

TRIBUNALE DI FORLÌ
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
Procedura esecutiva immobiliare n. 127/2023 R.G.Es.
Avviso di vendita immobiliare delegata a professionista
LOTTO UNICO

La sottoscritta dott.ssa Tecla Succi, dottore commercialista, con studio in Forlì, via Giorgina Saffi n. 5, nominata professionista delegata ex art. 591-bis c.p.c. dal Giudice dell'esecuzione dott. Danilo Maffa con ordinanza del 15.05.2026, nel procedimento esecutivo 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 soggetto esecutato;
- ritenuto necessario fissare la vendita in **UNICO LOTTO**, a corpo e non a misura, del compendio immobiliare pignorato;
- visti gli artt. 490, 569, 570, 571, 573 e 591-bis c.p.c., come modificati dalla riforma Cartabia, nonché il D.M. Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32 in materia di vendite telematiche;

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 01.10.2026 alle ore 15,00** sul portale del gestore **Astegiudiziarie Inlinea s.p.a. – www.astetelematiche.it**, alle seguenti, specifiche e tassative condizioni.

Descrizione del bene e identificazione del lotto

Il compendio pignorato è meglio descritto nella **perizia di stima** redatta dall'esperto geom. Gianluca Casadei, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta, inclusi i dati catastali, i confini, lo stato di conservazione e le principali caratteristiche strutturali e impiantistiche.

L'immobile è un appartamento di civile abitazione, e, ai sensi delle leggi vigenti, non vi è obbligo di allegare Certificazione di Destinazione Urbanistica (CDU).

Con riguardo alla regolarità edilizia e urbanistica, pur individuate le pratiche di "licenza lavori edili" e la pratica di "abitabilità", il Comune di Forlì ha comunicato che dette pratiche sono al momento indisponibili/irreperibili. Posto che la regolarità o non regolarità si potrà dichiarare solo attraverso le planimetrie catastali, il perito ritiene che l'unità abitativa possa considerarsi conforme, in quanto la planimetria catastale agli atti, risulta essere contemporanea all'ultimo titolo edilizio citato nella dichiarazione del Comune di Forlì.

Non sono presenti opere abusive.

Lotto unico – piena proprietà di appartamento con cantina in fabbricato condominiale

Immobile sito nel **Comune di Forlì (FC)**, quartiere “Cava”, via **Tramazzo n. 9**, posto al piano primo con cantina al piano seminterrato di fabbricato condominiale di quattro piani fuori terra oltre seminterrato.

Catasto Fabbricati del Comune di Forlì:

- **foglio 141, particella 181, sub 4, piano S1-1, categoria A/4, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita € 386,05;**

Quote di comproprietà sulle parti comuni dell’edificio ai sensi dell’art. 1117 c.c., tra cui l’area coperta e scoperta su cui sorge il fabbricato, distinta al NCT del Comune di Forlì al foglio 141, particella 181, ente urbano, superficie Ha 0.18.80.

Descrizione sintetica:

Appartamento al piano primo composto da ingresso, soggiorno, pranzo con cucinotto, disimpegno, bagno, due camere da letto, ripostiglio, oltre balcone e cantina al piano seminterrato; superficie netta calpestabile di circa mq 80, superficie commerciale complessiva (incluse pertinenze e quota parti comuni) di circa mq 100, come determinato dall’esperto.

Stato di occupazione:

Alla data del sopralluogo l’immobile risulta utilizzato come appartamento di civile abitazione ed occupato dall’esecutato; è stata rilevata la presenza di soggetto terzo ospitato temporaneamente per lavori di ristrutturazione presso la propria abitazione.

Per ogni ulteriore dettaglio (descrizione completa, rilievo fotografico, planimetrie, stato manutentivo, impianti, vincoli, spese condominiali, valore locativo, ecc.) si rinvia alla perizia di stima depositata in atti e pubblicata unitamente al presente avviso.

Prezzo base e rilancio minimo

L’immobile è posto in vendita **a corpo** per il seguente **prezzo base**:

- **Lotto unico: € 102.000,00** (centoduemila/00).

Per il presente lotto, il rilancio minimo in gara sarà pari a **€ 2.000,00** (duemila/00).

Il **prezzo offerto** non potrà essere inferiore di oltre **un quarto** rispetto al prezzo base; è pertanto valida l’offerta che indichi un prezzo **pari o superiore al 75% del 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 esso stesso 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**

12:00 del giorno antecedente a quello fissato per l'esame, e quindi **entro le ore 12:00 dell'30.09.2026**.

