Avv. Stefania Sangiorgi
VIALE MATTEOTTI, 105 – 47122 FORLI' (FC)
TEL. (0543)34275 – FAX (0543)35249
e-mail: stefania@avvsangiorgi.it
pec: stefania.sangiorgi@ordineavvocatiforlicesena.eu

TRIBUNALE DI FORLI'

- UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI -

Procedura esecutiva immobiliare n. 26/2024 R.G.ES.

(alla quale è stata riunita la n. 88/2025)

****

Avviso di vendita immobiliare delegata a Professionista

1° esperimento

La sottoscritta Avv. Stefania Sangiorgi, nominata dal G.E. Dott. Fabio Santoro con ordinanza emessa il 22/09/2026 quale Professionista Delegato ex art. 591 bis c.p.c. al compimento delle operazioni di vendita nel procedimento di esecuzione immobiliare in epigrafe,

- esaminata la documentazione in atti e verificata la corrispondenza fra il diritto reale sul cespite oggetto di esecuzione ed i dati emergenti dai Pubblici Registri, nonché la titolarità dello stesso in capo al debitore esecutato;
- ritenuto necessario fissare la vendita in 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 26 GENNAIO 2027 alle ore 10** sul **portale del Gestore Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. (www.astetelematiche.it)** alle seguenti, specifiche e tassative condizioni.

Descrizione del bene ed identificazione dei lotti.

Il compendio pignorato, meglio descritto nella **perizia** redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta, compresa la destinazione urbanistica risultante dal relativo certificato), inclusi i dati catastali ed i confini, e nell'**allegato "A"** accluso al presente avviso e di cui costituisce parte integrante, è così identificato e descritto:

- **Lotto unico:**
  - piena proprietà per l'intero di fabbricato ad uso abitativo sito in Forlì, Viale Risorgimento n. 153, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al **foglio 220, particella 126 sub 14** (categoria A/3, classe 4, Vani 4,5, mq 92, R.C. 383,47) e **sub. 18** (categoria C/2, classe 2, consistenza mq. 10, R.C. 29,44)

- inoltre si dà atto che, come indicato nella perizia, l'immobile è in Classe Energetica E e può essere così descritto: appartamento al piano terra di un fabbricato di civile abitazione costituito da 3 appartamenti, con annesso un vano ad uso cantina al piano seminterrato. L'appartamento è costituito da: ampio soggiorno con angolo cottura, disimpegno, piccolo ripostiglio, due camere da letto, ed un bagno
- stato: libero da persone ed in fase di liberazione dagli arredi
- la vendita è soggetta ad imposta di registro trattandosi di beni di proprietà di persone fisiche

Prezzo base ed aumento minimo.

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

- **lotto unico: € 140.000,00 (euro centoquarantamila/00).**

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

- **lotto unico: € 2.000,00 (euro duemila/00).**

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

Saranno, quindi, ritenute efficaci offerte NON inferiori a:

- lotto unico: € 105.000,00 (euro centociqnuemila/00) pari al 75% del prezzo base sopra indicato.

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.

L'offerta depositata in nome e/o per conto terzi – al di fuori delle ipotesi di rappresentanza legale delle persone incapaci e delle persone giuridiche – da chi non sia avvocato e sia dunque mero presentatore, non sarà ammessa.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, esclusivamente in via telematica mediante il **portale del Gestore Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. (www.astetelematiche.it) /** 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* (il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale e/o partiva IVA, il domicilio, lo stato civile e 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. 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 sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare)
   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* (che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre ¼ al valore d'asta indicato nella presente ordinanza e quindi nell'avviso di vendita) *e il termine per il relativo pagamento* (che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data di aggiudicazione), *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 corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l* (tenendo presente che nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il cd. codice TRN o codice similare composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti a partire dal 6° fino al 16° carattere del TRN. Non dovranno comunque essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, carattere speciali o trattini);

