

*Dott.ssa Ippolita Laghi*

Professionista Delegato

Viale Domenico Bolognesi n. 19 – 47121 Forlì (FC)

Cellulare: 338/4947092

e-mail: [ippolitalaghi@tiscali.it](mailto:ippolitalaghi@tiscali.it)

TRIBUNALE DI FORLÌ

SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Procedura esecutiva: n. 177/2024 R.G. Es.**

**Giudice dell'Esecuzione:** Dott. Danilo Maffa

**Custode Giudiziario:** Dott.ssa Ippolita Laghi

**Delegato alla vendita:** Dott.ssa Ippolita Laghi

**Gestore della vendita telematica:** ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.p.A.

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA A PROFESSIONISTA**

**1° ESPERIMENTO**

La sottoscritta Dott.ssa Ippolita Laghi, nominata dal G.E. Dott. Danilo Maffa con ordinanza emessa il 05 febbraio 2026 e comunicata il 09 febbraio 2026 quale professionista delegato ai sensi dell'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 tra il diritto reale sul cespite oggetto di esecuzione e i dati emergenti dai Pubblici Registri, nonché la titolarità dello stesso in capo al debitore executato;
- ritenuto necessario fissare la vendita in **un unico lotto** a corpo e non a misura, del compendio immobiliare pignorato;
- visti gli art. 490 e 570 c.p.c.;

**DISPONE**

procedersi alla **VENDITA SENZA INCANTO** del compendio immobiliare di seguito indicato, con modalità **TELEMATICA ASINCRONA** che verrà chiamata per l'esame delle buste telematiche **il**

**giorno 09 GIUGNO 2026 alle ore 15** tramite piattaforma di "ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.p.A." ([www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)) alle seguenti, specifiche e tassative condizioni.

### **Descrizione del bene e identificazione del lotto unico**

Il compendio immobiliare pignorato, meglio descritto nella perizia redatta dall'esperto stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta, compresa la destinazione urbanistica ed edilizia risultante dal relativo certificato, così come accertata ed attestata dal perito stesso), 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, così come risultanti dalla perizia estimativa ( specificatamente al punto 13.3 pag. 33 della relazione tecnico estimativa dell'esperto stimatore)** è sito nel Comune di Forlì (FC) ed è identificato e descritto come segue: in Via Ravennana civico n. 453 ed è identificato e descritto come segue:

#### **LOTTO UNICO:**

- Piena proprietà (1/1) di fabbricato terra-cielo sviluppato su due livelli con autorimessa, sito nel Comune di Forlì (FC), in Via Ravennana civico n. 453.

Le unità immobiliari che compongono il lotto unico risultano censite al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al:

- Foglio 52, particella 77, sub 4, categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, Via Ravennana 453 Piano T-1, superficie totale mq 92, rendita catastale Euro 433,82;
- Foglio 52, particella 77, sub 5, categoria C/6, classe 2, consistenza 20 mq, Via Ravennana 453 Piano T, superficie totale mq 21, rendita catastale Euro 88,83.

L'edificio dove sono poste le unità immobiliari insiste su un'area distinta al Catasto Terreni di Forlì (FC) al foglio 52 particella 77, "Ente urbano", con superficie catastale mq 393.

Trattasi di immobile consistente in fabbricato terra-cielo sviluppato su due livelli con annessa autorimessa al p.t., così composto:

- al piano terra ingresso, cucina, sala da pranzo, bagno;
- al piano primo 2 camere da letto, bagno e 2 balconi.

Per quanto attiene a licenze, provvedimenti autorizzativi, tipologia urbanistica, abusi edilizi, servitù, convenzioni urbanistiche ed edilizie, condizioni e situazione dell'immobile sopra descritto, si rimanda a quanto indicato in perizia.

**Si invitano gli interessati a verificare, anche tramite propri tecnici, la situazione edilizia e la situazione ipotecaria e catastale al momento dell'acquisto.**

- Stato: occupato dall'esecutato.
- Classe energetica: G.

### **Prezzo base e aumento minimo**

L'immobile è posto in vendita a corpo per il **prezzo base di euro 98.000,00 (euro novantottomila/00)**

In caso di gara, il rilancio minimo è determinato in euro **1.000,00 (euro mille/00)** per ogni rilancio.

