

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 SENZA INCANTO CON MODALITA' DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. N. 4/2023

Giudice dell'Esecuzione Dott. Samuele Labanca

Professionista Delegato e Custode Giudiziario: Notaio Alberto Gentilini

Gestore della Vendita telematica: Astalegale.net S.p.A.

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 9 ottobre 2024 è stata conferita al Professionista delegato **Notaio Alberto Gentilini** delega alle operazioni di vendita, da svolgersi con la **modalità telematica cosiddetta asincrona**, del seguente immobile:

LOTTO N. 1

Piena proprietà di porzioni di edificio condominiale sito in Comune di Faenza, Via Stradello Cappuccini SNC, costituite da appartamento al grezzo al piano secondo con accesso indipendente da scala privata interna al piano terra accessibile da piccola corte in proprietà, autorimessa al grezzo al piano interrato, oltre ad aree urbane di cui due in piena proprietà ed una in quota di proprietà pari a 10401/50000, costituenti aree private di uso pubblico oggetto di cessione al Comune di Faenza a completamento delle opere di urbanizzazione previste da specifico progetto di scheda n. 43 sub. comparto B e relativo collaudo.

Identificazione catastale:

Catasto Fabbricati del Comune di Faenza, Foglio 170, mappali:

- 1520 sub. 10, Via Stradello Cappuccini n. SNC, piano S1-T-1-2, Categoria F/3, - unità in corso di costruzione con corte esclusiva;
- 1520 sub. 9, Via Stradello Cappuccini n. SNC, piano S1, Categoria F/3, - unità in corso di costruzione;
- 1518, Via Stradello Cappuccini, piano T, Categoria F/1, area urbana di mq. 366;
- 1519, Via Stradello Cappuccini, piano T, Categoria F/1, area urbana di mq. 14;
- 1517, Via Stradello Cappuccini, piano T, Categoria F/1, area urbana di mq. 38, proprietà di 10401/50000.

All'immobile de quo competono i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti e cose comuni dell'edificio, ai sensi degli artt. 1117 e ss. c.c., con particolare riferimento all'elaborato planimetrico, dove si evidenzia quanto distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Faenza, Foglio 170, mappale 1520 sub. 7, B.C.N.C. (rampa ed area di manovra) ai sub. 6,9,11,14 e 15.

Confini

Risultanti dall'elaborato peritale agli atti della procedura e rilevati dall'elaborato planimetrico prot. RA0069687 del 24/07/2021 dal quale si desume quanto segue:

- il sub 10 della particella 1520 (alloggio al grezzo ai piani T-1-2) confina al piano terra (vano scale) a nord/est con ragioni del sub 12 (alloggio di altra proprietà), a sud/ovest con ragioni del sub 8, con la futura via Baldi a nord ovest, al piano primo (vano scale) con il sub 12 su tutti i lati;
- il sub 9 della particella 1520 (autorimessa interrata) confina a sud/ovest con ragioni del 8 (autorimessa) a sud/est con area di manovra comune BCNC sub 7."

In merito alle suddette aree urbane, dall'elaborato peritale agli atti, si rileva che:

“Le aree urbane che fanno parte del compendio di cui due in piena proprietà di mq. 366 e mq. 14 ed una in quota di proprietà di 10401/50000 di mq. 38 costituiscono aree oggetto di opere di urbanizzazione in gran parte realizzate, ma ancora da completare a carico dell’aggiudicatario come previsto dal progetto delle opere di urbanizzazione allegate al PdC

60/2010 (attualmente sono stati realizzati i sottoservizi e parte della pista ciclopedonale restano da eseguire i lavori di sistemazione del terreno, completamento della pista ciclopedonale e relativa pavimentazione in porfido, installazione di 2 pali per la pubblica illuminazione, posa degli elementi di arredo urbano e completamento delle piantumazioni). Al completamento di dette opere con successivo collaudo, le aree andranno cedute al Comune di Faenza.”

