



TRIBUNALE ORDINARIO DI RAVENNA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Nella procedura esecutiva in epigrafe indicata

Oggi 05/05/2021 sono comparsi:

per il creditore procedente l'avv. Bacigalupo in sost. Avv. Camussi

per l'intervenuto Credito coop. romagna occidentale l'avv. Novelli

per il debitore, nessuno

Il creditore procedente insiste per la vendita degli immobili pignorati. I procuratori dei creditori intervenuti si associano alla richiesta.

Le parti chiedono congiuntamente la conferma del PD già indicato nel decreto di fissazione della presente udienza.

Il Giudice dell'Esecuzione

vista l'istanza di vendita avanzata da creditore munito di titolo esecutivo;

ritenuto che debba essere disposta la sostituzione del debitore nella funzione di custode ex art. 559 IV co. c.p.c. ovvero confermata la nomina del custode in sostituzione del debitore già effettuata in via anticipata;

esaminata la documentazione in atti e sentite le parti;

precisato che in sede di determinazione del valore dell'immobile da parte dell'esperto stimatore è stata già applicata una riduzione in considerazione dell'assenza nelle vendite forzate della garanzia per i vizi (art. 2922 c.c.), come disposto dalle modifiche di cui al d.l. 83/2015 conv. l. 132/2015, sia della notoria ritrosia del mercato ordinario a rivolgersi al circuito giudiziario per gli acquisti immobiliari con conseguente maggior difficoltà di vendita del bene pignorato rispetto a quello venduto nel libero mercato, della sperimentata tendenza alla diserzione delle aste sino al momento in cui il prezzo base non raggiunga livelli appetibili, tali da incentivare la presentazione di offerte (con conseguente possibilità di risalita del prezzo di aggiudicazione) e dell'indipendenza tra il prezzo base d'asta e il prezzo di aggiudicazione (essendo quest'ultimo la risultante dell'interesse concretamente riposto dal mercato verso un determinato bene immobile e non il frutto di una valutazione, per quanto ponderata, dell'esperto stimatore);

visto l'art. 568 c.p.c. e ritenuto che, anche ove non sia possibile disporre l'aggiudicazione all'esito della vendita senza incanto, non si procederà all'incanto poiché si reputa non probabile che l'esperimento di vendita effettuato con tale ultima modalità possa portare ad una aggiudicazione ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene, come determinato dall'esperto ai sensi

dell'art. 568 c.p.c.;

rilevato che deve procedersi, ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c. alla vendita mediante delega ad uno dei professionisti iscritti negli appositi elenchi, sulla base di una rotazione che consenta di assicurare, compatibilmente con il carico di lavoro e le esigenze dell'ufficio, un'equa distribuzione degli incarichi;

P.Q.M.

DELEGA il compimento delle operazioni di vendita e quelle successive, come più avanti specificate, al dott. Girolamo Alberto Spitali a conferma dell'indicazione già formulata in sede di fissazione della presente udienza;

NOMINA Gestore della vendita telematica la società ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA che vi provvederà a mezzo del suo portale, così come indicato nell'avviso di vendita;

DETERMINA il valore del compendio pignorato, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., come già indicato dall'esperto stimatore anche con riferimento all'eventuale vendita per singoli lotti;

FISSA

in mesi 24 da oggi il termine finale per l'espletamento di tutte le operazioni delegate, disponendo che allo scadere del predetto termine (salvo proroga motivata da chiedere prima della scadenza), anche in caso di mancata vendita, il fascicolo venga in ogni caso trasmesso a questo Giudice.

In caso di vendita il professionista delegato trasmetterà il fascicolo entro 180 giorni dalla aggiudicazione, unitamente al progetto di distribuzione.

