



## TRIBUNALE DI FORLÌ



### PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

**n. 185/2024 R.G. Es. Imm.**

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Danilo Maffa



Professionista delegato: Avv. Jacopo Zanotti

Custode giudiziario: I.V.G. Forlì S.r.l.



### AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE



#### **Lotto Unico – 1° esperimento**

*vendita senza incanto con modalità telematica asincrona*

Il sottoscritto Avv. Jacopo Zanotti, nominato dal G.E. Dott. Danilo Maffa con ordinanza comunicata il 4 novembre 2025, quale professionista delegato ex art. 591-bis c.p.c. al compimento delle operazioni di vendita nel procedimento di esecuzione immobiliare in epigrafe, esaminata la documentazione in atti e verificata la corrispondenza fra il diritto reale sul 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 del Lotto Unico a corpo e non a misura del compendio immobiliare pignorato; visti gli artt. 490 e 570 c.p.c.,



#### **DISPONE**

procedersi alla **VENDITA SENZA INCANTO** del compendio immobiliare di seguito indicato, con modalità **TELEMATICA ASINCRONA** che verrà chiamata per l'esame delle buste telematiche il giorno **4 marzo 2026 alle ore 11:00** sul portale del gestore Astegiudiziarie Inlinea S.p.A. ([www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it)) alle seguenti condizioni.



#### **1 – DESCRIZIONE DEL BENE ED IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO**



Il compendio pignorato, meglio descritto nella perizia redatta dall'esperto stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta, compresa la destinazione urbanistica risultante dal relativo certificato), inclusi i dati catastali ed i confini, e nell'allegato "A" accluso al presente



avviso e di cui costituisce parte integrante, è sito nel Comune di Bagno di Romagna (FC), via Giuseppe Verdi n. 14 – loc. San Piero in Bagno ed è così identificato e descritto:

### **LOTTO UNICO**

**Piena proprietà per l'intero (1/1)** di abitazione da cielo a terra con garage, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Bagno di Romagna, al Foglio 119, particella 96:

**Sub. 2:** Categoria A/4, classe 3, consistenza vani 5, superficie catastale totale mq 105, rendita € 309,87 – APPARTAMENTO D'ABITAZIONE sviluppato sui piani T-1-2;

**Sub. 1:** Categoria C/6, classe 2, consistenza mq 27, superficie mq 27, rendita € 101,79 – AUTORIMESSA al piano T.

#### **1.1 Descrizione sintetica**

L'immobile è costituito da abitazione da cielo a terra in schiera nel centro storico di San Piero in Bagno, con la seguente distribuzione interna: Piano terra: ingresso dal fronte strada direttamente sul vano scale e garage con accesso autonomo dalla pubblica via; Piano primo: vano scale, cucina-pranzo, retrocucina e soggiorno; Piano secondo: vano scale, due camere da letto e bagno.

L'edificio è stato ristrutturato negli anni '60-'70, con struttura portante in muratura e/o sasso, solai in laterizio, copertura a due falde, infissi in legno e vetrocamera. Le condizioni di manutenzione sono normali vista l'epoca di realizzo. Superficie commerciale: mq 125 circa.

#### **1.2 Dati tecnici e regolarità**

Attestazione di Prestazione Energetica: classe energetica "G".

Regolarità urbanistico-edilizia: secondo quanto accertato dall'esperto estimatore l'edificio risulta regolarizzato mediante Concessione in sanatoria (condono edilizio) n. 470/87 rilasciata il 22/03/2010. L'esperto estimatore ha altresì verificato i luoghi sulla base della tavola di progetto allegata alla concessione in sanatoria suddetta, e dal raffronto ha rilevato la sostanziale conformità dei luoghi, nonché l'assenza di opere abusive.

Si invitano in ogni caso gli interessati a verificare, anche tramite propri tecnici di fiducia, la situazione edilizia al momento dell'acquisto.

Regime fiscale: la vendita è soggetta a imposta di registro.

#### **1.3 Stato occupazionale**

L'immobile è occupato da terzi in forza di contratto di comodato precario oneroso stipulato con la procedura esecutiva previa autorizzazione del G.E.. Il contratto di comodato cesserà automaticamente con l'aggiudicazione definitiva dell'immobile, senza opponibilità all'aggiudicatario.

## **2 – PREZZO BASE ED AUMENTO MINIMO**

L'immobile è posto in vendita a corpo per il prezzo base di € 140.000,00 (euro centoquarantamila/00). In caso di gara l'aumento minimo è determinato in € 2.000,00 (euro duemila/00).

