

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. 109/2023

Giudice dell'Esecuzione Dott. Massimo Vicini

Professionista Delegato e Custode Giudiziario: Notaio Nicola Bruno

Gestore della Vendita telematica: Aste Giudiziare Inlinea 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 23/10/2024 è stata conferita al Professionista delegato Notaio Nicola Bruno la delega alle operazioni di vendita, da svolgersi con la **modalità telematica cosiddetta asincrona**, dei seguenti immobili:

LOTTO N. 1

Complesso immobiliare di origine rurale costituito da aree di terreno agricolo e alcuni fabbricati di origine colonica tra cui un fabbricato abitativo e due fabbricati in corpo staccato a destinazione rurale quali servizi strumentali per la conduzione di fondi agricoli (stalle, fienili; magazzini ecc..) sito in Comune di Fusignano, Via Canalvecchio n. 12.

Il fabbricato principale si sviluppa su due piani fuori terra ed è costituito in parte anche da servizi agricoli (ex stalla) al piano terra, la parte abitativa si sviluppa al piano terra con due vani principali ed al primo piano con 5 camere.

In corpo staccato vi è un fabbricato ad uso ricovero attrezzi con in aderenza una tettoia in avanzato stato di degrado con pericolo di crollo, in particolare la tettoia ad oggi è totalmente priva di copertura i cui resti sono visibili a terra.

Il secondo fabbricato è parzialmente crollato ed avvolto da una folta vegetazione che ne impedisce il rilievo, oltre a presentare pericolo di crollo.

Sussistono difformità tali da determinare la necessità di demolizioni e rimozioni e, in generale, un più approfondito esame per la regolarizzazione edilizio-urbanistica.

Il fabbricato ha una superficie (considerando le sole aree potenzialmente regolari e/o regolarizzabili di circa mq 230 per la parte abitativa, di circa mq 96 per la parte di servizi agricoli (all'interno del fabbricato principale), di circa mq 215 per la parte di servizi agricoli (all'interno del capannone).

Il fondo agricolo ha una superficie complessiva catastale (oltre all'area pertinenziale al fabbricato) di circa ha 12.60.45, suddiviso in due porzioni vicine ma non contigue rispettivamente di ha 2.30.15 (particella 126, 128 e 129) e di ha.10.30.30 (particelle rimanenti) con coltura generalmente a seminativo (salvo alcuni frustoli a prato in vicinanza dello scolo consortile). Entrambe le porzioni sono accessibili da via Canalvecchio (sussiste fosso di scolo ma è previsto ponticello di accesso) e hanno forma quadrilatera con estensione dalla via Canalvecchio sino allo scolo consortile Arginello.

Identificazione Catastale

Catasto Fabbricati del Comune di Fusignano, Foglio 3, particelle:

- 185 sub. 2, Via Canalvecchio, piano T, categoria D/10, Rendita Euro 810,00;

- 185 sub. 3, Via Canalvecchio, piano T-1, categoria A/6, classe 1, consistenza 8 vani, superficie totale 206 mq., totale escluse aree scoperte 206 mq., rendita Euro 301,61;

- 185 sub. 4, -B.C.N.C.- corte comune ai sub. 2 e 3.

Catasto Terreni del Comune di Fusignano, Foglio 3, particelle:

- 185, - Ente Urbano- della superficie di mq. 3.239;

- 104, qualità seminativo, classe U, superficie mq. 956, reddito dominicale Euro 9,13, reddito agrario Euro 8,39;
- 105, qualità seminativo, classe U, superficie mq. 97, reddito dominicale Euro 0,93, reddito agrario Euro 0,85;
- 107, qualità seminativo, classe U, superficie mq. 521, reddito dominicale Euro 4,97, reddito agrario Euro 4,57;
- 108, qualità seminativo, classe U, superficie mq. 1.670, reddito dominicale Euro 15,94, reddito agrario Euro 14,66;
- 109, qualità prato, classe 3, superficie mq. 134, reddito dominicale Euro 0,57, reddito agrario Euro 0,28;
- 111, qualità prato, classe 3, superficie mq. 31, reddito dominicale Euro 0,13, reddito agrario Euro 0,06;
- 112, qualità prato, classe 3, superficie mq. 51, reddito dominicale Euro 0,22, reddito agrario Euro 0,11;
- 114, qualità seminativo, classe U, superficie mq. 174, reddito dominicale Euro 1,66, reddito agrario Euro 1,53;
- 126, qualità seminativo, classe U, superficie mq. 175, reddito dominicale Euro 1,67, reddito agrario Euro 1,54;
- 128, qualità seminativo, classe U, superficie mq. 22.392, reddito dominicale Euro 213,79, reddito agrario Euro 196,60;
- 129, qualità seminativo, classe U, superficie mq. 448, reddito dominicale Euro 4,28, reddito agrario Euro 3,93;
- 130, qualità prato, classe 3, superficie mq. 66, reddito dominicale Euro 0,28, reddito agrario Euro 0,14;
- 186, qualità seminativo, classe U, superficie mq. 99.330, reddito dominicale Euro 948,38, reddito agrario Euro 872,09.

