

*Avv. Erika Ferrini*  
*Professionista Delegato*  
*C.so Mazzini n. 22 - 47121 FORLÌ*  
*Tel. e Fax 0543/567198*  
*E mail: [erikaferrini@libero.it](mailto:erikaferrini@libero.it)*  
*PEC: [erika.ferrini@ordineavvocatiforlicesena.eu](mailto:erika.ferrini@ordineavvocatiforlicesena.eu)*

**TRIBUNALE DI FORLÌ**

**- UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI -**

Procedura esecutiva immobiliare **n. 222/2020 R.G. Es.**

**Avviso di vendita immobiliare delegata a professionista**

L'Avv. Erika Ferrini, nominato dal G.E. Dott. Fabio Santoro - con ordinanza emessa il 14/06/2022 - quale professionista delegato ex art. 591 bis c.p.c. al compimento delle operazioni di vendita nel procedimento di esecuzione immobiliare in epigrafe,

- esaminata la documentazione in atti e verificata la corrispondenza fra il diritto reale sul cespite oggetto di esecuzione ed i dati emergenti dai Pubblici Registri, nonché la titolarità dello stesso in capo al debitore esecutato;
- ritenuto necessario fissare la vendita in 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 25 GIUGNO 2024 alle ore 15,00** sul portale del gestore "Astalegale S.p.A." [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), alle seguenti, specifiche e tassative condizioni.

**Descrizione del bene ed identificazione del lotto unico.**

Il compendio immobiliare pignorato posto in vendita, meglio individuato nella **perizia** redatta dall'esperto stimatore (qui da intendersi richiamata e trascritta per intero, anche per quanto attiene i dati catastali ed i confini) e nell'**allegato "A"** accluso al presente avviso di cui costituisce parte integrante, è identificato e descritto come segue:

- piena proprietà di porzione di fabbricato storico denominato "*Palazzo Briccolani*" sito nel centro di Premilcuore (FC), Piazza Ricci n. 9, distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 32,
- particella 141, sub. 3, Piano 1, categoria C/6, classe 1, mq 32, rendita catastale € 128,91;
- particella 141, sub. 4, Piano T, Categoria C/1, classe 3, mq 24, rendita catastale € 581,32;

- particella 141, sub. 8, Piano S-T-1-2-3, Categoria A/1, classe U, vani 28,5, rendita catastale € 3.679,76;

l'area sulla quale sorge il fabbricato risulta distinto al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 32, Particella 141, mq 180.

- in particolare, "Palazzo Briccolani" si sviluppa su tre piani fuori terra oltre ad un piano sottotetto ed a uno seminterrato adibito a cantina-deposito in stile toscano, risultato dell'aggregazione avvenuta nel tempo, a partire dal '500, di piccoli lotti edilizi a schiera per giungere, nella seconda metà dell'ottocento ed ai primi decenni del novecento, alle forme attuali. Esso occupa un'ampia porzione dell'antico borgo fortificato medievale. Al suo interno si conservano eleganti soffitti lignei a cassettoni risalenti al XVI secolo sia alle modifiche realizzate nell'ottocento e nei primi anni del novecento. Inoltre, in alcuni vani sono presenti decorazioni a tempera in stile neorinascimentale e liberty. Ai vari piani le ampie stanze intercomunicanti sono separate, a gruppi, dalle tre scale a rampa unica appartenenti alle originarie tipologie edilizie.

- 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 tutto quanto indicato nella perizia. Al riguardo, si evidenzia che l'immobile *de quo* è gravato dal vincolo legale della Sovrintendenza dei Beni Architettonici e Paesaggistici di Ravenna in data 24/08/2009, trascritto a Forlì il 4/05/2012 all'art. 4715 a favore del Ministero dei Beni e Attività Culturali. Pertanto, la compravendita è sottoposta alla condizione sospensiva del mancato esercizio, da parte dell'indicato Ministero, entro 60 giorni dalla notificazione della relativa comunicazione, della prelazione di cui agli artt. 60 e 61 del D.lgs. n. 42/2004, come indicato a pagg. 24 e 25 della relazione di stima redatta dal C.T.U. incaricato.

