

Avv. Rosalba Morriello
Professionista delegato
Via R. Serra 15 47521 Cesena (FC)
tel:0547/28369

per: rosalba.morriello@ordineavvocatiforlicesena.eu

TRIBUNALE DI FORLÌ

ES. IMM. PROC. N. 65/2025 RG ES. IMM

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Primo esperimento

Il sottoscritto Avv. Rosalba Morriello, CF MRRRLB83C49G039S, professionista delegato alla vendita dal giudice delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Forlì *ex art. 591-bis c.p.c.* in data 12/02/2026 nel procedimento esecutivo n.65 R.E. 2025, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che l'anno 2026, il giorno 14 del mese di luglio alle ore 15:00 presso il suo studio in Cesena (FC9 V. R.Serra 15 procederà alla vendita telematica tramite piattaforma www.astalegale.net sei beni immobili descritti nel presente avviso, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art 161 ter disp.att. Cpc di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32.

Il professionista delegato, informa 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 presso il proprio studio professionale; 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;

la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura

Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non

evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della l. n. 47/85 come integrato e modificato dall'art. 46 d.P.R. n. 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria **entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. Si invita comunque gli interessati a verificare, anche tramite propri tecnici di fiducia, la situazione edilizia al momento dell'acquisto.**

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri civili che saranno cancellate a cura e spese della procedura. Laddove necessaria, è stata regolarmente rilasciata l'attestazione di prestazione energetica dell'edificio.

La partecipazione alla vendita giudiziaria non esonera l'offerente dal compiere le visure ipotecarie e catastali;

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione.

L'aggiudicatario ha facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione già emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail e/o PEC al custode in tempo utile; avvenuta l'aggiudicazione, l'ordine di liberazione, per il caso contemplato dall'art. 560, comma 3 c.p.c., sarà emesso ed attuato a cura del custode a spese della procedura – salvo espresso esonero dell'aggiudicatario – da far pervenire al custode entro il termine previsto per il saldo prezzo.

In caso di esonero, l'ingiunzione di rilascio, contenuta nel decreto di trasferimento, potrà essere eseguita esclusivamente nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c. a cura e spese dell'aggiudicatario o dell'assegnatario.

Per tutto quanto ivi non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA"

Per ogni informazione tecnica e legale, inclusi i dati relativi alla destinazione urbanistica (art. 30 D.P.R. 380/01) e alla regolarità edilizia (art. 46 D.P.R. 380/01 e art. 40 L. 47/85), si rimanda integralmente alla relazione dell'esperto stimatore.

Eventuali carenze documentali che determinino nullità del titolo sono indicate specificamente in perizia.

LOTTO 1

Categoria: Immobile residenziale (Abitazione) posto al **piano primo – interno: N.D.** di un fabbricato condominiale di pregio denominato "Palazzo Caporali", ubicato in **Provincia di Forlì-Cesena, Comune di Cesena, Via Verzaglia n. 7, CAP 47521**, metri quadri **106,07**, n° vani **3,5**.

Posizione, modalità di accesso, composizione, accessori, parti comuni:
L'unità è sita nel cuore del Centro Storico.

Modalità di accesso: Tramite vano scala condominiale servito da ascensore.

Composizione: Ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, un bagno, una camera da letto e un ampio soppalco calpestabile collegato da scala interna in legno.

Parti comuni: Proporzionale quota di comproprietà su vano scala, ascensore, corte interna e restanti parti comuni dell'edificio ex art. 1117 c.c.

Dati-catastali:

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di **Forlì** – Riportato in catasto fabbricati del Comune di **Cesena** al **foglio n. 125, particella n. 434, subalterno 60**, categoria **A/2**, classe **4**, vani **3,5**, rendita **euro 460,94**.

Situazione urbanistica e catastale:

L'immobile è sito in zona A1 (Centro Storico - antico impianto). Risulta ristrutturato integralmente con S.C.I.A. Prot. 26858/2012 e dotato di Segnalazione Certificata di Agibilità (Prot. 50403/2013).

