

# Notai per le Esecuzioni Immobiliari e Mobiliari

Associazione Professionale

Via Ginanni n.8 - 48121 Ravenna

Tel. 0544/219977 - Fax 0544/218536

[www.associazionenotai.it](http://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. 45/2021**

**Giudice dell'Esecuzione Dott. Paolo Gilotta**

**Professionista Delegato e Custode Giudiziario: Notaio Dott. Fabrizio Gradassi**

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

\*\*\*

Si dà pubblico avviso che nell'esecuzione immobiliare indicata in epigrafe, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c, con ordinanze emesse dal Giudice dell'Esecuzione in data 08/03/2023, 05/06/2023 e successivo provvedimento in data 01/10/2025, è stata conferita al Professionista delegato **Notaio Dott. Fabrizio Gradassi**, la delega alle operazioni di vendita, da svolgersi con la **modalità telematica cosiddetta asincrona**, dei seguenti immobili:

#### LOTTO n. 1

**Identificato come (Lotto residenziale) nella Relazione di divisione del compendio immobiliare in data 11/09/2023 agli atti della procedura e oggetto di pubblicazione** facente parte del compendio immobiliare sito in Comune di Russi, località Pezzolo, Via Chiesuola n. 52-54-56, costituito da:

- 1) Piena proprietà di edificio residenziale con caratteristiche di villa padronale, suddiviso in due abitazioni disposte su tre piani fuori terra della superficie complessiva di circa mq. 500 v.p.p, oltre a corte esclusiva di circa mq. 2734.
- 2) Piena proprietà di edificio rurale (ex granaio) composto prevalentemente da locali di sgombero e deposito disposti su tre piani fuori terra e per una superficie complessiva di circa mq. 864 v.p.p, oltre a portico di circa mq. 24, locale pesa di circa mq. 18, pesa di circa mq. 25, tettoie di circa mq. 32, serbatoi esterni di circa mq. 6 e corte esclusiva di circa mq. 4147. Il compendio comprende altresì due unità abitative al piano 1° di circa mq. 148 complessivi.
- 3) Comproprietà in ragione di ½ sull'esistente porzione di strada di accesso dalla pubblica Via Chiesuola.

#### **Identificazione catastale:**

##### **Immobili 1)**

Catasto Fabbricati del Comune di Russi, **Foglio 33**, mappali:

- **5 sub. 2**, Via Chiesuola n. 54, Piano T-1, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 4,5 vani, Superficie totale 124 mq., totale escluse aree scoperte 124 mq., Rendita Euro 418,33;

- **5 sub. 3**, Via Chiesuola n. 54, Piano T-1-2, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 9,5 vani, Superficie totale 195 mq., totale escluse aree scoperte 195 mq., Rendita Euro 1.054,86;

- 5 sub. 1, B.C.N.C. (corte, androne, scala) comune ai sub. 2-3;

Catasto Terreni del Comune di Russi, Foglio 33, mappale 5 -Ente Urbano- di mq. 2.890 (area su cui insiste l'intero edificio).

##### **Immobili 2)**

Catasto Fabbricati del Comune di Russi, **Foglio 33**, mappali:

- **266 sub. 4**, Via Chiesuola n. 54, Piano 1, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 3 vani, Superficie totale 68 mq., totale escluse aree scoperte 68 mq., Rendita Euro 240,15;
- **266 sub. 5**, Via Chiesuola n. 54, Piano 1, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 2 vani, Superficie totale 49 mq., totale escluse aree scoperte 49 mq., Rendita Euro 160,10;
- 266 sub. 6, B.C.N.C. (ingresso, vano scale e disimpegno) ai sub. 4 e 5;
- **266 sub. 7**, (già sub. 3, in forza di variazione per divisione del 07/09/2023 Pratica n. RA00 70800 in atti dal 08/09/2023), Via Chiesuola n. 56, Piano T -1- 2, Categoria D/10, Rendita Euro 2.640,00.

L'area su cui insiste il fabbricato in due corpi è distinta al Catasto Terreni del Comune di Russi, Foglio 33, mappale 266 -Ente Urbano di mq. 5.113.

