

Dott. Oscare Santi

Dottore Commercialista Professionista delegato  
Via Bonali, 1 - 47122 Forlì - tel. 0543 31655  
e-mail: [oscare.santi@pec.it](mailto:oscare.santi@pec.it)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**TRIBUNALE DI FORLÌ**

**- CANCELLERIA CIVILE -**

**Giudizio di divisione n. 2546/2022**

**Avviso di vendita immobiliare delegata a professionista**

**1° esperimento**

Il sottoscritto Dott. Oscare Santi nominato dal Giudice Dott. Fabio Santoro con ordinanza emessa il 23/10/2023 quale professionista delegato ex art. 591 bis c.p.c. al compimento delle operazioni di vendita nel giudizio di divisione immobiliare in epigrafe,

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

**DISPONE**

procedersi alla **VENDITA SENZA INCANTO** del compendio immobiliare di seguito indicato, con modalità **TELEMATICA ASINCRONA** che verrà chiamata per l'esame delle buste telematiche il **giorno 15 luglio 2025 alle ore 15:00** sul portale del gestore **Edicom Finance S.r.l. ([www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it))** alle seguenti, specifiche e tassative condizioni.

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

Il compendio pignorato, meglio descritto nella **perizia** redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta, compresa la destinazione urbanistica risultante dal relativo certificato), inclusi i dati catastali ed i confini, e nell'**allegato "A"** accluso al presente avviso e di cui costituisce parte integrante, relativamente ai quali si segnala la presenza di difformità edilizie ed amministrative, nonché la presenza di formalità (domande giudiziali) non cancellabili, seppur non opponibili, così come risultante dai Pubblici Registri, è sito in **Sogliano al Rubicone (FC)**, così identificati e descritti:

• **Lotto 1:**

- **piena proprietà per l'intero di fabbricato residenziale**, sito in Sogliano al Rubicone (FC) in via Trento Trieste n. 11 e via Le Greppe n. 7, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sogliano al Rubicone al foglio 13, particella 43, sub. 3, categoria A/3, rendita catastale €\_568,10;

- consistente in: "Abitazione che si sviluppa su due piani fuori terra e un piano primo sottostrada. Al piano sottostrada: ingresso, salotto con zona pranzo, cucina, ripostiglio, antibagno con bagno. Piano terra: ingresso, soggiorno, disimpegno, camera, antibagno e bagno. Piano primo: due camere da letto e un bagno. Corte esclusiva";
- stato: occupato dall'esecutato.

• **Lotto 2:**

- **piena proprietà per l'intero di terreno**, sito in Sogliano al Rubicone (FC), censito al Catasto Terreni del Comune di Sogliano al Rubicone al foglio 23, particella 257, seminativo arboreo, r.d. €\_2,94, r.a. €\_2,49;
- consistente in: "Appezzamento di terreno edificabile di mq. 875";
- stato: libero.

**Prezzo base ed aumento minimo.**

I lotti sono posti in vendita a corpo per il **prezzo base** di:

- **lotto 1: €\_223.440,00 (euro duecentoventitremilaquattrocentoquaranta/00);**
- **lotto 2: €\_26.000,00 (euro ventiseimila/00).**

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

- **lotto 1: €\_5.000,00 (euro cinquemila/00);**
- **lotto 2: €\_500,00 (euro cinquecento/00).**

Il **prezzo offerto** non potrà essere inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base.

**Modalità di presentazione dell'offerta.**

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale (avvocato) anche a norma dell'art. 579, ultimo comma c.p.c.. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al presentatore (che, qualora non sia anch'esso un co-offerente, deve essere un avvocato). La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

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

**Con la presentazione dell'offerta l'offerente dichiara implicitamente di aver letto**

**l'avviso di vendita e la perizia di stima e di essere edotto sui contenuti di tali documenti.**

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 giustiziaro 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](mailto: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 minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

#### **Documenti da allegare all'offerta.**

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

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

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

### **Deposito cauzionale.**

Il deposito cauzionale, di importo pari almeno al **15 per cento** del prezzo offerto, deve essere effettuato esclusivamente con **bonifico** sul conto corrente intestato a "G.D.2546/2022 Tribunale di Forlì", acceso presso la Banca Credito Cooperativo ravennate, forlivese e imolese, codice IBAN **IT08H0854213200000000736777** con causale "G.D.2546/2022 cauzione lotto \_ asta del 15/07/2025", indicando il numero del lotto per il quale è presentata l'offerta.

