

**Dott.ssa Margareth Rossi**

Professionista Delegato

Via Bonali, 1 - 47122 FORLÌ

Tel. 0543/29039

E-mail: [MARGARETH@STUDIOSANTIROSSI.IT](mailto:MARGARETH@STUDIOSANTIROSSI.IT)

## **TRIBUNALE DI FORLÌ**

### **- UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI -**

Procedura esecutiva immobiliare **n. 156/2024 R.G. Es.**

\* \* \* \* \*

### **Avviso di Vendita Immobiliare delegata a professionista**

#### **I° esperimento**

La sottoscritta Dott.ssa Margareth Rossi, nominata dal G.E. Dott. Fabio Santoro con ordinanza emessa il 16/12/2025 quale professionista delegato ex art. 591 bis c.p.c. al compimento delle operazioni di vendita nel procedimento di esecuzione immobiliare in epigrafe,

- esaminata la documentazione in atti e verificata la corrispondenza fra il diritto reale sul cespite oggetto di esecuzione ed i dati emergenti dai Pubblici Registri, nonché la titolarità dello stesso in capo all'esecutato;
- ritenuto necessario fissare la vendita in un **unico lotto** 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 24 GIUGNO 2026 alle ore 15,00** sul portale del gestore "Astelegale.net S.p.A." [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.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), 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 amministrative, e precisamente:

### **Lotto unico:**

- **piena proprietà per l'intero di fabbricato** costituito da **n. 2 unità immobiliari ad uso abitazione con garage e corte esclusiva**, siti nel Comune di Santa Sofia (FC), Via Pier Paolo Pasolini n. 9 e censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Sofia (FC) al:
  - Foglio 20, Particella n. 324, Sub. 3, categoria A/4, classe 5, consistenza 7 vani, dati di superficie: totale mq. 139 e totale escluse aree scoperte mq. 132, rendita € 524,20;
  - Foglio 20, Particella n. 324, Sub. 4, categoria A/4, classe 5, consistenza 5,5 vani, dati di superficie: totale mq. 99 e totale escluse aree scoperte mq. 99, rendita € 411,87;
  - Foglio 20, Particella n. 324, Sub. 5, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 37, dati di superficie: totale mq. 37, rendita € 131,85;
  - oltre la quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio ex art. 1117 c.c..

L'edificio ove sono poste le unità immobiliari insiste su un'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Santa Sofia (FC) – sezione Santa Sofia al Foglio 20, Particella n. 324, Ente Urbano, superficie mq. 715.

Per quanto attiene alle licenze, provvedimenti autorizzativi, tipologia urbanistica, abusi edilizi, servitù, convenzioni urbanistiche ed edilizie, condizioni e situazione dell'immobile sopra descritto, si rimanda a quanto indicato nella perizia.

### **Si invita gli interessati a verificare, anche tramite propri tecnici, la situazione edilizia e la situazione ipotecaria e catastale al momento dell'acquisto.**

- dato atto che, come indicato nell'elaborato peritale, entrambi gli appartamenti sono in classe energetica F;

- dato atto che il compendio immobiliare consistente in un fabbricato terra-cielo, di superficie commerciale di mq. 280 ca., abbinato ad un lato e costituito da 2 unità immobiliari ad uso civile abitazione oltre garage al piano seminterrato e corte esclusiva. L'appartamento (sub. 3) posto al p.1° è composto da: ingresso comune con sub. 4, ingresso, soggiorno, tinello-cucina, disimpegno, 3 ampie camere da letto, bagno, 2 balconi, oltre a lavanderia al p.t. da cui è stato ricavato un ripostiglio a sua volta collegato con l'adiacente fabbricato. L'appartamento (sub. 4) al p.t. è composto da: ingresso comune con sub. 3, ingresso, soggiorno-cucina, antibagno, 2 bagni, 2 camere da letto.
- dato atto che l'appartamento al p.1° (sub. 3) è occupato dal figlio dell'esecutato unitamente alla famiglia e l'appartamento al p.t. è occupato dall'esecutato e moglie.

