

Notai per le Esecuzioni Immobiliari e Mobiliari

Associazione Professionale
Via Ginanni n.8 - 48121 Ravenna
Tel. 0544/219977 - Fax 0544/218536
www.associazionenotai.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI RAVENNA

Sezione Civile- Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA

CON MODALITA' DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. N. 501/2013

Giudice dell'Esecuzione Dott. Paolo Gilotta

Professionista Delegato e Custode Giudiziario: Notaio Alberto Gentilini

Gestore della Vendita telematica: Edicom Finance S.r.l.

Si dà pubblico avviso che nell'esecuzione immobiliare indicata in epigrafe, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., con ordinanza emessa dal Giudice dell'Esecuzione in data 10/01/2024 è stata conferita al Notaio Alberto Gentilini la delega alle operazioni di vendita, da svolgersi con la **modalità telematica cosiddetta asincrona**, del seguente immobile:

LOTTO UNICO

Immobili siti in Comune di Cervia (RA), località Montaletto, Via Bigatta n. 23/B, e precisamente fabbricati concessionati come "magazzini agricoli" ma, nello stato di fatto, in parte adibiti ad abitazioni e in parte a depositi, oltre a corte comune e terreno agricolo censito come seminativo.

La superficie commerciale relativa agli edifici è pari a mq. 928,54 circa, la superficie della corte su cui insistono è pari a mq. 4955,46 circa, la superficie del terreno agricolo è pari a mq. 17.657,00 circa.

Identificazione catastale:

Catasto Fabbricati del Comune di Cervia, Foglio 90, mappali:

- 157 sub. 2, Via Bigatta n. 23/B, piano T, B.C.N.C. (corte) a tutti i sub.;
- 157 sub. 3, Via Bigatta n. 23/B, piano T, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 3 vani, Superficie totale 60 mq., totale escluse aree scoperte 60 mq., Rendita Euro 255,65;
- 157 sub. 4, Via Bigatta n. 23/B, piano T, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 1,5 vani, Superficie totale 36 mq., totale escluse aree scoperte 36 mq., Rendita Euro 127,82;
- 157 sub. 5, Via Bigatta n. 23/B, piano T, Categoria D/8, Rendita Euro 2.014,00;
- 157 sub. 6, Via Bigatta n. 23/B, piano T, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 5 vani, Superficie totale 125 mq., totale escluse aree scoperte 125 mq., Rendita Euro 426,08.

Catasto Terreni del Comune di Cervia, Foglio 90, mappali:

- 55, qualità seminativo, classe 3, superficie mq. 6.523, reddito dominicale Euro 32,75, reddito agrario Euro 35,37;
- 178, qualità seminativo, classe 3, superficie mq. 5.399, reddito dominicale Euro 27,10, reddito agrario Euro 29,28;
- 180, qualità seminativo, classe 3, superficie mq. 5.735, reddito dominicale Euro 28,79, reddito agrario Euro 31,10;
- 157, qualità Ente Urbano, superficie mq. 5.884.

Esistenza di parti comuni

Dall'atto a firma del Notaio Giuseppe Bellecca del 11.02.2005 rep. 22743, trascritto a Ravenna il 11/03/2005 Reg. Part. 3731, a rettifica del precedente atto di vendita in data 26.03.2002 Rep. n. 19.287, trascritto a Ravenna in data 5.4.2002 Reg. Part. 4740, si rileva che è stata pure trasferita alla parte eseguita la quota di $\frac{1}{2}$ della piccola striscia di terreno adibita a passaggio comune, censita al Catasto Terreni del Comune di Cervia, Foglio 90 mappale 159 di mq. 432 (mappale non pignorato e quindi non oggetto di vendita)

Nell'integrazione alla relazione peritale "chiarimenti" in data 13/02/2024, agli atti della procedura e oggetto di pubblicazione, è precisato che:

“attualmente l'accesso agli immobili avviene tramite una strada bianca posta non in corrispondenza del mappale 159, striscia di terreno adibita a passaggio comune, come indicato negli atti di provenienza, non oggetto di pignoramento, ma in corrispondenza di una porzione del terreno identificato catastalmente al foglio 90 mappale 55 oggetto di pignoramento.

Per la nuova strada bianca di accesso in corrispondenza del mappale 55 non è stata presentata una pratica edilizia.

Si evidenzia pertanto la possibilità, per l'aggiudicatario, di fruire dell'accesso alternativo esistente e pertanto il fondo non risulta intercluso.

Si mette in evidenza che il nuovo acquirente dovrà provvedere ad inserire nelle pratiche di regolarizzazione edilizia anche gli aspetti legati alla modifica dell'accesso, le spese ipotizzate per tali pratiche sono già state inserite nelle decurtazioni indicate nella perizia.”

Confini:

Gli immobili confinano con ragioni [redacted] (C.T. Fg. 90 map 160 e C.F. Fg. 90 map 158), con ragioni [redacted] (C.T. Fg. 90 map 159), con ragioni [redacted] (C.T. Fg. 90 map 19 e C.F. Fg. 90 map 66), con ragioni [redacted], [redacted] (C.T. Fg. 90 map 37), con ragioni [redacted] (C.T. Fg. 90 map 41), con ragioni [redacted] (C.T. Fg. 90 map 51), con ragioni [redacted] (C.T. Fg. 90 map 10), con ragioni [redacted] (C.T. Fg. 90 mapp 125, 179, 181), con ragioni [redacted] (C.T. Fg. 90 map 123), con ragioni [redacted] (C.T. Fg. 90 map 124), con ragioni [redacted] e [redacted] (C.F. Fg. 90 map 53), con ragioni via Bigatta, salvo altri.

In riferimento allo stato di fatto degli immobili, nell'elaborato peritale agli atti della procedura sono riportate le seguenti descrizioni:

EDIFICIO "A" (porzione di edificio identificato catastalmente **al foglio 90 map. 157 sub. 5**): capannone ad uso magazzino con suddivisioni interne tali da creare cinque magazzini indipendenti, di cui quattro ad un solo piano fuori terra mentre nel quinto, posto sul lato sud-est, si accede tramite una porta in un vano montacarichi che scende in una cantina ricavata al di sotto della corte esterna (non regolare). Quest'ultimo magazzino, posto sul lato sud-est, presenta internamente un piccolo vano, bagno, con porta in legno e piccola finestra. L'immobile al momento del sopralluogo del 20 ottobre 2023 si presentava in stato di semi abbandono e degrado.

EDIFICIO "B" (identificato catastalmente **al foglio 90 map. 157 sub. 4**): edificio adibito ad abitazione, non regolare a livello edilizio in quanto era previsto un deposito agricolo. L'immobile presenta un solo piano fuori terra. Internamente è composto da soggiorno con angolo cottura, una stanza adibita a camera da letto (di dimensione circa 11,13 mq minore dei 14 mq previsti per una camera da letto) e bagno. L'altezza interne degli ambienti è variabile da circa 3,05 m a 2,80 m.

