

TRIBUNALE ORDINARIO DI RAVENNA
Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' DI VENDITA
TELEMATICA ASINCRONA**

Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. N.: 80/2022
Giudice dell'Esecuzione: Dott. Samuele Labanca
Professionista Delegato e Custode Giudiziario: Avv. Marika De Luna
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 01/02/2023, è stata conferita al Professionista Delegato Avv. Marika De Luna delega alle operazioni di vendita, da svolgersi con la **modalità telematica cosiddetta asincrona**, del seguente immobile:

LOTTO UNICO

Descrizione del compendio immobiliare

Piena proprietà di porzione di fabbricato sito in Comune di Ravenna, località Lido di Savio, Via Premilcuore n. 153 costituita da un appartamento di ampia metratura che si sviluppa ai piani terra e primo collegati da una scala interna. E' inoltre presente una corte di pertinenza esclusiva, avente ingresso dal numero civico 153 della predetta via tramite cancello carrabile e pedonale. La villetta, di recente ristrutturazione, con materiali di elevata qualità e finiture di pregio e in ottimo stato di conservazione e di manutenzione, ha ingresso indipendente ed è composto al piano terra da portico, soggiorno, cucina, ripostiglio (trasformato in modo non regolare in bagno), stileria, bagno e vano scala e al piano primo da tre camere da letto, due bagni, una camera con bagno, disimpegno, veranda e terrazzo. Nella corte è presente una tettoia posta in adiacenza al confine nord, non regolare e non regolarizzabile. Sono inoltre compresi due posti auto scoperti pertinenziali al piano terra identificati all'interno della corte di uso esclusivo.

La superficie commerciale dell'immobile oggetto della presente procedura è di circa 300,64 mq per l'unità abitativa, la superficie della corte è di circa 511,15 mq, mentre è di circa 26,00 mq per i posti auto.

Il tutto come meglio specificato nella relazione dell'Esperto Stimatore allegata agli atti.

Identificazione Catastale

Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, prov. RA, Sez. Urb. Savio:

- Foglio 70, part. 15, sub. 1 (abitazione di tipo economico), Via Premilcuore n. 153, piano T-1, Cat. A/3, Classe 2, Consistenza 9 vani, superficie catastale totale 280 mq, totale escluse aree scoperte 265 mq, rendita € 743,70;
- Foglio 70, part. 15, Sub. 10 (stalle, scuderie, rimesse, autorimessa), Via Premilcuore, piano T, Cat. C/6, Classe 3, Consistenza 13 mq, rendita € 51,03, dati di superficie totale 14 mq (si tratta di posto auto scoperto identificato nella corte);
- Foglio 70, part. 15, sub. 11 (stalle, scuderie, rimesse, autorimessa), Via Premilcuore, piano T, Cat. C/6, Classe 3, Consistenza 13 mq, rendita € 51,03, dati di superficie totale 14 mq (si tratta di posto auto scoperto identificato nella corte);
- Foglio 70, part. 15, sub. 14 (B.C.N.C. ai sub. 1-10-11), Via Premilcuore Piano T.

Esistenza di parti comuni e servitù

L'Esperto Stimatore riferisce che: "Dall'atto di compravendita a rogito [...] è riportato quanto segue: *'PRECISAZIONI La vendita è conclusa a corpo con reciproca rinuncia alle facoltà di cui all'art. 1538 cod. civ., nello stato di fatto e di manutenzione in cui l'immobile si trova che la parte acquirente dà atto di conoscere, con ogni inerente diritto, ragione, azione, comunione, accessione e pertinenza, servitù attiva e passiva se e come esistente. PARTI COMUNI La vendita comprende il trasferimento della proporzionale quota di proprietà delle parti e cose comuni del fabbricato così come determinate dai titoli di provenienza e dagli artt. 1117 e seguenti del codice civile. PATTI SPECIALI L'immobile viene trasferito con tutti i patti e servitù, per quanto attuali e riferibili alla porzione immobiliare in oggetto, contenuti e richiamati nel sopra citato atto a rogito [...]. In particolare la parte acquirente accetta e prende atto, senza nulla eccepire, che "i posti auto acquistati con il presente atto sono sottoposti al vincolo di pertinenzialità quale risulta dai provvedimenti edilizi e quindi, ai sensi dell'art. 9 - capo 3 - della legge 122/1989, non possono essere alienati separatamente dall'unità immobiliare di cui sono pertinenza"*.

