

**Dott.ssa Silvia Sansovini**  
Corso A. Diaz n. 64 – 47121 FORLÌ  
[silvia.sansovini@pec.cgn.it](mailto:silvia.sansovini@pec.cgn.it)

\*\*\*\*\*

**TRIBUNALE DI FORLÌ**  
**- UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI -**

\*\*\*\*\*

**Procedura esecutiva immobiliare n. 122/2024 R.G. ES.**  
**Avviso di vendita immobiliare delegata a professionista**

**1° esperimento**

La sottoscritta Dott.ssa Silvia Sansovini, nominata dal G.E. Dott. Fabio Santoro con ordinanza emessa il 31.03.2026, 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 al debitore esecutato;
- ritenuto necessario fissare la vendita in **LOTTO UNICO** a corpo e non a misura, del compendio immobiliare pignorato;
- visti gli art. 490 e 570 c.p.c.;

**DISPONE**

procedersi alla **VENDITA SENZA INCANTO** del compendio immobiliare di seguito indicato, con modalità **TELEMATICA ASINCRONA** che verrà chiamata per l'esame delle buste telematiche il **giorno 08.07.2026 alle ore 10:00** sul portale del gestore Astalegale Spa ([www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)) alle seguenti, specifiche e tassative condizioni.

**Descrizione del bene ed identificazione del lotto**

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 se necessaria), inclusi i dati catastali ed i confini, e nell'**allegato "A"** accluso al presente avviso e di cui costituisce parte integrante, relativamente al quale si segnala la presenza di difformità edilizie ed urbanistiche, è così di seguito identificato e descritto.

## **Lotto Unico**

Piena proprietà di un fabbricato ad uso artigianale/industriale con annesso terreno pertinenziale sito nel Comune di Forlì (FC), frazione Vecchiazzano, Via Veclezio n. 32, costituito da immobile disposto su più piani (piano seminterrato, piano terra, piano primo e piano sottotetto), identificato catastalmente come segue:

- Foglio 235, p.lla 152, sub. 1, piano S1-T-1-2, cat. D/7, R.C. € 7.127,11
- Foglio 235, p.lla 152, sub. 2, piano S1, cat. C/6, cl. 3, consistenza mq. 23, R.C. € 118,79
- Foglio 235, Particella 152, Sub 3, Bene comune non censibile

oltre alla proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio previste dall'art. 1117 c.c., tra i quali trovano l'area cortilizia pertinenziale coperta e scoperta su cui è costruito il fabbricato distinta all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Forlì – Servizi Catastali al Comune di Forlì al foglio 235 particella 152 Ente Urbano avente superficie pari a mq 1.380,00.

Classificazione Energetica: C

Siamo in presenza di un fabbricato artigianale/industriale al momento non utilizzato.

Sono state accertate difformità edilizie meglio precisate nell'allegato A e nella perizia di stima a cui si rimanda, che deve intendersi qui per intero richiamata e che costituisce parte integrante del presente avviso.

Stato: libero da persone, ingombro da cose.

## **Prezzo base ed aumento minimo**

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

- **LOTTO UNICO : € 370.000,00 (euro trecentosettantamila/00).**

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

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

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

## **Modalità di presentazione dell'offerta.**

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale (avvocato), anche a norma dell'art. 579, ultimo comma c.p.c.. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al presentatore (che,

qualora non sia anch'esso un co-offerente, deve essere un avvocato). La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate,esclusivamente in via telematica mediante il portale del gestore e tramite l'apposito modulo ministeriale, entro le **ore 12 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 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](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)**.

#### **Contenuto dell'offerta.**

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

altri, all'offerta telematica:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta);
- b) se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge.
- c) se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- d) Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di persona giuridica, dovrà essere allegata visura o certificato del registro delle imprese, rilasciati non oltre 30 giorni prima del deposito dell'offerta, da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- e) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- f) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- g) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- h) la descrizione del bene;
- i) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- j) l'indicazione del referente della procedura;
- k) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- l) il prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base fino ad  $\frac{1}{4}$  (è quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari o 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);
- m) 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;
- n) la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- o) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla precedente lettera m);
- p) 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;
- q) 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.