EDIFICIO "C" (identificato catastalmente **al foglio 90 map. 157 sub. 3**): edificio adibito ad abitazione, non regolare a livello edilizio in quanto era previsto un deposito agricolo. L'immobile presenta un solo piano fuori terra. Internamente è composto da soggiorno con angolo cottura, due stanze adibite a camere da letto (di dimensione circa 7,96 mq e 12,54 mq minori di 9 mq e 14 mq previsti rispettivamente per una camera da letto singola e matrimoniale) e bagno. L'altezza interne degli ambienti è variabile da circa 2,58 m a 2,83 m. L'immobile era al momento del sopralluogo non utilizzato ed in stato di degrado.

EDIFICIO "D" (identificato catastalmente **al foglio 90 map. 157 sub.6**): edificio adibito ad abitazione, non regolare a livello edilizio in quanto era previsto un deposito agricolo.

L'immobile si presenta ad un solo piano fuori terra. Internamente è composto da soggiorno, cucina - pranzo, disimpegno, due camera da letto, bagno ed esternamente presenta un portico. L'altezza interna degli ambienti è variabile da circa 2,95 m a 3,50 m.

Si evidenzia che durante il sopralluogo del 20.10.2023 sono state rilevate delle fessurazioni passanti che hanno interessato la porzione ovest dell'edificio. Si ritiene pertanto che l'immobile abbia la necessità di un intervento di consolidamento fondale.

EDIFICIO "E" (porzione di edificio identificato catastalmente **al foglio 90 map. 157 sub. 5**): edificio concessionato come magazzino agricolo ma adibito ad abitazione. L'edificio è composto da un solo piano fuori terra. Internamente è composto da soggiorno con angolo cottura, due stanze adibite a camere da letto (di dimensione circa 9,16 mq e 10,96 mq, quest'ultima minore di 14 mq previsti per una camera da letto matrimoniale) e bagno. L'altezza media interna degli ambienti è circa 2,86 m.

EDIFICIO "F" (porzione di edificio identificato catastalmente **al foglio 90 map. 157 sub. 5**): edificio concessionato come magazzino agricolo ma adibito ad abitazione. L'edificio è composto da un solo piano fuori terra. Internamente è composto da soggiorno con angolo cottura, una stanza adibita a camera da letto (di dimensione circa 11,93 mq minore di 14 mq previsti per una camera da letto) disimpegno e bagno. L'altezza media interna degli ambienti è circa 2,86.

Situazione occupazionale:

Libero al decreto di trasferimento

Destinazione urbanistica e regolarità edilizia (risultante dall'elaborato peritale agli atti della procedura e oggetto di pubblicazione)

"Nell' atto di compravendita a rogito Dott. Notaio Giuseppe Bellecca di Cesena del 26.03.2002, Rep. n. 19287/6636, trascritto in data 05.04.2002 al art. 4740, si evidenzia quanto segue: "(...) Art. 3) -*Ai sensi e per gli effetti della legge Urbanistica n.47 del 1985 la parte venditrice, consapevole delle sanzioni penali, previste dall'art.76 della Legge n.445/2000, derivanti da dichiarazioni false o mendaci, dichiara, che la costruzione del fabbricato nella sua precedente consistenza è iniziata in data antecedente all'1.9.1967 e che successivamente è stata rilasciata, dal Sindaco del Comune di Cervia, una Concessione Edilizia in Sanatoria, in data 05.10.1992 Prot. n. 6.698 n.1.812. La parte venditrice dichiara, inoltre, di non aver eseguito, nell'immobile, opere edilizie per le quali erano necessarie concessione o autorizzazione comunale o in sanatoria e che ad oggi non sono stati adottati provvedimenti sanzionatori (...)*".

Nell' atto di compravendita a rogito del Dott. Notaio Giuseppe Bellecca di Cesena del 06.06.2006, Rep. n. 24667/9595, trascritto in data 05.07.2006 al art. 10646, si evidenzia quanto segue: "(...) Art.3) - *Ai sensi e per gli effetti della Legge Urbanistica vigente, il venditore mi consegna il Certificato di Destinazione Urbanistica del terreno trasferito, rilasciato dal Comune di Cervia in data 29/05/2006, Prot.gen. 26935 che, in originale, al presente atto si allega sub. "A", per formarne parte integrante e sostanziale, dichiarandomi che, ad oggi, non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici (...)*".

Si era già proceduto ad effettuare tre accessi agli atti presso l'Ufficio Tecnico di Cervia e si era proceduto a prendere visione e copia delle seguenti pratiche edilizie:

- ° **Pratica n. 666 Licenza n. 460 anno 1973** "costruzione casa colonica e stalla" intestata a "omissis";
- ° **Pratica n. 888 prot. 18284 del 30.12.1996** "Cambio di destinazione d'uso da fabbricato rurale a fabbricato residenziale" intestata a "omissis";
- ° **Concessione n. 56/239 anno 2000** "Ristrutturazione parziale di un fabbricato agricolo condonato per la creazione di n. 6 magazzini agricoli" intestata a "omissis";
- ° Denuncia di inizio attività prot. n. 11860 S del 06.03.2007, Istruttoria n. **263/f del 06.03.2007** "Progetto di rifacimento del manto di copertura in edificio ad uso deposito agricolo" intestata a "omissis";

° Denuncia di inizio attività prot. n. 31510 del 22.06.2010, Istruttoria n. **592/f del 22.06.2010** “Rifacimento di manto di copertura in edificio ad uso deposito agricolo” intestata a “omissis”;

° Pratica Edilizia Istruttoria n. 2004/1886/d presentata il 10.12.2004, Prot. n. 57927 “Condono per ristrutturazione con cambio d’uso da servizi agricoli ad abitazione con frazionamento” intestata a “omissis” e successiva lettera di diniego di sanatoria Ordinanza n. 394/2011 Prot. n. 56450 del 29.12.2011.

Presso l’ufficio tecnico di Cervia era stata inoltre fatta la richiesta di presa visione della pratica intestata a “omissis”, provvedimento 1992/1812/D “Varianti civile abitazione, servizi e capannone adiacente”, riportata nell’atto di provenienza del Notaio Bellecca, ma non si era potuto prenderne visione in quanto la pratica non era stata ritrovata nell’archivio del Comune di Cervia.

Dal confronto tra le pratiche edilizie visionate e lo stato di fatto si è riscontrato quanto segue:

Edificio “A” fa parte dell’immobile identificato al **foglio 90 map. 157 sub 5** (nat. D/8, R.C. €2.014,00) catastalmente risulta essere un “fabbricato ad uso commerciale” mentre a livello comunale è concessionato come “magazzino agricolo”. Nello stato di fatto l’edificio è composto da un capannone principale, edificio “A” e un annessa struttura precedentemente identificata come “ex stalla”, attualmente suddivisa in due unità abitative: edifici

“E” ed “F”. Il capannone risulta suddiviso con partizioni interne in cinque locali ad uso deposito. Il deposito lato sud-est è collegato, tramite un’apertura ad un piccolo locale montacarichi esterno (non concessionato quindi da rimuovere o sanare) dal quale si scende in una cantina interrata.

Gli immobili sono siti in un’area identificata “*Aree di potenziale allagamento*” art. 6 del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico approvato con Delibera di G.R. n. 2112 del 05.12.2016 pertanto si ritiene che in base a quanto previsto dall’art. 4.1.2 “Aree di potenziale allagamento” delle NTA del Piano Urbanistico Regionale (PUG) la cantina interrata non risulta ammissibile e pertanto da rimuovere.