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

## **3 – 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 12:00 del giorno 3 marzo 2026 (giorno antecedente a quello fissato 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 D.M. n. 32 del 26 febbraio 2015 "Regolamento recante le regole tecniche e operative per lo svolgimento della vendita dei beni mobili e immobili con modalità telematiche nei casi previsti dal codice di procedura civile, ai sensi dell'articolo 161-ter delle disposizioni per l'attuazione del codice di procedura civile", che perciò di seguito si riportano.

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

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

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

*2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.*

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

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

*vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.*

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

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

#### **Art. 13 – Modalità di trasmissione dell'offerta**

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

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

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

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

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

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

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

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



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

**Art. 15 – Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia**

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

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

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

**4 – CONTENUTO DELL'OFFERTA**

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

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

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

## 6 – DEPOSITO CAUZIONALE

**Il deposito cauzionale, di importo pari almeno al 15 per cento (15%) del prezzo offerto,** deve essere effettuato esclusivamente con bonifico sul conto corrente intestato alla procedura presso la BCC Credito Cooperativo ravennate forlivese imolese,

codice IBAN: **IT61 P085 4213 2000 0000 0760 649**

con causale: "Es. Imm. n. 185-2024 versamento cauzione Lotto Unico asta del 04.03.2026".

Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato in modo tale che **l'accredito abbia luogo entro la giornata lavorativa precedente il termine fissato per presentare la domanda**, al fine di consentire la verifica del buon fine dell'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, e l'aggiudicatario inadempiente sarà passibile di condanna ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

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

## **7 – IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA E SVOLGIMENTO DELLA VENDITA**

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.

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, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta, che avrà durata sino alle ore 15:00 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.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine. In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato 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.

#### **7.1 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.

#### **7.2 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.

### **8 – PAGAMENTO DEL PREZZO E OBBLIGHI DELL'AGGIUDICATARIO**

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**, termine perentorio, non prorogabile e non soggetto a sospensione feriale.

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° comma, 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, 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 ed agli interessi delle parti processuali ad una sollecita distribuzione del ricavato della vendita.

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.

Qualora l'aggiudicatario 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.

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.

In base all'art. 41, 5° comma, D.Lgs. 385/1993, l'aggiudicatario o l'assegnatario hanno la possibilità di subentrare, senza autorizzazione del G.Es., nel contratto di finanziamento stipulato dalla parte debitrice esecutata assumendone gli obblighi relativi, purché entro 15 giorni dall'aggiudicazione definitiva o dall'assegnazione siano versate all'istituto mutuante le rate già scadute, gli accessori e le spese, nella misura che verrà precisata dall'istituto come sopra.

## **9 – AVVERTENZE**

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, sono eseguite dal professionista delegato; gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore; la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, a corpo e non a misura; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità; l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Se all'emissione del decreto di trasferimento l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione sarà attuata a cura del custode giudiziario ed a spese della procedura, secondo le modalità di cui all'art. 560 c.p.c.

In base a quanto disposto dall'art. 624-bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione può sospendere il processo fino a ventiquattro mesi su istanza di tutti i creditori. In base all'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.

## **10 – PUBBLICITÀ E INFORMAZIONI**

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. Le società incaricate provvederanno alla pubblicazione sui siti [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it),

www.astalegale.net, www.asteanunci.it, nonché sul sito istituzionale del Tribunale e sul portale www.immobiliare.it.

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

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

- agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'avviso di vendita e della perizia di stima in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, manifestando di voler assumere direttamente tale incombenza;
- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura, mentre non saranno cancellate eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali), anche ove fossero inopponibili;
- laddove necessario, è stata regolarmente rilasciata l'attestazione di prestazione energetica dell'edificio;
- la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto;
- se all'emissione del decreto di trasferimento l'immobile è ancora occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare, il giudice ordinerà la liberazione dell'immobile, che sarà attuata dal custode secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560 comma 7 c.p.c., come modificato dalla legge n. 197 del 29 dicembre 2022, senza costi e spese a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, salvo espresso esonero del custode ad opera di questi ultimi;
- se all'aggiudicazione l'immobile è ancora occupato da chiunque altro senza valido ed efficace titolo la liberazione sarà attuata dal custode e le relative spese verranno poste a carico della procedura;
- per tutto quanto ivi non previsto si applicano le vigenti norme di legge;