Si avverte espressamente che **non è sufficiente il solo inserimento dell'offerta tramite il Portale delle Vendite Pubbliche**: l'offerta si intende depositata solo al momento della generazione della ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore PEC del Ministero.

L'offerta, redatta e cifrata con il software ministeriale, dovrà essere **inviata via PEC** all'indirizzo del Ministero della Giustizia: **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**

Con la presentazione dell'offerta l'offerente dichiara implicitamente di aver letto il presente avviso di vendita e la perizia di stima e di essere edotto sui contenuti di tali documenti.

Contenuto dell'offerta e modalità di presentazione

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, a pena di inefficacia, che perciò di seguito si riportano:

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

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

- a) *i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;*
- b) *l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;*
- c) *l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;*
- d) *il numero o altro dato identificativo del lotto;*
- e) *la descrizione del bene;*
- f) *l'indicazione del referente della procedura;*
- g) *la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;*
- h) *il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;*
- i) *l'importo versato a titolo di cauzione;*
- l) *la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;*
- m) *il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);*
- n) *l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;*
- o) *l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.*

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

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

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

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

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

Art. 13: "Modalità di trasmissione dell'offerta"

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

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

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

4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su

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

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

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

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

3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).

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

Art. 15: "Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia"

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

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

- / - / -

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

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

- a) i dati identificativi dell'offerente (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- g) l'indicazione del referente della procedura;
- h) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- i) il prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base fino ad $\frac{1}{4}$ (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;
- j) l'importo versato a titolo di cauzione dell'importo minimo del 15% del prezzo offerto (e non del prezzo base), che sarà trattenuto in caso di decadenza dall'aggiudicazione;
- k) la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- l) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla precedente lettera j);
- m) l'indirizzo della casella di **posta elettronica certificata** di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- n) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal regolamento.

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

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere presentata dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

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

Documenti da allegare all'offerta

Anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, dovranno essere **allegati**, tutti *in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi*:

- a) bonifico attestante il versamento della cauzione (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata), documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni (in mancanza l'offerta dovrà essere considerata inefficace); qualora l'offerente sia minore di età o incapace, copia del documento di identità e del codice fiscale anche del soggetto che agisce in suo nome

e delle relativa autorizzazione; qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione (ex art. 179 c.c.) in tal senso dell'altro coniuge, autenticata da pubblico ufficiale;

- b) procura rilasciata dagli altri offerenti (quando l'offerta è formulata da più persone) al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure al soggetto che sottoscrive l'offerta con firma digitale; la procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata;
- c) procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- d) visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- e) dichiarazione di aver preso completa visione della perizia di stima.

Deposito cauzionale

Il **deposito cauzionale**, di importo pari almeno al **15% del prezzo offerto**, deve essere effettuato **esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato: "Tribunale di Forlì"** e acceso presso **La BCC ravennate, forlivese e imolese – conto n. 060770674 – IBAN IT32 T 08542 13200 0000 0077 0674**

La **causale** del bonifico dovrà essere la seguente: **"proc.esec. n°127/2023 R.G.Es.Imm. – versamento cauzione"**

Il versamento dovrà essere effettuato in modo tale che **l'accredito abbia luogo entro la giornata lavorativa precedente il termine fissato per la presentazione delle offerte (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 riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente, secondo la tempistica predetta, in difetto, l'offerta sarà considerata **inammissibile**.

All'offerente non aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata; in caso di decadenza dall'aggiudicazione, la cauzione sarà incamerata dalla procedura a titolo di multa, ai sensi dell'art. 587 c.p.c. e dell'ordinanza di vendita.

Irrevocabilità dell'offerta

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è **irrevocabile**.

Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi alla piattaforma del gestore per partecipare alla gara. .

Svolgimento della vendita telematica asincrona e deliberazione

sulle offerte

Le buste telematiche saranno aperte dal delegato nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita. In relazione al disposto di cui all'art. 20 del D.M. n° 32/2015, laddove il comma 1 prevede che alle operazioni di vendita senza incanto possano prendere parte con modalità telematiche *“altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura”*, si dispone che il professionista delegato autorizzi esclusivamente la partecipazione delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari non eseguiti.

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

Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto dall'ordinanza di vendita.

Svolgimento della gara telematica asincrona.

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

Qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà immediatamente a gara sull'offerta più alta, che avrà durata sino alle ore 15:00 del giorno successivo a quello di apertura della gara, facendo attenzione che questo non ricada di sabato o in giorni festivi.