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 (dell'offerente o del suo procuratore legale che ha effettuato il deposito dell'offerta) *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 – da presentare tramite il portale del Gestore – 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 non scaduto e del codice fiscale dell'offerente; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere allegati anche copia del documento di identità non scaduto e del codice fiscale del coniuge; 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 in copia autentica; nel caso l'offerente sia extracomunitario dovrà allegare anche copia del permesso di soggiorno in corso di validità;

c) procura di cui all'art. 12, comma 4, del DM 32/2015: "q*uando 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*";
d) procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale (avvocato); la procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata;
e) se l'offerente partecipa per conto di una società dovrà essere allegata visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi prima, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società a partecipare alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale, rilasciate da questi ed 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 dell'altro coniuge prevista dall'art. 179 autenticata da pubblico ufficiale contenente i motivi dell'esclusione; dalla dichiarazione dovrà risultare la natura personale del patrimonio 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 versato esclusivamente con **bonifico** sul conto corrente intestato al Tribunale di Forlì E.I. n. 26/2024 acceso presso la Banca BCC, Codice Iban **IT22 V085 4213 2000 0000 0751 016** (causale "**E.I. n. 26/2024 cauzione lotto unico asta del 26.01.2027**".

Il versamento di tale cauzione dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito abbia luogo entro le h. 24 della giornata lavorativa precedente a quella in cui scade il termine fissato per presentare la domanda (h. 12 del giorno prima dell'asta) al fine di consentire la verifica del buon fine dell'accredito sul conto della procedura, verifica da operarsi a cura del Professionista Delegato in sede di delibazione sulle offerte.

In ogni caso sarà considerata inammissibile l'offerta per la quale, il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica, non venga riscontrato, dal Professionista Delegato o suo sostituto, l'accredito della somma sul conto corrente intestato alla procedura.

Pertanto, al fine di rispettare il suddetto requisito di inammissibilità, si invitano gli interessati alla presentazione dell'offerta e ad eseguire il bonifico inerente la cauzione con congruo anticipo.

All'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata previa verifica dell'avvenuto regolare assolvimento dell'imposta di bollo digitale dovuta per la presentazione dell'offerta. A tal fine si segnala che, in ipotesi di mancato assolvimento dell'imposta di bollo, il costo della successiva regolarizzazione sarà posto a carico dell'offerente ed il professionista lo detrarrà dal deposito cauzionale versato. In alternativa, l'offerente potrà dimostrare di aver provveduto al versamento dell'imposta mediante consegna al professionista delegato, entro 5 giorni dal termine della gara, di marca da bollo cartacea che rechi data di emissione anteriore al deposito dell'offerta.

In caso di aggiudicazione la somma depositata a titolo di cauzione verrà destinata al pagamento degli oneri conseguenti alla vendita con restituzione, all'esito, dell'eventuale eccedenza o, qualora la stessa sia insufficiente, con richiesta da parte del Delegato di integrazione ad hoc.

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 possibile la 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 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 esecutati.

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.

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 via sia la 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, invece, 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 neppure tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

Qualora, invece, per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta, che avrà **durata** sino alle **ore 15 del giorno successivo**; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi **15 minuti** della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori **15 minuti** in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento; la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal Professionista Delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, al soggetto che avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal Gestore della vendita telematica.

Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti o mancanza di offerte

in aumento, il Professionista Delegato procederà all'aggiudicazione in favore della migliore offerta depositata 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 (rilasciata in data non successiva alla vendita stessa), ovvero copia autentica della procura generale (rilasciata in data non successiva alla vendita stessa), ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

L'offerta depositata in nome e/o per conto terzi – al di fuori delle ipotesi di rappresentanza legale delle persone incapaci e delle persone giuridiche – da chi non sia avvocato e sia dunque mero presentatore, non sarà ammessa.

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; in tal caso, se il

prezzo che si ricaverà dalla successiva vendita, unito alla cauzione confiscata, risulterà inferiore a quello dell'offerta decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà 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 sulla base dell'elenco degli oneri a carico dell'aggiudicatario che sarà comunicato entro 20 giorni dall'aggiudicazione: qualora il deposito cauzionale non fosse sufficiente al pagamento di detti oneri, il conguaglio dovrà essere versato dall'aggiudicatario nel termine previsto per il pagamento del prezzo.