Il tutto come meglio specificato nella relazione dell'Esperto Stimatore allegata agli atti.

Confini

Il fabbricato abitativo confina con: ragioni XXX (C.T. Fg. 70, map. 15, sub. 2), ragioni XXX (C.T. Fg. 70, map. 15, sub. 4 e 8), ragioni B.C.N.C. 4 (C.T. Fg. 70, map. 15, sub. 12), ragioni B.C.N.C. (C.T. Fg. 70, map. 15, sub. 13), ragioni B.C.N.C. (C.T. Fg. 70, map. 15, sub. 5), ragioni XXX (C.T. Fg. 70, map. 15, sub. 3 e 9), ragioni XXX (C.T. Fg. 70, map. 339), ragioni XXX (C.T. Fg. 70, map. 198), ragioni Via Premilcuore (C.T. Fg. 70, map. 294), ragioni XXX (C.T. Fg. 70, map. 260).

Situazione occupazionale

L'immobile risulta libero ed inoccupato.

Corrispondenza tra identificazione catastale attuale e quanto pignorato

Non si rileva alcuna discrepanza tra l'attuale identificazione catastale e l'atto di pignoramento.

Le planimetrie catastali sono coerenti con quanto riportato nelle tavole edilizie visionate dall'Esperto Stimatore con accesso agli atti comunale. Nello stato dei luoghi è presente un bagno nel sottoscala al piano terra non regolare rispetto allo stato autorizzato a livello edilizio e a quanto

riportato nella planimetria catastale. Nell'elaborato planimetrico si rileva una discrepanza rispetto a quanto autorizzato a livello comunale per quanto riguarda la suddivisione della corte esterna nel lato sud. In particolare nella planimetria edilizia in corrispondenza dell'angolo sud est la recinzione continua fino alla parete dell'edificio mentre nella planimetria catastale e nello stato di fatto la recinzione si interrompe prima di arrivare alla parete dell'edificio e ripiega ad est creando una porzione di corte di fronte alla cucina. Inoltre una porzione della corte è stata coperta con una tettoia che si ritiene da rimuovere.

Il tutto come meglio specificato nella relazione dell'Esperto Stimatore allegata agli atti.

Indagine amministrativa e destinazione urbanistica risultante dalla relazione del C.T.U. allegata agli atti

Da una ricerca delle pratiche edilizie presso l'archivio del Comune di Ravenna effettuata dall'Esperto Stimatore, sussistono i seguenti precedenti amministrativi relativi all'immobile oggetto di esecuzione:

- Concessione edilizia N. 1620 del 10/10/2002 P.G. n. 39303/2002 del 25/07/2002, intestata a "XXX" relativa a lavori "Ampliamento, sopraelevazione e ristrutturazione di edificio residenziale in Lido di Savio, via Meldola n. 2/A";
- Denuncia di inizio attività Prot. n. 31174 del 04/06/2003, intestata a XXX relativa a lavori "Recinzione perimetrale";
- Illecito edilizio, Sopralluogo 06/09/04 V.E. 120/04, avviso di procedimento in data 14/09/04 a carico di "XXX" di XXX;
- Denuncia di Inizio Attività, prot. N. 6051 del 29/01/2004, intestata a XXX proprietario della XXX, relativa a "Variante opere realizzate per ampliamento, fabbricato sito in località "Lido Di Savio" Via Meldola n° 2/a Ravenna";
- Richiesta di annullamento clausola n. 6 indicata nella concessione edilizia n. 1650 P.G. 39303/2002;
- Lettera diffondata recinzione prot. n. 84781 del 23/11/2004;
- Denuncia di Inizio Attività, Prot. n. 91779 del 24/12/2004, intestata a XXX ditta XXX, relativa a "variante in corso d'opera per ampliamento di fabbricato sito in località "Lido Di Savio" Via Premilcuore Ravenna";
- Richiesta del Certificato di conformità edilizia ed Agibilità Prot. n. 16224 del 11/03/2005 intestata a "XXX".

Il tutto come meglio specificato nella relazione dell'Esperto Stimatore allegata agli atti.