Difformità: Si segnala la presenza di una parete interna in cartongesso non autorizzata tra soggiorno e cucina; l'abuso è sanabile tramite C.I.L.A. in sanatoria o rimozione della stessa. Le spese di regolarizzazione e aggiornamento catastale sono stimate in € **1.000,00**, già detratte dal valore di stima.

Certificazioni impianti e APE:

Sussistono le dichiarazioni di conformità per gli impianti elettrico, idro-termo-sanitario e gas rilasciate nel 2012.

Attestato di Prestazione Energetica: Classe F (Indice 177,65 kWh/m² anno).

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380/2001 e dell'art. 40, comma 6, l. 28 febbraio 1985 n. 47/85. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Disponibilità del bene: attualmente occupato, ma in corso di liberazione a cura del Custode Giudiziario ex art 560 cpc

ONERI CONDOMINIALI

Situazione debitoria: Alla data della perizia, risultano oneri condominiali insoluti per un importo complessivo di circa € **1.060,20**, relativi alle gestioni 2024-2025.

Responsabilità dell'acquirente: Ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., l'acquirente è obbligato solidalmente con il venditore (la procedura) al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente alla data del decreto di trasferimento.

Verifiche: Si invitano gli interessati a contattare l'Amministratore del Condominio "Palazzo Caporali" per verificare l'esatto ammontare del debito aggiornato al momento della vendita.

Regime fiscale: la vendita è in regime di **esenzione IVA** e soggetta a **imposta di registro** (nella misura del 2% se "prima casa" o del 9% negli altri casi), oltre a imposte ipotecaria e catastale in misura fissa

Prezzo base d'asta: € 247.500,00 (duecentoquarantasettemilacinquecento/00)

Offerta minima ammissibile: € 185.625,00 (pari al 75% del prezzo base)

Rilancio minimo in caso di gara: € 5.000,00

Cauzione: 15% del prezzo offerto

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

LOTTO 2

Categoria: Immobile commerciale (Ufficio) posto al **piano primo – interno: N.D.** di un fabbricato condominiale di epoca razionalista denominato "Ex Casa del Popolo", ubicato in **Provincia di Forlì-Cesena, Comune di Cesena, Viale Giosuè Carducci n. 79-81, CAP 47521**, metri quadri **241,42**, n° vani **9**.

Posizione, modalità di accesso, composizione, accessori, parti comuni:

L'unità è sita lungo la storica cinta muraria, in posizione angolare tra Viale Carducci e Via Fiume.

Modalità di accesso: Ingresso esclusivo dal vano scala comune al civico 79, servito da ascensore.

Composizione: Atrio-corridoio d'ingresso, ampio salone reception, sala convegni, quattro uffici separati, due servizi igienici con antibagno e locale archivio.

Parti comuni: Quota proporzionale sulle parti comuni dell'edificio (vano scala, ascensore, area pertinenziale di mq 312) identificate catastalmente al foglio 111 part. 94 sub. 6 e 7.

Dati catastali:

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di **Forlì** – Riportato in catasto fabbricati del Comune di **Cesena** al **foglio n. 111, particella n. 94, subalterno 4**, categoria **A/10**, classe **3**, vani **9**, rendita **euro 2.998,03**.

Situazione urbanistica e catastale:

L'immobile è conforme ai titoli abilitativi (Concessioni 1987-1990) e non presenta opere abusive. Si segnala che l'edificio è sottoposto a vincolo della **Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio** ai sensi del D.Lgs. 42/2004, in quanto bene di interesse storico-testimoniale.

Certificazioni impianti e APE:

L'impianto elettrico è dichiarato a norma; il riscaldamento è autonomo con caldaia interna e ventilconvettori.

Attestato di Prestazione Energetica: Classe **D** (Indice 286,69 kWh/m² anno), valido fino al 26/11/2035.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380/2001 e dell'art. 40, comma 6, l. 28 febbraio 1985 n. 47/85.

Disponibilità del bene: Occupato con titolo (Locato).

Oneri condominiali: Risultano arretrati per circa € **5.348,83** (al 30/11/2025). Sono stati deliberati lavori straordinari alle facciate con quota a carico del lotto pari a € **16.857,99**.

