Particella **135** Subalterno **1**

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **MELDOLA (F097) (FO)**
Foglio **8** Particella **135**

Classamento:
Rendita: **Euro 1.820,51**
Categoria **A/7**[a], Classe **1**, Consistenza **15 vani**
Foglio **8** Particella **135** Subalterno **1**
Indirizzo: STRADA MELDOLA-ROCCA CAMINATE n. 6/L Piano S1-T - 1-2
Dati di superficie: Totale: **513 m²** Totale escluse aree scoperte [b]: **500 m²**

2)

Informazioni riportate negli atti del catasto al 12/09/2023
Dati identificativi: Comune di **MELDOLA (F097) (FO)**
Foglio **8** Particella **135** Subalterno **2**

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **MELDOLA (F097) (FO)**
Foglio **8** Particella **135**

Classamento:
Rendita: **Euro 160,10**
Categoria **C/2**[a], Classe **4**, Consistenza **62 m²**
Foglio **8** Particella **135** Subalterno **2**
Indirizzo: STRADA MELDOLA-ROCCA CAMINATE n. 6/L Piano T
Dati di superficie: Totale: **73 m²**

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

3)

Informazioni riportate negli atti del catasto al 12/09/2023
Dati identificativi: Comune di **MELDOLA (F097) (FO)**
Foglio **8** Particella **135** Subalterno **3**

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **MELDOLA (F097) (FO)**
Foglio **8** Particella **135**

Classamento:
Rendita: **Euro 121,37**
Categoria **C/2**[a], Classe **4**, Consistenza **47 m²**
Foglio **8** Particella **135** Subalterno **3**
Indirizzo: STRADA MELDOLA-ROCCA CAMINATE n. 6/L Piano T
Dati di superficie: Totale: **58 m²**

4)

Informazioni riportate negli atti del catasto al 12/09/2023
Dati identificativi: Comune di **MELDOLA (F097) (FO)**
Foglio **8** Particella **135** Subalterno **4**

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **MELDOLA (F097) (FO)**
Foglio **8** Particella **135**

Classamento:
Rendita: **Euro 87,28**
Categoria **C/6**[a], Classe **3**, Consistenza **26 m²**
Foglio **8** Particella **135** Subalterno **4**
Indirizzo: STRADA MELDOLA-ROCCA CAMINATE n. 6/L Piano T
Dati di superficie: Totale: **31 m²**

5)

Informazioni riportate negli atti del catasto al 12/09/2023
Dati identificativi: Comune di **MELDOLA (F097) (FO)**
Foglio **8** Particella **135** Subalterno **5**

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **MELDOLA (F097) (FO)**
Foglio **8** Particella **135**

Classamento:
Rendita: **Euro 69,72**
Categoria **C/2**[a], Classe **4**, Consistenza **27 m²**
Foglio **8** Particella **135** Subalterno **5**
Indirizzo: STRADA MELDOLA-ROCCA CAMINATE n. 6/L Piano T
Dati di superficie: Totale: **33 m²**

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

L'area coperta e scoperta sulla quale sorge l'intero fabbricato è identificata al Catasto Terreni del Comune medesimo, al Foglio 8, Particella 135, ente urbano di mq. 5.020.

Costituisce parte integrante del lotto in oggetto l'immobile distinto al Catasto Terreni del Comune di Meldola, con i seguenti dati censuari:

6)

Informazioni riportate negli atti del catasto al 12/09/2023
Dati identificativi: Comune di **MELDOLA (F097) (FO)**
Foglio **8** Particella **137**
Classamento:
Redditi: dominicale **Euro 0,88**
agrario **Euro 0,88**
Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **3**
Superficie: **244 m²**

Il compendio immobiliare confina lungo il lato sud con la Strada Meldola – Rocca delle Caminate, ad ovest con il mappale 136, a nord con il mappale 138 ed infine lungo il lato est con il mappale 2127.

PERTINENZA

La quota di pertinenza del debitore esecutato è pari ad 1/1 sull'intera proprietà.

PROVENIENZA DEL BENE

L'immobile è pervenuto all'attuale proprietà con Atto COSTITUTIVO DI SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA del 18 luglio 2008 ai rogiti del Notaio Marco Maltoni in Forlì, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Forlì e Rimini, Repertorio n.12611 Raccolta n.7961, registrato a Forlì il 21 luglio 2008, al n.6837, Serie 1T e trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Forlì il 23 luglio 2008, ai nn.14865/8618.

REGIME FISCALE

Essendo la proprietà dell'immobile in capo a persone giuridiche, la vendita sarà da assoggettare ad I.V.A.