Accertamento di regolarità urbanistica

Dal confronto dello stato dei luoghi e quanto riportato nelle tavole delle pratiche edilizie presentate presso il Comune di Ravenna, l'Esperto Stimatore ha riscontrato alcune discrepanze:

- nella corte di pertinenza è presente una tettoia, di dimensione in pianta di circa 3,00 x 4,50 ed altezza variabile da circa 2,64 m a 2,16 m sotto tavolato, costruita in aderenza al confine che risulta non regolare e si ritiene non regolarizzabile;
- al piano terra in corrispondenza del sottoscala sono stati installati un wc ed un piccolo lavabo non autorizzati che si ritiene siano da rimuovere in quanto non regolarizzabili;

- nella pratica D.I.A. prot. 91779 del 24/12/2004 “variante in corso d’opera per ampliamento di fabbricato sito in località “Lido Di Savio” Via Premilcuore Ravenna”, nella Tav. n°1 “Planimetria Progetto del Verde, Parcheggi” la rappresentazione dell’area esterna non è coerente con l’elaborato planimetrico e quanto presente nello stato dei luoghi. In particolare nella planimetria edilizia in corrispondenza dell’angolo sud est la recinzione continua fino alla parete dell’edificio mentre nella planimetria catastale e nello stato di fatto la recinzione si interrompe prima di arrivare alla parete dell’edificio e ripiega ad est creando una porzione di corte di fronte alla cucina;

- nella pratica D.I.A. prot. 91779 del 24/12/2004 “variante in corso d’opera per ampliamento di fabbricato sito in località “Lido Di Savio” Via Premilcuore Ravenna”, nella Tav. n°1 “Planimetria Progetto del Verde, Parcheggi” nel portico sono rappresentati tre lucernai mentre nello stato di fatto ne sono presenti quattro.

Dalle discrepanze sopra evidenziate si ritiene necessaria la demolizione della tettoia posta nella corte di pertinenza nel lato nord e la rimozione del bagno installato nel sottoscala al piano terra. Si ritiene inoltre necessario l’aggiornamento dell’elaborato grafico della planimetria dell’area esterna con la corretta partizione della corte di pertinenza come evidenziata nell’elaborato planimetrico. In particolare occorre identificare il corretto andamento della recinzione che non prosegue fino all’edificio ma piega a 90 gradi (parallelamente alla strada) creando una porzione di corte esterna in affaccio della finestra della cucina. Invece, nella planimetria della tavola n. 1 prot. 91779 del 24/12/2004, nel lato sud, è indicata una partizione della corte non conforme al frazionamento catastale e quanto presente nello stato dei luoghi.

Inoltre si rende necessaria la presentazione di una pratica in sanatoria per regolarizzare il numero di lucernai posti nel portico, nella pratica ne sono indicati tre mentre nello stato dei luoghi sono presenti quattro lucernai. La pratica in sanatoria comporterà in pagamento di una sanzione che si ipotizza di circa euro 2.000.

Dal confronto tra i documenti comunali visionati e lo stato di fatto, non si sono riscontrate 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.

Urbanisticamente i beni oggetto di stima sono inseriti in un’area destinata dal Regolamento Urbanistico Edilizio del Comune di Ravenna (RUE). (adottato il 03.07.08 con Delibera di C.C. n. 64552/102, approvato il 28.07.09 con Delibera di C.C. n. 77035/133, e divenuto operativo con la pubblicazione sul BUR n°152/2009 il 26/08/2009) e successive modifiche come di seguito riportato:

RUE 2 – Regimi normativi della città esistente e del territorio extraurbano – Tavola 82 Lido di Savio: Sistema paesaggistico ambientale titolo IV “Contesti paesaggistici locali (art. IV 1.4.c2)”, Spazio urbano titolo VIII Città consolidata o in via di consolidamento art. VIII.6 Prevalentemente residenziale “SU2 - Tessuto edilizio caratterizzato da edifici plurifamiliari a tre piani fuori terra (art. VIII 6.4.c2)”.

RUE 7.1 Guida all’inserimento paesaggistico degli interventi CARTA DEI CARATTERI DEL PAESAGGIO E CONTESTI PAESISTICI LOCALI – foglio sud: Contesti paesaggistici d’area vasta “7 - La fascia costiera sud -Classe, Contesti paesaggistici locali “7.5 Lido di Classe”, Morfotipologie paesistiche ricorrenti “Morfologia costiera caratterizzata da una sequenza

trasversale ricorrente composta da bonifiche con rete regolare di strade e canali a maglie larghe, insediamento costiero, arenile”, Caratteri antropici del paesaggio – Città lineare della costa: “Lidi” – “Morfologie degli impianti urbani recenti, consolidati o in via di consolidamento”.

