

TRIBUNALE DI FORLÌ

- UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI -

Procedura esecutiva immobiliare n. 85/2025 R.G. ES. IMM.

Avviso di vendita immobiliare delegata a professionista

Secondo esperimento

La sottoscritta Avv. Michela Stama, nominata dal G.E. Dott. Danilo Maffa con ordinanza emessa il 23.02.2026 e notificata il 24.02.2026 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 alla debitrice esecutata;
- visto l'esito negativo del primo esperimento di vendita e ritenuto necessario fissare un secondo esperimento di vendita, con le medesime modalità e senza incanto, previa riduzione del prezzo base;
- ritenuto necessario fissare la vendita in un **unico lotto** 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 13 ottobre 2026 alle ore 10.00** sul portale del gestore **Edicom Finance s.r.l.** (**www.garavirtuale.it**) alle seguenti, specifiche e tassative condizioni.

Descrizione del bene ed identificazione dei lotti.

Il compendio pignorato, meglio descritto nella **perizia** redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta, compresa la destinazione urbanistica risultante dal relativo certificato), inclusi i dati catastali ed i confini, e nell'**allegato "A"** accluso al presente avviso e di cui costituisce parte integrante, così come risultante dai Pubblici Registri, è sito in Forlì (FC), Via Piero Maroncelli n. 28, ed è così identificato e descritto:

- **Lotto unico:**
 - Intera proprietà costituita da abitazione di tipo civile e locale cantina, inseriti all'interno di fabbricato condominiale collocato nel centro storico di Forlì di quattro piani fuori terra oltre al piano terra e al piano interrato destinati a servizi, **vincolato ai sensi del T.U. Beni culturali** e con diritti di prelazione legale ex d.lgs. 42/2004, come meglio precisato in perizia. L'unità immobiliare, posta al piano quarto (sottotetto) e individuata con il subalterno 17, cui si accede dal vano scala comune, è costituita da locale ingresso, alla cui sinistra si trovano il bagno e la camera da letto, oltre al soggiorno con angolo cottura.

La superficie netta calpestabile dell'unità immobiliare risulta essere pari a mq 38,00 circa, oltre al locale cantina al piano interrato di circa mq. 22,70.

L'immobile è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al foglio 177 particella 2000 sub. 17, piano 4, categoria A/2, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita €. 225,95; foglio 177 particella 2000 sub. 19, piano S1, categoria C/2, classe 4, consistenza mq. 23,00, rendita €. 93,84; oltre alla proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio previste dall'art. 1117 del C.C., tra cui vi è l'area pertinenziale coperta e scoperta su cui sorge il fabbricato, distinta nelle mappe catastali al foglio 177 particella 2000 avente superficie di Ha. 0.02.06 Ente Urbano.

Come indicato dal perito, nell'immobile non vi sono abusi.

- stato: libero, non abitato, come meglio precisato in perizia.

Prezzo base ed aumento minimo.

L'immobile è posto in vendita a corpo per il **prezzo base** di:

- **lotto unico: € =30.750,00= (euro trentamilasettecentocinquanta/00).**

In caso di gara l'**aumento minimo** (c.d. rilancio minimo) è determinato in:

- **€ 500,00** (euro cinquecento/00);

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

Modalità di presentazione dell'offerta.

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

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

Con la presentazione dell'offerta l'offerente dichiara implicitamente di aver letto l'avviso di vendita, la perizia di stima (con gli ulteriori allegati al presente avviso) e di essere edotto sui contenuti di tali documenti.

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

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

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

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;*
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;*
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;*
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;*
- e) la descrizione del bene;*
- f) l'indicazione del referente della procedura;*
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;*
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di*

partecipazione all'incanto;

i) l'importo versato a titolo di cauzione;

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

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

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

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

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

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

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

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

6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica,

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

Art. 13 Modalità di trasmissione dell'offerta

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).
2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.
3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.
4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

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

1. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.
2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.
3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).
4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

Art. 15 Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

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

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

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

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

Contenuto dell'offerta.