### **Prezzo base ed aumento minimo.**

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

- **Lotto Unico: € 212.000,00 (euro duecentododicimila/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 ¼ rispetto al prezzo base.

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

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

Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

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:  
**offerta.mvp.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 (in mancanza l'offerta dovrà essere considerata inefficace); qualora l'offerente sia minore di età o incapace, copia del documento di identità e del codice fiscale anche del soggetto che agisce in suo nome e della relativa autorizzazione; qualora l'offerente sia una persona giuridica, copia del documento di identità e del codice fiscale del legale rappresentante che sottoscrive l'offerta;
- c) procura di cui all'art. 12, comma 4, del DM 32/2015 (*"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, rilasciata nelle forme dell’atto pubblico, 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 c.c. 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 **Esecuzione Immobiliare RG. n. 156/2024**, acceso presso La BCC Credito Cooperativo ravennate, forlivese e imolese Soc. Coop., codice IBAN **IT 39 U 08542 13200 000000757816** con causale **“Es. 156/2024 cauzione lotto unico asta del 24/06/2026”**.

**Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato in modo tale che l’accredito abbia luogo entro la giornata lavorativa precedente il termine fissato per presentare la domanda**, al fine di consentire la verifica del buon fine dell’accredito sul conto della procedura. Qualora il giorno fissato per l’udienza di vendita telematica non venga riscontrata la presenza dell’accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, l’offerta sarà considerata inammissibile.

Pertanto, al fine di rispettare il suddetto requisito di ammissibilità, in via

prudenziale e nell'interesse dell'offerente, **si consiglia di eseguire il bonifico inerente il deposito cauzionale con congruo anticipo** rispetto al termine di scadenza, e comunque, entro il mercoledì della settimana antecedente rispetto alla data fissata per l'avvio delle operazioni di vendita telematica.

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'ecedenza, 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 procederà 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 eseguiti. Eventuali ritardi sui tempi indicati o impossibilità di connessione da parte dei soggetti interessati 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.

### **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 un quarto) 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 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 alla 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.

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 sopra indicati il bene verrà aggiudicato a chi avrà depositato per primo l'offerta di acquisto (a tal fine, farà fede la data con l'orario di deposito telematico dell'offerta).

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

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

immagine con attestazione di conformità.

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

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

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

In caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario, comunque non superiore al termine di legge di **120 giorni** dalla data dell'aggiudicazione (termine perentorio, non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale: cfr. Cass. Civ. sez. III, 8 giugno 2022 n. 18421, e Cass. Civ. sez. III, 14 febbraio 2023 n. 4447, in parte motivata).

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; si precisa che ai fini di cui all'art. 1193 c.c. qualunque somma versata verrà imputata prima alle spese di trasferimento ed alle altre voci di spesa sopra indicate e – quindi – al residuo prezzo (Cass. Civ. sez. III, 14 febbraio 2023 n. 4447).

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.

La vendita è soggetta ad imposta di registro secondo le aliquote di legge vigenti al momento di trasferimento del bene.

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

### **Pubblicità.**

Il professionista delegato provvederà alla pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita, di copia della perizia, delle planimetrie e della documentazione fotografica. 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.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e sul sito internet 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) o 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;
- 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; si invita comunque gli interessati a verificare, anche tramite propri tecnici di fiducia, la situazione edilizia al momento dell'acquisto;
- per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al 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 conservativi civili che saranno cancellate a cura e spese della procedura, mentre non saranno cancellate eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali, domande di divisione ex art. 600 e 601 c.p.c. e art. 181 disp. att. c.p.c., sequestri penali, fondi patrimoniali, trust, ecc.), anche ove fossero inopponibili, rimandando in ogni caso alle disposizioni di legge per ciascuna specifica fattispecie. Si fa espresso invito all'offerente a verificare personalmente, eventualmente anche a mezzo di proprio professionista, la presenza di eventuali iscrizioni e/o trascrizioni riguardanti l'immobile oggetto di vendita.
- laddove necessario, è stata regolarmente rilasciata l'attestazione di prestazione energetica dell'edificio;
- la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto;
- se all'emissione del decreto di trasferimento l'immobile è ancora occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare, il giudice ordinerà la liberazione dell'immobile, che sarà attuata dal custode secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560 comma 7 c.p.c., come modificato dalla legge n. 197 del 29 dicembre 2022, senza costi e spese a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, salvo espresso esonero del custode ad opera di questi ultimi;