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

procedura, l'offerta sarà considerata inammissibile.

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

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

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

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

### **Irrevocabilità dell'offerta.**

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

### **Svolgimento della vendita.**

Le buste telematiche saranno aperte dal delegato nel giorno e nell'ora sopra indicati. Su richiesta degli interessati, il delegato autorizzerà la partecipazione alle operazioni di vendita, con modalità telematiche, delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari non eseguiti.

Eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di 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; qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta, che avrà **durata sino alle ore 15 del giorno successivo**; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi **15 minuti** della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori **15 minuti** in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento; la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato referente della procedura disporrà l'aggiudicazione a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione.

#### **Offerta per persona da nominare.**

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

#### **Istanza di assegnazione con riserva di nomina di un terzo.**

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

presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

### **Pagamento del prezzo e degli oneri accessori.**

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

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

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

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

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

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

In caso di richiesta di tassazione agevolata, l'aggiudicatario è tenuto a consegnare al

## Dott. Oscare Santi

Dottore Commercialista Professionista delegato

Via Bonali, 1 - 47122 Forlì - tel. 0543 31655

e-mail: [oscare.santi@pec.it](mailto:oscare.santi@pec.it)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

L'aggiudicatario sarà tenuto, in solido all'esecutato ai sensi dell'art. 63 disp.att. c.c., alle eventuali spese condominiali arretrate relative all'anno solare in corso al momento dell'emissione del decreto di trasferimento ed a quelle relative all'anno precedente.

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

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

### **Trasferimento della proprietà.**

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

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

In base all'art. 41, 5° comma, D.Lgs. 385/1993, l'aggiudicatario o l'assegnatario hanno la possibilità di subentrare, senza autorizzazione del G.Es., nel contratto di finanziamento stipulato dalla parte debitrice eseguita 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.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## Dott. Oscare Santi

Dottore Commercialista Professionista delegato

Via Bonali, 1 - 47122 Forlì - tel. 0543 31655

e-mail: [oscare.santi@pec.it](mailto:oscare.santi@pec.it)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Le società incaricate provvederanno alla pubblicazione della suddetta documentazione ex art.490 Il co. c.p.c., sui siti [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.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](http://www.immobiliare.it) o, in alternativa, sui portali [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.idealista.it](http://www.idealista.it) e [www.bakeca.it](http://www.bakeca.it).

### Il professionista delegato

#### RENDE NOTO CHE

- tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o a cura del cancelliere o del giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato;
- 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 (invitando comunque gli interessati a verificare, anche tramite propri tecnici di fiducia, la situazione edilizia al momento dell'acquisto); per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## Dott. Oscare Santi

Dottore Commercialista Professionista delegato

Via Bonali, 1 - 47122 Forlì - tel. 0543 31655

e-mail: [oscare.santi@pec.it](mailto:oscare.santi@pec.it)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

- agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'avviso di vendita e della perizia di stima in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, manifestando di voler assumere direttamente tale incombenza;
- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura, mentre non saranno cancellate eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali), anche ove fossero inopponibili;
- laddove necessario, è stata regolarmente rilasciata l'attestazione di prestazione energetica dell'edificio;
- la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto;
- se all'emissione del decreto di trasferimento l'immobile è ancora abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare, 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 e 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 ed in detto caso le relative spese verranno poste a carico della procedura;
- se all'aggiudicazione l'immobile è ancora occupato da chiunque altro senza valido ed efficace titolo la liberazione sarà attuata dal custode e le relative spese verranno poste a carico della procedura;
- per tutto quanto ivi non previsto si applicano le vigenti norme di legge;

### AVVERTE CHE

- in base a quanto disposto dall'art.624 bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto;

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Dott. Oscare Santi

Dottore Commercialista Professionista delegato

Via Bonali, 1 - 47122 Forlì - tel. 0543 31655

e-mail: [oscare.santi@pec.it](mailto:oscare.santi@pec.it)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

- 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 054331655;
- gli offerenti possono ottenere assistenza per la compilazione ed il deposito della offerta dai medesimi soggetti nonché dal Gestore incaricato della vendita, secondo quanto indicato nel relativo portale ([www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it));
- gli interessati possono chiedere al custode Dott. Oscare Santi di poter visionare l'immobile mediante richiesta sul Portale delle Vendite Pubbliche entro il 10° giorno anteriore a quello fissato per le offerte.
- nella sezione "DOCUMENTI" del sito [www.professionistidelegatific.it](http://www.professionistidelegatific.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, 15 maggio 2025.