Vincoli (risultanti dall’elaborato peritale agli atti della procedura e oggetto di pubblicazione)

“Non vi sono ulteriori vincoli apparenti, salvo quanto espresso dagli strumenti urbanistici vigenti e dal Permesso di Costruire Trasformazioni Urbanistiche ed Edilizie n. 60 del 10.05.2010 (prot. edilizio istanza 1249 del 30.12.2010) per l’esecuzione di: “Costruzione di Fabbricato residenziale a n. 3 alloggi in attuazione alla scheda di PRG n. 43 “Area Via Stradello Cappuccini”.

In particolare, fermo restando le attuali variazioni degli strumenti urbanistici, considerando che gli immobili sono ancora allo stato grezzo, e che dovranno essere completati a cura dell’aggiudicatario, risultano vincolanti le prescrizioni del suddetto PDC n. 60 del 10.05.2010 (v. allegato 10°) e successive varianti ed in particolare:

“le agibilità anche se temporanee, con eventuale procedura di auto collaudo e/o asseverazione, potranno essere acquisite solo dopo la realizzazione e l’attuazione di tutti gli interventi di tipo ambientale:

alberature, laminazione, raccolta acque, nonché la realizzazione e l’attuazione di tutti gli interventi finalizzati al risparmio energetico (impianti fotovoltaici, pannelli solari ecc.). I lavori di cui al presente permesso di costruire, sulla base del progetto approvato ed eventuali e successive varianti, dovranno in ogni caso rispettare le “prescrizioni generali di cui alla convenzione rep. n. 13.183 relativa alla scheda n. 43 area di via Stradello Cappuccini”.

Nell’elaborato peritale è riportato il testo della sopraindicata Convenzione Edilizia a favore del Comune di Faenza trascritta a Ravenna il 19/03/2010 al n. 3035 Reg. Part.

Situazione occupazionale:

Libero

LOTTO N. 2

Piena proprietà di fabbricato sito in Comune di Faenza, Via Nazario Sauro civici n. 8 e 10, costituito da ufficio al piano terra con accesso diretto dal civ. n. 8 e da ufficio ai piani terra (ingresso) primo e secondo dotato di accesso indipendente dal civ. 10, e collegato al precedente del piano terra. I due uffici tra loro collegati costituiscono l’intero edificio avente tre piani fuori terra ed in aderenza ad altri edifici di altra proprietà, sito nel centro storico della città in zona di particolare pregio.

Identificazione catastale:

Catasto Fabbricati del Comune di Faenza, Foglio 150, mappali:

- 532 sub. 4, Via Nazario Sauro n. 10, Piano T-1-2, Categoria A/10, Classe 1, Consistenza 4 vani, Superficie catastale totale 84 mq., Rendita Euro 950,28;

- 532 sub. 6, Via Nazario Sauro n. 8, Piano T, Categoria A/10, Classe 1, Consistenza 3 vani, Superficie catastale totale 51 mq., Rendita Euro 712,71.

Confini

Risultanti dall’elaborato peritale agli atti della procedura e rilevati dall’estratto di mappa dal quale si desume quanto segue:

- a nord con ragioni del mappale 571;
- a sud con ragioni del mappale 94;
- ad est con la via Nazario Sauro;
- ad ovest con ragioni del mappale 93.

Pattuizioni e servitù (risultanti dall'elaborato peritale agli atti della procedura e oggetto di pubblicazione)

“Dalla lettura dell'atto di provenienza del bene (v. allegato 11/b) REPERTORIO N. 5.551 rogito del notaio Eligio Errani di Faenza (RA) del 29.11.2001 registrato e trascritto a Ravenna il 07.12.2001 ai n. 22.628/13.446, si rileva quanto segue:

“ **PATTUZIONI.**

Il presente contratto si vuole dalle parti fatto ed accettato alle seguenti pattuizioni:

1).....

2) *nello stato di fatto e di diritto in cui i beni in oggetto attualmente si trovano a corpo e non a misura e comprensivamente a tutte le relative aderenze, pertinenze, sovrastanze, azioni, ragioni, usi e diritti inerenti, servitù attive e passive se vi sono e come sono, infissi e seminfissi, impianti tutti di ragione padronale e con i patti di cui all'atto a rogito dott. Paolo Baruzzi notaio in Brisighella in data 31.12.1972 Rep. 4173/546 registrato a Faenza il 20.01.1973 al n. 219 Mod. I trascritto a Ravenna il 31.01.1973 all'art. 3051”.*

Si riportano di seguito i suddetti patti:

“Le parti precisano che le attuali finestre prospicienti il cortile che restava di proprietà “omissis” (venditori) dovranno essere trasformate e ridotte a cura e spese della compratrice in semplici aperture di luce di confine a mezzo di pannelli di vetro-cemento”.