- l'immobile è attualmente occupato *sine titulo* ovvero non è opponibile alla procedura e all'eventuale aggiudicatario;

- la vendita è soggetta ad imposta di registro;

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

Il LOTTO UNICO è posto in vendita a corpo per il **prezzo base di € 114.000,00 (euro centoquattordicimila/00).**

In caso di gara, il rilancio minimo è determinato in **€ 2.000,00 (euro duemila/00).**

Il **prezzo offerto** non potrà essere inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  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.**

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<sup>v</sup>p.dgsia@giustiziacert.it**.

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

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

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta);
- b) se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge.

- c) se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare.

**Documenti da allegare all'offerta.**

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

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

**Deposito cauzionale.**

Il deposito cauzionale, di importo pari almeno al **15 per cento** del prezzo offerto, deve essere effettuato esclusivamente con **bonifico** sul conto corrente intestato a **Esecuzione immobiliare n. 222/2020 R.G. Es. Tribunale di Forlì**, accesso presso **MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.**, codice **IBAN IT 81 C 01030 13202 000002017231** con causale **"Es. 222/2020 cauzione lotto unico asta del 25.06.2024"**.

Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito abbia luogo

entro la giornata lavorativa precedente il termine fissato per presentare la domanda, al fine di consentire la verifica del buon fine dell'accredito sul conto della procedura. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrata la presenza dell'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà considerata inammissibile.

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

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.

In caso di aggiudicazione la somma depositata a titolo di cauzione verrà trattenuta per il pagamento degli oneri conseguenti alla vendita con restituzione, all'esito, dell'eccedenza o, qualora la stessa non sia sufficiente, con richiesta di integrazione da parte del delegato.

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

#### **Irrevocabilità dell'offerta.**

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

#### **Svolgimento della vendita.**

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

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

Eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e



motivo di doglianza da parte di alcuno.

### **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, si procederà all'aggiudicazione.

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'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte, 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 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**.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito il G.E. con decreto dichiara la decadenza

dell'aggiudicatario e pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa.

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

Il prezzo di aggiudicazione dovrà essere versato mediante **bonifico** sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva, anche in ipotesi che l'immobile sia gravato da ipoteca a garanzia di mutuo fondiario concesso ai sensi dell'art. 38 D.Lgs. 385/1993.

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

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

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).

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

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

Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, dovrà comunicarlo al professionista delegato inviandogli copia del contratto di

mutuo con gli estremi di repertorio per la corretta predisposizione del decreto di trasferimento.

#### **Trasferimento della proprietà.**

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

#### **Facoltà di subentro nel finanziamento stipulato dal debitore.**

In base all'art. 41, 5° comma, D.Lgs. 385/1993, l'aggiudicatario o l'assegnatario hanno la possibilità di subentrare, senza autorizzazione del G.Es., nel contratto di finanziamento stipulato dalla parte debitrice eseguita assumendone gli obblighi relativi, purché entro 15 giorni dall'aggiudicazione definitiva o dall'assegnazione siano versate all'istituto mutuante le rate già scadute, gli accessori e le spese, nella misura che verrà precisata dall'istituto come sopra.

#### **Pubblicità.**

Il professionista delegato provvederà alla pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita, di copia della perizia, delle planimetrie e di congrua documentazione fotografica. La pubblicità sul Portale delle Vendite pubbliche dovrà essere effettuata necessariamente 45 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 Il 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), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it), [www.rivisteastegiudiziarie.it](http://www.rivisteastegiudiziarie.it), nonché sul sito istituzionale del Tribunale [www.tribunale.forli.giustizia.it](http://www.tribunale.forli.giustizia.it).