DISPONE

Che il creditore procedente (o altro creditore titolato interessato alla prosecuzione del processo esecutivo) provveda a versare, ad integrazione del fondo spese di € 1.000,00 già depositato, l'ulteriore importo di € 2.000,00, entro trenta giorni dalla richiesta formulata all'uopo dal PD; con avvertenza che, in caso di omesso versamento della somma complessiva di € 3.000,00, potrà essere dichiarata l'improcedibilità dell'esecuzione;

per le spese necessarie alla pubblicazione nel PVP (Portale delle Vendite Pubbliche) il creditore procedente è altresì tenuto a provvedere al pagamento diretto e in proprio di tali spese, trasmettendo al PD, almeno **70 giorni prima** dell'esperimento di vendita fissato, la ricevuta telematica del pagamento (n formato xml), in assenza della quale il PD, ovvero il commissionario, non provvederà alla pubblicazione in PVP, con le conseguenze ex art. 631 bis c.p.c.;

CONTENUTO DELLA DELEGA AL PROFESSIONISTA

Il Giudice dell'Esecuzione

dispone

che il professionista delegato provveda a:

1. verificare la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti, acquisendo se del caso il certificato di stato civile del debitore esecutato al fine di verificare se i beni pignorati ricadono in comunione legale ex art. 177 c.c.;
2. attestare la destinazione urbanistica dell'immobile come risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del testo unico di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nonché le notizie

di cui all'art. 46 del citato testo unico e di cui all'art. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, co. 1 del citato testo unico, ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata l. 28 febbraio 1985, n. 47, farne menzione nell'avviso;

3. redigere il rapporto riepilogativo iniziale ai sensi dell'art. 16 bis, co. 9 *sexies* d.l. 179/2012 e ss.mm.;
4. formare l'avviso di vendita secondo quanto disposto dall'art. 570 c.p.c. tenendo conto delle istruzioni di seguito impartite;
5. dare avviso ai creditori della data e dell'ora della vendita almeno 45 giorni prima e fissare i termini - non inferiori a 90 giorni e non superiori a 120 giorni dalla comunicazione della presente ordinanza - per la presentazione delle offerte telematiche di acquisto per ciascuno dei beni pignorati per i cinque esperimenti di vendita delegati, stabilendo la misura dell'aumento, non inferiore al 5% del prezzo (da intendersi arrotondato al migliaio più prossimo in eccesso), da apportarsi alle offerte;
6. fissare nel giorno successivo alla scadenza del termine di cui al punto 5 la convocazione delle parti davanti a sé presso l'Aula 13 del Tribunale di Ravenna per l'apertura delle buste telematiche, la deliberazione sull'offerta e l'eventuale gara tra gli offerenti secondo le modalità della vendita telematica asincrona; in particolare il P.D. dovrà:
 - 6.1) ricevere, tramite collegamento al portale del gestore e alla presenza eventuale delle parti, del debitore, dei creditori iscritti non intervenuti, le buste contenenti le offerte;
 - 6.2) esaminare le condizioni di validità, ammissibilità ed efficacia delle offerte, secondo quanto previsto dalla legge e dalla presente ordinanza, assumendo i provvedimenti opportuni;
 - 6.3) in caso di offerta unica: se l'offerta è pari o superiore al 100% del prezzo-base 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. (in caso di istanza di assegnazione, il bene verrà infatti assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.) e sempre che non si ritenga che vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita;
 - 6.4) 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, di seguito disciplinata, 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); nel caso in cui venga svolta la gara, il termine perentorio di 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;
 - 6.5) nell'ipotesi di vendita non contemporanea in più lotti, a cessare le operazioni, ai sensi dell'art.