L'offerta deve quindi riassuntivamente contenere, anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto i dati seguenti:

- a) i dati identificativi dell'offerente (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), 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'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- g) l'indicazione del referente della procedura;
- h) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- i) il prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base fino ad $\frac{1}{4}$ (quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari superiore al 75% del prezzo base) ed il termine per il relativo pagamento, non superiore a 120 giorni (termine che è 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 motiva);
- j) l'importo versato a titolo di cauzione dell'importo minimo del 15% del prezzo offerto (e non del prezzo base), che sarà trattenuto in caso di decadenza dall'aggiudicazione;
- k) la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- l) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla precedente lettera j);
- m) 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 per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

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

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 regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge.

Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere presentata dai genitori 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.

Documenti da allegare all'offerta.

Anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, tutti in forma di documento informatico o di copia informatica, anche 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), 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 delle relativa autorizzazione; qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge, autenticata da pubblico ufficiale;
- b) 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;
- c) procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- d) 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;
- e) dichiarazione di aver letto l'avviso di vendita e preso completa visione della perizia di stima e di essere edotto sui contenuti di tali documenti.

Deposito cauzionale.

Il deposito cauzionale, di importo pari almeno al **15 per cento** del prezzo offerto, deve essere effettuato esclusivamente con **bonifico** sul conto corrente della procedura intestato a “Procedura Esecutiva Immobiliare RG 85/2025” acceso presso l’Istituto Solution Bank Spa, filiale di Forlì, Corso della Repubblica n. 126, sul seguente IBAN: **IT37B0327313201000109801035**, con causale “**proc. Esecutiva n° 85/2025 R.G.Es.Imm. - versamento cauzione**”, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme 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.

Nella domanda dovrà essere indicato il numero di CRO dell'operazione.

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

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

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

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

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

Irrevocabilità dell’offerta.

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l’offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi alla piattaforma del gestore per partecipare alla gara.

Svolgimento della vendita.

Le buste telematiche saranno aperte dal delegato nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita. In relazione al disposto di cui all'art. 20 del D.M. n° 32/2015, laddove il comma 1 prevede che alle operazioni di vendita senza incanto possano prendere parte con modalità telematiche "altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura", si dispone che il professionista delegato

autorizzi esclusivamente la partecipazione 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 né motivo di doglianza da parte di alcuno.

Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto mercé la presente ordinanza.

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

In caso di offerta unica

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

Se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di 1/4) 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 tempestiva e rituale 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 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 parteciperanno telematicamente attraverso la connessione a 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° 32/20 15.

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.

Il pagamento del prezzo dovrà avvenire entro e non oltre 120 giorni dalla data della aggiudicazione, ovvero entro il minor termine dichiarato dall'offerente, pena la decadenza dall'aggiudicazione con perdita della cauzione.

Il delegato NON fisserà ulteriori tentativi e rimetterà le parti innanzi al G.E. qualora il bene, a prescindere dal numero di tentativi di vendita esperiti, debba essere posto nuovamente in vendita ad un valore uguale o inferiore ad € 15.000,00 (attesa la verosimile antieconomicità della vendita). Della nuova vendita il delegato redigerà apposito avviso di vendita e di tale avviso darà comunicazione alle parti costituite e alla debitrice, al fine di evitare successive contestazioni.

Offerta per persona da nominare.

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

Istanza di assegnazione con riserva di nomina di un terzo.

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

Pagamento del prezzo e degli oneri accessori.

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

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

Il prezzo di aggiudicazione dovrà essere versato mediante **bonifico** sul conto corrente di pertinenza

della procedura esecutiva, anche in ipotesi che l'immobile sia gravato da ipoteca a garanzia di mutuo fondiario concesso ai sensi dell'art. 38 D.Lgs. 385/1993.

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

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

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

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

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

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

Trasferimento della proprietà.