RUE 9 Aree soggette a vincolo paesaggistico ai sensi della parte terza del D.LGS 42/2004: “Nessun vincolo”.

RUE 10.1 – Overlay vincoli paesaggistici vigenti art. 136 e art. 142 e beni archeologici art. 10 – 13 ai sensi del codice dei beni culturali e del paesaggio: “Nessun vincolo”.

RUE 10.2 – Overlay vincoli ambientali vigenti: “Aree che hanno perso la caratteristica per essere assoggettate alla procedura autorizzativa del vincolo”.

RUE 10.3.1 – Overlay sintesi del PTCP: Tutela dei sistemi ambientali e delle risorse naturali e storico-culturali: Zone ed elementi di interesse paesaggistico-ambientale – Ambiti di tutela: “Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale (Art. 3.19); Bonifiche (Art. 3.23)”.

RUE 10.3.2 – Overlay sintesi del PTCP: dossi, paleodossi e sistemi dunosi: “Sistemi dunosi costieri di rilevanza storico documentale paesistica (art. 3.20d)”.

RUE 10.3.3 – Overlay sintesi del PTCP: Piano Provinciale di Gestione dei Rifiuti (PPGR) e Piano Regionale di Tutela delle Acque (PRTA): “Aree non idonee alla localizzazione di impianti di smaltimento e recupero di rifiuti urbani, speciali e speciali pericolosi” e “Zone di protezione delle acque sotterranee costiere – Zone di protezione delle acque sotterranee costiere (art.5.3; 5.7; 5.11 di PTCP)”.

RUE 10.4 – Overlay Piani stralcio di bacino – Rischio idrogeologico: Piano stralcio per il rischio Idrogeologico – Bacini Regionali Romagnoli Variante di Coordinamento tra il Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni e il Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico. Assetto della Rete Idrografica Territorio “P2 – Aree di potenziale allagamento Art. 6”.

RUE 10.4.1 – Overlay direttiva verifiche idrauliche e accorgimenti tecnici – Piani stralcio Bacino Fiumi Romagnoli: “Tirante idrico di riferimento – Allegato 6 – “fino a 50 cm”.

RUE 10.5 – Overlay canali rete scolanti – Consorzi di Bonifica: “Nessun vincolo”.

RUE 12a – Quadro Conoscitivo – Tavola QC 06 Carta Archeologica del territorio comunale: “Confini Comunali”.

RUE 12a – Quadro Conoscitivo – Tavola QC 10 Carta delle potenzialità archeologiche del territorio: “Area di potenzialità archeologica”, “7 fascia costiera” e “7E Dossi litoranei di XVII-XX sec”.

RUE 12b – Carta Archeologica Tavola CA 02 – Lido di Savio. Zone ed elementi di interesse archeologico “Zona di tutela delle potenzialità archeologiche” e “Zona di Tutela 4”.

I beni oggetto di stima sono inoltre inseriti in un’area destinata dal Piano Strutturale Comunale (PSC) Comune di Ravenna, adottato Delibera di C.C.P.V. n. 117/2005 del 23.06.2005; approvato Delibera di C.C.P.V. n. 25/2007 del 27.02.2007 e pubblicato B.U.R. n. 57 del 26.04.2007, come di seguito riportato:

– PSC 2.1 – Sintesi degli Spazi e dei Sistemi: “Spazio Urbano”.

– PSC 2.2 – Spazio Naturalistico: “Nessun vincolo”.

– PSC 2.3 – Sistema paesaggio - ambientale: “Aree soggette ad ingressione marina”, Paesaggio: “Contesti paesistici di area vasta: 7- La fascia costiera sud - Classe”.

– PSC 2.4 – Spazio rurale: “Nessun vincolo”.