Regime fiscale

Trattasi di bene immobile strumentale per natura. **Regime IVA:** La vendita è **esente da IVA** ai sensi dell'art. 10, comma 1, n. 8-ter, del D.P.R. 633/1972, fatta salva l'opzione per l'imponibilità IVA che il curatore/delegato potrà esercitare nell'atto di trasferimento.

Imposte d'atto: In caso di esenzione IVA, la vendita è soggetta a:

Imposta di Registro: in misura fissa (€ 200,00).

Imposta Ipotecaria: 3%.

Imposta Catastale: 1%.

Reverse Charge: Qualora l'aggiudicatario sia un soggetto passivo IVA e venga esercitata l'opzione per l'imponibilità, l'imposta verrà liquidata con il meccanismo dell'inversione contabile (*reverse charge*) ex art. 17, comma 6, lett. a-bis, D.P.R. 633/72.

Prezzo base d'asta: € 397.500,00 (trecentonovantasettemilacinquecento/00)

- Offerta minima ammissibile: € 298.125,00 (pari al 75% del prezzo base)
- Rilancio minimo in caso di gara: € 5.000,00
- Cauzione: 15% del prezzo offerto

LOTTO 3

Categoria: Altra categoria (Lastrico solare) posto al **piano sesto – interno: N.D.** di un fabbricato condominiale denominato "Casabella B", ubicato in **Provincia di Forlì-Cesena, Comune di Cesena, Via Sacco e Vanzetti n. 38, CAP 47521**, metri quadri **112,00** (reali), n° vani **1**.

Posizione, modalità di accesso, composizione, accessori, parti comuni:

Situato nel quartiere "Vigne".

Modalità di accesso: Tramite vano scala condominiale centrale (Scala B) servito da ascensore fino al sesto piano.

Composizione: Superficie piana ad uso esclusivo con funzione di copertura dell'edificio.

Accessori: Delimitato da parapetti in muratura, in parte coperto da pensilina in laterocemento.

Parti comuni: Quota proporzionale sulle parti comuni dell'edificio ex art. 1117 c.c.

Dati catastali:

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di **Forlì** – Riportato in catasto fabbricati del Comune di **Cesena** al **foglio n. 110, particella n. 1111, subalterno 34**, categoria **F/5**, rendita **euro N.D.** (categoria fittizia priva di rendita).

Situazione urbanistica e catastale:

Immobile realizzato con Concessione Edilizia n. 558/1977; non si riscontrano abusi edilizi. Il bene assolve alla funzione comune di tetto; la manutenzione straordinaria segue la ripartizione ex **art. 1126 c.c.** (1/3 a carico del proprietario).

Certificazioni impianti e APE:

Immobile privo di impianti tecnologici. Il bene è **esente** dall'obbligo di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380/2001 e dell'art. 40, comma 6, l. 28 febbraio 1985 n. 47/85.

Disponibilità del bene: Libero.

Oneri condominiali: Risultano arretrati per circa € **1.839,39**.

Spese ordinarie: Ammontano a circa € **678,32/anno**.

Ripartizione spese: Ai sensi dell'art. 1126 c.c., il proprietario esclusivo risponde per 1/3 delle spese di manutenzione/rifacimento della copertura.

Regime fiscale:

La vendita è in regime di **esenzione IVA**. L'imposta di registro è dovuta in misura proporzionale, con un'aliquota che varia a seconda dei requisiti dell'acquirente:

Aliquota del 2% sul prezzo di aggiudicazione, nel caso in cui l'acquirente possa beneficiare delle agevolazioni per la "prima casa"

Aliquota del 9% sul prezzo di aggiudicazione, in tutti gli altri casi.

Prezzo base d'asta: € 10.500,00 (diecimilacinquecento/00)

- Offerta minima ammissibile: € 7.875,00 (pari al 75% del prezzo base)
- Rilancio minimo in caso di gara: € 500,00
- Cauzione: 15% del prezzo offerto

LOTTO 5

Diritti di 1 su 1 **Categoria:** Altra categoria (Terreno agricolo / Piazzale) posto al **piano terra – interno:** N.D. di un fabbricato ubicato in **Provincia di Forlì-Cesena, Comune di Cesena, Via Olof Palme (frazione Macerone), CAP 47521**, metri quadri **109,00**, n° vani N.D.