**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. chiunque, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale (Avvocato) munito di procura. Anche a norma dell'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 presentate esclusivamente in via telematica in conformità a quanto stabilito dal D.M. n. 32/2015, artt. 12 e segg. e depositate, **entro le ore 12 del giorno antecedente quello fissato dal professionista delegato per il loro esame**, secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia (consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione documentazione, sottosezione portale delle vendite pubbliche), inviandole all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it** (non è sufficiente il solo inserimento dell'offerta tramite il **portale ministeriale, dovendo poi l'offerta essere spedita all'indirizzo pec sopra indicato**).

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.

**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 e' 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](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.

d) se l'offerente agisce quale legale rappresentante di persona giuridica, dovrà essere allegata visura o certificato del registro delle imprese, rilasciati non oltre 30 giorni prima del deposito dell'offerta, da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri.

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

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

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

b) documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni (in mancanza l'offerta dovrà essere considerata inefficace); qualora l'offerente sia minore di età o incapace, copia del documento di identità e del codice fiscale anche del soggetto che agisce in suo nome e della relativa autorizzazione;

c) procura rilasciata dagli altri offerenti (quando l'offerta è formulata da più persone) al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure al soggetto che sottoscrive l'offerta con firma digitale; la procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata;

d) procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;

e) visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;

f) dichiarazione di aver preso completa visione dell'avviso di vendita e della 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 in tal senso 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% (quindici per cento)** del prezzo offerto, deve essere effettuato esclusivamente con bonifico sul conto corrente intestato a Esecuzione Immobiliare RG. n. 177/2024, acceso presso La BCC Credito Cooperativo Ravennate Forlivese e Imolese Soc. Coop., codice IBAN IT 22 J 08542 13200 000000768194 con causale "Es. 177/2024 cauzione lotto unico asta del 09/06/2026". **Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito abbia luogo entro la giornata lavorativa precedente il termine fissato per presentare la domanda (le 12,00 del giorno antecedente l'asta)**, 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 inerente 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, 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.

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, alla piattaforma del gestore per partecipare alla gara.

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

#### **Svolgimento della gara telematica asincrona.**

Il professionista delegato, referente della procedura, una volta verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS; qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà immediatamente a gara sull'offerta più alta, che avrà durata sino alle ore 15:00 del giorno successivo a quello di apertura della gara, facendo attenzione che questo non ricada di sabato o in giorni festivi; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 15 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 15 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento; la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno successivo non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato referente della procedura disporrà la vendita a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà prontamente restituita mediante bonifico sul medesimo conto corrente dal quale era stata inviata, senza necessità – per tale incombente – di ulteriore delega o controfirma del Giudice dell'esecuzione.

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 del miglior offerente e, per la individuazione dello stesso, si terrà conto gradatamente:

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

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

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

### **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 dell'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, in parte motivata).

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito il Giudice dell'Esecuzione 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 di immobile 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; si precisa che ai fini di cui all'art. 1193 c.c. qualunque somma versata verrà imputata prima alle spese di trasferimento ed alle altre voci di spesa sopra indicate e – quindi – al residuo prezzo (Cass. Civ. sez. III, 14 febbraio 2023 n. 4447).

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.

La presente vendita è soggetta a spese di registrazione, trascrizione, voltura, imposta di registro e/o eventuale I.V.A., secondo le aliquote di legge vigenti al momento di trasferimento del bene.

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).

Inoltre, entro il termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, è tenuto a consegnare al Professionista delegato la dichiarazione scritta relativa all'antiriciclaggio di cui al novellato art. 585 u.c. c.p.c..

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.**

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

#### **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.E., 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.

#### **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.

#### **Pubblicità**

La pubblicità inerente alla vendita verrà eseguita, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., a cura del professionista delegato tramite pubblicazione dell'ordinanza di vendita, unitamente all'avviso di vendita ed alla perizia, almeno 60 giorni prima del termine di presentazione delle offerte sul Portale delle Vendite Pubbliche, ed almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte sui siti [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it).