Il Professionista delegato  
Dott. Oscare Santi

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**ALLEGATO "A"**

N° 1

RG. ES N° 55/2019

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

\*\*\*\*\*

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

\*\*\*\*\*

**PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE**

\*\*\*\*\*

**\* LOTTO PRIMO \***

\*\*\*\*\*

**UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Fabbricato la cui originaria edificazione è piuttosto remota e non datata, successivamente ristrutturato negli anni 1984/1986, con materiali discreti (la pavimentazione è prevalentemente in ceramica, gli infissi sono in legno con vetrocamera corredati di scuroni esterni di colore rosso, il riscaldamento è autonomo con caldaia a gas e termosifoni in acciaio).

Esternamente si presenta intonacato e tinteggiato con la presenza di macchie di muffa sulla tinteggiatura. Copre una superficie commerciale, compresa l'incidenza dell'area cortilizia esclusiva, di circa mq. 222,00.

Sulla corte, solo parzialmente delimitata, vi è una servitù apparente e discontinua di transito per accedere alle proprietà confinanti.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Al **Catasto Fabbricati** del Comune di Sogliano al Rubicone,  
al **Foglio 13**,

**Particella 43 sub. 3**, categoria A/3 di classe 3, consistenza 10 vani, Rendita Catastale €. 568,10 classamento e rendita proposti (D.M. 701/94).

Terreno di sedime e di pertinenza distinta al Catasto Terreni del Comune di Sogliano al Rubicone al Foglio 13, Particella 43, Ente Urbano di mq. 270.

### CONFINI

La proprietà confina con la via Trento Trieste, con la via Le Greppe, con la proprietà della sig.ra ..... (Part. 42), con la proprietà dei sig.ri ....., ..... e ..... (Part. 44); salvo altri.

### PERTINENZA

Quota di 1/6 di proprietà

### PROVENIENZA DEL BENE

\* Denuncia di Successione del 09/08/2004 rep. 53/727 del sig. .... deceduto il 01/09/2003, con la quale fra gli altri beni, "l'intera proprietà" dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sogliano al Rubicone al Foglio 13 Particella 43 sub. 1 diveniva di proprietà degli eredi ....., ..... e ..... per la quota di 1/3 ciascuno (1/3 di 1/2); la quota di 1/2 di proprietà dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sogliano al Rubicone al Foglio 13 Particella 43 sub. 2 diveniva di proprietà degli eredi ....., ..... e ..... per la quota di 1/6 ciascuno.

Trascritta a Forlì il 02/11/2004 Art. 12.264.

N.B. ..... era proprietario per la quota di 1/2 e non per l'intera proprietà del sub. 1 della Particella 43 come viene indicato in Denuncia di Successione.

Al Catasto Fabbricati a seguito di variazione del 05/01/2021 in atti dal 05/01/2021 fusione-diversa distribuzione degli spazi interni i subalterni 1 e 2

della Particella 43 venivano soppressi originando l'attuale subalterno 3.

\* Atto di accettazione tacita di eredità con beneficio di inventario del 10/11/2003 Rep. n° 625/2003 i signori ....., ..... e ..... accettavano l'eredità del sig. ....

Trascritto a Forlì il 12/11/2003 Art. 13.851.

\* Con atto di compravendita del 06/04/1982 Rep. n° 13113/4812, fra gli altri, il sig. .... acquistava dalle sig.re ..... e ..... la quota di ½ di proprietà dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sogliano al Rubicone al Foglio 13, Particella 43.

L'altro 50% è in capo a ..... che lo acquistava con lo stesso atto.

Trascritto a Forlì il 21/04/1982 Art. 2.973 variato il 01/10/2009.