Situazione occupazionale:

Da liberare al decreto di trasferimento

LOTTO N. 3

Piena proprietà di porzione di fabbricato condominiale sito in Faenza, Via Della Malta n. 1, costituita da laboratorio artigianale al piano terra e deposito al piano interrato collegato al precedente da scala interna. L'ingresso avviene da portico comune sulla via Della Malta.

Il laboratorio al piano terra risulta suddiviso in diversi ambienti realizzati con pareti in cartongesso, (contrariamente a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali ed allegate ai titoli edilizi in cui è rappresentato come ambiente unico) all'interno dei quali si svolge l'attività di Centro Benessere. Anche il deposito al piano interrato, risulta di fatto suddiviso in diversi ambienti facenti parte dell'attività e collegati al piano terra da ampia scala in muratura.

Identificazione catastale:

Catasto Fabbricati del Comune di Faenza, Foglio 175, mappale 886 sub. 31, Via Della Malta n. 1, Piano S1-T, Categoria C/3, Classe 6, Consistenza 164 mq., Superficie catastale totale 178 mq., Rendita Euro 525,13.

All'immobile de quo competono i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti e cose comuni dell'edificio, ai sensi degli artt. 1117 e ss. c.c., con particolare riferimento all'elaborato planimetrico, dove si evidenzia quanto distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Faenza, Foglio 175, mappali:

- 886 sub. 1, B.C.N.C. - corte ai sub. dal 6 al 32;
- 886 sub. 2, B.C.N.C. - portico ai sub. dal 6 al 32;
- 886 sub. 3, B.C.N.C. - corsello ai sub. dal 6 al 32.

Confini

Risultanti dall'elaborato peritale agli atti della procedura e rilevati dall'estratto di mappa dal quale si desume quanto segue:

- a nord con ragioni del mappale 886 sub 17;
- a sud con ragioni del mappale 886 sub 19;
- ad est con parti comuni del mappale 886 sub 4;
- ad ovest con portico comune del mappale 886 sub 2.

Servitù e atto d'obbligo (risultanti dall'elaborato peritale agli atti della procedura e oggetto di pubblicazione)

“Dalla lettura dell’atto di provenienza del bene notaio Errani Eligio di Faenza (RA) rep. n. 5.406 del 27.09.2001 registrato e trascritto a Ravenna il 13.10.2001 ai n. 18.499/11.358 (v. allegato 11/c), si rileva quanto segue: “omissis”

- servitù costituita con atto a rogito Gualdrini Dott. Mario Notaio in Faenza in data 26 giugno 1973 repertorio 15963, registrato a Faenza il 16 luglio 1973 al n. 4059, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ravenna in data 24 luglio 1973 art. 756 (Servitù prediale perpetua di veduta e di sporto a carico del fabbricato in Faenza F.175 M.45/1-2-3-4 (oggi M.886) e a favore dell’immobile confinante M.207 sub dal 2 al 12);

- atto unilaterale d’obbligo autenticato nelle firme a ministero Gargiulo Dott. Massimo Notaio in Faenza in data 14/12/1999 repertorio 96069 registrato a Faenza il 16 dicembre 1999 al n. 965 Serie 2, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ravenna in data 23/12/1999 reg. part. 12764 A favore Comune di Faenza A carico “omissis” Beni: in Faenza F.175 M.45 (oggi M.886)”

Il testo del suddetto atto d’obbligo è riportato nell’elaborato peritale.

Situazione occupazionale:

Occupato con contratto di locazione registrato il 07/12/2022 al n. 2626 Serie 3T.