- per tutto quanto ivi non previsto si applicano le vigenti norme di legge;

#### **AVVERTE CHE**

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

#### **INFORMA CHE**

- gli offerenti possono ottenere dal delegato delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica al seguente recapito telefonico 0543/29039;
- gli offerenti possono ottenere **assistenza per la compilazione ed il deposito della offerta** dal medesimo soggetto nonché dal gestore incaricato della vendita, secondo quanto indicato nel relativo portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) oppure contattando direttamente il Gestore Astalegale.net S.p.A. (tel.: 848780013 - email: [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net));
- nella sezione "DOCUMENTI" del sito [www.professionistidelegatific.it](http://www.professionistidelegatific.it) è scaricabile una guida pratica alla presentazione dell'offerta telematica redatta a cura dell'Associazione dei Professionisti delegati del Tribunale di Forlì;
- gli interessati possono chiedere al custode Dott.ssa Margareth Rossi di poter visionare l'immobile mediante richiesta sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp>) entro il 10° giorno anteriore a quello fissato per le offerte;
- maggiori informazioni e chiarimenti possono essere chiesti, gratuitamente, al professionista delegato nonché custode, presso il cui studio in Forlì, Via Bonali n. 1 è possibile estrarre o visionare la perizia di stima ed i relativi allegati nella versione ostensibile ai terzi (tel.: 0543/29039).

La pubblicità, le modalità di presentazione delle offerte e tutte le condizioni della

vendita sono regolate dalle condizioni generali in materia di vendite immobiliari.

Forlì, 20 aprile 2026

Il Professionista delegato

Dott.ssa Margareth Rossi

# ALLEGATO 13

## Allegato "A"

**TRIBUNALE CIVILE DI FORLI'**

**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Immobiliare n° 156/2024**

**PROSPETTO RIEPILOGATIVO DELL'IMMOBILE**

**ALLEGATO "A"**

**LOTTO UNICO**

**UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Piena proprietà sull'intero relativamente ad un fabbricato terra-cielo abbinato ad un lato e costituito da due unità immobiliari ad uso civile abitazione e garage site nel Comune di Santa Sofia (FC), in via Pier Paolo Pasolini civico n.9.

Il compendio immobiliare risulta ubicato nella porzione est del Comune all'interno del centro abitato ed è posto a circa 700 mt. dalla principale Piazza Giacomo Matteotti.

La zona presenta una destinazione d'uso prevalentemente residenziale e la vicina presenza di negozi, servizi e attività commerciali rendono la zona vivace e ben servita.

Il complesso immobiliare di maggiore consistenza, del quale i beni oggetto della presente perizia costituiscono parte integrante, è costituito da un edificio abbinato con andamento rettangolare sviluppato attorno a uno spazio scoperto.

Il fabbricato oggetto di valutazione insiste su un lotto di terreno dalla forma rettangolare e della consistenza di mq.715 catastali ed è composto da una prima unità abitativa posta al piano terra, da un'unità abitativa posta al piano primo con annesso servizio al piano terra oltre ad un locale garage posto al piano seminterrato.

L'edificio risulta essere stato edificato nell'anno 1975 ed è stato successivamente oggetto di lavori nell'anno 1992 per il cambio d'uso da servizi ad abitativo dei locali posti al piano terra oltre alla realizzazione di un'autorimessa.