#### REGIME FISCALE

La vendita del bene è soggetta a Tassa di Registro

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

Dalla ricerca eseguita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sogliano al Rubicone sono stati forniti i seguenti atti amministrativi:

- \* Fabbricato che si presume esistente già in data 1942;
- \* Concessione Edilizia n. 481 del 29/09/1984 P.G.N. 481 rilasciata dal Comune di Sogliano al Rubicone ai sig.ri ..... e ..... per la ristrutturazione di un fabbricato ad uso civile abitazione;
- \* Autorizzazione sismica n. 1113 prot. gen. 5645 del 12/09/1984 con relativo certificato di conformità sismica del 03/11/1986;
- \* All'interno della pratica era presente la richiesta da parte del Capo dell'Ufficio Tecnico di un sopralluogo da parte della Vigilanza Municipale del 22/11/1984 prot. 6505. Non è stata fornita la risposta.

\* Concessione Edilizia n. 85 del 02/04/1985 P.G.N. 6910 rilasciata dal Comune di Sogliano al Rubicone ai sig.ri ..... e ..... in variante al progetto di ristrutturazione di fabbricato ad uso civile abitazione;

\* Certificato sismico n. 9030 del 03/11/1986;

\* Concessione Edilizia n. 32 del 10/10/1985 P.G.N. 4067 rilasciata dal Comune di Sogliano al Rubicone ai sig.ri ..... e ..... per variante in corso d'opera;

\* Autorizzazione Edilizia prot. n. 1062 del 1992 rilasciata dal Comune di Sogliano al Rubicone ai sig.ri ..... e .....per restauro e risanamento conservativo di tipo "B".

Gli elaborati forniti non comprendono la dichiarazione di Fine Lavori e la richiesta e il rilascio della relativa Abitabilità.

#### SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì-Cesena è stata eseguita ricerca a nome dell'esecutata per verificare l'esistenza di contratti registrati per il bene oggetto di procedura, non accertando contratti di locazione e/o altro genere per il bene oggetto del presente Lotto.

Alla data del sopralluogo l'immobile era in uso al sig..... con la propria famiglia. Non sono emersi titoli che ne attestino l'uso a favore del sig. ....Considerate le dimensioni del fabbricato, la tipologia dello stesso, le rifiniture l'ubicazione, l'accessibilità e quant'altro utile ai fini del calcolo del canone di affitto, si stima un canone di affitto annuo pari a circa €. 6.000,00 (€. 500,00 mensili).

#### STIMA DEL BENE

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



Valore dell'intera proprietà .....€.

-Valore della quota di 1/6 di proprietà .....€.



Il Perito Stimatore  
geometra Zanella Roberto





## ALLEGATO "A"

N° 2

RG. ES N° 55/2019

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

\*\*\*\*\*

### PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

\*\*\*\*\*

### PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

\*\*\*\*\*

#### \* LOTTO SECONDO \*

\*\*\*\*\*

#### UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Appezamento di terreno edificabile di complessivi mq. 875 catastali, facente parte di una vecchia lottizzazione, mai completata, posta ai margini del perimetro del Centro Storico del Comune di Sogliano al Rubicone.

Ad oggi è presente la strada di accesso che divide la lottizzazione in due e la mura di sostegno dei terreni che si trovano a monte di detta strada.

Il terreno non è degno di particolari note in quanto ha un andamento plano-altimetrico in forte pendenza che richiede, in caso di costruzione, dei consistenti interventi di sostegno con palificazioni.

Si precisa che non sono stati eseguiti sondaggi e analisi sul terreno per verificare la presenza di eventuali sostanze e/o materiali pericolosi.

Sul terreno non sono state accertate opere abusive. Sullo stesso vigono i vincoli di PRG, PSC e RUE previsti dal Comune di Sogliano al Rubicone per la zona urbanistica in cui è ricompreso il terreno oltre al Vincolo

idrogeologico – le Particelle ricadono interamente all'interno di area vincolata ai sensi del R.D.L. n°3267/1923.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Al **Catasto terreni** del Comune di Sogliano al Rubicone,  
al **Foglio 23**,

**Particella 257** seminativo arboreo di classe 3 di mq. 875, Reddito Dominicale €. 2,94, Reddito Agrario €. 2,49.

**CONFINI**

La proprietà confina con la proprietà della società ..... (Part. 256 e 258) e con la proprietà dei sig.ri ....., ..... e ..... (Part. 253 e 262); salvo altri.