Inoltre, la pubblicazione dell'avviso di vendita e del corredo fotografico, verrà eseguita a cura del gestore della vendita telematica ed almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte, sul sito commerciale [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) laddove il costo per la pubblicità relativa a ciascun lotto sia contenuto nei limiti di € 50,00 (oltre i.v.a.) oltre che sui portali [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.idealista.it](http://www.idealista.it) e [www.bakeca.it](http://www.bakeca.it); nel caso in cui il prezzo richiesto sia superiore, il delegato potrà, in alternativa e previa richiesta in tal senso da parte della creditrice procedente, effettuare la predetta pubblicazione esclusivamente 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**

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

**rende noto quanto segue**

- 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; si invita comunque gli interessati a verificare, anche tramite propri tecnici di fiducia, la situazione edilizia al momento dell'acquisto;
- per quel che riguarda la regolarità edilizia ed urbanistica dei fabbricati si richiamano sempre le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto stimatore; in ogni caso, per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- 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 occultati 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, applicando una riduzione del valore;

- 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'ordinanza di vendita e sulle descrizioni contenute nella 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, trascrizioni di pignoramenti nonché eventuali sequestri conservativi, la cui cancellazione sarà espressamente ordinata con il decreto di trasferimento e verrà eseguita a cura e spese della procedura esecutiva, con la precisazione che non saranno cancellate invece 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 fa espresso invito all'offerente a verificare personalmente, eventualmente anche a mezzo di proprio professionista, la presenza di eventuali iscrizioni e/o trascrizioni 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;
- la proprietà, il possesso, il godimento del cespite e, in genere, ogni diritto attivo e passivo derivante dall'acquisto saranno a favore e a carico dell'aggiudicatario a far data dall'emissione del decreto di trasferimento conseguente al versamento integrale del prezzo di aggiudicazione e di ogni altro onere inerente alla vendita nell'entità che verrà comunicata a cura del professionista delegato;
- se all'aggiudicazione l'immobile è ancora occupato dal debitore o da chiunque altro senza valido, efficace ed opponibile titolo la liberazione sarà attuata dal custode e le relative spese verranno poste a carico della procedura;
- il prezzo base del lotto unico, è fissato nell'ordinanza di vendita, con le successive riduzioni operate dal delegato – in considerazione del numero degli esperimenti di vendita andati deserti – in misura pari al 25 % rispetto al precedente prezzo base d'asta, salvo il caso in cui il bene da porre in vendita abbia valore uguale o inferiore ad Euro 15.000,00; in tal caso il delegato non fisserà un ulteriore tentativo di vendita e rimetterà le parti innanzi al G.Es.;
- per tutto quanto ivi non previsto si applicano le vigenti norme di legge;

#### AVVERTE CHE

- in base a quanto disposto dall'art.624 bis c.p.c., su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo, il Giudice dell'esecuzione può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto;
- 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 contattando il Professionista Delegato al seguente recapito telefonico: 338/4947092 (dal lunedì al venerdì) o inviando una mail a: [ippolitalaghi@tiscali.it](mailto:ippolitalaghi@tiscali.it);
- gli offerenti possono ottenere assistenza per la compilazione ed il deposito della offerta dal gestore incaricato della vendita "ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.p.A.", secondo quanto indicato nel relativo portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it);
- gli interessati possono chiedere al custode giudiziario di visionare l'immobile fino a 10 giorni prima del termine fissato per le offerte, previa richiesta da effettuarsi mediante il "Portale delle Vendite Pubbliche "(PVP) all'indirizzo <http://pvp.giustizia.it/pvp>, selezionando l'inserzione relativa alla presente vendita e successivamente l'apposita funzione "prenota visita immobile".

La pubblicità, le ulteriori modalità di presentazione delle offerte e tutte le condizioni della vendita sono regolate dalle condizioni generali in materia di vendite immobiliari.