Il capannone inoltre presenta delle modifiche nella dimensione e forma delle aperture che dovranno essere ripristinate o sanate.

Con pratica edilizia presentata al Comune di Cervia con protocollo 11860 del 06.03.2007, Istruttoria n. 263/F erano previste opere di rifacimento del manto di copertura con rimozione del vecchio strato di doppie lastre in fibrocemento e realizzazione di nuovo manto di copertura; tali opere non sono mai state realizzate come risulta la lettera raccomandata del Comune di Cervia Prot. N. 13686 del 04.04 2011 e successiva lettera raccomandata della società “omissis” inviata al Comune di Cervia e protocollata al n. 33988 del 03.08.2011 in cui il legale rappresentante della società “omissis” dichiara che le opere relative alla DIA 263/f del 06.03.2007 non sono mai state eseguite.

Nella pratica edilizia presentata al Comune di Cervia con protocollo n. 31510 del 22.06.2010 Istruttoria n. 592/F erano previste opere di rifacimento del manto di copertura con rimozione del vecchio strato di doppie lastre in fibrocemento e nuova realizzazione di copertura con morali in legno 8x8 cm, doppio tavolato incrociato spessore 5 cm, strato impermeabile con guaina ardesiata e in una falda pannelli fotovoltaici completamente integrati alla copertura; dal sopralluogo effettuato tali opere non sono mai state realizzate in quanto solo nella falda sud-est risulta essere stata sostituita una lastra in fibrocemento con un pannello coibentato; pertanto i lavori risultano non conformi al progetto presentato e non completati.

Nella pratica è stata trovata una richiesta di documentazione integrativa Prot n. 36228 del 17/07/2010 ma non è stata reperita la documentazione richiesta, la fine lavori o una lettera in cui si indica che i lavori non sono stati eseguiti, essendo trascorsi i tre anni di validità della DIA la pratica comunale risulta incompleta.

Edificio “B” identificato al **foglio 90 map. 157 sub. 4** (nat. A/3, cl. 1, vani 1,5, R.C. €127,82) catastalmente e sul luogo risulta essere un’abitazione mentre a livello comunale è concessionato come un “magazzino agricolo”. Rispetto allo stato concessionato presenta

dimensioni della sagoma maggiori (da progetto doveva essere 8,00 m x 3,30 m mentre risulta essere di circa 8,10 x 4,40 m circa), altezze modificate (da progetto doveva avere un'altezza variabile da 2,00 a 2,50 mentre risulta variabile tra circa 2,80 m e 3,05 m circa, risulta modificata anche la forma della copertura, da progetto la copertura era curva mentre attualmente presenta una falda piana inclinata), modifica delle partizioni interne (da progetto era un ambiente unico), modifica della posizione e dimensioni delle aperture (da progetto aveva un portone unico sul lato corto, ora presenta una porta di ingresso e n. 3 finestre), modifica dello spessore delle pareti esterne che da progetto erano di 10 cm ed ora sono di 30 cm.

Per l'immobile in oggetto non sono ammessi ampliamenti e pertanto andranno ripristinate le dimensioni e le altezze come da progetto originario. La modifica della posizione e forma delle aperture non rispetta le distanze minime di 10 metri tra l'edificio "B" (sub. 4) e l'edificio "A" (sub. 5) e pertanto andranno ripristinate.

Attualmente l'immobile è adibito ad abitazione ma a livello comunale risulta concessionato come "magazzino agricolo", deve quindi essere ripristinato l'utilizzo rimuovendo il bagno e la cucina. Le partizioni interne andranno ripristinate o sanate.

La modifica della dimensione, dell'altezza, dello spessore delle pareti, della forma e posizione delle aperture richiedono comunque una verifica e rispetto della normativa sismica.

Edificio "C" identificato catastalmente al **foglio 90 map. 157sub. 3** (nat. A/3, cl.1, vani 3, R.C. € 255,65) catastalmente e sul luogo risulta essere un'abitazione mentre a livello comunale è concessionato come un "magazzino agricolo". Rispetto allo stato concessionato presenta dimensioni della sagoma maggiori (da progetto doveva essere 5,10 m x 10,07 m mentre risulta essere di circa 5,80 m x 10,14 m circa), altezze modificate (da progetto doveva avere un'altezza variabile da 2,58 m a 2,65 m mentre risulta variabile tra 2,58 m e 2,83 m circa), modifica delle partizioni interne (da progetto era un ambiente unico mentre risulta essere ripartito in soggiorno – cucina, bagno e due camere), modifica della posizione e dimensioni delle aperture (da progetto aveva un portone sul lato corto e due piccole finestre poste una su ogni lato lungo, ora presenta una porta di ingresso e n. 4 finestre), modifica dello spessore delle pareti esterne che da progetto erano di 15 cm ed ora sono di 30 cm.

Per l'immobile in oggetto non sono ammessi ampliamenti e pertanto andranno ripristinate le dimensioni e le altezze come da progetto originario. La modifica della posizione e forma delle aperture non rispetta le distanze minime di 10 metri tra l'edificio "C" (sub. 3) e l'edificio "B" (sub. 4) e pertanto andranno ripristinate.

Attualmente l'immobile è adibito ad abitazione ma a livello comunale risulta concessionato come "magazzino agricolo", deve quindi essere ripristinato l'utilizzo rimuovendo il bagno e la cucina. Le partizioni interne andranno ripristinate o sanate.

La modifica della dimensione, dell'altezza, dello spessore delle pareti, della forma e posizione delle aperture richiedono comunque una verifica e rispetto della normativa sismica.

Edificio "D" identificato al **foglio 90 map. 157 sub 6** (nat. A/3, cl. 1 vani 5, R.C. € 426,08) catastalmente e sul luogo risulta essere un'abitazione mentre a livello comunale è concessionato un "magazzino agricolo"; l'edificio presenta altezza modificata (da progetto doveva avere un'altezza variabile da 3,00 a 3,30 mentre attualmente risulta un'altezza variabile tra 2,95 a 3,50 m circa);

sono state apportate modifiche alle partizioni interne (da progetto era un ambiente unico ora risulta suddiviso in cucina – pranzo, soggiorno, disimpegno, bagno e due camere da letto); sono state apportate modifiche alla posizione e dimensioni delle aperture (da progetto presentava tre aperture, ora presenta sei aperture); è stato modificato lo spessore delle pareti esterne che da progetto erano di 15 cm ed ora sono di 30 cm; è presente un porticato non concessionato. Si ritiene che il portico, aumentando la superficie utile lorda, non rispetta i parametri urbanistici in quanto non sono possibili ampliamenti in superficie e pertanto andrà rimosso.

Attualmente l'immobile è adibito ad abitazione ma a livello comunale risulta concessionato come "magazzino agricolo", deve quindi essere ripristinato l'utilizzo rimuovendo il bagno e la cucina. Le partizioni interne, le aperture nei prospetti, lo spessore delle pareti esterne la nuova copertura andranno ripristinate o sanate con pratica edilizia e sismica. La modifica della dimensione, dell'altezza, dello spessore delle pareti, della forma e posizione delle aperture richiedono infatti una verifica e rispetto della normativa sismica.