### **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 in corso di validità 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 ("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 oppure al soggetto che sottoscrive l'offerta con firma digitale. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine");
- 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. Tale dichiarazione sarà trasmessa al Giudice dell'esecuzione insieme al decreto di trasferimento nel quale si darà atto di tale circostanza.

### **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. 122/2024 TRIBUNALE DI FORLI'" acceso presso la Banca LA BCC RAVENNATE FORLIVESE E IMOLESE CRED.COOP. RAVENNATE, FORLIVESE, Filiale di Forlì, Corso della Repubblica n. 2/4, codice IBAN IT88J085421320000000757791 con causale "*Proc. Esecutiva r.g. n° 122/2024 versamento cauzione*".

Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito abbia luogo entro la giornata lavorativa precedente il termine fissato per presentare la domanda (le 12:00 del giorno antecedente l'asta), al fine di consentire la verifica del buon fine dell'accredito sul conto della procedura.

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

All'offerente che non risulterà aggiudicatario, sarà restituita la cauzione 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, o, qualora la stessa non sia sufficiente, con richiesta di integrazione da parte del delegato.

In caso di decadenza dall'aggiudicazione il G.E. dichiarerà la perdita della cauzione, che verrà incamerata dalla procedura a titolo di multa e sarà passibile di condanna ai sensi dell'art. 587 c.p.c..

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

bollo indicando l'offerta alla quale essa si riferisce.

### **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.

In relazione al disposto di cui all'art. 20 del D.M. n° 32/2015, laddove al 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*", il professionista delegato autorizzerà esclusivamente la partecipazione alle operazioni di vendita delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari non eseguiti.

Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi all'ordinanza di delega emessa dal G.E..

Eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni né motivo di doglianza da parte di alcuno.

Il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS;

### **In caso di offerta unica**

Qualora sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, verificata la regolarità da parte del Professionista delegato, la stessa è accolta.

Se l'unica offerta valida sia inferiore (nei limiti di 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 valide, si procederà a gara sull'offerta più alta, che avrà **durata** sino alle **ore 15 del giorno successivo a quello di apertura della gara**; 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.

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 della migliore offerta e per la individuazione della stessa, 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 sopraindicati, 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 D.M. n° 32/2015.

### **Offerta per persona da nominare.**

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

### **Istanza di assegnazione con riserva di nomina di un terzo.**

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

### **Pagamento del prezzo e degli oneri accessori.**

In caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese (soggetto a sospensione nel periodo feriale) sarà quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario, comunque non superiore al termine di legge di **120 giorni** dalla data di aggiudicazione.

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).

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

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

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

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 G.Es., nel contratto di finanziamento stipulato dalla parte debitrice eseguita assumendone gli obblighi relativi, purché entro 15 giorni dall'aggiudicazione definitiva o dall'assegnazione siano versate all'istituto mutuante le rate già scadute, gli accessori e le spese, nella misura che verrà precisata dall'istituto come sopra.

## **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 II co. c.p.c., sui siti [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.asteanunci.it](http://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](http://www.immobiliare.it) oltre che sui portali [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.idealista.it](http://www.idealista.it) e [www.bakeca.it](http://www.bakeca.it).

### **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** nel 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; 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.;
- per tutto quanto ivi non previsto si applicano le vigenti norme di legge;

#### **AVVERTE CHE**

- in base a quanto disposto dall'art.624 bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto;
- in base a quanto disposto dall'art.161 bis disp.att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c., consenso che deve essere manifestato in modo espresso al professionista delegato fino al momento dell'inizio della gara o dell'incanto;

#### **INFORMA CHE**

- gli offerenti possono ottenere dal delegato **Dott.ssa Silvia Sansovini** delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica al seguente recapito telefonico **0543/29024** o tramite mail all'indirizzo **silvia.sansovini@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 sito/portale [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net)/[www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it);
- gli interessati possono chiedere al Custode Dott.ssa Silvia Sansovini 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](http://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, 20 Aprile 2026

Il Professionista delegato

Dott.ssa Silvia Sansovini

SILVIA  
SANSOVINI  
20.04.2026  
10:18:55  
GMT+02:00



**TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ**

\* \* \*

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**N. 122/2024**

\* \* \*

R.G.ESEC.

**PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE**

**ALLEGATO "A"**

\* \* \*

**LOTTO UNICO- INTERO IMMOBILE**

**Ubicazione e descrizione dell'immobile**

Il fabbricato oggetto di esecuzione risulta essere composto da due unità immobiliari e le stesse risultano avere quattro piani dei quali uno seminterrato ed uno al sottotetto oltre all'area pertinenziale di proprietà esclusiva.

L'intero fabbricato ha una struttura portante intelaiata (travi e pilastri) in conglomerato cementizio armato con solai di piano e di copertura in latero-cemento e murature di tamponamento e di divisione interne in mattoni di laterizio a vari spessori. L'intero fabbricato risulta realizzato con licenza edilizia rilasciata dal Comune di Forlì nell'anno 1961. Le pareti esterne risultano intonacate e tinteggiate.

I divisori interni e le pareti di tamponamento interne, anch'esse in laterizio a vario spessore, risultano intonacate e tinteggiate. La copertura risulta essere con tetto a due acque e manto di copertura in tegole di laterizio; le lattonerie (canali di gronda, pluviali, scossaline, etc.) sono in lamiera di rame.

Il fabbricato esternamente risulta rifinito con parapetto del balcone in ringhiera in elementi metallici, gli avvolgibili degli infissi esterni sono in legno e/o acciaio, e gli infissi esterni risultano essere in ferro con vetro singolo; le solette a sbalzo del balcone e del cornicione sono realizzati con elementi in conglomerato cementizio armato tinteggiato.



Complessivamente tutto il fabbricato, risulta essere in carente stato di conservazione anche per il fatto che risulta non utilizzato da svariati anni.

L'unità immobiliare, posta al piano seminterrato – terra – primo – sottotetto è individuata con il subalterno 1 mentre l'autorimessa al piano seminterrato è individuata con il subalterno 2; risulta avere una forma rettangolare e le misure di ingombro, al lordo delle murature, sono circa ml. 34,00 x 14,60 per tutti i piani e la tettoia sul retro e staccata dal fabbricato principale risulta essere circa ml. 3,00 x 14,60.

Accedendo al piano terra dall'ingresso si trovano a sinistra una sala mostre ed a destra due uffici, un wc ed il vano scala che collega tutti i piani; proseguendo dall'ingresso, si giunge al locale laboratorio, molto ampio con due file di pilastri, sulla destra a ridosso degli uffici, un locale destinato anch'esso ad uffici e in adiacenza alla parete di tamponamento della facciata posteriore, sulla destra un ulteriore vano scala che collega tutti i livelli e sul lato sinistro un blocco bagno destinato alle maestranze presenti nel laboratorio.

Al piano primo si trovano salendo dalle scale sul fronte, un bagno, un antibagno, un ufficio ed un locale più ampio destinato a magazzino; dal corridoio, poi si accede al laboratorio, sovrapposto a quello del piano primo e con la stessa disposizione in adiacenza alla parete di tamponamento della facciata posteriore, sulla destra un ulteriore vano scala che collega tutti i livelli e sul lato sinistro un blocco bagno destinato alle maestranze presenti nel laboratorio. Al piano sottotetto, anch'esso raggiungibile da entrambi i corpi scala interni, risulta completamente destinato a ripostiglio in virtù al fatto che l'altezza media dei locali risulta essere inferiore all'altezza minima prevista dal locale regolamento edilizio per gli ambienti abitabili.



Per ultimo, il piano seminterrato che ha in pianta il medesimo sviluppo ed ingombro dei piani soprastanti ma che risulta utilizzato come deposito per la maggior parte della superficie calpestabile, è presente una centrale termica dalla quale sono stati smontati gli apparecchi impiantistici e anche se ora non materialmente separato, l'unità immobiliare destinata a garage.