La prima unità abitativa è posta al piano terra e costituita da un maggiore locale adibito a soggiorno-cucina di mq.31 ca. calpestabili dal quale si accede ad un antibagno e successivamente al primo servizio igienico dell'abitazione. L'ingresso dell'unità costituisce anche il disimpegno della zona notte che è costituita da due camere da

letto rispettivamente di mq.19 e mq.15 ca. calpestabili oltre al secondo servizio igienico.

Al piano primo è presente una seconda unità abitativa alla quale si accede tramite scala di collegamento a due rampe posta nell'ingresso comune.

L'appartamento risulta costituito da un ingresso collegato al principale locale soggiorno di mq.23 ca. calpestabili; attraverso un'apertura realizzata nel tramezzo divisorio si accede al locale tinello-cucina che risultano costituire un unico vano in quanto è stato eliminato parte del divisorio rappresentato nei grafici di progetto.

Attraverso l'ingresso posto in posizione centrale si accede inoltre al disimpegno della zona notte costituita da tre camere letto rispettivamente di mq.20, mq.17 e mq.14 ca. calpestabili oltre al servizio igienico dell'abitazione.

Esternamente sono presenti due balconi posti lungo i lati nord-ovest e sud-ovest ed aventi accesso il primo dalla zona giorno ed il secondo da due camere letto.

Completa quest'ultima unità un locale lavanderia posto al piano terra nel quale è stato ricavato un ripostiglio a sua volta collegato con l'adiacente proprietà individuata al mappale 232 tramite modifiche ai divisori.

Nel compendio immobiliare oggetto di valutazione è altresì presente un locale garage di mq.37 ca. calpestabili, posto al piano seminterrato in corpo separato dal principale ed il cui accesso avviene tramite rampa posta nella corte.

L'immobile nel suo complesso risulta avere uno stato di conservazione discreto e non necessita di particolari interventi se non quelli di ordinaria manutenzione per conservarlo in normali condizioni di utilizzo.

Occorre precisare che all'unità descritta appartengono, per quote di comproprietà, anche le parti comuni dell'edificio del quale esso è parte integrante a norma dell'art.1117 del Codice-Civile con tutti i diritti ed obblighi derivanti dall'uso delle stesse così come per legge.

Alla data del sopralluogo l'edificio si presentava ben identificato ed identificabile con la corte esclusiva delimitata da una recinzione, specificando però che senza un adeguato rilievo topografico non è possibile identificare l'esatta posizione dei confini.

La superficie commerciale complessiva è pari a mq. 307 circa.

L'unità abitativa posta al piano primo e censita con il subalterno 3 risulta essere classificata in classe energetica "F" con un indice di prestazione energetica globale pari a 211,41 kWh/mq anno.

Attestato di prestazione energetica N° **08352-735413-2025** rilasciato il 11/09/2025 e valido fino al 11/09/2035.

L'unità abitativa posta al piano terra e censita con il subalterno 4 risulta essere classificata in classe energetica "F" con un indice di prestazione energetica globale pari a 238,26 kWh/mq anno.

Attestato di prestazione energetica N° **08352-735410-2025** rilasciato il 11/09/2025 e valido fino al 11/09/2035.

Il valore di locazione stimato è pari ad **€ 12.900,00** (euro dodicimilanovecento/00).

Al sopralluogo l'immobile risultava occupato.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento risultano censite al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Sofia, con i seguenti dati censuari:

**1)**

**Dati identificativi:** Comune di **SANTA SOFIA (I310) (FO)**  
Foglio **20** Particella **324** Subalterno **3**  
Busta mod.58: **17278**

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**  
Comune di **SANTA SOFIA (I310B) (FO)**  
Foglio **20** Particella **324**

**Classamento:**

Rendita: **Euro 524,20**  
Categoria **A/4<sup>91</sup>**, Classe **5**, Consistenza **7 vani**  
Foglio **20** Particella **324** Subalterno **3**

**Indirizzo:** VIA UNITA' D' ITALIA n. 11/C Piano T - 1

**Dati di superficie:** Totale: **139 m<sup>2</sup>** Totale escluse aree scoperte <sup>b1</sup>: **132 m<sup>2</sup>**

L'unità immobiliare confina lungo il lato nord-est con il mappale 232 mentre presenta un affaccio esterno nei restanti lati.