#### Immobili 3)

Catasto Fabbricati del Comune di Russi, Foglio 33, mappali:

- 250 sub. 6, (già sub. 1-2, in forza di variazione per ampliamento-frazionamento e fusione del 07/09/2023 Pratica n. RA0070801 in atti dal 08/09/2023) B.C.N.C. (strada di accesso) a tutti i sub. del mappale 250, tutti i sub. del mappale 266 e tutti i sub. del mappale 5;
- 266 sub. 8, (già sub. 3, in forza di variazione per divisione del 07/09/2023 Prot. n. RA00 70800 in atti dal 08/09/2023) B.C.N.C. (strada di accesso) a tutti i sub. del mappale 250, tutti i sub. del mappale 266 e tutti i sub. del mappale 5.

#### Confini:

I suddetti immobili confinano con i mappali 247, 250, 265, la pubblica Via Chiesuola, salvo altri.

Servitù (risultanti dall'elaborato peritale redatto in data 09/05/2022 agli atti della procedura e oggetto di pubblicazione)

“Dalla lettura dell'atto di compravendita Rep. n. 262009 del 17.04.2001, a magistero Notaio Dott. Vincenzo Palmieri di Lugo unito in doc. 21 e con il quale il Sig. “omissis” vendeva alla Società “omissis” alcuni fabbricati adibiti a ricovero animali in batteria con corte esclusiva nonché terreni agricoli, (il tutto facente parte dell'originaria Azienda Agricola di proprietà dello stesso Sig. “omissis”), sono emerse le seguenti servitù:

- **servitù di passaggio a favore di Enel costituita con atto a magistero Dott. Eraldo Scarano di Ravenna del 23.10.1975, trascritta il 22.11.1975 all'art. 6742;**
- **servitù di passaggio, per pedoni, veicoli, animali e cose da e alla Via Chiesuola e Case del Vento, attraverso la cavedagna esistente, a favore dei beni oggetto di alienazione ed a carico dei mappali di proprietà di “omissis” (all'epoca mapp. 4 – 5 ora mapp 5 e 266);**
- **servitù di approvvigionamento idrico, per fabbisogni dei beni oggetto di compravendita, dal pozzo esistente nella proprietà “omissis”, con rimborso delle spese.”**

Inoltre, sulla base dell'elaborato planimetrico catastale e del relativo elenco subalterni, entrambi estratti dagli archivi dell'Agenzia dell'Entrate di Ravenna – Settore Territorio, si rileva che la corte esterna della particella **266** risulta di esclusiva proprietà del Sub. **3 (ora sub. 7)**, senza che si faccia menzione alcuna ad una eventuale costituzione di servitù di passaggio per il raggiungimento delle unità abitative Subb. **4 e 5** del medesimo mappale **266**.

#### Situazione occupazionale

Da liberare al decreto di trasferimento.

## LOTTO n. 2

**Identificato come (Lotto fabbricati agricoli) nella Relazione di divisione del compendio immobiliare in data 11/09/2023 agli atti della procedura e oggetto di pubblicazione** facente parte del compendio immobiliare sito in Comune di Russi, località Pezzolo, Via Chiesuola n. 52-54-56, costituito da:

- 1) Piena proprietà di locali di deposito attrezzature agricole e cantine disposti al piano terra e primo, per una superficie complessiva v.p.p. di circa mq. 1176 oltre a tettoie di circa mq. 17 e corte esclusiva di circa mq. 864.
- 2) Piena proprietà di civile abitazione disposta ai piani terra e 1° per una superficie complessiva di mq. 165 con annessa corte esclusiva di circa mq. 1095.
- 3) Comproprietà in ragione di ½ sull'esistente porzione di strada di accesso dalla pubblica Via Chiesuola.

### **Identificazione catastale:**

#### **Immobili 1)**

Catasto Fabbricati del Comune di Russi, Foglio 33, mappali:

- **250 sub. 3**, Via Chiesuola n. 54, Piano T, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 41 mq., Superficie totale 45 mq., Rendita Euro 116,46;
- **250 sub. 5**, (già sub. 1, in forza di variazione per divisione del 07/09/2023 Pratica n. RA00 70801 in atti dal 08/09/2023) Via Chiesuola n. 54, Piano T-1, Categoria D/10, Rendita Euro 2.970,00.