Confini

Il lotto 1 (relativamente alle particelle 126, 128 e 129) confina con via Canalvecchio, [redacted] (mappale 132), [redacted] (mappale 133), [redacted] (mappale 131), [redacted] (mappale 127), [redacted] (mappale 124), [redacted] (mappale 123), [redacted] (mappale 122), salvi altri apparenti alle planimetrie al Catasto Terreni o Fabbricati o variazioni intervenute.

Il lotto 1 (relativamente alle particelle rimamenti) confina con via Canalvecchio, [redacted] (mappale 26), [redacted] (mappale 116), [redacted] (mappale 117), [redacted] (mappale 129), [redacted] (mappale 115), [redacted] (mappale 110), scolo consortile Arginello, via Villarda, via Maiano, [redacted] (mappale 38), salvi altri apparenti alle planimetrie al Catasto Terreni o Fabbricati o variazioni intervenute.

In merito alla delimitazione delle aree e delle unità immobiliari, si precisa che dovrà essere cura del futuro acquirente la verifica dei confini e di eventuali discordanze nella loro materializzazione in sito.

Situazione occupazionale

- Liberi gli immobili identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Fusignano Foglio 3, Particella 185 sub.3 e al Catasto Terreni del Comune di Fusignano al Foglio 3, Particelle 109 e 111;
- Occupati i restanti immobili in forza di contratto di affitto non opponibile - disposto dal Giudice dell'Esecuzione il deposito dell'ordine di liberazione.

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

“Si premette che il più prossimo titolo d'acquisto (atto di compravendita del 12/05/1993, Notaio R. Giganti di Lugo (RA), Rep. 14.199/2.441), relativamente alle dichiarazioni urbanistico edilizie, riporta:

Inoltre con riferimento all'art. 40 della stessa legge n. 47/85 e successive modificazioni, la parte venditrice previa ammonizione da parte di me notaio sulla responsabilità penale cui può andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della legge 4.1.1968 n. 15, dichiara che la costruzione dei fabbricati rurali insistenti sul terreno in contratto, utilizzati in conformità all'art.39 del T.U. n.917/86, è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967 e che su alcuni sono state eseguite opere per le quali il Sindaco del Comune di Fusignano ha rilasciato concessione edilizia in sanatoria n.3430/86 in data 25 agosto 1990 n.549.

Sulla base dell'accesso agli atti svolto presso l'Unione dei Comuni della Bassa Romagna, Sportello Unico per l'Edilizia, in data 11/09/2024, si riportano i precedenti amministrativi relativi all'immobile oggetto di esecuzione reperiti così come messi a disposizione:

- ricostruzione della casa rurale (richiesta del 10/05/1947), pratica 1/1947 relativa al fabbricato rurale

Nella richiesta viene specificato:

Fa presente che in un primo tempo verrà costruita la abitazione colonica vera e propria, in un secondo tempo si costruirà la stalla bovini, in ultimo verranno approntati i proservizi

- licenza di costruzione prot. 3228/1963, pratica 1761/1963 per nuova costruzione di fabbricato da adibirsi a uso pollificio

Non risulta rinvenuta la concessione edilizia in sanatoria citata nell'atto di provenienza.