Edifici "E ed F" fanno parte dell'immobile identificato al **foglio 90 map. 157 sub 5** (nat. D/8, R.C. €2.014,00) catastalmente risultano essere una porzione del capannone identificato come "fabbricato ad uso commerciale". A livello comunale risultano concessionati come "magazzino agricolo" mentre sul posto sono presenti due unità immobiliari. Rispetto allo stato concessionato, gli edifici identificati come "E" ed "F", presentano altezze modificate (da progetto, l'edificio "E" doveva avere un'altezza variabile da 2,30 a 2,95 mentre da sopralluogo risulta avere un'altezza media di circa 2,86 m circa), presentano delle modifiche delle partizioni interne (da progetto era un unico ambiente mentre attualmente è suddiviso in due unità immobiliari "E" ed "F" ciascuna composta da soggiorno con angolo cottura, bagno e camera/e), modifica della posizione e dimensioni delle aperture (da progetto il magazzino presentava due aperture, ora le due unità immobiliari presentano nove aperture).

Attualmente l'immobile è adibito ad abitazione ma a livello comunale risulta concessionato come "magazzino agricolo", deve quindi essere ripristinato l'utilizzo rimuovendo i bagni e le cucine. Le partizioni interne, la nuova copertura e le modifiche alla forma e dimensioni delle aperture andranno ripristinate o sanate con pratica edilizia e sismica.

La modifica dell'altezza della struttura dell'edificio e la modifica della forma e posizione delle aperture richiedono comunque una verifica e rispetto della normativa sismica.

TERRENI: Fanno parte dell'immobile pignorato i terreni identificati catastalmente al **foglio 90 map. 55, 178, 180** terreni senza nessuna costruzione. Si evidenzia che in una porzione del terreno sono presenti dei container che non sono stati ispezionati durante il sopralluogo.

E' stata effettuata una ricerca delle pratiche edilizie per verificare la presenza di eventuali pratiche presentate successivamente al precedente accesso agli atti ma non sono state reperite ulteriori documenti. Durante il sopralluogo del 20/10/2023 è stato dichiarato dal sig. "omissis" che dopo la procedura di pignoramento non sono state presentate nuove pratiche edilizie di regolarizzazione dello stato dei luoghi.

Si è provveduto a richiedere all'ufficio "Settore Urbanistica, Edilizia SUAP, Sviluppo Economico" del Comune di Cervia il Certificato di Destinazione urbanistica P.G. n. 76993 fascicolo 2023/6.1/2 del 23.11.2023, che si allega.

Si ritiene comunque che non ci siano difformità che impediscano la commercializzazione del bene.

L'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380 e della L. 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni.

Urbanisticamente il bene oggetto di stima è inserito in un'area destinata allo strumento urbanistico vigente: PUG approvato con Delibera di C.C. n° 70 del 28.11.2018:

- "Tutti i mappali: "Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola".

Pertanto, esclusivamente con riferimento alla Determinazione Dirigenziale n° 43 del 20.01.2021, ai fini della detrazione per gli interventi di recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti prevista dall'art. 1, commi da 219 a 224 della Legge 27 dicembre 2019 n. 160 (Legge di Bilancio 2020) "BONUS FACCIATE", NON ricadono in zona assimilabile alle zone A o B, ai sensi del D.M. 1444/1968.

Inoltre i mappali ricadono in:

- "Aree di potenziale allagamento", art. 6 del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico approvato con Delibera di G.R. n. 2112 del 05.12.2016;

- "Aree ad alto rischio archeologico", di cui all'art. 4.7 delle norme di PUG;

- "Fasce di rispetto da canali consorziali", di cui all'art. 4.1.6 delle norme di PUG (limitatamente a parte dei mapp. 178, 180);
- "Zona di protezione dall'inquinamento luminoso", ai sensi della LR 19/2003 art. 3 e successiva DGR 1688 del 18/11/2013 per presenza di osservatori astronomici non professionali di rilevanza nazionale e regionale, di cui all'art. 5.4 delle norme di PUG."

Il tutto come meglio specificato nella relazione del C.T.U. allegata agli atti.

* * *

Il Professionista delegato

richiamata l'ordinanza di delega agli atti della procedura e oggetto di pubblicazione, per assicurare trasparenza e completezza delle informazioni al pubblico dei potenziali offerenti **rende noto:**

- che l'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura e nella modalità indicata nel presente avviso;

- che gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta);

-che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico - edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della l. 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 nei termini di legge;

-che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, 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);

-che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: 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 dall'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 già tenuto conto nella valutazione dei beni, applicando una riduzione del valore;

-che per ciascun lotto il prezzo base è quello fissato nell'ordinanza di vendita anche richiamando la valutazione dell'esperto stimatore, come eventualmente successivamente ridotto dal delegato in considerazione del numero degli esperimenti di vendita andati deserti;

-che non saranno considerate valide le offerte ove inferiori di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base come sopra determinato (l'offerta potrà essere infatti inferiore fino a $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base);

-che il termine di versamento del saldo prezzo è perentorio e non è soggetto a sospensione feriale;

-che non sarà consentito il pagamento rateale;

-che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri conservativi esistenti al momento della vendita, che saranno cancellate a spese e cura della procedura, mentre non saranno cancellate eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali, sequestri di natura penale), anche ove fossero non opponibili;

-che ogni offerente, escluso il debitore e i soggetti non ammessi alla vendita, dovranno depositare l'offerta di acquisto in modalità telematica, secondo le indicazioni contenute nell'avviso di vendita;

-che l'offerta è irrevocabile;

- che l'elaborato peritale relativo alla stima sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito internet del gestore della vendita telematica, oltre che sul sito internet istituzionale del Tribunale di Ravenna www.tribunalediravenna.it, www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.asteravenna.eu, www.immobiliare.it;
- che l'immobile, ove occupato dal debitore o da terzi con titolo non opponibile alla procedura, potrà essere liberato alle condizioni e con i limiti previsti dall'art. 560 c.p.c.;
- che l'immobile potrà essere visionato, tramite richiesta da effettuarsi in via telematica presso apposita sezione contenuta nel PVP, fino a 7 giorni prima di quello fissato per l'esperimento del tentativo di vendita;
- che le richieste di visita, se presentate da soggetti professionali (es. agenzie immobiliari) per conto terzi, potranno essere rifiutate se non accompagnate dall'inoltro del documento d'identità in corso di validità dell'interessato all'acquisto e di quanto altro il Custode ritenga necessario per assicurare l'esatta identificazione dell'interessato;
- che saranno sempre rifiutate le richieste di visita simultanea o per gruppi di più interessati;
 - che il Tribunale non ha stipulato alcun contratto con intermediari o consulenti, né ha affidato alcun incarico, tanto meno in esclusiva, ad agenzie immobiliari o altri soggetti privati, a cui non riconosce né riconoscerà alcuna provvigione;
- che, pertanto, gli annunci di vendita immobiliare contenuti e pubblicizzati presso le Agenzie Immobiliari non dipendono né derivano da alcun rapporto tra queste e il Tribunale;
- che 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 e ai tempi del trasferimento;
- che con la presentazione dell'offerta telematica, l'offerente accetta il contenuto della perizia di stima;