#### AVVERTE CHE

- in base a quanto disposto dall'art. 624-bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto;
- 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 professionista delegato delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica al recapito telefonico 0543-28502;



- 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.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it)];
- nella sezione "DOCUMENTI" del sito [www.professionistidelegatife.it](http://www.professionistidelegatife.it) è scaricabile una GUIDA alla presentazione dell'offerta telematica redatta a cura dell'Associazione dei Professionisti delegati del Tribunale di Forlì;
- gli interessati possono chiedere al custode I.V.G. Forlì S.r.l. (Tel. 0543/473480) di poter visionare gratuitamente l'immobile mediante richiesta sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) entro il 10° giorno anteriore a quello fissato per le offerte.

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, lì 19 dicembre 2025

Il professionista delegato

**Avv. Jacopo Zanotti**

*(f.to digitalmente)*



# **TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ**



## **PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**Esecuzione immobiliare R.G. N° 185/2024**



**(R.G. Esecuzioni)**



## **PROSPETTO RIEPILOGATIVO DELL'IMMOBILE**

### **ALLEGATO "A"**



# **LOTTO UNICO**



## **INTERA PROPRIETA'**



**su EDIFICIO ABITATIVO e GARAGE in San Piero in bagno di**

**Bagno di Romagna via G.Verdi civ 14**



**1 / 6**



## ● IDENTIFICAZIONE CATASTALE

### 2.1) IDENTIFICAZIONE

#### PIENA PROPRIETA'

su FABBRICATO D'ABITAZIONE con GARAGE  
in BAGNO DI ROMAGNA via G.VERDI civ 14

### 2.2) DATI CATASTALI e CONFINANTI

L'immobile risulta catastalmente distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Bagno di Romagna, con i seguenti dati censuari:

PIENA PROPRIETA' 1/1 su

#### ABITAZIONE

Foglio 119 , particella 96 SUB 2

Categoria A/4, classe 3, consistenza 5 vani, rendita catastale € 309,87 (APPARTAMENTO D'ABITAZIONE ) piani T-1-2 Via G.Verdi civ 14

#### GARAGE

Foglio 119 , particella 96 SUB 1

Categoria C/6, classe 2, consistenza 27 mq, rendita catastale € 101,79 (AUTORIMESSA) piano T Via G.Verdi civ 14

Il terreno su cui sorge l'edificio, risulta distinto al Catasto Terreni del Comune di Bagno di Romagna , con i seguenti dati censuari: Foglio 119 particella 96 ENTE URBANO di mq 56  
Non è presente il quadro dimostrativo delle parti comuni.

il tutto in capo alla ditta catastale:

CF

( FC ) il

PROPRIETA' per 1/1

## ● DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di pignoramento è una abitazione da cielo a terra, compreso garage, in schiera di centro storico in località San Piero in Bagno, di Bagno di Romagna, al civ 14 di Giuseppe Verdi, a pochi passi dalla piazza centrale di San Piero in Bagno.

L'edificio è sicuramente di vecchia data, ristrutturato negli anni '60-'70, con struttura portante in muratura e/o sasso, solai in laterizio, copertura a due falde, manto in tegole, lattonerie in lamiera di rame, esternamente rifinito con intonaco tinteggiato, infissi in legno e vetro camera, scuretti esterni in legno a veneziana, etc...

L'edificio si eleva sul solo terreno di sedime, e non ha corte, confina ai lati e sul retro con altri immobili, e con il fronte direttamente sulla pubblica via da cui ha ingresso all'appartamento ed ingresso carrabile al garage.

L'edificio risulta attualmente suddiviso:

### PIANO TERRA

Ingresso dal fronte strada a mezzo di portoncino in legno massello direttamente sul vano scale, e garage con accesso a mezzo di avvolgibile in lamiera.

### PIANO PRIMO

Raggiungibile dal vano scale, e composto da cucina pranzo, retro cottura, soggiorno.

### PIANO SECONDO

Raggiungibile sempre dal vano scale, e composto da 2 camere da letto e bagno.

Le finiture interne dell'immobile sono:

Vani interni con pareti intonacate e tinteggiate, soffitti intonacati e tinteggiati.

Pavimentazioni interne di vario tipo: marmittoni all'ingresso, vano scale, soggiorno; monocottura al bagno, cucina pranzo e retro cucina ; ceramica alle camere da letto; rivestimenti al servizi igienici e retro cottura in monocottura.

Scala con rivestimentoalzata e pedata in marmo, parapetto in ferro verniciato e corrimano in legno.