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; per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'avviso di vendita e della perizia di stima in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, manifestando di voler assumere direttamente tale incombenza;
- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura, mentre non saranno cancellate eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali), anche ove fossero inopponibili;
- laddove necessario, è stata regolarmente rilasciata l'attestazione di prestazione energetica

dell'edificio;

- la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto;
- se all'emissione del decreto di trasferimento l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, a richiesta dell'aggiudicatario e nei tempi e con le modalità di cui all'art. 560 c.p.c., a cura del custode giudiziario ed a spese della procedura; è fatta salva la possibilità di liberazione anticipata nelle ipotesi di cui all'art. 560, comma 2, c.p.c.;
- l'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 6, c.p.c., come modificato dalla legge n. 8 del 28 febbraio 2020. Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura;
- per tutto quanto ivi non previsto si applicano le vigenti norme di legge;

#### **AVVERTE CHE**

- in base a quanto disposto dall'art.624 bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'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 0543/567198;
- gli offerenti possono ottenere gratuita assistenza per la compilazione ed il deposito della offerta dai medesimi soggetti nonché dal Gestore incaricato della vendita, secondo quanto indicato nel relativo portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it);
- gli interessati possono chiedere al custode giudiziale Avv. Erika Ferrini, con studio in Forlì - C.so Mazzini n. 22, di poter visionare gratuitamente 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 al professionista delegato, presso il cui studio in Forlì - C.so Mazzini n. 22 - è possibile estrarre o visionare la perizia di stima ed i relativi allegati nella versione ostensibile ai terzi (tel.: 0543/567198);

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

Forlì, li 16/04/2024

*Il Professionista delegato*

*Avv. Erika Ferrini*

Firmato digitalmente da: Erika  
Ferrini  
*Erika Ferrini*  
Data: 16/04/2024 16:25:17





**Tribunale di Forlì**

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

\* \* \*

**ES. N. 222/2020 – ALLEGATO “A” LOTTO UNICO**

\* \* \*

**UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

**Intera Proprietà su porzione di palazzo storico identificato come Palazzo Briccolani.**

L'immobile oggetto di esecuzione è una porzione di fabbricato storico denominato Palazzo Briccolani ubicato in Piazza Ricci n°10 nel centro di Premilcuore ed è costituito da due edifici accostati in cui l'aspetto esteriore appare unificato dalla lunga e semplice facciata a tre piani.(solo una porzione di questo risulta oggetto di pignoramento).

Il fabbricato risulta essere vincolato dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Ravenna.

Il fabbricato si sviluppa su tre piani fuori terra oltre ad un piano sottotetto e ad uno seminterrato adibito a cantina-deposito raggiungibile sia dall'interno mediante due scale, che con accesso diretto dall'esterno.

I piani fuori terra sono attualmente tutti adibiti a negozio con relativi servizi.

Gli interni sono in mediocre stato di conservazione con impianto elettrici , idrico sanitari e di riscaldamento vetusti e parzialmente funzionanti.

Il piano terra e primo si presentano in discreto stato di conservazione mentre quello interrato e il secondo si trovano in pessimo stato coservativo.

Il fabbricato con struttura muraria in pietra è intonacato e tinteggiato a calce con colori chiari, le finestre sono dotate di inferiate al piano terra e di scuroni in legno ai piani superiori.

Riguardo agli interni si segnala, al piano terra una stanza in cui la fascia superiore è decorata con tempere di imitazione del medioevo cortese (alberi da frutta)e al piano nobile invece, spicca il salone con il soffitto dai semplici cassettoni ed un caminetto curvilineo in arenaria.

I solai interni sono realizzati con travi in legno e tavelle in cotto, con pavimentazioni in materiali vari (legno, cotto, mattoni).

Le finestre hanno cornici in pietra e dello stesso materiale è realizzato lo zoccolo perimetrale.

Sul retro il fabbricato è intonacato nei piani fuori terra mentre è la muratura del piano interrato è a vista.