Per effetto della delega si precisa che tutte le attività di cui agli artt. 576 e segg. c.p.c. saranno effettuate dal Professionista Delegato, il quale allo scopo:

INDICA

- **prezzo base della vendita: Euro 151.000,00 (centocinquantunomila/00);**
- **saranno ritenute efficaci offerte non inferiori ad: Euro 113.250,00 (centotredicimiladuecentocinquanta/00), pari al 75% del prezzo base sopra indicato;**
- **rilancio minimo in caso di gara: Euro 8.000,00 (ottomila/00) per ogni rilancio.**

AVVISA

che il giorno **14 maggio 2024 alle ore 10,00 e segg.**, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.garavirtuale.it, e provvederà:

- all'apertura delle buste telematiche;
- alla verifica della regolarità delle offerte pervenute;
- all'avvio delle operazioni di vendita, a cui gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita;
- all'eventuale avvio della gara sull'offerta più alta, nel caso fossero pervenute più offerte valide, che terminerà alle ore 12:00 del terzo giorno successivo rispetto a quello di inizio, con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo, qualora il suo termine venisse a cadere in giorni festivi.

SOGGETTI AMMESSI AL DEPOSITO DELLE OFFERTE

Escluso il debitore, sono ammessi a depositare le offerte telematiche, tramite l'apposito modulo ministeriale al quale si accede dal portale del Gestore, come meglio di seguito precisato:

- l'offerente persona fisica, personalmente ed anche per conto di coofferenti, in forza di procura speciale notarile;
- il rappresentante dell'offerente incapace (ad esempio: minore di età o beneficiario di Amministrazione di sostegno), debitamente autorizzato dal Giudice competente;
- il legale rappresentante dell'offerente persona giuridica, o dell'ente non persona giuridica, debitamente autorizzato secondo le regole proprie dell'ordinamento interno della persona giuridica e dell'ente stesso.
- un avvocato, in forza di procura speciale notarile, (i) ai sensi dell'art. 571 c.p.c. (procuratore speciale dell'offerente) o (ii) ai sensi dell'art. 579, comma 3, c.p.c. (offerta per persona da nominare);

Offerte formulate da soggetti diversi da quelli sopra indicati (ad esempio: mero presentatore) verranno considerate e dichiarate inammissibili.

Si precisa che:

- verranno considerate e dichiarate tali anche le offerte formulate da un soggetto non avvocato, anche se munito di procura notarile;
- non sarà possibile intestare l'immobile oggetto di vendita a soggetto diverso dall'aggiudicatario.

CONTENUTO DELL'OFFERTA E DOCUMENTI DA ALLEGARE
(ART. 12 D.M. GIUSTIZIA N. 32/2015)

L'offerta per la vendita telematica, anche ad integrazione di quanto disposto con il decreto sopra citato (con la precisazione che quanto non previsto dal modello ministeriale dovrà essere riportato in documento separato da allegare all'offerta stessa telematica), deve contenere le seguenti indicazioni e ad essa devono essere allegati i documenti di cui in appresso.

A) OFFERENTE PERSONA FISICA

A1) Offerente persona fisica.

L'offerta dovrà contenere le seguenti indicazioni:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, stato civile e recapito telefonico (dell'offerente medesimo).

Pertanto all'offerta dovranno essere allegati:

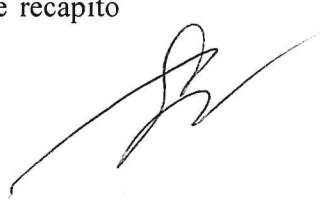
- (i) scansione di un documento di identità in corso di validità e del codice fiscale;
- (ii) nel caso in cui l'offerente sia:

- di stato libero, scansione del relativo certificato;

- coniugato o unito civilmente, scansione dei relativi estratto per riassunto dell'atto di matrimonio o dell'unione civile (da richiedere presso gli Uffici Comunali del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio o l'Unione Civile)

Nel caso in cui l'offerente sia coniugato o unito civilmente in regime di comunione legale dei beni e voglia che l'immobile oggetto di vendita sia catastalmente volturato anche a nome del coniuge, all'offerta, che dovrà contenere, in relazione al coniuge stesso, le indicazioni di cui al punto a1), dovrà essere allegata scansione di un documento di identità in corso di validità e del codice fiscale anche del coniuge non offerente.

Si informa sin da ora che, nel caso in cui l'offerente sia coniugato o unito civilmente in regime di comunione legale dei beni, ma voglia avvalersi delle specifiche ipotesi di esclusione da tale regime di cui all'art. 179, lettere c), d) ed f), c.c., il coniuge non offerente, dopo il saldo del prezzo e prima dell'emissione del decreto di trasferimento, dovrà rendere, in forma di atto pubblico o di scrittura privata autenticata, la dichiarazione di cui all'art. 179, ultimo comma, c.c., da consegnare al professionista delegato nei termini che verranno da lui indicati.



A2) Offerente persona fisica titolare di impresa individuale:

Oltre alle indicazioni ed agli allegati di cui al punto a1), l'offerta dovrà contenere anche l'indicazione della denominazione dell'impresa individuale e della relativa partita I.V.A. e ad essa dovrà essere allegata anche la relativa visura del competente Registro delle Imprese, aggiornata ad una data risalente a non più di sette giorni lavorativi prima del termine per la presentazione delle offerte.

A3) Offerente persona fisica cittadino extracomunitario:

Oltre alle indicazioni ed agli allegati di cui al punto a1), ed eventualmente di cui al punto a2), all'offerta dovrà essere allegata scansione del permesso o della carta di soggiorno in corso di validità.

In caso di mancata allegazione di tale documento, l'offerta sarà considerata e dichiarata ammissibile ricevibile e dichiarata valida solo in caso di verifica positiva della condizione di reciprocità.

A4) Offerente persona fisica incapace (ad esempio: minore di età o beneficiario di Amministrazione di sostegno):

Oltre alle indicazioni ed agli allegati di cui al punto a1), all'offerta dovrà essere allegata scansione del provvedimento autorizzativo dell'operazione emesso dal Giudice competente.

Qualora i rappresentanti dell'incapace siano più di uno (ad esempio: i genitori del minore di età), l'offerta dovrà essere sottoscritta da uno di loro, ma alla stessa dovrà essere allegata scansione di un documento di identità in corso di validità e del codice fiscale anche del rappresentante che non ha sottoscritto l'offerta.

B) OFFERENTE PERSONA GIURIDICA

L'offerta, come detto, dovrà essere sottoscritta digitalmente dal legale rappresentante, che comparirà anche quale presentatore e dovrà indicare le proprie generalità ed allegare all'offerta stessa una scansione di un proprio documento di identità in corso di validità e del codice fiscale.

L'offerta dovrà contenere le seguenti indicazioni:

- denominazione o ragione sociale, sede legale, codice fiscale, partita I.V.A. (se diversa dal codice fiscale) ed indirizzo pec della persona giuridica offerente, ed il titolo in base al quale il legale rappresentante presenta l'offerta.

All'offerta medesima, per le persone giuridiche che vi sono iscritte, dovrà essere, altresì, allegata scansione della relativa visura del competente Registro delle Imprese, aggiornata ad una data risalente a non più di sette giorni lavorativi prima del termine per la presentazione delle offerte.