**2)**

**Dati identificativi:** Comune di **SANTA SOFIA (I310) (FO)**  
Foglio **20** Particella **324** Subalterno **4**  
Busta mod.58: **17278**

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**  
Comune di **SANTA SOFIA (I310B) (FO)**  
Foglio **20** Particella **324**

**Classamento:**

Rendita: **Euro 411,87**  
Categoria **A/4<sup>91</sup>**, Classe **5**, Consistenza **5,5 vani**  
Foglio **20** Particella **324** Subalterno **4**

**Indirizzo:** VIA UNITA' D' ITALIA n. 11/C Piano T

**Dati di superficie:** Totale: **99 m<sup>2</sup>** Totale escluse aree scoperte <sup>b1</sup>: **99 m<sup>2</sup>**

L'unità immobiliare confina lungo il lato nord-est con l'ingresso comune su due lati ed il mappale 232 mentre presenta un affaccio esterno nei restanti lati.

**3)**

**Dati identificativi:** Comune di **SANTA SOFIA (I310) (FO)**  
Foglio **20** Particella **324** Subalterno **5**  
Busta mod.58: **17278**

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**  
Comune di **SANTA SOFIA (I310B) (FO)**  
Foglio **20** Particella **324**

**Classamento:**  
Rendita: **Euro 131,85**  
Categoria **C/6<sup>4</sup>**, Classe **2**, Consistenza **37 m<sup>2</sup>**  
Foglio **20** Particella **324** Subalterno **5**  
**Indirizzo:** VIA UNITA' D' ITALIA n. 11/C Piano S1  
**Dati di superficie:** Totale: **37 m<sup>2</sup>**

---

L'unità immobiliare confina con la corte comune su tutti i lati.

L'area coperta e scoperta sulla quale sorge l'intero compendio immobiliare di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di pignoramento, è identificata al Catasto Terreni del Comune medesimo, con i seguenti dati censuari

**Dati identificativi:** Comune di **SANTA SOFIA (I310B) (FO)** Sezione **SANTA SOFIA**  
Foglio **20** Particella **324**  
Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale **1**  
**Particelle corrispondenti al catasto fabbricati:**  
Comune di **SANTA SOFIA (I310) (FO)**  
Foglio **20** Particella **324**  
**Classamento:**  
  
Particella con qualità: **ENTE URBANO**  
Superficie: **715 m<sup>2</sup>**

---

#### **PERTINENZA**

La quota di pertinenza del debitore esecutato è pari ad 1/1 sull'intera proprietà.

---

#### **PROVENIENZA DEL BENE**

L'immobile è pervenuto all'attuale proprietà con Atto di Compravendita del 14 luglio 1972 ai rogiti dell'Avv. Geremia Macherozzi, Notaio in Bagno di Romagna iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Forlì e Rimini, Repertorio n.27392 Raccolta n.7310,

trascritto a Modigliana il 26 luglio 1972 art.858.

L'atto di provenienza si riferisce al terreno su cui e' stato realizzato l'immobile.

Nel succitato atto il terreno risulta identificato al Catasto Terreni con la particella 235 successivamente modificata in seguito a variazione per allineamento mappe del 08/09/2005 Pratica n. FO0113414.

---

#### **REGIME FISCALE**

Essendo la proprietà dell'immobile in capo a persona fisica, la vendita sarà da assoggettare ad Imposta di Registro.

---

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

La verifica della regolarità edilizia e urbanistica è stata svolta presentando apposita istanza, inoltrata in data 5 maggio 2025 tramite modulistica dedicata e posta elettronica certificata ai competenti uffici del Comune di Santa Sofia.