504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c., ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti (e tenuto eventualmente conto del quanto già acquisito alla procedura), sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, quest'ultime da apprezzarsi prudenzialmente tenendo conto dei compensi liquidati e da liquidarsi, riferendone immediatamente a questo Giudice; nell'ipotesi di vendita contemporanea in più lotti, a cessare le operazioni seguendo l'ordine numerico dei lotti, non facendo poi luogo alla aggiudicazione successiva quando si sia già, per effetto della vendita precedente, raggiunto l'ammontare sopra esposto, sempre riferendone immediatamente al GE;

6.6) provvedere sull'eventuale istanza di assegnazione di cui agli artt. 588 e 589 c.p.c. ai sensi dell'art. 590 c.p.c.;

6.7) disporre la restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti (senza necessità, per tale incumbente, di ulteriore delega o controfirma del Giudice dell'Esecuzione per approvazione), mediante disposizione di storno o di bonifico (in tale secondo caso, con valuta alla data di detto bonifico) da effettuarsi, ove possibile, mediante le funzionalità *home banking* messe a disposizione dalle Banche convenzionate, **funzionalità al cui accesso il PD è espressamente autorizzato**;

7. redigere il verbale delle operazioni di vendita e provvedere al suo deposito telematico in PCT, unitamente agli allegati e alla documentazione acquisita dal gestore; dovrà altresì provvedere all'aggiornamento del PVP e del portale del gestore, inserendo l'esito dell'esperimento di vendita;
8. informare, non appena sia stato aggiudicato il bene, l'esperto stimatore al fine di consentire a quest'ultimo di acquisire il certificato di destinazione urbanistica del bene, da allegare al decreto di trasferimento, (precisando che relativamente a tale adempimento verrà riconosciuto l'importo fisso di € 100,00, comprensivo di spese, oltre IVA e oneri previdenziali), ove fosse scaduta la validità di quello già acquisito;
9. ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c. e la dichiarazione del nome del terzo ex art. 590 bis c.p.c.;
10. comunicare all'aggiudicatario, entro 20 giorni dall'aggiudicazione, tenendo conto delle somme già versate, l'ammontare del residuo prezzo e delle spese necessarie (per gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il D.M. 15 ottobre 2015, n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario) da versare sul conto della procedura, indicandogli gli estremi identificativi di detto conto;
11. fissare all'aggiudicatario il termine di 120 giorni per il versamento del prezzo che, anche nell'ipotesi di credito fondiario, andrà corrisposto direttamente al delegato, con le modalità dallo stesso indicate;
12. versare, su specifica richiesta da proporsi a verbale in sede di udienza ex art. 569 c.p.c., all'Istituto di Credito munito di privilegio ex art. 41 4° comma d.lgs. 385/1993, anche prima del riparto, la somma allo stesso spettante nella misura e alle condizioni dettagliate in sede di ordinanza di autorizzazione alla vendita, e previa precisazione del credito;

13. dare tempestivo avviso del mancato versamento del prezzo di aggiudicazione per l'adozione da parte del Giudice dell'Esecuzione dei provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.;
14. autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario a norma dell'art. 508 c.p.c. (nell'ipotesi di cui all'art. 585 comma 2° c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento secondo quanto disposto);
15. effettuare, se del caso, la denuncia prevista dall'art. 59 d.lgs. 42/2004 e le operazioni conseguenti previste da tale norma;
16. predisporre, effettuato e verificato il versamento del prezzo, la bozza del decreto di trasferimento, trasmettendola senza indugio al Giudice dell'Esecuzione (formato rtl e formato word.zip);
17. eseguire le formalità di registrazione, trascrizione (rammentando che, nell'ipotesi disciplinata dall'art. 585 comma 3° c.p.c., *"il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata"*) e voltura catastale del decreto di trasferimento, dare comunicazione dello stesso alle Pubbliche Amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni degli atti volontari di trasferimento e provvedere all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento (anche se successive al pignoramento) pronunciato dal Giudice ai sensi dell'art. 586 c.p.c.;
18. nel caso in cui il versamento del prezzo sia avvenuto con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione *"rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di da parte di a fronte del contratto di mutuo a rogito del rep. e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota"*;
19. alla bozza di decreto di trasferimento - contenente dichiarazione di non necessità dell'APE - dovranno essere allegati, ove necessario, il certificato di destinazione urbanistica ex art. 18 L. 47/1985, le dichiarazioni ai fini fiscali rese dall'aggiudicatario in originale, unitamente alla copia del documento di identità e le dichiarazioni rese a norma del d.p.r. 445/2000;
20. trasmettere all'aggiudicatario copia autentica del decreto di trasferimento e la copia della nota di trascrizione del decreto di trasferimento, restituire allo stesso le somme residue che siano risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento, dandone comunque atto nel progetto di distribuzione;