Posizione, modalità di accesso, composizione, accessori, parti comuni:

Il bene è sito nella frazione Macerone, in una zona completamente urbanizzata. Trattasi di una porzione di terreno di forma quasi rettangolare, attualmente trasformata in piazzale asfaltato con soletta in cemento armato.

Modalità di accesso: L'accesso avviene da Via Olof Palme; si segnala che il bene è fisicamente racchiuso all'interno del perimetro recintato della ditta "Motori Seven". Non sono presenti parti comuni condominiali.

Dati-catastali:

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di **Forlì** – Riportato al **Catasto Terreni** (trattandosi di area agricola censita come tale) del Comune di **Cesena** al **foglio n. 102, particella n. 733**, qualità **seminativo arborato**, classe **2**, superficie **mq 109**, reddito domenicale **euro 1,06**, reddito agrario **euro 0,70**.

Situazione urbanistica e catastale:

Si rileva una discrasia tra la qualità catastale (terreno agricolo) e lo stato di fatto (piazzale asfaltato ad uso parcheggio). Non risultano precedenti autorizzativi o titoli edilizi relativi alla trasformazione del terreno in piazzale. Destinazione urbanistica da PUG: "Territorio Urbanizzato" (art. 1.2) e "Tessuti residenziali a bassa densità" (art. 4.8.3). L'immobile è soggetto a vincoli ambientali (struttura centuriata) e di pericolosità alluvionale (M-P2).

Certificazioni impianti e APE:

Non sussistono certificazioni di conformità degli impianti tecnologici in quanto il bene è un'area scoperta

priva di dotazioni impiantistiche. Il bene è **esente** dall'obbligo di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380/2001 e dell'art. 40, comma 6, l. 28 febbraio 1985 n. 47/85. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Disponibilità del bene: Libero (si ribadisce tuttavia che l'area è attualmente inserita nella recinzione di proprietà di terzi).

Regime fiscale: Il bene pignorato è costituito da due diverse tipologie di beni

Terreno agricolo: La tassazione applicabile è pari al **15%** sul valore del terreno, con un importo minimo di imposte di **€ 1.000,00**.

Piazzale asfaltato (valore di costruzione): La cessione di questa porzione del bene è soggetta ad **IVA con aliquota del 22%**.

Oneri condominiali: Nessuno.

Prezzo base d'asta: € 9.400,00 (novemilaquattrocento/00)

- Offerta minima ammissibile: € 7.050,00 (pari al 75% del prezzo base)
- Rilancio minimo in caso di gara: € 500,00
- Cauzione: 15% del prezzo offerto

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astalegale.net

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 13 luglio. (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

- 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.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5, d.m. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del d.m. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del

richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del d.m. n. 32/2015).

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:

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

- se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c., allegandola all'offerta;

- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente; o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica da uno dei genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare;

- se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta; o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

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

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

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

- il numero o altro dato identificativo del lotto;

- l'indicazione del referente della procedura;

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

- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;

- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e NON soggetto a sospensione feriale);

- l'importo versato a titolo di cauzione;

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

- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;

- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;

- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma 7, d.m. n. 227/2015);

- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

- se il soggetto offerente è minorenni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;

- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata. Si dovrà, inoltre, allegare dichiarazione di cui all'art. 585 ultimo comma c.p.c. (resa ai sensi dell'art. 22 d.lgs. 231/2007) utilizzando il modello pubblicato sul sito del Tribunale.

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

-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;

-dichiarazione di aver preso completa visione della perizia di stima.

Entro il termine per il saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà inviare al professionista delegato copia aggiornata della dichiarazione laddove mutassero le indicazioni rese.

In caso di mancata trasmissione della integrazione l'offerente è reso edotto che – sotto la propria responsabilità – si riterranno confermate le precedenti dichiarazioni.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

L'offerente, ai sensi dell'art. 174 disp. att. c.p.c., deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel comune nel quale ha sede il tribunale.