Gli stessi, in seguito, hanno reso disponibile la documentazione da cui è possibile dedurre che la porzione immobiliare in oggetto risulta parte integrante di fabbricato la cui costruzione è stata autorizzata in virtù dei seguenti titoli/procedimenti abilitativi:

- Licenza di costruzione per costruzione di fabbricato di civile abitazione prat.439 rilasciata in data 1 giugno 1974;
- Dichiarazione di abitabilità Prat.439 rilasciata in data 9 giugno 1976;
- Licenza di costruzione per lavori di recinzione Prat..737 rilasciata in data 24 settembre 1976;
- Licenza di costruzione per lavori di recinzione Prat.533 anno 1982;
- Autorizzazione di variante per lavori di recinzione Prat.644 rilasciata in data 29 gennaio 1983;
- Autorizzazione edilizia per installazione di n.2 caldaie e rifacimento ex novo di impianto di riscaldamento Prat.1217 rilasciata in data 24 settembre 1987;
- Concessione edilizia per lavori di trasformazione di servizi in residenza e realizzazione di garage Prat.1740 rilasciata in data 5 maggio 1990;

- Autorizzazione di variante per i lavori di cui al punto precedente Prat.2086 rilasciata in data 4 giugno 1992
- Autorizzazione di abitabilità Prat.1740/1990 e 2086/1992 rilasciata in data 21 gennaio 1993.

In sede di sopralluogo e con contestuale rilievo metrico, esaminando la documentazione fornita, sono emerse difformità edilizie che, di seguito, si elencano.

#### PIANO TERRA

- Rilevato divisorio interno nel locale lavanderia adibita a cucina e apertura per il collegamento con l'abitazione adiacente;
- Nella corte del fabbricato, lungo il lato sud-est, è stata realizzata una tettoia oltre ad un piccolo locale deposito;

#### PIANO PRIMO

- Rilevate modifiche ai divisori interni;

#### PIANO SEMINTERRATO

- Realizzato tramezzo interno al locale garage per la creazione di un ripostiglio.

Le difformità relative alla sola variazione dei divisori interni potranno essere regolarizzate presso il Comune di competenza quantificando un costo, a titolo indicativo e forfettario, pari a circa € 5.000,00 comprensivo sia dell'oblazione che delle spese tecniche necessarie alla regolarizzazione.

La difformità relativa ai servizi esterni realizzati senza titolo nella corte dovrà essere oggetto di ripristino dello stato assentito quantificando un costo, a titolo indicativo e forfettario, pari a circa € 5.000,00.

I costi sopracitati saranno detratti in sede di determinazione del valore dell'immobile.

I giudizi e le valutazioni espresse nella presente relazione sono corretti al meglio delle conoscenze dell'E.S. esaminando la documentazione resa disponibile, con riferimento alla normativa attualmente vigente ed ai colloqui intercorsi con gli uffici preposti.

Si consiglia l'acquirente di verificare tali indicazioni con un proprio tecnico di fiducia a causa delle tempistiche che possono intercorrere tra la data della relazione e l'effettiva vendita all'asta e ad eventuali modifiche che possono intercorrere nel frattempo.

#### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

---

Presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Forlì – Cesena, Ufficio Territoriale di Forlì, è stata verificata l'eventuale presenza di contratti di locazione e/o comodato d'uso sottoscritti.

L'ufficio interpellato ha risposto alla richiesta comunicando che dalle interrogazioni effettuate al Sistema Informativo dell'Anagrafe Tributaria, alla data del documento, non risultano registrati presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate contratti di locazione o comodato aventi ad oggetto gli immobili del presente lotto.

Con riferimento all'istanza effettuata dallo scrivente E.S. ed ai documenti successivamente rilasciati, i competenti uffici del Comune di Santa Sofia hanno comunicato che l'immobile risulta occupato.

Al sopralluogo l'immobile risultava a tutti gli effetti occupato.

#### **STIMA DEL BENE**

---

Il valore finale di stima decurtato degli oneri per la regolarizzazione urbanistica e della percentuale relativa alla tipologia di vendita forzata è pari ad **€ 212.000,00** (euro duecentododicimila/00).

Forlì, 18 settembre 2025

L'Esperto Stimatore  
Geom. Stefano Mingozi  
(sottoscrizione digitale)