In merito alla esecuzione dei fabbricati antecedentemente al 01/09/1967, lo scrivente ha condotto i seguenti accertamenti attraverso documentazione storica:

- esame della mappa storica di impianto (non datata, ma genericamente risalente agli anni '30)
- esame della “carta forte” (non datata, ma genericamente risalente agli anni '50-'60)
- esame della foto aerea dell'Istituto Geografico Militare risalente al 1954 (peraltro limitatamente visibile)

Sulla base della documentazione raccolta e dei precedenti edilizi citati, sulla base del sopralluogo svolto nell'unità (comunque sommario stante le caratteristiche precarie dell'immobile), si rappresentano le seguenti difformità:

- la porzione a tettoia in aderenza al ricovero attrezzi (facente parte del sub. 2) non risulta oggetto di pratiche edilizie e non risulta rappresentato nelle carte storiche e/o nelle foto aeree storiche
- il corpo di fabbricato minore a uso ricovero attrezzi non risulta oggetto di pratiche edilizie e non risulta rappresentato nelle carte storiche e/o nelle foto aeree storiche
- il capannone a uso ricovero attrezzi (facente parte del sub. 2) risulta sostanzialmente conforme in pianta agli elaborati allegati alla pratica 1761/1963, ma l'attuale altezza appare maggiore a quella indicata nei grafici
- il fabbricato principale appare difforme all'originaria pratica edilizia (che rappresentava unicamente il nucleo originario del fabbricato), avendo ora anche la porzione a ricovero attrezzi (già stalla) avente in pianta una larghezza maggiore nonché una porzione a solo piano terra (angolo cottura)

Lo stato attuale risulta infatti planimetricamente a forma di L mentre nelle carte storiche era rappresentato a forma rettangolare.

Tuttavia, dalla foto aerea del 1954 (benché poco visibile) appare invece una articolazione delle falde tale da lasciare a intuire la forma attuale

Occorre comunque dire che la tessitura delle murature del fabbricato appare leggermente diversa tra la porzione sul fronte strada e la parte più arretrata.

In conclusione, fermo restando ogni verifica ed approfondimento a cura e spese del futuro acquirente anche con proprio tecnico incaricato e di concerto con lo Sportello Unico per l'Edilizia dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna a anche in relazione all'effettivo utilizzo che il futuro acquirente vorrà insediare nell'immobile, ricordando che l'immobile sarà comunque venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e che sarà oggetto di una detrazione di valore nella misura forfettaria predeterminata del 15% sul valore finale dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, si ritengono necessarie le seguenti attività di regolarizzazione:

- demolizione della porzione di tettoia in aderenza al ricovero attrezzi (peraltro già in condizioni di labenza)
- previa verifica e analisi con lo Sportello Unico per l'Edilizia dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna, sussistendone le condizioni e le opportunità rispetto all'utilizzo del futuro acquirente, SCIA in sanatoria ex art. 17 bis L.R. 23/2004 rispetto alle difformità (ragionevolmente eseguite in corso di realizzazione dei fabbricati) rispetto al corpo di fabbrica principale e del capannone ad uso servizi sul retro
- se non rientrante nella pratica precedente, demolizione del corpo di fabbricato minore a uso ricovero attrezzi
- aggiornamento catastale conseguente alle variazioni sopradette
- eventuale comunicazione di cambio di destinazione d'uso da rurale a civile

A titolo indicativo, si ritiene pertanto di considerare – a titolo indicativo e preliminare e forfettario – un deprezzamento pari a € 20.000,00, inerente per spese tecniche, verifiche, oblazioni, diritti (anche relativamente agli aggiornamenti catastali) nonché opere/ripristini/demolizioni necessarie alla regolarizzazione.

In generale, 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 DPR n. 380/01 e della L. 47/85 e successive modificazioni.”

[.....]

“Per la tipologia di immobile in questione (comprendente aree di terreno), ai sensi della L. 47/85 il trasferimento della proprietà necessita del certificato di destinazione urbanistica che lo scrivente ha provveduto a richiedere in data 26/06/2024, prot. 51046/2024, ottenuto in data 24/07/2024 al prot. 58373/2024, prat. 251/2024/CDU, a cui si rimanda:

si certifica

che il terreno sito nel Comune di Fusignano individuato nella richiesta al N.C.T. Foglio 3 Mappali 104 – 105 – 107 – 108 – 109 – 111 – 112 – 114 – 126 – 128 – 129 – 130 – 186;

risulta classificato

- nel PSC l'area in oggetto ricade in:

- Ambito agricolo ad alta vocazione produttiva - ART.5.10;
- Scoli e canali principali e secondari – (Mapp. 105);
- Aree attrezzate per attività ricreative, sportive e turistiche in ambito rurale - ART.5.10 (Mapp. 186 parte);