Infissi esterni in legno e vetro camera, con scuretti esterni in legno mordenzato a veneziana.

Infissi interni in legno tamburati, portoncino di ingresso in legno massello.

Il garage ha pavimentazione con gettata in cemento, ed accesso al sottoscala dove è posizionata la

caldaia a nafta, ed è utilizzato anche come lavanderia.

Impiantistica: impianto idrico-sanitario e termico con caldaia a nafta ed elementi radiatori in ghisa di diverso tipo; impiantistica elettrica in gran parte sottotraccia ed in parte esterna al garage lavanderia.

Le condizioni di manutenzione interna ed esterne dell'edificio sono normali vista l'epoca di realizzo e sistemazione interna.

La superficie commerciale dell'immobile in oggetto di pignoramento è complessivamente pari a mq 125 circa.

### ● PERTINENZA e PROVENIENZA

Il bene pignorato, di cui alla presente, risulta:

in proprietà del soggetto esecutato [REDACTED] per l'intero, in forza di:

- PER LA QUOTA DI 9/10 di piena proprietà, in forza di atto a rogiti Notaio Geremia Macherozzi in Bagno di Romagna, in data 14-09-1969, rep 23805/5907 per COMPRAVENDITA da potere [REDACTED]

- PER LA QUOTA DI 1/10 di piena proprietà, in forza di SUCCESSIONE in morte di [REDACTED] deceduta il 18-01-1993, registrata all'Ufficio del Registro di Cesena in data 14-12-2005 rep n°78/39 e trascritta il 13-01-2006 ai numeri 934/752.

[REDACTED]

### ● POSSESSO

L'immobile di cui alla presente risulta essere occupato dalla figlia del soggetto esecutato, [REDACTED], assieme al marito [REDACTED], ed il figlio [REDACTED] (maggiorenne), in forza di contratto di comodato d'uso gratuito n° 483 serie 3 T, stipulato il giorno 01-02- 2022, durata illimitata.

### ● REGIME FISCALE

L'immobile oggetto di pignoramento, è intestato a persona fisica per cui soggetta a TASSA DI REGISTRO

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



### **PRECEDENTI AUTORIZZATIVI**

In seguito alla ricerca presso Comune di Bagno di Romagna, lo scrivente è in grado di riferire quanto segue:

L'intero edificio in oggetto è decisamente antecedente il 01-09-1967.

Non sono stati rinvenuti titoli in merito alla costruzione iniziale.

**QUINDI RISULTA RILASCIATA CONCESSIONE IN SANATORIA (CONDONO EDILIZIO)**

**N° 470/87 in data 22-03-2010, domanda del 25-06-1986.**

### **REGOLARITA' EDILIZIA**

Lo scrivente ha verificato i luoghi sulla base della tavola di progetto allegata alla concessione in sanatoria N° 470/87, e dal raffronto si rileva la sostanziale CONFORMITA' dei luoghi.

### **NECESSITA SANATORIE**

**Non necessitano sanatorie, poiché lo stato dei luoghi è conforme alla concessione in sanatoria riscontrata presso il Comune di Bagno di Romagna, e non sono state riscontrate opere abusive.**

### **PLANIMETRIE CEU**

L'immobile in oggetto risulta regolarmente accatastato al CT ed al CEU

Le planimetrie urbane sono conformi allo stato dei luoghi, per cui non necessita alcuna variazione catastale.

### **● STIMA DEL BENE**

Tenuto conto della situazione oggettiva dei luoghi, della destinazione d'uso, delle finiture e delle dotazioni impiantistiche, della posizione in zona residenziale in località aperta anche al turismo ed alla richiesta di seconde case, delle dimensioni, della localizzazione centrale, e della viabilità per accesso, delle condizioni attuali dell'edificio, della tipologia di immobile, dell'attuale richiesta di mercato, dei prezzi di immobili comparabili rinvenuti sul mercato.... pizzeria, bar etc..

### **EDIFICIO DI ABITAZIONE e GARAGE**

**a corpo per l'intero (1000/1000) di prop.tà:**

**SI STIMA IL PREZZO AL NETTO DELLA RIDUZIONE DEL 10% PER  
ASSENZA DI GARANZIA**

**Valore arrotondato euro 140.000,00 (centoquarantamila/00).**

**Valore locativo euro 450,00 / mensili (quattrocentocinquanta/00).**

**Cesena, il 05-08-2025**

**IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

**Fabbri Geometra Davide**