In mancanza, le comunicazioni gli saranno fatte presso la cancelleria.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al quindici per cento (15%) del prezzo offerto, ovvero alla diversa somma stabilita dal giudice dell'esecuzione, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario partitario intestato al Tribunale di FORLÌ al seguente IBAN IT07U0854213200000000762078, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "PROC.ESEC. N. 65/2025 RG ES IMM -versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno lavorativo precedente l'udienza di vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente partitario della procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del d.P.R. n. 447/2000.

Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, sul Portale dei Servizi Telematici (<https://pst.giustizia.it>) – sezione Pagamenti pagoPA – Bollo su documento "Pagamento di bolli digitali". La ricevuta XML (denominata Bollo) attestante l'avvenuto pagamento del bollo andrà allegata, insieme al cd. "Pacchetto Offerta" alla PEC con cui viene inviata l'offerta.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari.

La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

Non potranno essere eseguiti bonifici per "cassa".

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571, comma 3, c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.astalegale.net.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astalegale.net, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute. Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

La gara avrà la durata sino alle ore 15:00 del giorno successivo a quello di apertura della gara (esclusi sabati e giorni festivi); qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 15 minuti della gara, la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 15 minuti, e così di seguito, sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento."

Entro il giorno successivo alla scadenza della gara, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

maggior importo del prezzo offerto;

a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;

a parità altresì di cauzione prestata, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

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 l'originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente partitario intestato al Tribunale di Forlì il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine NON soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato *ex art. 2, comma 7, d.m. n. 227/2015* (come indicatagli dallo stesso professionista. Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, dei compensi spettanti a norma del *d.m. n. 227/15* al professionista delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento nonché al deposito della dichiarazione prevista dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c. aggiornata. Se il dovuto, sia a titolo di saldo prezzo che di oneri accessori, non è depositato nel termine, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita.

Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c. e 177, disp. att., c.p.c.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

Gli oneri a carico dell'aggiudicatario saranno **comunicati entro 20 giorni dall'aggiudicazione** e che, qualora il deposito cauzionale non fosse sufficiente al 6° pagamento di detti oneri, la differenza dovrà essere versata dall'aggiudicatario nel termine previsto per il pagamento del prezzo.

Non è concessa la rateizzazione del prezzo in 12 mensilità in quanto la stessa non corrisponde alle esigenze di celerità del processo (art. 111 Cost.) ed agli interessi delle parti processuali (i creditori ed anche la debitrice) 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.

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.

Agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n° 37 e del d.lgs. n° 192/2005 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.

Come previsto dall'art. 585, comma 3, c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante bonifico sul conto corrente intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare n. 65 R.E.2025".

L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato, l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione e ricevuta di avvenuta registrazione dell'atto. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c., il delegato nel predisporre la minuta del decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione: "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di € _____ da parte di _____ a fronte del contratto di mutuo a rogito _____ del _____ rep. _____ e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota. In caso di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto espressa richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura.

Ove il creditore precedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41, comma 5, d.lgs. n. 385/93, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro quindici giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine di centoventi giorni all'esito della gara. Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41, comma 4, d.lgs. n. 385/93, corrispondere direttamente al creditore

fondario (sul conto di cui il creditore fondiario avrà fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, l'80% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto (per capitale, accessori e spese) ovvero il diverso importo che sarà quantificato dal professionista delegato (in ossequio alla ordinanza di vendita), versando il restante 20% (oltre all'importo per gli oneri fiscali e la quota di compenso del delegato ex art. 2, comma 7, d.m. n. 227/2015) sul conto corrente partitario intestato al Tribunale di Forlì. Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

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; - che, 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.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando il Custode e professionista delegato, Avv Rosalba Morriello, (CF: MRRRLB83C49G039S) con studio in Cesena Via R. Serra n. 15 (Email rosalbamorriello@gmail.com Tel.:0547/28369), nonché assistenza per la compilazione ed il deposito della offerta ivi e dal Gestore incaricato della vendita, secondo quanto indicato nel relativo portale.

La partecipazione alla vendita implica: la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati; l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso; la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

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**, **www.astalegale.net** e **www.asteanunci.it**.

Cesena-Forlì 08/05/2026

Il professionista delegato
firmato digitalmente