B1) Società di persone (società semplici, in nome collettivo ed in accomandita semplice)

All'offerta dovrà essere allegata scansione dei patti sociali vigenti.

Se vi sono più amministratori con poteri congiunti, all'offerta stessa dovrà, inoltre, essere allegata scansione della procura speciale notarile rilasciata all'amministratore che ha sottoscritto l'offerta con firma digitale da parte degli altri amministratori.

B2) Società di capitali (società per azioni, in accomandita per azioni, a responsabilità limitata e cooperative)

Nel caso in cui:

(i) la società sia amministrata da un Amministratore Unico, ma dall'allegata visura del Registro delle Imprese risulti che l'operazione debba essere deliberata od autorizzata dai soci, all'offerta dovrà essere allegata scansione della relativa delibera assembleare o di altra documentazione equivalente ai sensi di statuto, delibera o documentazione che in caso di

aggiudicazione, prima del decreto di trasferimento, dovrà essere consegnata in estratto autentico notarile;

(ii) la società sia amministrata da un Consiglio di Amministrazione e dall'allegata visura del Registro delle Imprese non risulti che l'operazione sia stata delegata al soggetto che ha sottoscritto l'offerta con firma digitale, all'offerta medesima dovrà essere allegata scansione della relativa delibera consiliare o di altra documentazione equivalente ai sensi di statuto, documentazione che in caso di aggiudicazione, prima del decreto di trasferimento, dovrà essere consegnata in estratto autentico notarile;

(iii) la società sia amministrata da una pluralità di amministratori con poteri congiunti, all'offerta dovrà essere allegata scansione della procura speciale notarile rilasciata all'amministratore che ha sottoscritto l'offerta con firma digitale da parte degli altri amministratori;

(iv) l'offerta sia sottoscritta con firma digitale da un membro del Consiglio di Amministrazione (Presidente, Vice Presidente o Amministratore o Consigliere Delegato) al quale dall'allegata visura del Registro delle Imprese non risulti attribuito il relativo potere, all'offerta medesima dovrà essere allegata scansione della relativa delibera consiliare o di altra documentazione equivalente ai sensi di statuto che legittimi l'offerente all'operazione, delibera o documentazione che in caso di aggiudicazione, prima del decreto di trasferimento, dovrà essere consegnata in estratto autentico notarile,

B3) Enti diversi dalle società

All'offerta dovranno essere allegati l'atto costitutivo e lo statuto vigente, nonché scansione della eventuale della deliberazione dell'organo competente ad autorizzare l'operazione, che in caso di aggiudicazione, prima del decreto di trasferimento, dovrà essere consegnata in estratto autentico notarile;

Inoltre, qualora:

- l'ente offerente abbia personalità giuridica, all'offerta dovrà essere allegato la scansione del certificato dal quale risulti l'acquisto della stessa;

- l'ente offerente non abbia personalità giuridica, all'offerta dovrà essere allegata scansione di una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà dalla quale risultino l'esistenza dell'ente stesso, i suoi dati identificativi e i poteri rappresentativi in capo all'offerente;

C) OFFERENTE AVVOCATO

C1) Avvocato quale procuratore speciale dell'offerente, ai sensi dell'art. 571 c.p.c.

Nell'offerta dovranno essere indicati i dati dell'Avvocato quale presentatore, il titolo in base al quale presenta l'offerta, ed i dati del soggetto offerente.

All'offerta stessa dovranno essere allegati scansione della procura speciale notarile, di un documento di identità in corso di validità, del codice fiscale e del tesserino dell'Ordine di appartenenza, anch'esso in corso di validità, dell'Avvocato presentatore, nonché i documenti indicati ai punti che precedono a seconda della tipologia di soggetto offerente.

C2) Avvocato offerente per persona da nominare, ai sensi dell'art. 579, comma 3, c.p.c.

Nell'offerta dovranno essere indicati unicamente i dati dell'Avvocato quale presentatore ed offerente, ed il titolo in base al quale presenta l'offerta.

All'offerta stessa dovranno essere allegati scansione di un documento di identità in corso di validità, del codice fiscale e del tesserino dell'Ordine di appartenenza, anch'esso in corso di validità, dell'Avvocato medesimo.

Nell'ipotesi in cui l'Avvocato sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al professionista delegato, nei tre giorni successivi all'aggiudicazione e nelle forme da questi indicate, il nome del soggetto per il quale ha fatto l'offerta, depositando presso il

professionista delegato stesso l'originale della procura speciale notarile rilasciata in data antecedente la presentazione dell'offerta.

* * *

In caso di pluralità di offerenti, siano essi persone fisiche o enti, all'offerta - che dovrà contenere le indicazioni ed alla quale dovranno essere allegati i documenti relativi ad ogni tipologia di offerente di cui ai punti precedenti - dovrà essere allegata, altresì, scansione della procura speciale notarile (o delle procure speciali notarili) rilasciata (o rilasciate) dall'altro offerente (o dagli altri offerenti) al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica, oppure al soggetto che ha sottoscritto l'offerta con firma digitale.

- D) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;**
- E) anno e numero di ruolo generale della procedura;**
- F) il numero o altro dato identificativo del lotto;**
- G) descrizione del bene se previsto dal format dell'offerta;**
- H) l'indicazione del referente della procedura;**
- I) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;**
- L) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita e il termine per il relativo pagamento che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione**
- M) l'importo versato a titolo di cauzione;**
- N) data, orario e numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;**
- O) codice IBAN del conto corrente sul quale la cauzione è stata addebitata** (tenendo presente che nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN o codice simile 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, caratteri speciali o trattini);
- P) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata, di cui ai commi 4 e 5 dell'art.12 del D.M. 32/2015, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;**
- Q) il recapito di telefonia mobile dell'offerente ove ricevere le comunicazioni di pertinenza;**
- R) 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*;**
- S) bonifico attestante il versamento della cauzione** (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata);

* * *

I documenti dovranno essere 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 dell'art 12 del D.M. n. 32/2015. 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 del D.M. n. 32/2015.

MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

La cauzione dovrà essere versata esclusivamente con bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura in oggetto, avente le seguenti coordinate **IBAN: IT12G085421310400000266812, con indicazione della seguente causale: “cauzione RGE N. 501/2013 Trib.Ra - LOTTO UNICO - Professionista Del. Notaio Alberto Gentilini”**.

La cauzione, a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare accreditata sul conto al momento dell'apertura delle buste con modalità telematiche, con verifica da operarsi a cura del professionista delegato in sede di deliberazione sulle offerte ed essere di importo pari almeno al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto. Qualora 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, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

Pertanto, al fine di rispettare il suddetto requisito di ammissibilità, si invitano gli interessati alla presentazione dell'offerta ad eseguire il bonifico inerente la cauzione con congruo anticipo rispetto alla data fissata per l'avvio delle operazioni di vendita telematica.

* * *

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

ART. 12 D.M. GIUSTIZIA N. 32/2015

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate in via telematica entro e non oltre il giorno precedente a quello fissato dal delegato per il loro esame.