Indagine amministrativa, destinazione urbanistica e regolarità edilizia risultante dalla relazione del C.T.U. allegata agli atti, e oggetto di pubblicazione

LOTTO N. 1

“Dall’indagine eseguita presso gli uffici competenti del Servizio Sportello Unico per l’Edilizia dell’Unione della Romagna Faentina sono stati reperiti i seguenti documenti amministrativi relativi all’immobile da stimare (V. allegato 10a):

- **Permesso di Costruire n. 60 del 10.05.2010** (Prot. ed. istanza 1240 del 30.12.2008):

“costruzione di fabbricato residenziale a n. 3 alloggi in attuazione alla scheda di PRG n. 43 area via Stradello Cappuccini” rilasciato a “omissis”

- **DIA prot. n. 23438 del 21.06.2011** “variante in corso d’opera ”;

- **SCIA prot. n. 29186 del 02.08.2012** “variante in corso d’opera ”;

- **SCIA prot. n. 39901 del 10.10.2013** “variante in corso d’opera ”;

- **SCIA prot. n.71963 del 30.11.2017** “variante in corso d’opera ”;

- **SCIA prot. n.83365 del 17.12.2018** “variante in corso d’opera ”;

- **SCIA prot. n.9361 del 11.02.2019** “variante in corso d’opera ”;

- **SCEA prot. 4399 del 21.04.2019** “Segnalazione certificata di conformità edilizia ed agibilità dell’aggio civ. 1 (altra proprietà non oggetto di valutazione)”

- **SCEA prot. 12967 del 25.02.2019** “Segnalazione certificata di conformità edilizia ed agibilità dell’aggio civ. 3 (altra proprietà non oggetto di valutazione)”

- **SCIA prot. n. 66125 del 11.09.2020** “variante in corso d’opera ”;

- **SCEA prot. n. 82222 del 13.10.2022** “Segnalazione certificata di conformità edilizia ed agibilità dell’aggio civ. 5 (altra proprietà non oggetto di valutazione)”

Dal confronto tra i documenti visionati (con particolare riferimento a Permesso di Costruire n. 60 del 10.05.2010 e variante in corso d’opera SCIA prot. n. 66125 del 11.09.2020), e lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo svolto, si evidenzia quanto segue:

- L’alloggio ai piani terra e primo (vano scala interna) e piano secondo risulta completato nelle parti esterne mentre è al grezzo all’interno. Sono ancora da realizzare gli impianti sia quello elettrico che quello termico (risulta realizzato ma da completare l’impianto di scarico idraulico), i massetti, i pavimenti di tutti gli ambienti compreso il vano scale dal piano interrato al piano secondo, gli intonaci interni, i rivestimenti, gli infissi esterni (sono state installate solo le persiane esterne ed i controtelai interni), le porte interne (sia ad anta che scorrevoli), l’elevatore previsto di collegamento tra il piano interrato ed il piano secondo (attualmente esiste solo il vano in muratura al grezzo), i parapetti dei balconi lato sud est, il portoncino d’ingresso esterno, la pavimentazione e la recinzione sul cortiletto di fronte all’ingresso;

- L'autorimessa al piano interrato è anch'essa allo stato grezzo in quanto mancano ancora massetti e pavimenti, intonaci interni, impianti (elettrico e idraulico);

- In merito alle opere di urbanizzazione previste dal sopraccitato Permesso di Costruire n. 60 del 10.05.2010 risultano realizzati i sottoservizi e parte della pista ciclopedonale.

Restano ancora da eseguire i lavori di sistemazione del terreno compresa, completamento della pista ciclopedonale e relativa pavimentazione in porfido, installazione di 2 pali per la pubblica illuminazione, posa degli elementi di arredo urbano e completamento delle piantumazioni.