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

Facoltà di subentro nel finanziamento stipulato dal debitore.

In base all'art. 41 comma 5 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 esecutata assumendone gli obblighi relativi, purché entro 15 giorni dall'aggiudicazione definitiva o dall'assegnazione siano versate all'istituto mutuante le rate già scadute, gli accessori e le

spese, nella misura che verrà precisata dall'istituto come sopra.

Pubblicità.

Il professionista delegato provvederà alla pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e di copia della perizia. La pubblicità sul Portale delle Vendite pubbliche dovrà essere effettuata necessariamente 60 giorni prima della data iniziale fissata per la presentazione delle offerte telematiche di acquisto.

Le società incaricate provvederanno alla pubblicazione della suddetta documentazione ex art. 490 comma 2 c.p.c., sui siti www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.asteanunci.it, nonché sul sito istituzionale del Tribunale.

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

Il professionista delegato

RENDE NOTO CHE

- tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o a cura del cancelliere o del giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato;
- gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto; per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi (ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dalla debitrice), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

- agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D. Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'avviso di vendita e della perizia di stima in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, manifestando di voler assumere direttamente tale incombenza;
- gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, fallimenti e sequestri conservativi che saranno cancellate a cura e spese della procedura, mentre non saranno cancellate eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali, sequestri penali), 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 o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, a richiesta dell'aggiudicatario e nei tempi e con le modalità di cui all'art. 560 c.p.c., a cura del custode giudiziario ed a spese della procedura; è fatta salva la possibilità di liberazione anticipata nelle ipotesi di cui all'art. 560 comma 2 c.p.c.;
- 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. 624bis 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. 161bis 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 alla vendita (Avv. Michela Stama) delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica ai seguenti recapiti telefonici 0543.26050 – 340 9388431;
- gli offerenti possono ottenere assistenza per la compilazione ed il deposito della offerta dai medesimi soggetti nonché dal Gestore incaricato della vendita, secondo quanto indicato nel relativo portale **www.garavirtuale.it**;
- gli interessati possono chiedere al Custode Avv. Michela Stama di poter visionare l'immobile

mediante richiesta sul Portale delle Vendite Pubbliche entro il 10° giorno anteriore a quello fissato per le offerte;

- nella sezione “DOCUMENTI” del sito **www.professionistidelegatific.it** è scaricabile una pratica **GUIDA alla presentazione dell’offerta telematica** redatta a cura dell’Associazione dei Professionisti delegati del Tribunale di Forlì.

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

Forlì, 8 luglio 2026

Il Professionista delegato

Avv. Michela Stama

Firmato digitalmente da:

Michela Stama

Data: 08/07/2026 13:10:29

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

ASTE
GIUDIZIARIE® * * *ASTE
GIUDIZIARIE®

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 85/2025

* * *

R.G.ESEC.

PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

ALLEGATO "A"

* * *

LOTTO UNICO- INTERO IMMOBILE

Ubicazione e descrizione dell'immobile

L'appartamento oggetto di esecuzione è inserito in un fabbricato condominiale composto da quattro piani fuori terra oltre al piano terra adibito a servizi ed al piano interrato destinato a servizi. L'appartamento in esecuzione immobiliare è situato al piano quarto (sottotetto) con l'ingresso raggiungibile dal vano scala comune per la distribuzione ai piani superiori. L'intero edificio presenta una pianta regolare, avente l'ingresso sul fronte principale in posizione centrale rispetto all'intero corpo di fabbrica; perimetralmente sui due lati vi sono la via Maroncelli, appunto, e la via Episcopio Vecchio, mentre sui rimanenti due lati, il nostro fabbricato risulta costruito in adiacenza ad altri fabbricati, sempre aventi destinazione residenziale.

L'intero fabbricato, risulta avere una struttura portante in muratura di mattoni e solai lignei. Le pareti esterne, in mattoni, risultano intonacate e tinteggiate. I divisori interni e le pareti interne, anch'esse in laterizio a vario spessore, risultano intonacati e tinteggiati. La copertura risulta essere a falde inclinate con manto di copertura in laterizio; le lattonerie (canali di gronda, pluviali, scossaline, etc) sono in lamiera.