Forlì, 30 marzo 2026

Il Professionista delegato

Dot.ssa Ippolita Laghi

**TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Esecuzione Immobiliare n° 177/2024

**PROSPETTO RIEPILOGATIVO DELL'IMMOBILE**  
**ALLEGATO "A"****LOTTO UNICO****UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Piena proprietà sull'intero relativamente ad un fabbricato terra-cielo costituito da due unità immobiliari ad uso civile abitazione e autorimessa site nel Comune di Forlì (FC), in via Ravegnana civico n.453.

L'immobile è localizzato nella prima fascia periferica del Comune, nella porzione nord-orientale dello stesso e a circa 6 km. dal centro storico.

Il fabbricato si affaccia sulla S.S.67 - via Ravegnana, arteria di collegamento diretto con la città di Ravenna, e si trova nelle vicinanze del casello autostradale di Forlì dell'A14, garantendo agevole accessibilità sia verso il centro urbano che verso la rete autostradale.

La zona presenta una destinazione d'uso prevalentemente residenziale e la vicina presenza di negozi, servizi e attività commerciali rende la zona ben servita.

Il fabbricato oggetto di valutazione insiste su un lotto di terreno dalla forma trapezoidale della consistenza catastale pari a mq.393 ed è costituito da un'unità abitativa sviluppata ai piani terra e primo oltre ad un locale autorimessa situato al piano terra.

L'edificio abitativo risulta essere stato edificato nell'anno 1952 ed è stato successivamente oggetto di interventi di sopraelevazione e demolizione ultimati nell'anno 1983.

L'accesso dalla pubblica via avviene tramite l'ingresso situato lungo la S.S.67 - via Ravegnana contraddistinto con la numerazione civica 453.

L'accesso all'unità abitativa avviene attraverso il locale ingresso-vano scala,

direttamente collegato ai locali cucina, con superficie calpestabile pari a circa 11 mq., pranzo, di superficie calpestabile pari a circa 14 mq., e il servizio igienico (W.C.)

Il locale originariamente destinato a pranzo risulta attualmente utilizzato come camera da letto. Inoltre, mediante aperture realizzate nella muratura del servizio igienico (W.C.), è stato reso possibile l'accesso interno ai vani di servizio ubicati sul retro del fabbricato. Tali vani di servizio risultano inoltre ampliati nei volumi rispetto allo stato originario, interventi realizzati senza le necessarie autorizzazioni edilizie, configurando pertanto abusi edilizi.

Mediante la scala a due rampe situata nell'ingresso dell'abitazione, si accede al piano superiore, dove sono collocate due camere da letto con superficie calpestabile rispettivamente pari a circa 14 mq. e 10 mq., opportunamente disimpegnate, oltre a un ulteriore servizio igienico. Esternamente, l'unità è dotata di due balconi posti lungo i lati est e sud, entrambi accessibili dalle camere da letto.

All'interno dell'immobile sono presenti impianti non conformi alla normativa e carenti sotto il profilo della sicurezza. In particolare, l'unità è dotata di un impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale a gas, collocata nel servizio al piano terra, con distribuzione del calore tramite radiatori; tale sistema risulta attualmente non funzionante e non utilizzato dall'attuale proprietà.

Analogamente, gli impianti elettrico e idrico, evidenziano caratteristiche non conformi ai requisiti di sicurezza e alle prescrizioni tecniche. L'insieme di tali carenze rende necessari interventi di rifacimento e regolarizzazione degli impianti, al fine di garantire la piena funzionalità e la sicurezza dell'immobile.

Durante il sopralluogo sono state segnalate dalla debitrice eseguita infiltrazioni provenienti dal solaio di copertura. Inoltre, in data 5 novembre 2025 è stato effettuato un ulteriore accesso finalizzato alla verifica di una perdita idrica riconducibile all'impianto sanitario del servizio igienico situato al piano primo ed in fase di riparazione.

Nel compendio immobiliare oggetto di valutazione è presente, inoltre, un locale

autorimessa con superficie calpestabile di circa 32 mq., ubicato sul lato nord del lotto. Le dimensioni effettive del locale risultano significativamente superiori rispetto a quanto assentito urbanisticamente, circa 20 mq. calpestabili, a seguito di un ampliamento realizzato sul lato orientato verso est unitamente ad una maggiore altezza del locale. Tale intervento realizzato senza le necessarie autorizzazioni edilizie, configura pertanto un abuso edilizio.