- nel RUE l'area in oggetto ricade in:

- Ambito agricolo ad alta vocazione produttiva - ART.4.6.1;
- Aree attrezzate per attività ricreative, sportive e turistiche in ambito rurale - ART.4.6.7 (Mapp. 186 parte);

- nel CUT l'area in oggetto ricade in:

- Metanodotti relativa fascia di attenzione - Scheda II07 (Mapp. 104 parte – Mapp. 105 – Mapp. 107 – Mapp. 108 – Mapp. 109 – Mapp. 111 – Mapp. 112 – Mapp. 114 – Mapp. 126 – Mapp. 128 parte – Mapp. 129 – Mapp. 130 – Mapp. 186 parte);

- Mappa di pericolosità delle aree potenzialmente interessate da alluvioni - Reticolo principale -Alluvioni rare (P1) Scheda VS07;
- Mappa di pericolosità delle aree potenzialmente interessate da alluvioni - Reticolo secondario -Alluvioni poco frequenti (P2) - Scheda VS08;
- Scolli e canali principali e secondari - Scheda VS01 (Mapp. 105) ;
- Fascia di rispetto stradale - Scheda II01 (Mapp. 105 parte – Mapp. 109 parte – Mapp. 128 parte – Mapp. 186 parte);
- Aree soggette a particolare amplificazione del rischio sismico: aree che necessitano dell'analisi semplificata (II livello) - Scheda VS12 (Mapp. 104 parte);
- Aree soggette a particolare amplificazione del rischio sismico: aree per le quali è richiesta la verifica del loro possibile inserimento nelle zone che chiedono un'analisi approfondita (III livello) – Scheda VS12 (Mapp. 104 parte Mapp. 105 – Mapp. 107 – Mapp. 108 – Mapp. 109 – Mapp. 111 – Mapp. 112 – Mapp. 114 – Mapp. 126 – Mapp. 128 – Mapp. 129 – Mapp. 130 – Mapp. 186);
- Area a medio rischio archeologico - Scheda SCT10.

Le sole previsioni del RUE, PSC e CUT non conferiscono la possibilità di trasformazione edilizia e del suolo ove le opere di urbanizzazione primaria manchino e/o siano inadeguate o non siano in corso di realizzazione da parte del Comune, a meno che i richiedenti della trasformazione si impegnino, con apposito atto, a realizzarle e/o adeguarle a propria cura e spese, secondo le prescrizioni comunali e fornendo garanzia fideiussoria.

La presente certificazione per sua natura non dà atto di ulteriori vincoli eventualmente derivanti dall'applicazione di normative speciali (vincoli paesaggistici, idrogeologici, monumentali, usi civici ecc.), anche in considerazione del Piano Speciale approvato con Determina 82 del 23/04/2024 e il Decreto n. 32/2024 di adozione delle misure temporanee dell'Autorità di Bacino Distrettuale del fiume Po, vigente dal 07/05/2024.

Per una definizione più precisa si rimanda agli atti depositati presso gli uffici Segreteria, Edilizia e Urbanistica.

Il presente certificato conserva validità per un anno dalla data del rilascio se non interverranno in tale periodo modificazioni degli strumenti urbanistici.

Si evidenzia che il certificato sopradetto non inerisce al mappale 185 in cui sono presenti fabbricati.”

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

LOTTO N. 2

Aree di terreno site in Comune di Fusignano, alla Via Fornace all'altezza del civico 28, della superficie catastale complessiva pari a mq. 4.088.

Si tratta di n. 2 particelle di terreno, di cui una (particella 2524) un frustolo stradale sostanzialmente non utilizzabile autonomamente. La rimanente area (mappale 2468) della superficie di mq 4.007 è sempre inserita nel territorio urbanizzato e ha capacità edificatoria ma con diverse modalità e zonizzazione.