21. compiere *ex art.* 164 disp. att. c.p.c. ogni ulteriore incumbente, anche di carattere fiscale, che ai termini di legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene;
22. in caso di infruttuoso esperimento della prima vendita alle condizioni sopra indicate e in mancanza di domande di assegnazione, a determinare il prezzo-base in misura inferiore fino ad un quarto, (riduzioni di prezzo in misura diversa da quella indicata dovranno essere esplicitamente autorizzate dal Giudice dell'Esecuzione, senza che ciò, in ogni caso, possa costituire ragione di ritardo nel sollecito svolgimento dell'incarico) e procedere a nuova vendita ai sensi dell'art. 591, 2° co. c.p.c. fissando innanzi a sé l'udienza prevista per gli incumbenti *ex artt.* 571 e 572 c.p.c.,
23. preparare l'avviso della seconda vendita così stabilita e a provvedere alla sua pubblicazione ai sensi degli artt. 570 e 490 c.p.c., disponendo la pubblicità commerciale;
24. preparare l'avviso delle eventuali ulteriori vendite necessarie, procedendo ai relativi adempimenti;
25. effettuare, anche per questi ulteriori esperimenti di vendita, tutte le attività già ordinate e oggetto della presente delega;
26. in caso di infruttuoso esperimento della seconda vendita senza incanto al valore d'asta già ribassato e in mancanza di domande di assegnazione, a determinare un'ulteriore riduzione di valore di un quarto rispetto all'ultimo praticato e ad effettuare tutte le attività già descritte; procedere nel modo descritto anche per la terza e per la quarta vendita senza incanto; in caso di infruttuoso esperimento anche della quarta vendita senza incanto al valore d'asta ribassato ed in mancanza di domande di assegnazione, a fissare un quinto esperimento di vendita senza incanto con un'ulteriore riduzione del valore d'asta nella misura di $\frac{1}{2}$;
27. a rimettere gli atti a questo Giudice dell'Esecuzione in caso di infruttuoso esperimento anche della quinta vendita ed in mancanza di domande di assegnazione, unitamente ad una succinta relazione sulle attività compiute, anche dal custode (con specifica indicazione delle richieste e delle visite effettuate), con specificazione delle spese sostenute e delle ragioni che potrebbero aver ostacolato la vendita. Il G.E. provvederà nel contraddittorio alla verifica delle condizioni di cui all'art. 164 *bis* disp. att. c.p.c. Il delegato provvederà comunque a depositare entro 30 giorni dalla notifica dell'ordinanza di delega un rapporto riepilogativo iniziale dell'attività svolta ed a depositare, quindi, rapporti riepilogativi periodici con cadenza semestrale decorrenti dal primo rapporto; entro dieci giorni dalla conoscenza dell'approvazione del progetto di distribuzione provvederà quindi a depositare un rapporto riepilogativo finale delle attività svolte;
28. esaurita la subfase di vendita, procedere con tempestività alla formazione del progetto di distribuzione (anche parziale laddove vi siano ulteriori lotti in vendita, ed allora limitato al novanta per cento delle somme da ripartire).
29. A tale fine, subito dopo l'aggiudicazione, il PD fisserà ai creditori un termine non superiore a 30 giorni dalla scadenza di quello fissato per il versamento del prezzo per il deposito delle dichiarazioni di credito e le note spese, unitamente alla documentazione attestante il sostenimento

delle stesse. All'esito, trasmetterà al GE parere di conformità sulle note spese presentate dai creditori utilmente collocati nella graduazione, redatto tenendo conto dei criteri stabiliti nella circolare del 1.02.2018 e ss.mm.;