Il fabbricato esternamente risulta rifinito con oscuranti avvolgibili in



presumibilmente legno alle finestre, così come gli infissi esterni anch'essi in legno; i parapetti dei balconi sono realizzati con ringhiere in elementi metallici.

Complessivamente tutto il fabbricato, risulta essere in mediocre stato di conservazione con evidenti segni di lesioni strutturali in corrispondenza della scala condominiale che risulta puntellata. Alla base delle pareti perimetrali è presente una discreta umidità di risalita, riscontrabile dall'annerimento delle lastre di rivestimento in marmo. Il piano interrato, risulta in buona parte inaccessibile, nello specifico la cantina interessata dall'esecuzione immobiliare, data la consistenza di fanghi e/o liquami depositati sulla pavimentazione.

L'unità immobiliare, posta al piano quarto è individuata con il subalterno 17, risulta avere una forma rettangolare regolare con l'intromissione del vano scala comune e le misure di ingombro, al lordo delle murature, sono circa ml. 6,10 x 9,00 ai quali si deve togliere, appunto il vano scala comune con dimensioni di circa ml. 2,40 x 4,00.

Accedendo dal vano scala ed ingresso comune, il piccolo appartamento si può descrivere così come di seguito; locale ingresso e proseguendo al soggiorno con angolo cottura, alla sinistra dell'ingresso si trovano il bagno e la camera da letto.

L'unità immobiliare risulta di non facile utilizzo in quanto è situata al quarto piano e non è presente l'ascensore, poi siccome è un sottotetto, le altezze dei locali, soprattutto nel bagno e nella camera sono decisamente irrisorie, da cm. 200 si scende a circa cm.80 nella parte più bassa. Leggermente meglio è la situazione nel locale a giorno visto che l'altezza massima al colmo risulta essere pari a cm. 280.

La superficie netta calpestabile dell'unità immobiliare risulta essere pari a mq. 38,00 circa, oltre al locale cantina al piano interrato di circa mq. 22,70 che però ricordo al momento del sopralluogo è risultata inaccessibile (superficie desunta da



pratica edilizia. L'intera superficie commerciale dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, comprensiva anche della cantina al piano interrato e quota parte delle parti comuni risulta essere pari a mq. 66,00 circa.

Le finiture, a seguito di sopralluogo, si riscontrano in pavimenti in monocottura e/o gres, le pareti sono tutte rivestite con perlinato in legno ad esclusione del bagno dove troviamo il classico rivestimento in ceramica, le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sono in legno con vetro e scuretti interni, il solaio, con le travi in legno a vista, risulta anch'esso rivestito con perlinato in legno. Il riscaldamento risulta essere di tipo autonomo con la caldaia posizionata all'interno dell'appartamentino, e la distribuzione del calore avviene tramite tradizionali radiatori in acciaio.

Per la proprietà così come visionata (appartamento sub 17 e cantina sub 19), non si ravvisa la possibilità di ulteriore suddivisione in lotti senza con ciò snaturare la natura dell'intero bene; si arriverà, quindi, ad un unico risultato di perizia e ad un unico valore del bene eseguito.

Identificazione catastale

Il bene risulta individuato presso l'Agenzia delle Entrate, servizi catastali del Comune di Forlì, catasto fabbricati al foglio 177 particella 2000 sub. 17, piano 4, categoria A/2, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita €. 225,95; foglio 177 particella 2000 sub. 19, piano S1, categoria C/2, classe 4, consistenza mq. 23,00, rendita €. 93,84; oltre alla proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio previste dall'art. 1117 del C.C., tra cui vi è l'area pertinenziale coperta e scoperta su cui sorge il fabbricato, distinta nelle mappe catastali al foglio 177 particella 2000 avente superficie di Ha. 0.02.06 Ente Urbano.