In particolare:

- la porzione frontistante via Fornace (avente anche accesso carrabile esistente) (con superficie ipotizzata e non materializzata di circa mq 1.643) è individuata dallo strumento urbanistico come AUC.3 - Ambiti urbani consolidati in cui è ammessa anche la nuova edificazione con indice UF max = 0,50 mq/mq
- la porzione retrostante (attualmente interclusa e adiacente a area utilizzata come struttura scolastica e infrastruttura collettiva civile) (con superficie ipotizzata e non materializzata di circa mq 1.322 limitatamente al lotto in questione) è individuata dallo strumento urbanistico come ANS2 - Ambiti per nuovi insediamenti urbani da destinarsi prevalentemente all'incremento delle dotazioni territoriali
- la porzione frontistante via Spadolini e via Falcone/Borsellino (con superficie ipotizzata e non materializzata di circa mq 1.042 limitatamente al lotto in questione) è individuata dallo

strumento urbanistico come AUC.5 - Ambiti consolidati individuati come porzioni da assoggettare a PUA o a progetto unitario convenzionato.

Identificazione Catastale

Catasto Terreni del Comune di Fusignano, Foglio 22, particelle:

- 2524, qualità incolto sterile, superficie mq. 81;
- 2468 porzione AA, qualità vigneto, classe U, superficie mq. 3.200, reddito dominicale Euro 40,20, reddito agrario Euro 33,05;
- 2468 porzione AB, qualità frutteto, classe U, superficie mq. 807, reddito dominicale Euro 24,53, reddito agrario Euro 8,96.

Confini

Il lotto 2 (relativamente alla particella 2468) confina con Scolo Menata di Fusignano, varie proprietà (mappale 45), [REDACTED] (mappale 2101), [REDACTED] mappale 2102), Comune di Fusignano (mappale 2104), Comune di Fusignano (mappale 2105), Comune di Fusignano (mappale 2106), [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

(mappale 2103), varie proprietà (mappale 2247), varie proprietà (mappale 2244), varie proprietà (mappale 2032), via Falcone/Borsellino, Comune di Fusignano (mappale 2511), Comune di Fusignano (mappale 2510), [REDACTED]

[REDACTED] (mappale 2568), [REDACTED] (mappale 2574), salvi altri apparenti alle planimetrie al Catasto Terreni o Fabbricati o variazioni intervenute.

Il lotto 2 (relativamente alla particella 2524) confina con Scolo Menata di Fusignano, [REDACTED] (mappale 2574), PROVINCIA DI RAVENNA (mappale 2522), salvi altri apparenti alle planimetrie al Catasto Terreni o Fabbricati o variazioni intervenute.

In merito alla delimitazione delle aree e delle unità immobiliari, si precisa che dovrà essere cura del futuro acquirente la verifica dei confini e di eventuali discordanze nella loro materializzazione in sito.

Situazione occupazionale

Libero

Destinazione urbanistica risultante dalla relazione del C.T.U. allegata agli atti, e oggetto di pubblicazione

[.....]

“Per la tipologia di immobile in questione (comprendente aree di terreno), ai sensi della L. 47/85 il trasferimento della proprietà necessita del certificato di destinazione urbanistica che lo scrivente ha provveduto a richiedere in data 26/06/2024, prot. 51057/2024, ottenuto in data 24/07/2024 al prot. 58379/2024, prat. 252/2024/CDU, a cui si rimanda:

si certifica

che il terreno sito nel Comune di Fusignano individuato nella richiesta al N.C.T. Foglio 22 Mappali 2524 – 2468 ;

risulta classificato

- nel PSC l'area in oggetto ricade in:

- AUC - Ambiti urbani consolidati - ART.5.2 (Mapp. 2468 parte – Mapp. 2524)
- ANS2 - Ambiti per nuovi insediamenti urbani da destinarsi prevalentemente all'incremento delle dotazioni territoriali – ART.5.5 – fatte salve le disposizioni di cui alla fase transitoria della L.R. 24/2017 art. 3 - 4 (Mapp. 2468 parte);
- Ambiti consolidati individuati come porzioni da assoggettare a PUA o a progetto unitario convenzionato – ART.5.2 (Mapp. 2468 parte);
- Percorsi da realizzare o qualificare – (Mapp. 2468 parte);
- Perimetro del territorio urbanizzato – ART.4.1;

- nel RUE l'area in oggetto ricade in:

- AUC.5 - Ambiti consolidati individuati come porzioni da assoggettare a PUA o a progetto unitario convenzionato ART.4.2.5 (Mapp. 2468 parte);
- AUC.3 - Ambiti consolidati per funzioni residenziali e miste, di buona o discreta qualità insediativa dei centri maggiori - ART.4.2.4 (Mapp.2468 parte – Mapp. 2524);
- ANS2 - Ambiti per nuovi insediamenti urbani da destinarsi prevalentemente all'incremento delle dotazioni territoriali – ART.4.5.1 – fatte salve le disposizioni di cui alla fase transitoria della L.R. 24/2017 art. 3 - 4 (Mapp. 2468 parte)
- nel CUT l'area in oggetto ricade in:
 - Mappa di pericolosità delle aree potenzialmente interessate da alluvioni - Reticolo principale - Alluvioni poco frequenti (P2) - Scheda VS07;
 - Mappa di pericolosità delle aree potenzialmente interessate da alluvioni – Reticolo secondario - Alluvioni poco frequenti (P2) - Scheda VS08;
 - Aree soggette a particolare amplificazione del rischio sismico: aree che non necessitano di approfondimento (I livello) - Scheda VS12;
 - Approfondimento aree di terzo livello (studio MS) - Indice liquefazione $>5 \leq 15$ (elevato) – Scheda VS13;
 - Perimetro del territorio urbanizzato;
 - Area a medio rischio archeologico - Scheda SCT10.

Le sole previsioni del RUE, PSC e CUT non conferiscono la possibilità di trasformazione edilizia e del suolo ove le opere di urbanizzazione primaria manchino e/o siano inadeguate o non siano in corso di realizzazione da parte del Comune, a meno che i richiedenti della trasformazione si impegnino, con apposito atto, a realizzarle e/o adeguarle a propria cura e spese, secondo le prescrizioni comunali e fornendo garanzia fideiussoria.

La presente certificazione per sua natura non dà atto di ulteriori vincoli eventualmente derivanti dall'applicazione di normative speciali (vincoli paesaggistici, idrogeologici, monumentali, usi civici ecc.), anche in considerazione del Piano Speciale approvato con Determina 82 del 23/04/2024 e il Decreto n. 32/2024 di adozione delle misure temporanee dell'Autorità di Bacino Distrettuale del fiume Po, vigente dal 07/05/2024.

Per una definizione più precisa si rimanda agli atti depositati presso gli uffici Segreteria, Edilizia e Urbanistica.

Il presente certificato conserva validità per un anno dalla data del rilascio se non interverranno in tale periodo modificazioni degli strumenti urbanistici.”

LOTTO N. 3

Poderi agricoli ubicati in Comune di Lugo alla Via Canalvecchio, privi - allo stato attuale - di soprastanti fabbricati, della superficie catastale complessiva di mq. 58.999;

Il fondo risulta separato dalla via Canalvecchio dal canale consortile Mentola, ma sussiste un ponticello di accesso al fondo. Le colture sono in genere a seminativo. Il terreno risulta sostanzialmente perimetrato da una rete di scoli.

Identificazione Catastale

Catasto Terreni del Comune di Lugo, Foglio 54, particelle:

- 130, qualità seminativo, classe 2, superficie mq. 35.204, reddito dominicale Euro 264,90 reddito agrario Euro 263,63;
- 252, qualità seminativo, classe 2, superficie mq. 1.569, reddito dominicale Euro 12,56 reddito agrario Euro 11,75;
- 262 Porzione AA, qualità seminativo, classe 2, superficie mq. 500, reddito dominicale Euro 4,00 reddito agrario Euro 3,74;
- 262 Porzione AB, qualità prato, classe 2, superficie mq. 29, reddito dominicale Euro 0,14 reddito agrario Euro 0,07;
- 264, qualità seminativo, classe 2, superficie mq. 517, reddito dominicale Euro 4,14 reddito agrario Euro 3,87;

- 108, qualità seminativo, classe 2, superficie mq. 20.160, reddito dominicale Euro 151,70 reddito agrario Euro 150,97;
- 29, qualità seminativo, classe 2, superficie mq. 1.020, reddito dominicale Euro 8,17 reddito agrario Euro 7,64.

Confini

Il lotto 3 confina con [redacted] (mappale 253), [redacted] (mappale 263), scolo consortile Tratturo, [redacted] (mappale 265), [redacted] (mappale 253), [redacted] (mappale 147), scolo consortile Mentola, [redacted] (mappale 154), [redacted] (mappale 156), [redacted] (mappale 131), [redacted] (mappale 250), [redacted] (mappale 246), salvi altri apparenti alle planimetrie al Catasto Terreni o Fabbricati o variazioni intervenute.

In merito alla delimitazione delle aree e delle unità immobiliari, si precisa che dovrà essere cura del futuro acquirente la verifica dei confini e di eventuali discordanze nella loro materializzazione in sito.