L'offerta è inefficace se perviene oltre tale termine, se è inferiore di oltre un quarto del prezzo stabilito quale prezzo base nell'ordinanza e dunque nel presente avviso nonché se non risulta accreditata la cauzione nei termini e con le modalità sopra indicate.

Per presentare l'offerta con modalità telematiche, occorre accedere al Portale delle Vendite Pubbliche che si raggiunge alternativamente ai seguenti indirizzi:

<https://pvp.giustizia.it>

<https://venditepubbliche.giustizia.it>

<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>

Il Portale delle Vendite Pubbliche è un'area pubblica del portale del Ministero della Giustizia e costituisce lo strumento messo a disposizione dal Ministero per la pubblicità di tutti gli immobili posti in vendita nelle esecuzioni immobiliari e nelle procedure concorsuali pendenti avanti a tutti gli Uffici Giudiziari italiani, per prenotare la visita degli immobili in vendita e per presentare le domande di partecipazione alle vendite telematiche dei beni.

Chi intende partecipare ad una vendita telematica deve essere innanzitutto identificato in maniera inequivoca. A tal fine, due sono le modalità previste dal D.M. 32/2015:

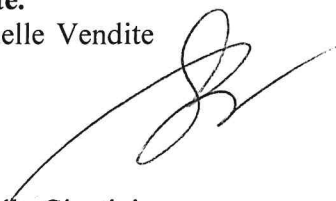
- **utilizzo di una casella PEC identificativa (PEC – ID)** rilasciata da un gestore di PEC iscritto in un apposito registro ministeriale e conforme ai requisiti indicati nell'art. 12 del Regolamento n. 32/2015. Tuttavia, tale modalità di identificazione non è ancora concretamente operativa in quanto non risultano ancora eseguite da parte del Ministero della Giustizia le formalità di cui al comma 4 dell'art 23 del D.M. 32/2015;

- **utilizzo di una casella PEC e del dispositivo di firma digitale** con il quale firmare tutta la documentazione prima di procedere all'invio.

La persona fisica che compila l'offerta è definita **presentatore e deve necessariamente coincidere con l'offerente (ossia il soggetto che in caso di aggiudicazione si intesterà l'immobile)** ed è il soggetto che invia l'offerta al Ministero della Giustizia mediante PEC.

Nella compilazione del modulo dell'offerta, si rinverranno n. 6 passaggi, preceduti dalle informazioni generali per la compilazione e dall'informativa sulla privacy.

- Nel primo passaggio, di sola lettura, sono identificati i dati del lotto in vendita per cui si intende partecipare alla gara.



- Nel secondo passaggio, devono essere riportate tutte le generalità ed i riferimenti del presentatore. Nel sistema è definito presentatore la persona fisica che compila l'offerta che deve necessariamente coincidere con l'offerente (ossia il soggetto al quale in caso di aggiudicazione verrà intestato l'immobile) e che invia l'offerta al Ministero della Giustizia mediante PEC. La PEC del presentatore deve essere obbligatoriamente indicata, essendo lo strumento da utilizzarsi per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal Decreto del Ministero della Giustizia 26.2.2015 n. 32 ed al quale possono essere inviati i dati per il recupero offerta ed il pacchetto dell'offerta
- Nel terzo passaggio, si devono inserire i dati di tutti gli offerenti, siano essi persone fisiche o giuridiche oppure enti collettivi. I dati degli offerenti sono a loro volta suddivisi in sotto-sezioni da compilare tutte a cura del presentatore.
- Nel quarto passaggio, vanno indicate le quote – titoli di partecipazione, intendendosi con queste espressioni l'indicazione, per ciascun offerente, del diritto (proprietà, nuda proprietà, usufrutto) e della quota (1/1, ½, ecc.) del medesimo diritto con cui l'offerente intende acquistare. In tale maschera, si devono inserire tutti i dati di tutti gli offerenti.
- Nel quinto passaggio, si inseriscono i dati dell'offerta. Devono essere precisati, dunque, il prezzo offerto ed il termine di versamento dello stesso, gli estremi della cauzione (bonifico bancario) ed inseriti gli allegati indispensabili per la validità dell'offerta. Il formato ammesso è PDF oppure p7m, con dimensione massima totale degli allegati pari a 25 MB.
- Nel sesto passaggio, è contenuto un riepilogo in cui vengono riportate tutte le sezioni compilate relative all'offerta telematica.

Per maggiori dettagli si rinvia alle informazioni dettagliate contenute nel "Manuale Utente per la Presentazione dell'offerta" telematica disponibile sul Portale dei Servizi Telematici.

Per evitare che non sia completata l'operazione di trasmissione della busta telematica è consigliabile iniziare il processo di deposito della offerta con largo anticipo rispetto al termine sopra fissato.

MODALITÀ DI TRASMISSIONE DELL'OFFERTA **ARTT.12 E 13 D.M. GIUSTIZIA N. 32/2015**

Una volta compilata l'offerta, al termine del riepilogo dei dati, il presentatore deve **firmare digitalmente l'offerta** (botone firma offerta), prima di confermarla. Per questo il presentatore deve quindi scaricare l'offerta integrale in formato xml, firmarla digitalmente con il proprio dispositivo e ricaricarla nel sistema.

L'offerta a questo punto può essere **confermata** ed inoltrata.

Il sistema invia una mail alla posta ordinaria o alla PEC, purché abilitata alla ricezione di PEO, come scelta dal presentatore, con i dati (link e chiave) per recuperare l'offerta inserita e salvata in un'area riservata ed inoltre genera l'Hash associato all'offerta stessa necessario per effettuare il pagamento del bollo digitale.

Dopo la conferma dell'offerta, viene visualizzato l'esito dell'inserimento dell'offerta.

In esso si evidenzia che le informazioni sono state inviate per mail al presentatore ma possono essere anche stampate mediante il tasto stampa in PDF.

L'ultimo adempimento riguarda il **pagamento del bollo digitale**.

L'offerta, nel frattempo, è temporaneamente salvata, in un'area riservata, priva di bollo.

A questo punto, il presentatore deve dichiarare di essere esente dal pagamento del bollo, oppure di provvedere in autonomia a pagarlo e di allegarlo alla mail unitamente all'offerta.

Si noti che l'offerta può essere presentata anche senza bollo, benché in tal caso si incorra in procedure di recupero coatto, aggravati e sanzioni.

Una volta generata l'offerta secondo i passaggi sopra descritti, il modulo web offerta telematica produce l'Hash del file offertaIntegrale.xml (impronta informatica generata mediante l'algoritmo SHA 256) da utilizzare per il pagamento della marca da bollo digitale.

Il bollo può essere pagato sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" e nel "Vademecum per il pagamento telematico del bollo digitale" reperibili sul sito internet pst.giustizia.it.

La ricevuta del pagamento in formato XML dovrà essere scaricata dal pst.giustizia.it ed allegata all'offerta.

Il presentatore, quindi, recupera l'offerta completa (in formato p7m) e la **trasmette all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it** senza tentare di aprire il file contenente l'offerta e restituito dal sistema, pena l'alterazione dello stesso e l'invalidazione dell'offerta.

In alternativa è possibile trasmettere il file criptato contenente l'offerta telematica e gli allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. 32/2015. In tale caso 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.