L'aggiudicatario, al fine di poter presentare l'istanza di Segnalazione Certificata di Conformità edilizia ed agibilità, dovrà provvedere alla al completamento delle opere mancanti (anche in variante a quanto indicato nella SCIA prot. n. 66125 del 11.09.2020 ma con l'obbligo poi di presentare una nuova SCIA di variante finale) sia relativamente all'immobile residenziale (alloggio e autorimessa), sia relativamente alle opere di urbanizzazione previste dal PDC n. 60 del 10.05.2010 e come specificato nella Convenzione Edilizia Trascritta a Ravenna al n. 3035 del 19.03.2010 a favore del Comune di Faenza, provvedere al collaudo delle stesse e successiva cessione gratuita delle aree interessate e distinte al Catasto Fabbricati al Foglio 170, mappali 1517-1518-1519

Relativamente ai costi da sostenere ne verrà tenuto conto in sede di valutazione 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. 06.06.2001 n. 380, della Legge 47/85 nonché della L.R. 23/2004 e successivi aggiornamenti e modificazioni.

* * *

Idoneità all'uso – Lotto 1

L'idoneità all'uso è conseguente al completamento delle opere come descritto al punto precedente.”

LOTTO N. 2

“Dall'indagine eseguita presso gli uffici competenti del Servizio Sportello Unico per l'Edilizia dell'Unione della Romagna Faentina non è stato possibile risalire alla costruzione del fabbricato (trattasi comunque di edificio risalente alla data precedente all'entrata in vigore della L. 1150/42 del 31.10.1942) e sono stati reperiti i seguenti documenti amministrativi relativi all'immobile da stimare (V. allegato 10b):

- **Autorizzazione edilizia n. 358/1986 del 15.05.1986 P.G. 1847/85 del 25.08.1985**

(trasformazione di due vani finestra prospicienti il cortile di altra proprietà in semplici aperture di luce di confine);

- **Permesso di Costruire n. 43 del 20.02.2004 prot. 1342 del 31.12.2003** (recupero di fabbricati ad uso negozio e ufficio con interventi di restauro e risanamento conservativo);

- **Denuncia di Inizio Attività Prot. 1102 del 17.11.2005** (Variante in corso d'opera a Permesso recupero di fabbricati ad uso negozio e ufficio con interventi di restauro e risanamento conservativo);

- **Denuncia di Inizio Attività Prot. 1151 del 06.11.2006** (cambio d'uso da negozio a laboratorio artigianale);

- **Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità del 07.05.2007 Prot. sett. N. 71 del 19.01.2007** (certificato relativo al laboratorio artigianale al piano terra civ. 8);

- **Segnalazione Certificata di Inizio Attività Prot. 50339 del 29.10.2015** (cambio di destinazione d'uso da laboratorio artigianale ad ufficio con realizzazione di porta interna al civ. 8 di via Nazario Sauro P.T.);

Dal confronto tra i documenti visionati (con particolare riferimento a Segnalazione Certificata di Inizio Attività Prot. 50339 del 29.10.2015), e lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo svolto si sono riscontrate alcune difformità fisiche e/o geometriche (v. allegato 17), consistenti in:

Piano terra:

- Diverso spessore del muro portante interno tra l'unità al piano terra e quella ai piani terra/1/2° in corrispondenza della porta di collegamento;
- Presenza di nicchia nel bagno al piano terra oltre a diversa posizione dei tramezzi interni che dividono l'antibagno dal bagno;

Piano Primo

- Diversa destinazione di un vano dichiarato archivio mentre in realtà è un ufficio;
- Presenza di inspessimento murario nell'antibagno del piano primo;
- Maggior dimensione del ripostiglio/nicchia;

Piano Secondo/sottotetto

- Utilizzo improprio ad ufficio di un vano dichiarato ripostiglio allo sbarco della scala;
- Realizzazione di tramezzo a definizione di un vano tecnico nel vano ripostiglio sulla falda retro;
- Creazione di bagno in un vano ripostiglio.

L'aggiudicatario dovrà a parere dello scrivente, provvedere alla presentazione di SCIA A SANATORIA ai sensi dell'art. 17 L.R. 23.2004 per la regolarizzazione di quanto sopra evidenziato.

Relativamente ai costi da sostenere per la regolarizzazione urbanistico edilizia, ne verrà tenuto conto in sede di valutazione 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. 06.06.2001 n. 380, della Legge 47/85 nonché della L.R. 23/2004 e successivi aggiornamenti e modificazioni.