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 15 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 15 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno successivo non festivo.

Il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica.

In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato referente della procedura disporrà la vendita a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà prontamente restituita mediante bonifico sul medesimo conto corrente dal quale era stata inviata.

Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti o mancanza di offerte, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione in favore del miglior offerente e, per la individuazione dello stesso, si terrà conto gradatamente:

- dell'entità del prezzo offerto;

- dell'ammontare della cauzione prestata;
- del minor termine previsto per il versamento del prezzo;
- nel caso in cui le offerte siano tutte equiparabili in base ai criteri sopra indicati, il bene verrà aggiudicato a chi avrà depositato per primo l'offerta di acquisto (a tal fine farà fede la data con l'orario di deposito telematico dell'offerta).

Nella vendita non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

In caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia trova applicazione la previsione di cui all'art. 15 del D.M. n° 32/2015.

La **deliberazione sulle offerte** avverrà con le seguenti modalità:

In caso di offerta unica

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

Se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di 1/4) al prezzo base, si opera come segue:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, senza incanto e con identico prezzo base);
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto tempestiva e rituale istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

In caso di pluralità di offerte

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte ammissibili, subito dopo la deliberazione sulle stesse il delegato provvederà ad avviare la gara telematica tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. con la **modalità asincrona** come disciplinata, pronunciando l'aggiudicazione a favore del migliore offerente a meno che il prezzo offerto all'esito sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; ovvero, in difetto di offerte in aumento, ad aggiudicare l'immobile al migliore offerente (da individuarsi, in subordine, secondo: il maggior prezzo offerto; quindi, ancora, la minore dilazione indicata per il saldo prezzo e la maggior cauzione prestata; infine, la priorità temporale di deposito dell'offerta), a meno che il relativo prezzo sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione.

Offerta per persona da nominare e istanza di assegnazione

Qualora il procuratore legale (avvocato) abbia effettuato l'offerta ed sia rimasto aggiudicatario **per persona da nominare**, dovrà dichiarare al delegato, entro **tre giorni** dalla vendita, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando l'originale della procura speciale

notarile ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita.

In caso di assegnazione a favore di un terzo, troveranno applicazione le disposizioni degli artt. 588-590 c.p.c. e quanto previsto dall'ordinanza di vendita.

Pagamento del prezzo e degli oneri accessori

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

Il prezzo dovrà essere versato mediante **bonifico** sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva, anche se l'immobile sia gravato da ipoteca a garanzia di mutuo fondiario.

Le **imposte e tasse** relative al trasferimento dell'immobile, i bolli e i diritti per le copie conformi del decreto di trasferimento nonché la **quota del compenso del professionista delegato** liquidato ex D.M. 227/2015 sono a carico dell'aggiudicatario; per il pagamento di tali oneri verrà utilizzato il deposito cauzionale.

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

Verranno restituite all'aggiudicatario le somme residue che siano risultate eccedenti gli oneri a suo carico.

Non è concessa la rateizzazione del prezzo in 12 mensilità, ritenuto che la stessa non corrisponde alle esigenze di celerità del processo e agli interessi delle parti ad una sollecita distribuzione del ricavato.

In caso di mancato pagamento del prezzo nel termine, si procederà ai sensi dell'art. 587 c.p.c.; il successivo esperimento di vendita avverrà tenendo conto della cauzione confiscata e l'aggiudicatario inadempiente potrà essere tenuto alla differenza se il ricavato, unito alla cauzione, risulti inferiore al prezzo originario.

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

Come indicato nella perizia di stima, a cui si rinvia, il perito ha rilevato che, mediamente le spese per la gestione condominiale sono pari a circa €. 2.500,00 annuali.

Finanziamento per il pagamento del prezzo (art. 585 c.p.c.)

Qualora l'aggiudicatario intenda ricorrere a **contratto di finanziamento** bancario con concessione di **ipoteca di primo grado** sull'immobile acquistato, dovrà comunicarlo al professionista delegato, inviando copia del contratto di mutuo con gli estremi di repertorio, ai fini della corretta predisposizione del decreto di trasferimento.

Resta ferma la disciplina dell'art. 41 d.lgs. 385/1993 in tema di subentro nel finanziamento stipulato dal debitore.

Trasferimento della proprietà e stato del bene

La proprietà ed ogni diritto attivo e passivo derivante dall'acquisto saranno a favore e a carico dell'aggiudicatario a far data dal **decreto di trasferimento**, che verrà emesso a seguito del saldo integrale del prezzo e degli oneri conseguenti alla vendita.