#### **Immobili 2)**

Catasto Fabbricati del Comune di Russi, Foglio 33, **mappale 250 sub. 4**, (già sub. 2, in forza di variazione per divisione del 07/09/2023 Pratica n. RA00 70801 in atti dal 08/09/2023) Via Chiesuola n. 54, Piano T-1, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 6,5 vani, Superficie totale 157 mq., Totale escluse aree scoperte 126 mq., Rendita Euro 335,70.

Agli immobili *de quo* competono i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti e cose comuni del complesso immobiliare, ai sensi dell'art. 1117 e ss. c.c., con riferimento altresì all'elaborato planimetrico, dove risulta fra l'altro quanto distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Russi, Foglio 33, mappale 266 sub. 9, (già sub. 3, in forza di variazione per divisione del 07/09/2023 Pratica n. RA00 70800 in atti dal 08/09/2023) - B.C.N.C. (marciapiede) comune ai sub. 4 e 5 del mappale 250.

L'area su cui insistono i fabbricati di cui agli immobili 1) e 2) è distinta al Catasto Terreni del Comune di Russi al Foglio 33, mappale 250 -Ente urbano- di mq. 3.508.

#### **Immobili 3)**

Catasto Fabbricati del Comune di Russi, Foglio 33, mappali:

- 250 sub. 6, (già sub. 1-2, in forza di variazione per ampliamento-frazionamento e fusione del 07/09/2023 Pratica n. RA0070801 in atti dal 08/09/2023) B.C.N.C. (strada di accesso) a tutti i sub. del mappale 250, tutti i sub. del mappale 266 e tutti i sub. del mappale 5;
- 266 sub. 8, (già sub. 3, in forza di variazione per divisione del 07/09/2023 Prot. n. RA00 70800 in atti dal 08/09/2023) B.C.N.C. (strada di accesso) a tutti i sub. del mappale 250, tutti i sub. del mappale 266 e tutti i sub. del mappale 5.

### **Confini:**

I suddetti immobili confinano con i mappali 5, 249, 265, 266, la pubblica Via Chiesuola, salvo altri.

**Servitù** (risultanti dall'elaborato peritale redatto in data 09/05/2022 agli atti della procedura e oggetto di pubblicazione)

“Dalla lettura dell’atto di compravendita Rep. n. 262009 del 17.04.2001, a magistero Notaio Dott. Vincenzo Palmieri di Lugo unito in doc. 21 e con il quale il Sig. “omissis” vendeva alla Società “omissis” alcuni fabbricati adibiti a ricovero animali in batteria con corte esclusiva nonché terreni agricoli, (il tutto facente parte dell’originaria Azienda Agricola di proprietà dello stesso Sig. “omissis”), sono emerse le seguenti servitù:

- **servitù di passaggio a favore di Enel** costituita con atto a magistero Dott. Eraldo Scarano di Ravenna del 23.10.1975, trascritta il 22.11.1975 all’art. 6742;
- **servitù di passaggio, per pedoni, veicoli, animali e cose da e alla Via Chiesuola e Case del Vento, attraverso la cavedagna esistente, a favore dei beni oggetto di alienazione ed a carico dei mappali di proprietà di “omissis”** (all’epoca mapp. 4 – 5 ora mapp 5 e 266);
- **servitù di approvvigionamento idrico, per fabbisogni dei beni oggetto di compravendita, dal pozzo esistente nella proprietà “omissis”, con rimborso delle spese.**”