Nel corso del sopralluogo sono stati inoltre rilevati due manufatti a carattere precario, aventi funzione di deposito, ubicati nella corte antistante il fabbricato principale. Tali strutture risultano realizzate in assenza di idonei titoli abilitativi edilizi, configurando pertanto interventi in difformità alle normative urbanistico-edilizie vigenti.

L'immobile nel suo complesso presenta uno stato di conservazione insufficiente e richiede interventi straordinari di manutenzione e ripristino al fine di riportarlo a condizioni di normale utilizzabilità.

Alla data del sopralluogo l'edificio si presentava ben identificato ed identificabile con la corte esclusiva delimitata da una recinzione, specificando però che senza un adeguato rilievo topografico non è possibile identificare l'esatta posizione dei confini.

La superficie ragguagliata complessiva è pari a mq. 156 circa.

L'immobile risulta essere classificato in classe energetica "G" con un indice di prestazione energetica globale pari a 358,29 kWh/mq anno.

Il valore di locazione stimato è pari ad **€ 6.600,00** (euro seimilaseicento/00).

Al sopralluogo l'immobile risultava occupato.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

unità immobiliari oggetto di pignoramento risultano censite al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì, con i seguenti dati censuari:

**1)**

**Dati identificativi:** Comune di FORLÌ (D704) (FO)  
Foglio 52 Particella 77 Subalterno 4

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**  
Comune di FORLÌ (D704) (FO)  
Foglio 52 Particella 77

**Classamento:**

Rendita: Euro 433,82  
Categoria A/3<sup>91</sup>, Classe 3, Consistenza 6 vani  
Foglio 52 Particella 77 Subalterno 4

**Indirizzo:** VIA RAVEGNANA n. 453 Piano T-1

**Dati di superficie:** Totale: 92 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte <sup>91</sup>: 89 m<sup>2</sup>

**2)**

**Dati identificativi:** Comune di FORLÌ (D704) (FO)  
Foglio 52 Particella 77 Subalterno 5

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**  
Comune di FORLÌ (D704) (FO)  
Foglio 52 Particella 77

**Classamento:**

Rendita: Euro 88,83  
Categoria C/6<sup>91</sup>, Classe 2, Consistenza 20 m<sup>2</sup>  
Foglio 52 Particella 77 Subalterno 5

**Indirizzo:** VIA RAVEGNANA n. 453 Piano T

**Dati di superficie:** Totale: 21 m<sup>2</sup>

L'area coperta e scoperta sulla quale sorge l'intero complesso residenziale di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di pignoramento, è identificata al Catasto Terreni del Comune medesimo, con i seguenti dati censuari

**Dati identificativi:** Comune di FORLÌ (D704) (FO)

Foglio 52 Particella 77

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

**Particelle corrispondenti al catasto fabbricati:**

Comune di FORLÌ (D704) (FO)

Foglio 52 Particella 77

**Classamento:**

Particella con qualità: ENTE URBANO

Superficie: 393 m<sup>2</sup>

La particella confina lungo il lato nord con il mappale 76, nel lato est con la S.S.67 via Ravegnana, nel lato sud con il mappale 409 ed infine lungo il lato ovest con il mappale 76.

#### **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 di Compravendita del 21 giugno 2006 ai rogiti della Dott.ssa EUGENIA TROFIMENA DI FLORIO, Notaio in Forlì iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Forlì e Rimini, Repertorio n.31701 Raccolta n.7679, trascritto a Forlì il 3 luglio 2006 al n.8361.

L'immobile risulta occupato in virtù di Provvedimento di Assegnazione in godimento della casa familiare Tribunale Di Forlì del 04/03/2019 rep.1638/2019, trascritto a Forlì il 27/11/2020 al n.12110.

#### **REGIME FISCALE**

Essendo la proprietà dell'immobile in capo a persona fisica, la vendita sarà da assoggettare ad Imposta di Registro.

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

La verifica della regolarità edilizia ed urbanistica è stata effettuata presentando dapprima istanza, in data 14 febbraio 2025 tramite apposito applicativo, ai preposti uffici Comune di Forlì, Area Servizi alle Imprese e al Territorio, Servizio Edilizia e Sviluppo Economico.