- PSC 2.5a – Sistemi della mobilità e delle attività produttive: “Nessun vincolo”.
- PSC 2.5 b – Sistemi della mobilità ciclabile: “Nessun vincolo”.
- PSC 2.6 – Emergenze culturali, turistiche e ricreative – Polarità attrattive culturali: “Aree del Parco del Delta del Po”.
- PSC 3 - Spazi e sistemi – foglio 23 Lido di Classe – Lido di Savio: Sistema di paesaggio ambientale Titolo II Capo 1° Paesaggio Art. 33 Contesti paesistici d’area vasta Art. 33 Co. 3; Spazio urbano Titolo VI “Città consolidata o in via di consolidamento Capo 3° - Prevalentemente residenziale (Art.96)”; Sistema paesaggistico ambientale Titolo II Capo 1°: “Aree soggette ad ingressione marina Art. 31”.
- PSC D.1.1.a – Carta dei vincoli sovraordinati: sintesi del PTCP: Vincoli e disciplina sovraordinata – sistemi e zone strutturanti la forma del territorio: Costa “Zone urbanizzate in ambito costiero Art. 3.14”.
- PSC D.1.1.c – Piani di Bacino: aree a rischio di inondabilità - Vincoli e disciplina sovraordinata – aree a rischio di inondabilità: “Limite di bacino”.
- PSC D.1.3.a – Carta dei vincoli indotti: fasce di rispetto elettrodotti alta tensione - Vincoli e disciplina sovraordinata: “Nessun vincolo”.
- PSC G.1.1 – Aree soggette a vincolo paesaggistico – Ricognizione delle aree vincolate ai sensi della L.R. 31/2002, art. 46: “Nessun vincolo”.
- PSC G.1.2 – Carta dei vincoli paesaggistici vigenti – Ambiti di tutela: “Nessun vincolo”.
- PSC G.1.3 – Carta dei vincoli ambientali vigenti – Parco Delta del Po e aree di protezione degli habitat – Vincolo Idrogeologico (aree urbanizzate): “Nessun vincolo”.
- PSC G.1.4 – Carta dei vincoli e disciplina sovraordinata – Ambiti di tutela: “Sistemi dunosi costieri di rilevanza storico documentaria paesistica”.
- PSC G.2.1 – Carta per la qualità del Territorio: “Nessun vincolo”.

Il tutto come meglio specificato nella relazione dell’Esperto Stimatore allegata agli atti.

Vincolo di pertinenzialità

Si precisa che i posti auto identificati con i subalterni 10 e 11 sono sottoposti al vincolo di pertinenzialità quale risulta dai provvedimenti edilizi e quindi, ai sensi dell’articolo 9, capo 3, della legge n. 122/1989, non possono essere alienati separatamente dall’unità immobiliare di cui sono pertinenza, il tutto come risulta dall’atto di compravendita a rogito del Notaio XXX di XXX in data XXX, repertorio n. XXX.

* * *

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 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 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 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;

- che non sarà consentito il pagamento rateale;

- che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri conservativi di natura civilistica 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 penalistica), anche ove fossero non opponibili;

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

- che l'offerta è irrevocabile;

- **che l'offerta può essere presentata da qualsiasi soggetto, escluso il debitore, personalmente o tramite avvocato nelle forme dell'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 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;**

- **che 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;**

- 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 sotto indicata;

- 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 su www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.asteanunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.asteravenna.eu, www.immobiliare.it e sul sito internet istituzionale del tribunale www.tribunalediravenna.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 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.

* * *

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:

AVVISA

che il giorno **28 maggio 2024, alle ore 11,00 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;

INDICA

- **prezzo base della vendita: € 385.875,00 (Euro trecentottantacinquemilaottocentottantacinque/00);**

- saranno ritenute efficaci offerte non inferiori ad € 289.406,25 (Euro duecentottantanovemilaquattrocentosei/25), pari al 75% del prezzo base sopra indicato;
- rilancio minimo in caso di gara pari ad € 20.000,00 (ventimila/00) per ogni rilancio.

**CONTENUTO, MODALITA' DI PRESENTAZIONE E DI TRASMISSIONE
DELL'OFFERTA**

Contenuto dell'offerta e documenti da allegare - art. 12 D.M. Giustizia n. 32/2015 -

L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente: il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale e/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). 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 un quarto 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 (120) giorni dalla data di aggiudicazione (termine soggetto a sospensione nel periodo feriale);
- 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 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;
- n) 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;
- o) il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni di pertinenza dell'offerente o del suo procuratore legale che ha effettuato il deposito dell'offerta;
- p) l'espressa dichiarazione di aver preso completa visione della perizia di stima.

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. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

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*.