* * *

Idoneità all'uso – Lotto 2

Dall'indagine eseguita presso gli uffici competenti del Servizio Sportello Unico per l'Edilizia dell'Unione della Romagna Faentina risulta agli atti **Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità del 07.05.2007 Prot. sett. N. 71 del 19.01.2007**. Detto certificato relativo al laboratorio artigianale al piano terra civ. 8 poi superato dai lavori di cambio di destinazione d'uso da laboratorio artigianale ad ufficio di cui alla SCIA Prot. 50339 del 29.10.2015 di cui non risulta agli atti nessuna richiesta di Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità.

Dovendo l'aggiudicatario, provvedere alla presentazione di SCIA A SANATORIA ai sensi dell'art. 17 L.R. 23.2004 per la regolarizzazione di quanto evidenziato al punto precedente, sarà necessario presentare al termine della regolarizzazione, nuova richiesta di Conformità edilizia ed agibilità per entrambe le unità immobiliari."

LOTTO N. 3

"Dall'indagine eseguita presso gli uffici competenti del Servizio Sportello Unico per l'Edilizia dell'Unione della Romagna Faentina sono stati reperiti i seguenti documenti amministrativi relativi all'immobile da stimare (V. allegato 10c):

- **Autorizzazione edilizia n. 360/99 del 29.09.1999 Prot. 1352 del 28.09.1999** (demolizione di edificio in via Della Malta);
- **Concessione n. 9 Prot. 361/99 del 22.03.1999** (realizzazione di edificio ad uso direzione, commerciale e residenziale);
- **Concessione n. 232 Prot. 441/01 del 11.04.2001** (variante 1 a Concessione n. 9 prot. 361/99 realizzazione di edificio ad uso direzione, commerciale e residenziale);
- **D.I.A. Prot. 998 del 06.08.2001** (variante 2 a Concessione n. 9 prot. 361/99 realizzazione di edificio ad uso direzione, commerciale e residenziale);
- **Agibilità parziale Prot. 963/01 del 29.10.2001 prot. ed. n. 361/99-441/01-998/01**
- **D.I.A. Prot. 1031 del 25.10.2005** (cambio d'uso senza opere da attività commerciale ed artigianale);
- **Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità: Silenzio assenso dopo presentazione di scheda tecnica descrittiva del 22.01.2007 (v. allegato 10/c).**

Dal confronto tra i documenti visionati (con particolare riferimento a **D.I.A. Prot. 1031 del**

25.10.2005 cambio d'uso senza opere da attività commerciale ed artigianale);
e lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo svolto si sono riscontrate alcune difformità
fisiche e/o geometriche (v. allegato 18), consistenti in:

Piano terra:

- Realizzazione di divisori interni in cartongesso funzionali all'esercizio dell'attività insediata
di centro benessere, in assenza di titolo edilizio;

Piano Interrato

- Realizzazione di divisori interni in cartongesso in assenza di titolo edilizio;
- Cambio di funzione da deposito a locali dell'attività insediata.

L'aggiudicatario dovrà a parere dello scrivente, provvedere alla presentazione di SCIA A
SANATORIA ai sensi dell'art. 17 L.R. 23.2004 per la regolarizzazione di quanto sopra
evidenziato ed eventualmente rimuovere le opere difformi non regolarizzabili. Relativamente
ai costi da sostenere per la regolarizzazione urbanistico edilizia, ne verrà tenuto conto in sede
di valutazione 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. 06.06.2001 n. 380,
della Legge 47/85 nonché della L.R. 23/2004 e successivi aggiornamenti e modificazioni.

* * *

Idoneità all'uso – Lotto 3

- Dall'indagine eseguita presso gli uffici competenti del Servizio Sportello Unico per l'Edilizia
dell'Unione della Romagna Faentina risulta agli atti **Certificato di Conformità Edilizia ed
Agibilità: Silenzio assenso dopo presentazione di scheda tecnica descrittiva del 22.01.2007
(v. allegato 10/c)**. Tuttavia alla luce delle difformità riscontrate al punto precedente, sarà cura
dell'aggiudicatario presentare nuova istanza SCEE (segnalazione Certificata di Conformità
Edilizia ed Agibilità) al completamento della pratica di Scia a Sanatoria necessaria per
regolarizzare l'immobile.”