#### **Situazione occupazionale**

- **250 sub. 5 (Categoria D/10)** costituito in parte da porzione di immobile occupata in forza di contratto di locazione del 14/02/2017, registrato a Ravenna il 14/02/2017 al n. 971 Serie 3T con scadenza il 31.12.2028, in parte da porzione di immobile occupata in forza di contratto di locazione del 18/01/2021 registrato a Ravenna il 18/01/2021 al n. 356 Serie 3T con scadenza il 31.12.2027, in parte da porzione di immobile da liberare al decreto di trasferimento;
- 250 sub. 4 (Categoria A/4)** costituito in parte da porzione di immobile occupata in forza di contratto di locazione del 12/08/2019 registrato a Ravenna il 12/08/2019 al n. 5611 Serie 3T, con scadenza il 31.07.2027 e in parte da porzione di immobile da liberare al decreto di trasferimento;
- **250 sub. 3 (Categoria C/2)** da liberare al decreto di trasferimento

### **LOTTO n. 3**

**Identificato come (Lotto terreni agricoli) nella Relazione di divisione del compendio immobiliare in data 11/09/2023 agli atti della procedura e oggetto di pubblicazione** facente parte del compendio immobiliare sito in Comune di Russi, località Pezzolo, Via Chiesuola costituito dalla piena proprietà di appezzamenti di terreni agricolo attualmente impiantati a vigneto per una superficie catastale di mq. 20.454 e ad uso non agricolo per catastali mq. 2178, il tutto avente acceso diretto dalla Via Chiesuola attraverso stradello in terra battuta insistente sulle medesime particelle.

Si segnala che la coltivazione in atto risulta di tipo irriguo con attingimento dell’acqua da pozzo insistente sul Mappale 266.

#### **Identificazione catastale:**

Catasto Terreni del Comune di Russi, Foglio 33, mappali:

- 138, qualità frutteto, superficie mq. 2.960, reddito dominicale Euro 122,23, reddito agrario Euro 35,16;
- 247 Porzione AA, qualità vigneto, superficie mq. 16.578, reddito dominicale Euro 206,55, reddito agrario Euro 171,24;
- 247 Porzione AB, qualità frutteto, superficie mq. 2.914, reddito dominicale Euro 120,33, reddito agrario Euro 34,61.

#### **Confini:**

I suddetti terreni confinano con i mappali 126,265,266, 248, la pubblica Via Chiesuola, pubblica Via Chiarantane, salvo altri.

**Servitù** (risultanti dall'elaborato peritale redatto in data 09/05/2022 agli atti della procedura e oggetto di pubblicazione)

“Dalla lettura dell'atto di compravendita Rep. n. 262009 del 17.04.2001, a magistero Notaio Dott. Vincenzo Palmieri di Lugo unito in doc. 21 e con il quale il Sig. “omissis” vendeva alla Società “omissis” alcuni fabbricati adibiti a ricovero animali in batteria con corte esclusiva nonché terreni agricoli, (il tutto facente parte dell'originaria Azienda Agricola di proprietà dello stesso Sig. “omissis”), sono emerse le seguenti servitù:

- **servitù di passaggio** a favore di Enel costituita con atto a magistero Dott. Eraldo Scarano di Ravenna del 23.10.1975, trascritta il 22.11.1975 all'art. 6742;
- **servitù di passaggio**, per pedoni, veicoli, animali e cose da e alla Via Chiesuola e Case del Vento, attraverso la cavedagna esistente, a favore dei beni oggetto di alienazione ed a carico dei mappali di proprietà di “omissis” (all'epoca mapp. 4 – 5 ora mapp 5 e 266);
- **servitù di approvvigionamento idrico**, per fabbisogni dei beni oggetto di compravendita, dal pozzo esistente nella proprietà “omissis”, con rimborso delle spese.”

### **Situazione occupazionale**

Da liberare al decreto di trasferimento.