Le facciate si presentano in mediocre stato di manutenzione, con gronde e pluviali in lamiera.

La copertura ha manto in laterizio.

Nel complesso il fabbricato si presenta in mediocre stato di conservazione.

L'immobile risulta essere soggetto a vincolo del D. lgs n° 42 del 22 gennaio 2004 e successive modifiche come da provvedimento n°2013 ove si dichiara l'interesse particolarmente importante dell'immobile, emesso in data 24 agosto 2009 dal Direttore Generale del Ministero per i Beni e le attività culturali – Direzione regionale per i beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia Romagna.

Sull'immobile oggetto di pignoramento risulta essere registrato un Vincolo legale della Soprintendenza dei Beni Architettonici e Paesaggistici di Ravenna in data 24 agosto 2009, trascritto a Forlì il 4 maggio 2012 all'art. 4715 a favore del "Ministero Beni e Attività Culturali" con sede in Roma, Codice Fiscale n. 80441740588 ed elettivamente domiciliato in Ravenna, Via San Vitale n. 17.

LA COMPRAVENDITA DEL BENE, E SOITOPPOSTA ALLA CONDIZIONE SOSPENSIVA DEL MANCATO ESERCIZIO, DA PARTE DEL MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITA' CULTURALI O DEGLI ALTRI ENTI AVENTI DIRITTO, ENTRO SESSANTA GIORNI DALLA DATA DI RICEZIONE DELLA DENUNCIA DI CUI ALL'ARTICOLO 59 DEL CITATO D.LGS, DELLA PRELAZIONE DI CUI AGLI ARTI. 60 ET 61 DELLO STESSO D. LGS; PERTANTO LEVENTUALE ESERCIZIO DEL CITATO DIRITTO DI PRELAZIONE DA PARTE DELLA

SOPRINTENDENZA O DEGLI ALTRI ENTI AVENTI DIRITTO, COMPORTERA' COME NON AVVENUTA LA PRESENTE VENDITA CON CONSEGUENTE RESTITUZIONE DI PARTE DEL

PREZZO GIA' PAGATO, ALLA PARTE ACQUIRENTE, LA QUALE DOVRA' SOSTENERE, IN DEITA' IPOTESI, LE SPESE DI QUESTO AITO E CONSEGUENTI. NELL'IPOTESI INVECE, DI MANCATO ESERCIZIO DEL DIRITTO

DI PRELAZIONE ENTRO IL DETTO TERMINE DI SESSANTA GIORNI DAL RICEVIMENTO DELLA NOTIFICA DEL PRESENTE AITO, LA VENDITA IN ARGOMENTO DIVERRA' DEFINITIVA ED EFFICACE A TUTTI GLI EFFETTI. I COMPARENTI SI SONO DICHIARATI

EDOITI DELL'ONERE DI DENUNCIARE AL DETTO MINISTERO LA PRESENTE COMPRAVENDITA AI SENSI DELLA NORMATIVA VIGENTE; IN PENDENZA DEL TERMINE PRESCRITTO DAL COMMA 1DELL'ART. 61 CITATO, IL PRESENTE AITO DI ALIENAZIONE, COME SOPRADDEITO E' INEFFICACE, E LA PARTE ACQUIRENTE NON E' IMMESSA NEL POSSESSO DELL'IMMOBILE (COMMA 4 DEL PREDETTO ART.61). LE PARTI SI SONO DATI RECIPROCAMENTE ATTO E SONO A CONOSCENZA CHE L'IMMOBILE OGGETTO DEL PRESENTE AITO E' SOGGEITO AL VINCOLO DELLA LEGGE 1GIUGNO 1939, N.1.089 (ORA D. LGS. 22 GENNAIO 2004 N.42 E SUCC.MODIF.)

### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

- Comune di Premilcuore Foglio 32, Particella 141 sub 3, in Via del Mulino 1, Piano 1, Cat. C/6, cl. 1, mq.32,RCE 128,91;

- Particella 141 sub 4, in Piazza Ricci n. <sup>9</sup>/<sub>10</sub> PianoT, Cat. C/1, cl.3, mq.24,

R.C.E. 581,32;

- Particella 141 sub. 8, in Piazza Ricci n. <sup>9</sup>/<sub>10</sub> Piano S-T-1-2-3, Cat. A/ 1, cl. U, vani 28,5, RCE R.C.E. 3.679,76;

- L'area sulla quale sorgono i fabbricati e quella annessa è distinta nel Foglio di Mappa n. 32 del Catasto Terreni di Premilcuore, con le particelle n. 141 di mq. 580.

**I dati catastali attuali corrispondono con quelli riportati sulla relazione Notarile** redatta dal Notaio Dott. Domenico Guastamacchia di Forlì in data 13 Gennaio 2021.

**I dati catastali non corrispondono a quelli riportati sull'Atto di Pignoramento in quanto:**

La particella sub. 8 e sub. 9 derivano da frazionamento e fusione n° 11652 del 11 settembre 2009 con soppressione e sostituzione delle particelle Foglio 32, mapp. 141, sub 5-6;

**(Variazione in soppressione del 11/09/2009, prot.n.FO0177587, in atti dal 11/09/2009 - FRAZIONAMENTO E FUSIONE - FRAZIONAMENTO E FUSIONE(n.11652.1/2009)**

La dichiarazione di Frazionamento e fusione ha: Comune: **PREMILCUORE (H034) (FO)**

- costituito i seguenti immobili:

Foglio 32 Particella 141 Subalterno 9

Foglio 32 Particella 141 Subalterno 8

- soppresso i seguenti immobili:

Foglio 32 Particella 141 Subalterno 6

Foglio 32 Particella 141 Subalterno 5

Con atto di compravendita n° 42990/16106 del 11/05/2010 redatto da Notaio Papi Giorgio di Forlì i beni identificati al catasto Urbano del Comune di Premilcuore :

Foglio 32, particella 141, sub 9, cat. A/1, in Piazza Ricci

Foglio 32, particella 141, sub 7, terreno in Piazza Ricci

Foglio 32, particella 138, cat. A/2, in via Tre Cantoni

sono stati trasferiti d altro proprietario

### **CONFINI**

Gli immobili oggetto di pignoramento confinano con piazza Ricci, via del Mulino , proprietà Saitta Francesco , salvo altri;

### **PERTINENZA**

Intera proprietà

### **PROVENIENZA DEL BENE**

Con atto di ratifica e compravendita ai rogiti del Notaio Dott. Domenico Guastamacchia in data 13 marzo 2003, trascritto a Forlì il 18 successivo agli artt. 3529 et 3530, l'immobile distinto nel Catasto Fabbricati di Premilcuore, al Foglio 32, con le particelle n. 141 subb. 3, 4, 5 et 6, passò alla Ditta "MENGOZZI FRANCESCO, nato a Premilcuore il 24 agosto 1939, celibe";

**in capo a tale Ditta, con frazionamento e fusione n. 11652 dell'11 settembre 2009 le particelle n. 141 subb. 5 et 6 sono state soppresse e sostituite, tra l'altro, dalla particella n. 141 sub. 8.**

### **REGIME FISCALE**

Vendita soggetta ad imposta di registro

### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

L'immobile risulta libero da ogni tipo di contratto locativo

### **ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA**

L'immobile è dotato di attestato di prestazione energetica

### **SANATORIA DEL BENE**

Il bene pignorato risulta in regola con i permessi e concessioni

### **STIMA DEL BENE**

L'immobile, venduto a corpo e non a misura, decurtato della riduzione del 10%, per assenza della garanzia per vizi del bene venduto, si stima in

**Euro 640.000,00 (Seicentoquarantamilaeuro/00)**

Con osservanza il CTU

Dr. Agronomo Emilio Brandolini