Situazione occupazionale

Occupato in forza di contratto di affitto non opponibile - disposto dal Giudice dell'Esecuzione il deposito dell'ordine di liberazione.

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

[...]

“Per la tipologia di immobile in questione (comprendente aree di terreno), ai sensi della L. 47/85 il trasferimento della proprietà necessita del certificato di destinazione urbanistica che lo scrivente ha provveduto a richiedere in data 26/06/2024, prot. 51057/2024, ottenuto in data 24/07/2024 al prot. 58384/2024, prat. 253/2024/CDU, a cui si rimanda: si certifica che il terreno sito nel Comune di Lugo individuato nella richiesta al N.C.T. Foglio 54 Mappali 130 – 252 – 262 – 264 – 108 – 29

risulta classificato

- nel PSC l'area in oggetto ricade in:

- Ambito agricolo ad alta vocazione produttiva - ART.5.10;
- Percorso ciclabile extraurbano di previsione - ART.3.5 (Mapp. 29 parte - Mapp. 130 parte);
- Fasce territoriali da potenziare o riqualificare come corridoi ecologici secondari - ART.3.2 (Mapp. 108 parte Mapp. 130 parte - Mapp. 252 - Mapp. 262 - Mapp. 264);

- nel RUE l'area in oggetto ricade in:

- Ambito agricolo ad alta vocazione produttiva - ART.4.6.1

- nel CUT l'area in oggetto ricade in:

- Elettrodotti media tensione e relativa fascia di attenzione - Scheda II06 (Mapp. 130 parte);
- Mappa di pericolosità delle aree potenzialmente interessate da alluvioni - Reticolo principale - Alluvioni rare (P1) Scheda VS07 (Mapp. 29 - Mapp. 108 - Mapp. 130 - Mapp. 252 parte - Mapp.262 parte);
- Mappa di pericolosità delle aree potenzialmente interessate da alluvioni - Reticolo principale - Alluvioni poco frequenti (P2) - Scheda VS07 (Mapp. 252 parte - Mapp. 262 parte - Mapp. 264);
- Mappa di pericolosità delle aree potenzialmente interessate da alluvioni - Reticolo secondario - Alluvioni poco frequenti (P2) - Scheda VS08;
- Fascia di rispetto stradale- Scheda II01 (Mapp. 29 parte - Mapp. 130 parte);
- Aree soggette a particolare amplificazione del rischio sismico: aree che necessitano dell'analisi semplificata (II livello) - Scheda VS12;
- Area a medio rischio archeologico - Scheda SCT10.

Le sole previsioni del RUE, PSC e CUT non conferiscono la possibilità di trasformazione edilizia e del suolo ove le opere di urbanizzazione primaria manchino e/o siano inadeguate o non siano in corso di realizzazione da parte del Comune, a meno che i richiedenti della trasformazione si impegnino, con apposito atto, a realizzarle e/o adeguarle a propria cura e spese, secondo le prescrizioni comunali e fornendo garanzia fideiussoria.

La presente certificazione per sua natura non dà atto di ulteriori vincoli eventualmente derivanti dall'applicazione di normative speciali (vincoli paesaggistici, idrogeologici, monumentali, usi civici ecc.), anche in considerazione del Piano Speciale approvato con Determina 82 del 23/04/2024 e il Decreto n. 32/2024 di adozione delle misure temporanee dell'Autorità di Bacino Distrettuale del fiume Po, vigente dal 07/05/2024.

Per una definizione più precisa si rimanda agli atti depositati presso gli uffici Segreteria, Edilizia e Urbanistica.

Il presente certificato conserva validità per un anno dalla data del rilascio se non interverranno in tale periodo modificazioni degli strumenti urbanistici.”

In merito alla regolarità edilizia il perito segnala che nell'estratto di mappa risulta rappresentato nella particella 29 il sedime di un precedente fabbricato rurale (indicato come tale e già demolito nell'atto di provenienza risalente al 1980), già rappresentato planimetricamente nella mappa catastale di impianto e nella carta forte.

Tale aspetto testimonierebbe in via preliminare un fabbricato costruito antecedentemente al 1967. Potrebbe – ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettera d) del DPR 380/2001 – essere possibile eseguire un recupero di tale fabbricato “attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza”.