Il bene sopra indicato risulta essere di proprietà della sig.ra _____



nata a _____ (FC) il --/--/----, C.F.: _____ per la quota di 1/1
in qualità di proprietaria.

Confini

Per quanto riguarda l'unità immobiliare esecutata, questa confina con sub. 8– 12 –
18 della medesima particella, parti comuni, salvo se altri:

- Sub 8 abitazione ai piani 3°-4°;
- Sub 12 deposito al 4° piano;

Sub 18 appartamento ai piani S1-3°-4°;

Pertinenza

- _____ nata a _____ (FC) il --/--/----, residente, alla
data del 10/11/2025 a _____ (FC) in via _____ n. ___, C.F. ____
_____;

Provenienza del bene

Il titolo di provenienza dell'immobile in capo agli esecutati è il seguente:

- Atto di compravendita ai rogiti del Dott. Notaio Mario De Simone del
26/11/2018 repertorio n. 54748 raccolta 29278, trascritto all'Agenzia delle
Entrate – Direzione provinciale di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare
in data 28/11/2018 reg. part. n. 12921, mediante il quale, il sig. _____
_____, C.F.: _____ per la quota di 1/1 sul diritto di
proprietà; vende alla sig.ra _____ nata a _____ il --/--/----
C.F.: _____ che acquista per la quota di 1/1 del diritto di
proprietà, il seguente immobile: “porzione del fabbricato condominiale sito in
Comune di Forlì, via Piero Maroncelli n. 28, costituita da appartamento al
quarto piano (sottotetto), nonché da cantina al piano sottostrada, il tutto
distinto al catasto dei fabbricati del detto Comune al foglio 177 con le

particelle 2000 sub 17, categoria A/2, classe 1, vani 2,5, superficie catastale totale mq. 51, rendita catastale proposta (D.M. 701/94) €. 225,95; 2000 sub 19, categoria C/2, classe 4, metri quadrati 23, superficie catastale totale mq. 33, rendita catastale €. 93,84; come risulta identificato nelle planimetrie depositate in catasto ed alle quale le parti fanno espresso riferimento; il tutto confinante in complesso con parti comuni da più lati, salvo altri.

Oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, spazi ed impianti in condominio di cui all'articolo 1117 e seguenti del Codice Civile, fra le quali trovansi il cortile interno, lo stenditoio al quarto piano, l'ingresso, le scale ed il vano scale, nonché l'area sulla quale sorge il fabbricato che fra coperta e scoperta pertinenziale risulta distinta al Catasto Terreni del Comune di Forlì al foglio 177 con la particella 2000 di mq. 206 (ente urbano).

Regime fiscale

L'unità immobiliare in questione risulta soggetta a tassa di registro.

Licenze di costruzione e condono edilizio

Dopo le opportune ricerche presso l'archivio del Comune Forlì, con i dati in mio possesso, il personale addetto all'archivio comunale ha rintracciato le seguenti pratiche edilizie:

- Il fabbricato risulta edificato in epoca antecedente al 1967;
- In data 19 marzo 1990 P.G. n. 15834/1986, viene rilasciata dal Comune di Forlì concessione in sanatoria n. 3492;
- In data 23 marzo 1990 P.G. n. 15834/1986, viene rilasciata dal Comune di Forlì dichiarazione di abitabilità n. 3336;
- D.I.A. P.G. n. 65065 del 23/11/2006 per restauro e risanamento conservativo



del fabbricato ad uso civile abitazione;

- Scheda tecnica di fine lavori del 04/01/2007 relativa all'immobile sito in via P.

Maroncelli n. 28 a seguito di D.I.A. P.G. n. 65065 del 23/11/2003.

Conduzione dei beni

Come sopra specificato, l'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare risulta, alla data dei sopralluoghi, non abitato.

Forlì, 20 gennaio 2026

L'Esperto Stimatore

Geom. Gianluca CASADEI