La superficie netta calpestabile dell'unità immobiliare risulta essere: piano seminterrato pari a mq. 425,00 circa; piano terra pari a mq. 425,00 circa, ai quali si deve aggiungere la tettoia per mq. 40,00 circa; piano primo pari a mq. 420,00 ai quali si deve aggiungere il piccolo balcone per mq. 10,00 circa; piano sottotetto pari a mq. 415,00 (considerando tutta la superficie anche dove l'altezza è inferiore a ml. 1,50).

I locali al piano seminterrato hanno un'altezza pari a ml. 2,60; al piano terra hanno un'altezza pari a ml. 3,50; al piano primo hanno un'altezza pari a ml. 3,50; al piano sottotetto hanno un'altezza al colmo pari a ml. 2,80.

L'intera superficie commerciale dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, comprensiva anche del garage al piano seminterrato, della tettoia al piano terra, del balcone al piano primo risulta essere pari a mq. 1.370,00 circa.

Le finiture, a seguito di sopralluogo, si riscontrano in pavimenti in gres di tipo industriale ad esclusione del piano seminterrato e del piano sottotetto, dove risulta in battuto di cemento, le pareti sono intonacate e tinteggiate con rivestimenti murali in ceramica nella zona bagni, le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sono in ferro con vetro semplice ed avvolgibili e/o oscuranti in acciaio e/o legno, il portone dell'autorimessa è in lamiera preverniciata. Il riscaldamento risulta essere di tipo autonomo anche se al momento del sopralluogo le apparecchiature meccaniche (caldaia) risulta non presente e con la distribuzione del calore avveniva



tramite tradizionali radiatori in acciaio.

Per l'impianto elettrico, questo risulta realizzato e completato con il fabbricato e quindi non più a norma in base alle leggi vigenti alla data della redazione dell'elaborato peritale.

Per la proprietà così come visionata (sub 1e sub 2), 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 esecutato.

### **Identificazione catastale**

Il bene risulta individuato presso l'Agenzia delle Entrate, servizi catastali del Comune di Forlì, catasto fabbricati al foglio 235 particella 152 sub. 1, piano S1-T-1-2, categoria D/7, rendita €. 7.127,11; foglio 235 particella 152 sub 2, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 23,00, rendita €. 118,79; oltre all'area pertinenziale coperta e scoperta su cui sorge il fabbricato, distinta nelle mappe catastali al foglio 235 particella 152 avente superficie di mq 1.380,00 Ente Urbano.

I beni sopra indicati risultano essere di proprietà del sig. \_\_\_\_\_ C.F.: \_\_\_\_\_ per la quota di 1/1 in qualità di proprietario.

### **Confini**

Per quanto riguarda l'unità immobiliare esecutata, questa confina con le particelle 86, 1013, 1012, 1165, 78, strada via Veclezio, salvo se altri:

- Particella 86 Ente Urbano;
- Particella 1013 Ente Urbano;
- Particella 1012 Frutteto classe 2^;
- Particella 1165 Seminativo Arborato classe 4^;
- Particella 78 Ente Urbano;



**Pertinenza**

La persona fisica debitrice risulta piena proprietaria; il bene sopra indicato risulta essere di proprietà:

- \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il --/--/----, residente alla data del 09/09/2025 a \_\_\_\_\_ in via \_\_\_\_\_ n. \_\_, C.F.: \_\_\_\_\_;

**Provenienza del bene**

Il titolo di provenienza dell'immobile in capo all'esecutato è il seguente:

- Atto tra vivi di divisione a stralcio ai rogiti del Dott. Notaio Adalberto Mercatali del 04/01/2013 repertorio n. 109258 raccolta 29831 registrato a Forlì il 07/01/2013 al n. 119 serie 1 T, trascritto all'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 07/01/2013 reg. part. n. 155, mediante il quale, il sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il --/--/---- C.F.: \_\_\_\_\_ acquisisce per il diritto di proprietà in ragione della quota di 6/18 contro i sig.ri \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il --/--/---- C.F.: \_\_\_\_\_ per il diritto di proprietà in ragione della quota di 2/18; \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il --/--/---- C.F.: \_\_\_\_\_ per il diritto di proprietà in ragione della quota di 2/18; \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il --/--/---- C.F.: \_\_\_\_\_ per il diritto di proprietà in ragione della quota di 2/18: fabbricato artigianale posto in Comune di Forlì, frazione Vecchiazano, via Veclezio n.32, distinto nel Catasto Fabbricati di detto Comune, nel foglio n. 235, con la particella: n. 152 sub 1, di categoria D/7, rendita catastale €. 7.127,11; nonché da un vano ad uso garage al piano S1, distinto nel Catasto e foglio predetti con particella n. 152, subalterno 2, di categoria C/6, classe 3, metri quadrati 23, rendita catastale €. 118,79; con annessa area cortilizia pertinenziale distinta fra



coperto e scoperto nel vigente Catasto Terreni del Comune di Forlì nel foglio di mappa n. 235 con la particella n. 152, avente una superficie catastale di metri quadrati 1.380,00 Ente Urbano.

- Atto notarile pubblico per causa di morte accettazione tacita di eredità del Dott. Notaio Adalberto Mercatali del 04/01/2013 repertorio n. 109258 raccolta 29831, trascritto all'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 07/01/2013 reg. part. n. 156 mediante il quale, il sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il --/--/---- C.F.: \_\_\_\_\_, deceduto il --/--/---- lascia in eredità per il diritto di proprietà per la quota di 6/18 ai sig.ri \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il --/--/--- C.F.: \_\_\_\_\_ per il diritto di proprietà per la quota di 2/18; \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il --/--/---- C.F.: \_\_\_\_\_ per il diritto di proprietà in ragione della quota di 2/18; \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il --/--/---- C.F.: \_\_\_\_\_ per il diritto di proprietà in ragione della quota di 2/18: fabbricato artigianale posto in Comune di Forlì, frazione Vecchiazzano, via Veclezio n.32, distinto nel Catasto Fabbricati di detto Comune, nel foglio n. 235, con la particella: n. 152 sub 1, di categoria D/7, rendita catastale €. 7.127,11; nonché da un vano ad uso garage al piano S1, distinto nel Catasto e foglio predetti con particella n. 152, subalterno 2, di categoria C/6, classe 3, metri quadrati 23, rendita catastale €. 118,79; con annessa area cortilizia pertinenziale distinta fra coperto e scoperto nel vigente Catasto Terreni del Comune di Forlì nel foglio di mappa n. 235 con la particella n. 152, avente una superficie catastale di metri quadrati 1.380,00 Ente Urbano.

- Atto amministrativo per causa di morte certificato di denunciata successione



dell'Ufficio del Registro di Forlì del 26/09/2011 repertorio n. 1152/9990/11, trascritto all'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 14/10/2011 reg. part. n. 10638 mediante il quale, il sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il --/--/---- C.F.: \_\_\_\_\_, deceduto il --/--/---- lascia in eredità per il diritto di proprietà per la quota di 3/9 ai sig.ri \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il --/--/---- C.F.: \_\_\_\_\_ per il diritto di proprietà per la quota di 3/27; \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il --/--/---- C.F.: \_\_\_\_\_ per il diritto di proprietà in ragione della quota di 3/27; \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il --/--/---- C.F.: \_\_\_\_\_ per il diritto di proprietà in ragione della quota di 3/27: oltre ad altri immobili, nello specifico fabbricato artigianale posto in Comune di Forlì, frazione Vecchiazzano, via Veclezio n.32, distinto nel Catasto Fabbricati di detto Comune, nel foglio n. 235, con la particella: n. 152 sub 1, di categoria D/7, rendita catastale €. 7.127,11; nonché da un vano ad uso garage al piano S1, distinto nel Catasto e foglio predetti con particella n. 152, subalterno 2, di categoria C/6, classe 3, metri quadrati 23, rendita catastale €. 118,79; con annessa area cortilizia pertinenziale distinta fra coperto e scoperto nel vigente Catasto Terreni del Comune di Forlì nel foglio di mappa n. 235 con la particella n. 152, avente una superficie catastale di metri quadrati 1.380,00 Ente Urbano.

