Avv. Emanuele Valentini
Corso Cavour, n. 115 – 47521, Cesena (FC)
avv.emanuele.valentini@gmail.com – tel. 0547.313317

TRIBUNALE DI FORLI'

– UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI –

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. **100/2025 R.G.**

* *

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA A PROFESSIONISTA

PRIMO ESPERIMENTO

* *

Il sottoscritto Avv. Emanuele Valentini, nominato dal Giudice Dott. Fabio Santoro con ordinanza emessa il 22/9/2026 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 agli atti della procedura e verificata la corrispondenza tra il diritto reale sul cespite oggetto di esecuzione ed i dati emergenti dai Pubblici Registri, nonché la titolarità dello stesso pignorato in capo alla parte debitrice esecutata;
- evidenziato che l'immobile oggetto di vendita potrebbe presentare difformità edilizie e catastali indicate dalla perizia redatta dallo stimatore, che nuovamente si pongono all'attenzione dei soggetti potenzialmente interessati, in quanto –se verificate e non rientranti nell'ambito di tolleranze costruttive– da sanare a cura e spese dell'aggiudicatario,
- ritenuto doversi disporre 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 10/2/2027 alle ore 16:00** sul portale del gestore

Astegiudiziarie Inlinea s.p.a., *www.astetelematiche.it* alle seguenti, specifiche e tassative condizioni.

Descrizione del bene ed identificazione dei lotti.

Il compendio pignorato, meglio descritto nella **perizia** redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta, compresa la destinazione urbanistica risultante dal relativo certificato), inclusi i dati catastali ed i confini, e nell'**allegato "A"** accluso al presente avviso e di cui costituisce parte integrante, relativamente al quale si segnala l'eventuale presenza di formalità (ad es. domande giudiziali) non cancellabili, seppur non opponibili, così come risultante dai Pubblici Registri, è sito in Forlì (FC), Via Dell'Unità d'Italia, n. 6, ed è così identificato e descritto:

- **Lotto unico:**
    - **piena proprietà per l'intero di appartamento** censito al N.C.E.U. di Forlì, Foglio 202, part. 1502, sub. 14, Cat. A/2, consistenza 9 vani, superficie catastale 196 mq, escluse aree scoperte 188 mq, consistente in abitazione al piano secondo con annessa cantina al piano seminterrato.

      L'immobile è composto da ingresso doppio (mq.5,65 e mq.6,95), vani comunicanti pranzo/soggiorno (mq.59,33), cucina (mq.13), ripostiglio/ acquaio (mq.7) con presenza di un lavabo, corridoio (mq.8,80), tre camere (mq.13,65, mq.14 e mq.19,65) e due servizi igienici. Completano l'appartamento due balconi (mq.8,75 e mq.4,85) e la cantina (mq.5,40).
    - **piena proprietà per l'intero di autorimessa pertinenziale**: distinta al N.C.E.U.. di Forlì, foglio 202, part. 1502, sub. 28, Cat. C/6, classe 4, consistenza mq 14,00 circa.

      oltre all'area coperta e scoperta su cui sorge il fabbricato, distinta alle mappe catastali al foglio n. 202, part. 1502, di mq 1821,00 - Ente Urbano,

stato: da liberarsi al decreto di trasferimento.

Prezzo base ed aumento minimo.

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

- **lotto unico: € 272.000,00 (euro duecentosettantaduemila/00).**

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

- **lotto unico: € 5.000,00 (euro cinquemila/00).**

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

Modalità di presentazione dell'offerta.

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

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

In ogni caso con la presentazione dell'offerta l'offerente dichiara implicitamente di aver letto l'avviso di vendita e la perizia di stima e di essere edotto sui contenuti di tali documenti.

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

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

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

a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;

b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

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

d) il numero o altro dato identificativo del lotto;

e) la descrizione del bene;

f) l'indicazione del referente della procedura;

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

h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;

i) l'importo versato a titolo di cauzione;

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

m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico

di cui alla lettera l);

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

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

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

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

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

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

colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

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

Art. 13 Modalità di trasmissione dell'offerta

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

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

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

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

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

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

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

3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti

dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).

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

Art. 15 Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

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

2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio 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 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;

Documenti da allegare all'offerta.

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

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

Deposito cauzionale.

Il deposito cauzionale, di importo pari almeno al **15 per cento** del prezzo offerto, deve essere effettuato esclusivamente con **bonifico** sul conto corrente intestato a "*proc. esec. Imm. R.G.Es. 100/2025 Tribunale di Forli*"", acceso presso la Banca Credito

Cooperativo ravennate, forlivese e imolese soc. coop., codice IBAN IT83G0854213200000000776095, con causale "**Es. 100/2025 cauzione lotto unico asta del 10/2/2027**".

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 Giudice dichiarerà la perdita della cauzione, che verrà incamerata dalla procedura a titolo di multa.

Irrevocabilità dell'offerta.

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

Svolgimento della vendita.

Le buste telematiche saranno aperte dal delegato nel giorno e nell'ora sopra indicati.

Su richiesta degli interessati, il delegato autorizzerà la partecipazione alle operazioni di vendita, con modalità telematiche, delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari non esecutati.

Eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno; il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS; qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a

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

Offerta per persona da nominare.

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, ossia un 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 rilasciata a mezzo di atto pubblico o scrittura privata autenticata, ovvero copia autentica della procura generale, sempre rilasciata a mezzo di atto pubblico o scrittura privata autenticata, 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 prezzo di aggiudicazione e delle spese (qualora non risulti sufficiente quanto versato con il deposito cauzionale) sarà quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario, comunque non superiore al termine di legge di 120 giorni.

Si avvisa che qualora il prezzo non venga depositato nel termine stabilito il Giudice con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa. Si avvisa altresì che qualora il prezzo che si ricaverà dalla successiva vendita, unito alla cauzione confiscata, dovesse risultare inferiore a quello dell'offerta decaduta l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi di quanto disposto dall'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 su richiesta 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.

Come disposto dal Giudice si comunica che 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.

Qualora il professionista delegato riscontri il mancato versamento dell'imposta di bollo digitale dovuta per la presentazione dell'offerta telematica, provvederà 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.

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

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

Trasferimento della proprietà.

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

Facoltà di subentro nel finanziamento stipulato dal debitore.

In base all’art. 41, 5° comma, D.Lgs. 385/1993, l’aggiudicatario o l’assegnatario hanno la possibilità di subentrare, senza autorizzazione del Giudice, 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, 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 II co. c.p.c., sui siti www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.asteannunci.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 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;

- agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'avviso di vendita e della perizia di stima in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, manifestando di voler assumere direttamente tale incombenza;
- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura, mentre non saranno cancellate eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali), anche ove fossero inopponibili;
- laddove necessario, è stata regolarmente rilasciata l'attestazione di prestazione energetica dell'edificio;
- la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto;
- se all'emissione del decreto di trasferimento l'immobile è ancora 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.;
- l'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 6, c.p.c., come modificato dalla legge n. 8 del 28 febbraio 2020. Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso 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'acquisito 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 delegato delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica mediante comunicazione al seguente indirizzo mail: **avv.emanuele.valentini@gmail.com**.
- 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 sopra indicato.
- gli interessati possono chiedere al custode di poter visionare l'immobile mediante richiesta sul Portale delle Vendite Pubbliche 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.

Cesena, 24 novembre 2026

Il Professionista delegato
Avv. Emanuele Valentini



Firmato digitalmente
da Emanuele
Valentini
C: IT

TRIBUNALE CIVILE DI FORLI'

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N.100/25 R.G. ESEC.

PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

ALLEGATO A

LOTTO UNICO

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:

Appartamento, di circa mq.200, situato al piano secondo con annessa cantina al piano seminterrato e garage al piano terra di un fabbricato condominiale situato in Forlì, via dell'Unità d'Italia n.6. L'immobile è definito da doppio ingresso (mq.5,65 e mq.6,95), vano pranzo/soggiorno (mq.59,33), cucina (mq.13) e ripostiglio/acquaio (mq.7) con presenza di un lavabo, corridoio (mq.8,80) e tre camere (mq.13,65, mq.14 e mq.19,65) e due servizi igienici. Completano l'appartamento due balconi (mq.8,75 e mq.4,85). Al piano interrato si trova la cantina (mq.5,40) e al piano terreno è situato il garage (mq.14,30).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: i beni individuati al Comune di Forlì, via dell'Unità d'Italia n.6 sono così censiti:

- Immobile censito al NCEU, al Fg.202, part.1502, sub.14, cat.A/2 – *Abitazione di tipo civile*;
- Immobile censito al NCEU, al Fg.202, part.1502, sub.28, cat.C/6 – *Autorimessa*;

Il complesso edilizio di cui sono parte i beni citati, sorge sul lotto di terreno così identificato:

- Immobile censito al NCT, al Fg.202, part.1502, Classe Ente Urbano, superficie ha.00, are.18, ca.21;

PERTINENZA: Quota di proprietà 1/1 (piena proprietà)

PROVENIENZA DEL BENE: L'esecutata diventa proprietaria dei beni per Atto di Compravendita del 30.09.1971 del dott.Anselmo Faticanti, Notaio in Forlì, Repertorio n. 137310/9583

REGIME FISCALE: Vendita soggetta a Tassa di Registro ;

INDAGINE AMMINISTRATIVA: si ritiene che il fabbricato condominiale sia stato edificato tra il 1968 e il 1971, con relativa abitabilità del 1971. Non risultano ulteriori interventi e/o pratiche relativi all'immobile.

ABUSI: Risultano esservi difformità edilizie.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE: L'immobile è occupato dalla proprietà.

SPESE CONDOMINIALI: Non risultano spese condominiali insolute. Le spese annue di amministrazione ammontano a circa 4.000 euro annue.

STIMA DEL BENE PIENA PROPRIETA':

Il valore del bene stimato a corpo e non a misura, per la piena proprietà, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, si quantifica in complessivi € 302.500,00

Valore complessivo.....€ 302.500,00

Valore ridotto (del 10% sul valore).....€ 272.000,00

Stima del Valore locativo: € 1.500,00 mensili;

IL CONSULENTE TECNICO

Arch. Giulia Misirocchi