La vendita avviene nello **stato di fatto e di diritto** in cui il bene si trova (anche in relazione al d.P.R. 380/2001), 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 daranno 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. Eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi quelli urbanistici, l'adeguamento degli impianti, spese condominiali dell'anno in corso e del precedente non pagate), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

Agli effetti del D.M. 22.01.2008 n. 37 e del d.lgs. 192/2005 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'avviso e della perizia in ordine agli impianti, dispenserà espressamente la procedura esecutiva dal produrre la certificazione di conformità, assumendo direttamente tale incombenza.

L'immobile sarà trasferito **libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, fallimenti e sequestri conservativi**, che saranno cancellati a cura e spese della procedura; non saranno invece cancellate eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli (ad es. domande giudiziali, fondo patrimoniale, sequestri penali), anche ove fossero inopponibili.

E' stata acquisita l'**attestazione di prestazione energetica (APE)**; le pubblicazioni on-line riporteranno, ove possibile, l'indice di prestazione energetica secondo il format normativo.

Occupazione e liberazione dell'immobile

Qualora, all'emissione del decreto di trasferimento, l'immobile risulti ancora occupato da soggetti privi di titolo opponibile alla procedura, la **liberazione** sarà eseguita, a richiesta dell'aggiudicatario, dal **custode giudiziario IVG di Forlì**, già nominato, secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560 c.p.c. come modificato, e alle indicazioni dell'ordinanza di vendita.

Le spese di liberazione saranno poste a carico della procedura nei limiti e con le modalità stabilite dal Giudice dell'esecuzione.

Le visite all'immobile saranno **gestite dal custode IVG di Forlì**, cui gli interessati potranno rivolgersi tramite richiesta dal Portale delle Vendite Pubbliche entro il 10° giorno anteriore a quello fissato per le offerte.

Pubblicità

La pubblicità inerente alla vendita sarà eseguita, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., a cura del professionista delegato, secondo quanto disposto dall'ordinanza:

- pubblicazione dell'ordinanza di vendita, del presente avviso e della perizia almeno **60**

giorni prima del termine di presentazione delle offerte sul **Portale delle Vendite Pubbliche (PVP)** del Ministero della Giustizia;

- pubblicazione, almeno **45 giorni prima** del termine di presentazione delle offerte, sui siti: www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.asteannunci.it, nonché sul sito del gestore e, nei limiti di costo indicati, su www.immobiliare.it, oltre che sui portali www.casa.it, www.idealista.it, www.bakeca.it;
- eventuali ulteriori forme di pubblicità (quotidiani, tour virtuali, ecc.) potranno essere concordate, su richiesta del creditore procedente, con anticipazione delle relative spese da parte di quest'ultimo.

Le pubblicazioni online riporteranno, per quanto possibile, l'indice di prestazione energetica risultante dall'APE.

Il Professionista delegato,
ai sensi dell'ordinanza di vendita

RENDE NOTO CHE

- Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e segg. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, o a cura del cancelliere o del Giudice, sono eseguite dal **professionista delegato** nel luogo e con le modalità indicate nel presente avviso.
- Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi 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 (invitando 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 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;
- qualora all'emissione del decreto di trasferimento l'immobile fosse ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, a richiesta dell'aggiudicatario e nei tempi e con le modalità di cui all'art. 560 c.p.c., a cura del custode giudiziario ed a spese della procedura; è fatta salva la possibilità di liberazione anticipata nelle ipotesi di cui all'art. 560, comma 2, c.p.c.;
- l'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 6, c.p.c., come modificato dalla legge n. 8 del 28 febbraio 2020. Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura;
- per tutto quanto ivi non previsto si applicano le vigenti norme di legge;

AVVERTE CHE

- in base a quanto disposto dall'art.624 bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto;
- qualora non sia stata proposta istanza o essa non sia stata accolta, 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 delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica al seguente recapito telefonico 0543 370155;

- gli offerenti possono ottenere assistenza tecnica per la compilazione ed il deposito della offerta dal Gestore incaricato della vendita, secondo quanto indicato nel relativo portale WWW.ASTETELEMATICHE.IT;
- gli interessati possono chiedere al custode IVG Forlì s.r.l. (tel 0543 473480) di poter visionare l'immobile mediante richiesta sul Portale delle Vendite Pubbliche entro il 10° giorno anteriore a quello fissato per le offerte.

Forlì, 24.06.2026

Il Professionista delegato
Dott.ssa Tecla Succi