- Atto di compravendita ai rogiti del Dott. Notaio Adalberto Mercatali del 28/10/2005 repertorio n. 101213 raccolta 25308, registrato a Forlì il 29/10/2005 al n. 4979 serie 1T, trascritto all'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 31/10/2005 reg. part. n. 12381, mediante il quale, le sig.re \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_



il --/--/---- C.F.: \_\_\_\_\_ per il diritto di proprietà per la quota di 2/12; \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il --/--/---- C.F.: \_\_\_\_\_ per il diritto di proprietà per la quota di 2/12, vendono al sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il --/--/---- C.F.: \_\_\_\_\_ nella sua veste di unico titolare dell'impresa individuale denominata " \_\_\_\_\_ " che acquista per il diritto di proprietà per la quota di 4/12 fabbricato artigianale posto in Comune di Forlì, frazione Vecchiazzano, via Veclezio n.32, distinto nel Catasto Fabbricati di detto Comune, nel foglio n. 235, con la particella: n. 152 sub 1, di categoria D/7, rendita catastale €. 7.127,11; nonché da un vano ad uso garage al piano S1, distinto nel Catasto e foglio predetti con particella n. 152, subalterno 2, di categoria C/6, classe 3, metri quadrati 23, rendita catastale €. 118,79; con annessa area cortilizia pertinenziale distinta fra coperto e scoperto nel vigente Catasto Terreni del Comune di Forlì nel foglio di mappa n. 235 con la particella n. 152, avente una superficie catastale di metri quadrati 1.380,00 Ente Urbano.

- Atto di donazione ai rogiti del Dott. Notaio Oliveri Giorgio del 14/05/2001 repertorio n. 40969, registrato a Forlì il 01/06/2001 al n. 1560 serie 1V, trascritto all'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 30/05/2001 reg. part. n. 5708, mediante il quale, la sig.ra \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il --/--/---- C.F.: \_\_\_\_\_ per il diritto di proprietà per la quota di 1/3, dona al sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il --/--/---- C.F.: \_\_\_\_\_ che accetta per il diritto di proprietà per la quota di 1/3 fabbricato artigianale posto in Comune di Forlì, frazione Vecchiazzano, via Veclezio n.32, distinto nel Catasto Fabbricati di detto Comune, nel foglio n. 235, con la particella: n. 152 sub 1,



di categoria D/7, rendita catastale €. 7.127,11; nonché da un vano ad uso garage al piano S1, distinto nel Catasto e foglio predetti con particella n. 152, subalterno 2, di categoria C/6, classe 3, metri quadrati 23, rendita catastale €. 118,79; con annessa area cortilizia pertinenziale distinta fra coperto e scoperto nel vigente Catasto Terreni del Comune di Forlì nel foglio di mappa n. 235 con la particella n. 152, avente una superficie catastale di metri quadrati 1.380,00 Ente Urbano.

- Atto per causa di morte certificato di denunciata successione dell'ufficio del registro del 06/04/2000 repertorio n. 6/644, trascritto all'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 30/05/2001 reg. part. n. 5648, mediante il quale, il sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il --/--/---- C.F.: \_\_\_\_\_, deceduto il --/--/----, per il diritto di proprietà per la quota di 1/6, lascia in eredità alle sig.re \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il --/--/---- C.F.: \_\_\_\_\_ per il diritto di proprietà per la quota di 1/12; \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il --/--/---- C.F.: \_\_\_\_\_ per il diritto di proprietà per la quota di 1/12, fabbricato artigianale posto in Comune di Forlì, frazione Vecchiazzano, via Veclezio n.32, distinto nel Catasto Fabbricati di detto Comune, nel foglio n. 235, con la particella: n. 152 sub 1, di categoria D/7, rendita catastale €. 7.127,11; nonché da un vano ad uso garage al piano S1, distinto nel Catasto e foglio predetti con particella n. 152, subalterno 2, di categoria C/6, classe 3, metri quadrati 23, rendita catastale €. 118,79; con annessa area cortilizia pertinenziale distinta fra coperto e scoperto nel vigente Catasto Terreni del Comune di Forlì nel foglio di mappa n. 235 con la particella n. 152, avente una superficie catastale di metri quadrati 1.380,00 Ente Urbano.