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

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

La verifica della regolarità edilizia ed urbanistica è stata effettuata presentando apposita istanza tramite p.e.c. ai preposti uffici del Comune di Meldola.

Gli stessi, in seguito, hanno reso disponibile documentazione da cui è possibile dedurre che l'attuale consistenza è stata autorizzata in virtù dei seguenti titoli/procedimenti abilitativi:

- Permesso di Costruire 48/07 del 11/03/2008 per la ricostruzione di fabbricato rurale di abitazione e servizi;
- Denuncia di Inizio Attività prot. gen.20127 pervenuta in data 10 dicembre 2008 per opere di variante al permesso di costruire sopracitato;
- Denuncia di Inizio Attività prot. gen.2839 pervenuta in data 27 febbraio 2009 per opere di variante al permesso di costruire sopracitato;
- Denuncia di Inizio Attività prot. gen.11027 pervenuta in data 6 agosto 2010 per esecuzione di recinzioni;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività prot. gen.10262 del 2 agosto 2011 per opere di completamento lavori al Permesso di Costruire 48/07 del 11/03/2008;

Allo stato dei luoghi i titoli edilizi citati risultano scaduti e non risulta agli atti alcuna comunicazione di fine lavori che di istanza relativa a Conformità edilizia e agibilità.

In sede di sopralluogo e con contestuale rilievo metrico, esaminando la documentazione fornita, sono emerse difformità edilizie quali diverso posizionamento di tramezzature ed aperture, realizzazione di controsoffittature e realizzazione di vano ripostiglio al piano primo.

Il tutto è evidenziato con colorazione gialla e rossa nella tavola grafica del rilievo effettuato ed allegata alla presente relazione.

Il Comune di Meldola ha richiesto inoltre il pagamento del contributo di costruzione, non essendo la proprietà in possesso dei requisiti di Imprenditore Agricolo a titolo principale, quantificato in un ammontare pari ad € 28.450,28 relativamente al

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

fabbricato con destinazione in parte ad uso abitazione rurale ed in parte servizio agricolo facente parte del lotto in oggetto.

Per quanto concerne la regolarizzazione delle difformità, della pratica edilizia scaduta e la presentazione dell'istanza relativa alla conformità edilizia ed agibilità potranno essere regolarizzate presso il Comune di competenza quantificando un costo, a titolo indicativo e forfettario, pari a circa € 7.000,00 comprensivo sia dell'oblazione che delle spese tecniche necessarie alla regolarizzazione.

Il controsoffitto posto nel locale soggiorno al piano primo non potrà essere regolarizzato in quanto posto ad un'altezza pari a 2,60 mt inferiore al minimo previsto dal regolamento di igiene e dovrà essere effettuato il ripristino secondo quanto urbanisticamente assentito. Lo scrivente E.S. ritiene corretto applicare un costo di ripristino, a titolo indicativo e forfettario, pari a circa € 2.000,00.

I costi sopracitati insieme al mancato versamento del contributo di costruzione descritto al punto precedente saranno detratti in sede di determinazione del valore dell'immobile.

I giudizi e le valutazioni espresse nella presente relazione sono corretti al meglio delle conoscenze dell'E.S. esaminando la documentazione resa disponibile, con riferimento alla normativa attualmente vigente ed ai colloqui intercorsi con gli uffici preposti.

Si consiglia l'acquirente di verificare tali indicazioni con un proprio tecnico di fiducia a causa delle tempistiche che possono intercorrere tra la data della relazione e l'effettiva vendita all'asta e ad eventuali modifiche che possono intercorrere nel frattempo.

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Forlì – Cesena, Ufficio Territoriale di Forlì, è stata verificata l'eventuale presenza di contratti di locazione e/o comodato d'uso sottoscritti.

L'ufficio interpellato ha risposto alla richiesta comunicando che dalle interrogazioni effettuate al Sistema Informativo dell'Anagrafe Tributaria, alla data del documento, non risultano registrati presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate contratti di locazione o comodato aventi ad oggetto gli immobili del presente lotto.

Al sopralluogo l'immobile risultava occupato.

STIMA DEL BENE

Il valore finale di stima, decurtato degli oneri per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile, dell'onere relativo al contributo di costruzione e della percentuale relativa alla tipologia di vendita forzata, è pari a ***€ 1.253.000,00*** (euro unmilioneduecentocinquantatremila/00).

Forlì, 6 settembre 2023

L'Esperto Stimatore
Geom. Stefano Mingozzi

Via dei Mille, 14 - 47121 FORLI' (FC) Tel.0543/35389 Fax 0543/28464 Email stefano@studiolinea5.it