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

In caso di richiesta di tassazione agevolata, l'aggiudicatario è tenuto a consegnare al Delegato, contestualmente al saldo prezzo, le relative dichiarazioni ai fini fiscali in originale cartaceo o documento informatico sottoscritto digitalmente, unitamente alla copia del documento di identità; dovrà in ogni caso essere consegnata al Delegato con le medesime forme 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, come comunicati dal 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 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 e di copia della perizia. 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 II co. c.p.c., sui siti www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.asteannunci.it, nonché sul sito istituzionale del Tribunale.

Le medesime società provvederanno alla pubblicazione dell'avviso di vendita e del corredo fotografico sul sito commerciale www.immobiliare.it o, in alternativa, sui portali www.casa.it, www.idealista.it e www.bakeca.it.

Il Professionista Delegato

RENDE NOTO CHE

- tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o a cura del cancelliere o del giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal Professionista Delegato;
- gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto; per gli immobili

realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'avviso di vendita e della perizia di stima in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, manifestando di voler assumere direttamente tale incombenza;
- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri conservativi di natura civilistica se convertiti in pignoramento, eventualmente esistenti al momento della vendita, che saranno cancellate a cura e spese della procedura, mentre non saranno cancellate eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali, sequestri giudiziari o penali, domande di divisione ecc.), anche ove fossero inopponibili; si invita espressamente l'offerente a valutare a propria volta, anche tramite il proprio professionista di fiducia, la presenza di eventuali formalità che possano essere pregiudizievoli per la sua attesa di acquisto;
- 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 28/02/2020. Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura;
- per tutto quanto ivi non previsto si applicano le vigenti norme di legge;

AVVERTE CHE

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

INFORMA CHE

- gli offerenti possono ottenere dal Delegato Avv. Stefania Sangiorgi delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica al seguente recapito telefonico 0543.34275 o tramite mail all'indirizzo segreteria@avvsangiorgi.it;
- gli offerenti possono ottenere assistenza per la compilazione ed il deposito della offerta dai medesimi soggetti nonché dal Gestore incaricato della vendita, secondo quanto indicato nel relativo sito/portale www.asteannunci.it/www.garavirtuale.it o www.astegiudiziarie.it/www.astetelematiche.it o www.astalegale.net/www.spazioaste.it);
- gli interessati possono chiedere al custode Avv. Stefania Sangiorgi di poter visionare

l'immobile; la richiesta può essere presentata presso apposita sezione nel Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) entro il 10° giorno anteriore a quello fissato per le offerte, o tramite gli altri siti pubblicitari;

- le richieste di visita, se presentate da soggetti professionali (es. Agenzie Immobiliari) per conto terzi, dovranno essere accompagnate dall'inoltro del documento di identità in corso di validità dell'interessato, inoltre il Custode potrà chiedere la produzione di quanto altro ritenga necessario per assicurare l'esatta identificazione dell'interessato;
- il Tribunale non ha stipulato alcun contratto con intermediari o consulenti, né ha affidato alcun incarico ad Agenzie Immobiliari o altri soggetti privati per cui gli annunci di vendita immobiliare contenuti e pubblicizzati presso le Agenzie Immobiliari non dipendono né derivano da alcun rapporto tra queste ed il Tribunale; la partecipazione alle aste è libera e gratuita;
- il Custode è disponibile, compatibilmente con gli impegni connessi all'ufficio, a fornire gratuitamente tutte le informazioni relative all'immobile, alle modalità di partecipazione alla vendita, allo stato del procedimento ed ai tempi del trasferimento;
- con la presentazione dell'offerta telematica, l'offerente accetta il contenuto della perizia di stima;
- nella sezione "DOCUMENTI" del sito www.professionistidelegatifc.it è scaricabile una pratica GUIDA alla presentazione dell'offerta telematica redatta a cura dell'Associazione dei Professionisti delegati del Tribunale di Forlì.

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

Forlì,02.11.2026

Il Professionista Delegato

Avv. Stefania Sangiorgi

Signed with NamirialSign

STEFANIA SANGIORGI
02/11/2026 17:03:21 UTC+0100