**PERTINENZA**

Quota di 1/6 di proprietà

**PROVENIENZA DEL BENE**

**ATTO DI PROVENIENZA**

\* Denuncia di Successione del 09/08/2004 rep. 53/727 del sig. .... deceduto il 01/09/2003, con la quale fra gli altri beni, la quota di ½ di proprietà del terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Sogliano al Rubicone al Foglio 23 Particella 257 diveniva di proprietà degli eredi .... per la quota di 1/6 ciascuno.

Trascritta a Forlì il 02/11/2004 Art. 12.264.

\* Atto di accettazione tacita di eredità con beneficio di inventario del 10/11/2003 Rep. n° 625/2003 i signori .... accettavano l'eredità del sig. ....

Trascritto a Forlì il 12/11/2003 Art. 13.851

\* Con atto di compravendita del 09/08/1984 Rep. n° 16322/6176, fra gli altri, il sig. .... acquistava dal sig. .... la quota di ½ di proprietà il terreno edificabile, da urbanizzare, distinto al Catasto Terreni del Comune di Sogliano al Rubicone al Foglio 23, Particella 257 di mq. 875. L'altro 50% è in capo a ..... che lo acquistava con lo stesso atto.

Trascritto a Forlì il 11/08/1984 Art. 6.745 variato il 02/09/2009.

**REGIME FISCALE**

La vendita del bene è soggetta a Tassa di Registro

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

Sul terreno vigono i vincoli di PRG, PSC e RUE previsti dal Comune di Sogliano al Rubicone per la zona urbanistica in cui è ricompreso il terreno oltre al Vincolo idrogeologico – le Particelle ricadono interamente all'interno di area vincolata ai sensi del R.D.L. n°3267/1923.

Si riporta il CDU precedentemente emesso rilasciato dal Comune di Sogliano al Rubicone in data 05/05/2020, dal quale risulta che:

- secondo il Piano Strutturale Comunale (Strumentazione cogente per gli ambiti agricoli, centri storici e insediamenti-nuclei storici):

- territorio Urbanizzato (art. 28 L.R. 20/2000) – Ambiti urbani consolidati;

- Zone di rispetto per: strade, elettrodotti, crinali, depuratori, cimiteri;

- secondo il Regolamento Urbanistico Edilizio (come variato con Deliberazione di C.C. n° 72 del 20/12/2018), ha una destinazione:

- Territorio Urbano – Ambiti consolidati – A10-2 Tessuti residenziali a media densità – Area di riqualificazione diffusa;

- Aree a rischio fisico – insediativo.

Sulla proprietà immobiliare vigono i seguenti vincoli:

- Vincolo idrogeologico – le Particelle ricadono interamente all'interno di area vincolata ai sensi del R.D.L. n°3267/1923.
- Aree percorse dal fuoco – ai sensi della Legge n. 353 del 21/11/2000 si certifica che, in attuazione alla Deliberazione di G.C. n° 20 del 12/02/2019, le particelle non sono state percorse dal fuoco;
- Beni di uso civico di cui alla Legge 16/06/1927 n°1766 – Si certifica che ai sensi del decreto di accertamento n. 677 del 09/09/1940 dell'allora Provincia di Forlì, è stata accertata l'inesistenza all'interno dell'intero territorio soglianese, di beni di uso civico di cui alla Legge 16/06/1927 n. 1766.

*“La destinazione urbanistica e degli strumenti attuativi come sopra indicati sono certificati visti gli atti d'ufficio e non comprendono eventuali ulteriori vincoli o prescrizioni derivanti da disposizioni di leggi regionali e nazionali”.*

Sul terreno rientrante nel presente lotto non è stato accertato alcun atto amministrativo, e risulta privo di fabbricati.

Non sono state accertate opere abusive.

#### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

Presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì-Cesena è stata eseguita ricerca a nome dell'esecutata per verificare l'esistenza di contratti registrati per il bene oggetto di procedura, non accertando contratti di locazione e/o altro genere per il bene oggetto del presente Lotto.

Alla data del sopralluogo il terreno era in stato di abbandono e si presume quindi nella disponibilità della sig.ra .... e dei comproprietari .... e ....



Considerate la tipologia del bene e le sue attuali condizioni, si ritiene non locabile.



**STIMA DEL BENE**



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

**Valore dell'intera proprietà .....€.**

**-Valore della quota di 1/6 di proprietà .....€.**



Il Perito Stimatore

geometra Zanella Roberto