Ogni eventuale approfondimento in tal senso dovrà essere a cura e onere del futuro acquirente, compatibilmente con i propri interessi di utilizzo del bene.

Il suddetto fabbricato è stato oggetto di variazione di ufficio del 14/06/2016 (Pratica n. RA0054710 in atti dal 14/06/2016 BONIFICA IMMOBILI RURALI-AUTOTUTELA VERB. N.2809 DEL 08/06/2016 (n. 1124.1/2016) Notifica effettuata con protocollo n. RA0058642 del 30/06/2016).

Dovrà il futuro acquirente procedere all'eventuale rettifica dell'estratto di mappa.

**“Eventuale accatastamento”, “Formalità, vincoli e oneri (anche di natura condominiale)”
risultanti dalla relazione del C.T.U. allegata agli atti, e oggetto di pubblicazione**

Nei suddetti paragrafi il perito segnala fra l'altro che la particella 264 appare interclusa, per quanto possa apparire inserita erroneamente in mappa e “scambiata” con la particella 265, in ditta ad altra proprietà. Per maggiore chiarezza, la particella 264 risulta limitrofa allo scolo consortile Tratturo. In generale, le particelle limitrofe allo scolo consortile (253, 263, 272, 274) in questione sono in ditta DEMANIO DELLA REGIONE EMILIA ROMAGNA mentre le particelle lontane dallo scolo consortile (252, 262, 271, 273) sono in ditta all'esecutata e ad altri privati. Nel caso della particella 264 (di proprietà dell'esecutata) e della particella 265 (in ditta DEMANIO DELLA REGIONE EMILIA ROMAGNA) appare esserci una “inversione” nella posizione. Si intenderà a cura e onere del futuro acquirente la verifica e l'eventuale aggiornamento della situazione.

* * *

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:**
 - Euro 323.000,00 (trecentotrentemila/00) lotto n. 1;
 - Euro 194.000,00 (centonovantaquattromila/00) lotto n. 2;
 - Euro 135.000,00 (centotrentacinquemila/00) lotto n. 3;
- saranno ritenute efficaci offerte non inferiori a:
 - Euro 242.250,00 (duecentoquarantaduemiladuecentocinquanta/00) per il lotto n. 1, pari al 75% del prezzo base sopra indicato;
 - Euro 145.500,00 (centoquarantacinquemilacinquecento/00) per il lotto n. 2, pari al 75% del prezzo base sopra indicato;
 - Euro 101.250,00 (centounomiladuecentocinquanta/00) per il lotto n. 3, pari al 75% del prezzo base sopra indicato;
- **rilancio minimo in caso di gara:**
 - Euro 17.000,00 (diciassettemila/00) per ogni rilancio, per il lotto n. 1;
 - Euro 10.000,00 (diecimila/00) per ogni rilancio, per il lotto n. 2;
 - Euro 7.000,00 (settemila/00) per ogni rilancio, per il lotto n. 3.



AVVISA

che il giorno **01 aprile 2025**

- alle ore **10,20 e segg.**, in relazione ai lotti 1 e 2;
- alle ore **10,40 e segg.** in relazione al lotto 3;

procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.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 del relativo 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 similare composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti a partire dal 6°

fino al 16° carattere del TRN. Non dovranno comunque essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, 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 avente le seguenti coordinate **IBAN: IT21I0623013142000030349321** acceso presso **Credit Agricole Cariparma S.p.a** intestato alla suindicata procedura esecutiva con indicazione delle seguenti causali:

- "cauzione RGE N. 109/2023 Trib. RA – Lotto n. 1 - Prof. Del. Notaio Dott. Nicola Bruno";

- "cauzione RGE N. 109/2023 Trib. RA – Lotto n. 2 - Prof. Del. Notaio Dott. Nicola Bruno";

- "cauzione RGE N. 109/2023 Trib. RA – Lotto n. 3 - Prof. Del. Notaio Dott. Nicola Bruno".

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** (botone firma offerta), prima di confermarla. Per questo il presentatore deve quindi scaricare l'offerta integrale in formato xml, firmarla digitalmente con il proprio dispositivo e ricaricarla nel sistema.

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

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'art. 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. Nicola Bruno* 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, 22 gennaio 2025

Il Professionista Delegato
Notaio Nicola Bruno

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the left.A small, handwritten mark or signature, possibly a stylized letter or symbol, located in the lower right quadrant of the page.