30. Scaduto il termine assegnato ai creditori per la precisazione del credito, il professionista delegato, previo invio di un sollecito, con concessione di un ulteriore termine massimo di 10 giorni, provvederà a trasmettere al Giudice dell'Esecuzione proposta di liquidazione delle note spese e comunicazione dei crediti che troveranno verosimilmente capienza, al fine di consentire allo stesso di procedere alla liquidazione, secondo le indicazioni di cui sopra.
31. Formato il progetto di distribuzione, il PD ne curerà la comunicazione a mezzo *pec* alle parti, assegnando termine di 10 giorni per eventuali osservazioni, anche tenendo conto degli onorari liquidati dal giudice dell'esecuzione ai suoi ausiliari; tale procedura dovrà essere seguita, con stretta osservanza delle scadenze temporali descritte, anche nell'ipotesi in cui i creditori o gli ausiliari non abbiano depositato alcuna nota di precisazione del credito, dovendo in tal caso il delegato procedere a calcolare i relativi diritti sulla base degli atti della procedura e, dunque, in base agli importi contenuti nell'atto di precetto e nei ricorsi per intervento;
32. La medesima procedura verrà utilizzata anche nel caso in cui vi sia solo il creditore procedente, provvedendo il delegato a svolgere davanti a sé gli incumbenti di cui all'art. 510 c.p.c., salva successiva trasmissione del fascicolo e del verbale al Giudice dell'Esecuzione per la dichiarazione di esecutività del provvedimento di assegnazione, contenente il riparto relativo alle spese di procedura;
33. provvedere, una volta approvato il progetto di distribuzione, al deposito telematico del verbale d'udienza e, una volta reso esecutivo da parte del GE, provvedere ai sensi dell'art. 598 c.p.c., ai pagamenti e all'emissione dei relativi mandati, nonché alla successiva chiusura del c/c e all'invio del rapporto riepilogativo finale di cui sopra;

Il professionista delegato dovrà procedere senza indugio a tutte le operazioni delegate, con avvertimento che il mancato rispetto delle prescrizioni o ritardi non giustificati potranno comportare la revoca della delega.

In nessun caso il professionista delegato potrà sospendere o ritardare lo svolgimento delle operazioni su invito o richiesta di parte senza una previa espressa disposizione in tal senso da parte del Giudice dell'Esecuzione;

Si autorizza sin d'ora il professionista delegato:

- 1) ad operare sul conto corrente della procedura, per le finalità ad essa connesse, e a richiederne l'attivazione e l'estinzione;
- 2) a farsi sostituire da uno degli altri professionisti della costituita Associazione dei delegati di cui fa parte, per lo svolgimento delle udienze di vendita e delle operazioni inerenti;
- 3) a nominare il Gestore per la vendita telematica, come sopra individuato, **quale commissario ai fini del caricamento dei documenti sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP)**;

Il Giudice dell'Esecuzione

per assicurare trasparenza e completezza delle informazioni al pubblico dei potenziali offerenti, anche ad integrazione del contenuto dell'avviso di vendita,

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 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), 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'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 sopra 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 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 l'apposita sezione contenuta nel PVP, fino a 7 giorni prima di quello fissato per l'esperimento del tentativo di vendita;
- che le richieste di visita, se presentate da soggetti professionali (es. agenzie immobiliari) per conto terzi, potranno essere rifiutate se non accompagnate dall'inoltro del documento d'identità in corso di validità dell'interessato all'acquisto e di quanto altro il Custode ritenga necessario per assicurare l'esatta identificazione dello stesso;
- 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 fra queste ed il Tribunale;**