Tuttavia, tale modalità di trasmissione non è ancora concretamente operativa in quanto non risultano ancora eseguite da parte del Ministero della Giustizia le formalità di cui al comma 4 dell'art. 13 del D.M. 32/2015.

**DEPOSITO E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA
AL GESTORE PER LA VENDITA TELEMATICA
ART. 14 D.M. GIUSTIZIA N. 32/2015**



L'offerta si intende depositata solo dopo che sia stata generata la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore della PEC del Ministero della Giustizia, ricevuta che il presentatore ha diritto di richiedere ai sensi dell'art. 12, comma 4, del D.M. n. 32 del 2015.

Le offerte pervenute in maniera non conforme alle prescrizioni sopra indicate saranno ritenute inefficaci, con l'avvertenza che il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta, che la responsabilità della correttezza, della completezza e della tempestività delle operazioni di inserimento nel portale dei dati e di tutta la documentazione richiesta è a carico esclusivo dell'offerente e che pertanto non saranno ammesse contestazioni, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra indicate non saranno compiutamente e correttamente concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta.

Una volta trasmessa, non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

Anche le offerte presentate per via telematica sono irrevocabili e devono essere incondizionate.

L'offerta per la vendita telematica ritualmente depositata viene automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita e quindi trasmessa al gestore incaricato della vendita il quale, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, invia all'indirizzo PEC indicato nell'offerta, un invito a connettersi al proprio portale.

Un ulteriore invito a connettersi per partecipare alle operazioni di vendita viene trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile fornito nell'offerta, ai sensi dell'art. 16 del D. M. 26.2.2015 n. 32.

Il presentatore si autentica al Portale del Gestore delle Vendite Telematiche con le credenziali ricevute, può visualizzare i documenti anonimi depositati da tutti i presentatori e partecipare alle operazioni di vendita relative all'esperienza di vendita per cui ha presentato l'offerta.

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.

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.

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

All'udienza di vendita telematica come sopra fissata, il Professionista Delegato procederà all'apertura delle buste telematiche.

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

Il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita.

Gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS.

In caso di offerta unica: se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta come sopra determinato si procederà senz'altro all'aggiudicazione all'unico offerente; qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base, ma pari o superiore al 75% dello stesso, si procederà all'aggiudicazione solo ove non siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. e sempre che non si ritenga che vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

In caso di pluralità di offerte: in caso di pluralità di offerte ammissibili, il professionista delegato inviterà in ogni caso gli offerenti a una gara telematica sull'offerta più alta economicamente, secondo la modalità asincrona, partendo dal valore più alto tra quelli offerti; in difetto di offerte in aumento, aggiudicherà l'immobile al miglior offerente (da individuarsi in successione secondo: il maggior prezzo offerto, quindi, la maggiore cauzione prestata; quindi il minor tempo di versamento del saldo; infine, la priorità temporale di deposito dell'offerta). Si precisa che in caso di gara il termine perentorio per il pagamento sarà di 120 giorni anche nel caso in cui l'offerente, divenuto aggiudicatario, avesse depositato offerta contenente l'indicazione di un tempo di pagamento inferiore.

La gara terminerà alle ore 12.00 del terzo giorno successivo a quello di inizio con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere 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.

Offerta per persona da nominare:

Nell'ipotesi in cui l'avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare dovrà dichiarare al delegato nelle forme da questi indicati, nei tre giorni successivi alla vendita, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando presso il professionista delegato l'originale della procura speciale notarile rilasciata in data antecedente la vendita.

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.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente in un giorno festivo 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 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 restituita mediante disposizione di storno o bonifico (in tale caso con valuta alla data di detto bonifico) da effettuarsi ove possibile mediante funzionalità home banking sul conto corrente dal quale era stata inviata.

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.

SALDO PREZZO

E ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE

In caso di aggiudicazione l'offerente è tenuto al versamento del saldo del prezzo (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione):

- **in caso di gara nel termine non prorogabile di 120 giorni, anche nel caso in cui l'offerente, divenuto aggiudicatario avesse depositato offerta contenente l'indicazione di un tempo di pagamento inferiore;**
- **in caso di unica offerta, e quindi in assenza di gara, il termine sarà quello indicata nell'offerta.**

In ogni caso, nell'ipotesi in cui sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine.

Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al Professionista Delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento.

Il versamento del saldo del prezzo dovrà avvenire sul c/c bancario intestato alla procedura esecutiva immobiliare e le cui coordinate verranno comunicate dal Professionista Delegato.

Si precisa che le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo.

L'originale della contabile del bonifico relativo al saldo prezzo dovrà essere depositata presso il Professionista Delegato.

Si precisa che qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905 n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'38 del D.lgs. n. 385 del 1993 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare comunque il saldo sul conto della Procedura.

Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione a norma dell'art. 587, comma 2, c.p.c..

Ove l'aggiudicatario intenda avvalersi per il pagamento di mutuo ipotecario contestuale all'emissione del decreto di trasferimento, dovrà darne esplicita comunicazione al Professionista Delegato specificando il nominativo del Notaio rogante e la data di stipula del mutuo. In tal caso le somme dovranno essere erogate sempre nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato, l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la nota di iscrizione pronta per essere iscritta e la ricevuta di avvenuta registrazione dell'atto. Contestualmente alla presentazione del decreto di trasferimento sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca.

In caso di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto espressa richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura

PUBBLICITA'

Sarà data pubblica notizia della vendita, in conformità a quanto previsto dall'art. 490 c.p.c. nonché a quanto disposto nell'ordinanza di vendita:

- dal professionista Delegato, o per lui dal Gestore della vendita telematica, quale commissionario, mediante inserimento dell'avviso di vendita e della ordinanza di delega sul Portale delle Vendite Pubbliche, previo ottenimento della ricevuta di pagamento del contributo di pubblicazione da parte del creditore procedente;
- dalle società incaricate mediante pubblicazione della ordinanza di vendita, dell'avviso e dell'elaborato peritale posto alla base della vendita (completo di planimetrie, fotografie e degli altri allegati eventualmente indicati dal custode), almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte e fino al giorno delle vendite sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it e www.canaleaste.it, www.rivisteastegiudiziarie.it sul sito internet istituzionale del tribunale www.tribunalediravenna.it, nonché sul sito internet www.asteravenna.eu;
- dal Gestore della vendita telematica mediante pubblicazione di estratto dell'avviso di vendita e corredo fotografico sul sito www.immobiliare.it.

Si ricorda che l'immobile potrà essere visionato fino a 7 giorni lavorativi prima di quello fissato per l'esperimento del tentativo di vendita previa richiesta da effettuarsi mediante il Portale delle Vendite Pubbliche – PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>).

Maggiori informazioni e chiarimenti potranno essere richiesti al custode nominato Notaio *Dr. Alberto Gentilini* contattando il numero 377/9415717, ovvero all'Associazione Professionale Notai per Le Esecuzioni Immobiliari e Mobiliari, corrente in Ravenna, via Ginanni n. 8 al numero tel. 0544/219977.
Ravenna, 12 marzo 2024

Il Professionista Delegato
Notaio Alberto Gentilini

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Alberto Gentilini', written over the typed name. The signature is fluid and cursive, with a long horizontal stroke extending to the left.