Documenti da allegare all'offerta (tutti in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi):

- bonifico attestante il versamento della cauzione (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata);
- documento di identità non scaduto dell'offerente e codice fiscale; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere allegati anche la fotocopia del documento di identità non scaduto e codice fiscale del coniuge. Qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, dovrà essere allegata copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge, contenente i motivi dell'esclusione tra quelli di cui all'articolo 179 c.c. autenticata da pubblico ufficiale. Nel caso in cui l'offerente sia minore di età o incapace, dovrà essere allegata 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 in cui l'offerente sia soggetto extracomunitario, dovrà allegare anche copia del permesso di soggiorno in corso di validità. **La mancata allegazione della copia del documento di identità della parte offerente rende inammissibile l'offerta;**
- procura rilasciata dagli altri offerenti (quando l'offerta è formulata da più persone) al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure al soggetto che sottoscrive l'offerta con firma digitale. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata;
- procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata;
- se l'offerente partecipa per conto di una società, dovrà essere allegata la 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 alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- **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;**

- dichiarazione di aver preso completa visione della perizia di stima.

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 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: IT57X0623013142000030292232** con indicazione della seguente **causale: “cauzione RGE N. 80/2022 Trib. Ra - Lotto Unico - Professionista Del. Avv. Marika De Luna”**.

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 e, comunque, entro il Mercoledì della settimana antecedente rispetto alla data fissata per l'avvio delle operazioni di vendita telematica.

Soggetti ammessi al deposito delle offerte

Ammessi a depositare le offerte telematiche, tramite l'apposito modulo ministeriale al quale si accede dal portale del Gestore, come meglio di seguito precisato, sono esclusivamente l'offerente ovvero il suo procuratore legale, cioè l'avvocato, ai sensi degli artt. 571 e 579 c.p.c.. **Offerte depositate da altri saranno dichiarate inammissibili.**

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.

Si precisa come le operazioni di inserimento dei dati e dei documenti nel Portale restino di esclusiva responsabilità dell'offerente. 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 ricaricarlo 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'esperimento 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.

* * *

Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

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 c.p.c.. In tali casi, 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.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati, 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**.

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.

* * *

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 100% del 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 il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al Delegato, nei tre giorni successivi alla vendita, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

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

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.

* * *

SALDO PREZZO E ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE

In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario è tenuto al versamento del saldo del prezzo (pari al prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione) nel termine (soggetto a sospensione nel periodo feriale) indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita.

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.

La somma depositata a titolo di cauzione verrà trattenuta per il pagamento degli oneri conseguenti alla vendita, salvo integrazione della stessa o restituzione dell'eccedenza all'esito dei conteggi delle spese di trasferimento, con avvertimento che detti oneri comprendono l'imposta di registro e/o I.V.A. (laddove dovuta), nonché le spese dell'attività del Professionista Delegato che il D.M. 15/10/2015 n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario.

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'

Preso atto che il combinato disposto degli artt. 18 bis DPR 115/2002 e 161 quater disp. att. c.p.c. dispone che debba essere il creditore procedente onerato di curare il pagamento del contributo di pubblicazione nel PVP, il Professionista Delegato non potrà in alcun modo supplire all'inerzia del creditore procedente non potendo neppure prelevare eventuali somme costituenti il c.d. fondo spese, anche se presenti sul conto corrente della Procedura.

Ne consegue che per le spese necessarie alla pubblicazione nel PVP il creditore procedente è tenuto al pagamento diretto e in proprio trasmettendo al Professionista Delegato, almeno 70 giorni prima dell'esperimento di vendita fissato, la ricevuta telematica del pagamento (in formato xml), in assenza della quale il Professionista Delegato non provvederà alla pubblicazione sul PVP con le conseguenze ex art. 631 bis c.p.c.

Ciò premesso, della vendita sarà data pubblica notizia, 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 precisa che gli ulteriori oneri economici necessari alla pubblicità (diversa dalla pubblicazione sul P.V.P.), qualora non vi siano somme sufficienti a disposizione della procedura, saranno posti a carico anticipato provvisorio di tutti i creditori, con l'avviso che la mancata corresponsione delle somme agli ausiliari della pubblicità impedirà i relativi adempimenti e ciò potrà portare alla estinzione della procedura.

Si ricorda che l'immobile potrà essere visionato fino a 7 (sette) 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, Avv. Marika De Luna, contattando il numero 351.5021415 o inviando una mail all'indirizzo di posta elettronica ordinaria: marika.deluna@gmail.com.

Ravenna, 25 marzo 2024

Il Professionista Delegato

Avv. Marika De Luna

(firmato digitalmente)