■ Atto per causa di morte certificato di denunciata successione dell'ufficio del registro del 29/01/1991 repertorio n. 18/522, trascritto all'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 11/02/1991 reg. part. n. 2091, mediante il quale, la sig.ra \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il --/--/---- C.F.: \_\_\_\_\_, deceduta il --/--/----, per il diritto di proprietà per la quota di 1/6, lascia in eredità alle sig.re \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il --/--/---- C.F.: \_\_\_\_\_ per il diritto di proprietà per la quota di 1/12; \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il --/--/---- C.F.: \_\_\_\_\_ per il diritto di proprietà per la quota di 1/12, fabbricato artigianale posto in Comune di Forlì, frazione Vecchiazzano, via Veclezio n.32, distinto nel Catasto Fabbricati di detto Comune, nel foglio n. 235, con la particella: n. 152 sub 1, di categoria D/7, rendita catastale €. 7.127,11; nonché da un vano ad uso garage al piano S1, distinto nel Catasto e foglio predetti con particella n. 152, subalterno 2, di categoria C/6, classe 3, metri quadrati 23, rendita catastale €. 118,79; con annessa area cortilizia pertinenziale distinta fra coperto e scoperto nel vigente Catasto Terreni del Comune di Forlì nel foglio di mappa n. 235 con la particella n. 152, avente una superficie catastale di metri quadrati 1.380,00 Ente Urbano.

■ Atto di compravendita ai rogiti del Dott. Notaio Anselmo Faticandi del 15/05/1961 repertorio n. 44378 raccolta 3193, trascritto all'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 14/06/1961 reg. part. n. 5099, mediante il quale, il sig. \_\_\_\_\_ detto \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il --/--/---- per il diritto di proprietà per la quota di 1/11; vende ai sig.ri \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il --/--/---- per il diritto di proprietà per la quota di 1/3; \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il --/--/----



--- per il diritto di proprietà per la quota di 1/3; \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_

il --/--/---- per il diritto di proprietà per la quota di 1/3, che acquistano, appezzamento di terreno senza fabbricato alcuno posto in Comune di Forlì, fraz. Vecchiazzano, distinto nel vigente Catasto rustico di detto Comune al foglio 235 con la particella n. 16/b avente la superficie catastale di Ha. 0.13.80 (ora particella 152).

#### **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 di Forlì, con i dati in mio possesso, il personale addetto all'archivio comunale ha rintracciato i seguenti protocolli corrispondenti alle rispettive pratiche edilizie:

- Prot. gen. n. 6135/1961 licenza edilizia n. 26009 del 08/04/1961 intestata a \_\_\_\_\_ con unita usabilità del 30/03/1962;
- Prot. gen. n. 24394/1970 licenza edilizia n. 41660 del 21/10/1970 intestata a \_\_\_\_\_ con unita usabilità del 19/05/1972;
- Prot. gen. n. 32439/1985 condono con concessione in sanatoria n. 2491/1990 intestata a \_\_\_\_\_ con unita abitabilità n. 8594/1996;

Come da dichiarazione ricevuta dal Comune di Forlì le pratiche rispondenti ai citati protocolli, sono, al momento, "indisponibili/irreperibili". Si procederà quindi, al riscontro della corrispondenza fra lo stato dei luoghi visionato durante i sopralluoghi effettuati e le planimetrie catastali agli atti.

#### **Condizione dei beni**

L'immobile risulta non occupato per cui non vi è la possibilità e la necessità di acquisire il certificato storico di residenza.



Forli, 20 gennaio 2026

**L'Esperto Stimatore**

**Geom. Gianluca CASADEI**