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 ¼ 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 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'offerta può essere presentata da qualsiasi soggetto, escluso il debitore, personalmente o tramite avvocato nelle forme dell'offerta per persona da nominare, ai sensi dell'art. 579, comma 3, c.p.c., oppure quale procuratore speciale dell'offerente, ai sensi dell'art. 571 c.p.c.**

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'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;
- 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:

- € 172.000,00 (euro centosettantaduemila/00) lotto n. 1;
- € 200.000,00 (euro duecentomila/00) lotto n. 2;
- € 127.500,00 (euro centoventisettemilacinquecento/00) lotto n. 3;

saranno ritenute efficaci offerte non inferiori ad:

- € 129.000,00 (euro centoventinovemila/00), per il lotto n. 1, pari al 75% del prezzo base sopra indicato;
- € 150.000,00 (euro centocinquantamila/00), per il lotto n. 2, pari al 75% del prezzo base sopra indicato;
- € 95.625,00 (euro novantacinquemilaseicentoventicinque/00), per il lotto n. 3, pari al 75% del prezzo base sopra indicato;

- rilancio minimo in caso di gara:

- € 9.000,00 (euro novemila/00) per ogni rilancio, per il lotto n. 1;
- € 10.000,00 (euro diecimila/00) per ogni rilancio, per il lotto n. 2;
- € 7.000,00 (euro settemila/00) per ogni rilancio, per il lotto n. 3.

AVVISA

che il giorno **21 gennaio 2025 alle ore 11,40 e segg.**, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.spazioaste.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 avrà durata di 72 ore a partire dal suo 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, ai sensi dell'art. 571 c.p.c. (procuratore speciale dell'offerente) o 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 presentata telematicamente secondo le istruzioni reperibili all'indirizzo https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/ManualeUtenteOfferta08_11_2022.pdf consultabili anche sul sito del Tribunale di Ravenna "protocollo di istruzioni per la partecipazione alle aste" deve contenere quanto di seguito indicato.

All'offerta devono essere allegati i documenti, di cui in appresso, 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.

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 DIVERSO DALLE PERSONE FISICHE

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. rilasciata in Italia (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 trenta 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 la procura speciale notarile rilasciata in data antecedente la presentazione dell'offerta, in originale oppure copia conforme cartacea e/o copia autentica informatica, firmata digitalmente dal notaio.

* * *

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);

* * *

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: **IT68P0623013142000030316581**, acceso presso **Crédit Agricole Italia S.p.a. – V.le Randi n. 94 - Ravenna** con indicazione delle seguenti causali:

con indicazione delle seguenti causali:

“cauzione RGE N. 4/2023 Trib.Ra - LOTTO n. 1 - Professionista Del. Notaio Alberto Gentilini”;

“cauzione RGE N. 4/2023 Trib.Ra - LOTTO n. 2 - Professionista Del. Notaio Alberto Gentilini”;

“cauzione RGE N. 4/2023 Trib.Ra - LOTTO n. 3 - Professionista Del. Notaio Alberto Gentilini”.

La cauzione, **a pena d'inefficacia dell'offerta**, dovrà risultare accreditata sul conto indicato dal Professionista Delegato nel presente avviso già al momento dell'apertura delle operazioni di vendita 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 al fine di una corretta contabilizzazione dell'importo.

* * *

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 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.

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** (bottone 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.

L'ultimo adempimento riguarda il **pagamento del 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.

* * *

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.

* * *

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 avrà durata di 72 ore a partire dal suo 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 presentazione dell'offerta.

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.

Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita.

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, salvo il caso in cui l'offerente, divenuto aggiudicatario, avesse depositato offerta contenente l'indicazione di un tempo di pagamento inferiore e questo elemento fosse risultato il criterio determinante ai fini dell'aggiudicazione;
- in caso di unica offerta, e quindi in assenza di gara, il termine sarà quello indicato nell'offerta, non prorogabile.

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 non prorogabile.

Ai sensi dell'art. 585, 4° co. c.p.c. nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231.

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 nella misura liquidata dal G.E.

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

* * *

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, 18 novembre 2024

Il Professionista Delegato
Notaio Alberto Gentilini