In data 10 giugno 2025 l'ufficio ha risposto allo scrivente E.S. segnalando la presenza agli atti dei seguenti titoli:

- licenza n. 12854 del 16/01/1952, prot. gen. n.22802/1952, unita abitabilità del 01/09/1952;
- concessione n.458 del 19/05/1978, prot. gen. n.22906/77, unita variante n.1127 del 09/09/1981, prot. gen. n.23115/1981, unita abitabilità n.468 del 09/09/1983, prot. gen. n.19817/1983 (sopraelevazione fabbricato di civile abitazione e demolizione ripostiglio Via Ravegnana 453);
- prot. gen. n.15922 del 31/03/1995: istanza di sanatoria per abusi edilizi commessi nel fabbricato sito in Via Ravegnana 453 "colleg. al PG. 14509/1989 RU 2102/89 e PG.8105/88 RU 1674/88" unita a concessione in sanatoria n.1242/06 del 12/06/2006.

In data 25 giugno 2025 presso l'Archivio di Stato e successivamente, in data 19 agosto 2025, presso l'Ufficio Tecnico del Comune competente, è stato eseguito accesso agli atti al fine di reperire la documentazione amministrativa afferente alle pratiche edilizie sopra richiamate.

In tale sede sono stati acquisiti in copia i relativi titoli abilitativi e gli elaborati grafici di progetto allegati.

In sede di sopralluogo e con contestuale rilievo metrico, esaminando la documentazione fornita, sono emerse difformità edilizie che, di seguito, si elencano.

**Piano terra**

- Realizzazione di tettoia soprastante l'ingresso;
- Realizzazione di apertura murarie tra i locali wc., centrale termica e servizio e

- modifica delle aperture esterne;
- Ampliamento del locale centrale termica e sopraelevazione del servizio;
- Maggiore dimensionamento e altezza dell'autorimessa;
- Realizzazione di manufatti uso deposito ubicati nella corte antistante il fabbricato principale;

**Piano primo**

- Rilevato diverso andamento della scala di collegamento tra i piani terra e primo;
- Rilevato diverso posizionamento e dimensionamento di aperture e del tramezzo del servizio igienico.

Tutte le evidenze rilevate sono rappresentate nella tavola grafica allegata alla presente relazione, mediante opportuna colorazione gialla e rossa, corrispondente agli elementi oggetto di verifica.

Si segnala inoltre che l'attuale stato di occupazione dell'immobile, caratterizzato da un'elevata presenza di oggetti e materiali di risulta, ha limitato l'accessibilità a determinati ambienti, consentendo un rilievo planimetrico parziale di alcuni vani.

Le difformità edilizie riscontrate, con particolare riferimento agli ampliamenti planivolumetrici non assentiti, dovranno essere oggetto di interventi di ripristino dello stato legittimato, per i quali si stima un costo complessivo pari a circa € 10.000,00.

Per quanto riguarda le restanti irregolarità, le stesse risultano potenzialmente sanabili presso l'Amministrazione Comunale competente quantificando un costo, pari a circa € 10.000,00 comprensivi sia dell'oblazione amministrativa che dei costi tecnici correlati alla predisposizione e presentazione dell'istanza.

Tali importi, indicati a titolo orientativo e forfettario, saranno considerati in deduzione ai fini della determinazione del valore di stima 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.

#### 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.

Con riferimento all'istanza effettuata dallo scrivente E.S. ed ai documenti successivamente rilasciati, i competenti uffici del Comune di Forlì hanno comunicato che l'immobile risulta occupato.

Al sopralluogo l'immobile risultava a tutti gli effetti occupato.

#### STIMA DEL BENE

Il valore finale di stima decurtato degli oneri per le opere di ripristino e regolarizzazione urbanistica oltre alla percentuale relativa alla tipologia di vendita forzata, è pari ad **€ 98.000,00** (euro novantottomila/00).

Forlì, 12 novembre 2025

L'Esperto Stimatore

Geom. Stefano Mingozzi  
(sottoscrizione digitale)