\* \* \*

### **DESTINAZIONE URBANISTICA E REGOLARITÀ EDILIZIA RELATIVA A TUTTI I LOTTI**

(risultante dall'elaborato peritale redatto in data 09/05/2022 agli atti della procedura e oggetto di pubblicazione)

“Dalle ricerche effettuate presso l'Archivio del Comune di Russi, in riferimento ai beni in stima, sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza di costruzione n. 34 del 02.04.1965 – P.E. Prot. n. 586/1965 in ditta “omissis” per ampliamento di capannone per allevamento polli – **doc. 22**;
- Licenza di costruzione n. 77 del 29.05.1965 – P.E. Prot. n. 1211/1965 in ditta “omissis” per la costruzione di un capannone per allevamento polli e relativa Autorizzazione di Usabilità Prot. n. 69 del 24.02.1971 – **doc. 23**;
- Licenza di costruzione n. 21 del 12.02.1966 – P.E. Prot. n. 393/1966 in ditta “omissis” per l'ampliamento di un pollaio rurale e relativa Autorizzazione di Usabilità Prot. n. 10 del 24.02.1971 – **doc. 24**;
- Licenza di costruzione n. 155 del 06.10.1967 – P.E. Prot. n. 2838/1967 in ditta “omissis” per variante alla Licenza di Costruzione n. 21/'66 – **doc. 25**;
- Licenza di costruzione n. 179 del 11.06.1970 – P.E. Prot. n. 1840/1970 in ditta “omissis” per la costruzione di capannone per allevamento pollame e relativa Autorizzazione di Usabilità Prot. n. 155 del 24.02.1971 – **doc. 26**;
- Licenza di costruzione n. 3 del 04.02.1971 – P.E. Prot. n. 386/1971 in ditta “omissis” per la costruzione di chiosco per uso pesa e costruzione piccolo vano per deposito bombole e relativa Autorizzazione di Agibilità Prot. n. 5 del 30.08.1973 – **doc. 27**;
- Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili n. 129 del 22.07.1971 – P.E. Prot. n. 2296/1971 in ditta “omissis” per l'ampliamento di fabbricato ad uso cantina e relativa Autorizzazione di Agibilità Prot. n. 110 del 23.11.1972 – **doc. 28**;
- Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili n. 166 del 10.09.1973 – P.E. Prot. n. 4092/1973 in ditta “omissis” per costruzione di concimaia – **doc. 29**;
- Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili n. 25 del 27.05.1975 – P.E. Prot. n. 665/1975 in ditta “omissis” per la costruzione di cabina di trasformazione Enel e relativa Autorizzazione di Abitabilità Prot. 97 del 11.11.1975 – **doc. 30**;

- Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili n. 152 del 08.06.1976 – P.E. Prot. n. 1910/1976 in ditta “omissis” per l’apertura di un portone e chiusura di due finestre (Licenza scaduta in quanto i lavori non sono stati eseguiti) – **doc. 31**;
- Concessione in Sanatoria Prot. 527/1986/S in ditta “omissis” per la realizzazione di bagno al piano secondo e mutamento d’uso con ricavo di cucina e bagno al piano primo (in riferimento all’immobile insistente sulla particella 5); costruzione in attività agricola di magazzini, silos, tettoie e ricavo di mulino, modifiche prospettiche (in riferimento ai fabbricati insistenti sulla particella 250) e relativa Autorizzazione di Abitabilità/Agibilità del 18.02.1994 – **doc. 32**;
- Autorizzazione Edilizia per esecuzione di interventi di manutenzione straordinaria Prot. 799 del 13.04.1993 – P.E. n. 31/1993 in ditta “omissis” per il rifacimento totale del manto di copertura – **doc. 33**;
- Condono Edilizio Prot. 2368 del 08.03.1995 - P.E. n. 211/1995/S con relativa Concessione Edilizia in Sanatoria Prot. n. 18797 del 29.12.1997 in ditta “omissis” per trasformazione di locale ad uso deposito agricolo a ripostiglio con opere e relativa Autorizzazione di Abitabilità/Agibilità del 29.12.1997 – **doc. 34**
- CIL Prot. n. 7811 del 21.06.2016 – P.E. n. 113/2016 in ditta “omissis” per manutenzione straordinaria relativa a modifiche prospettiche nel deposito attrezzi e cantina – **doc. 35**;
- CIL Prot. n. 8300 del 04.07.2016 – P.E. n. 127/2016 in ditta “omissis” per manutenzione straordinaria e divisione in due unità abitative – **doc. 36**;
- Richiesta Certificato Conformità Edilizia e Agibilità Parziale Prot. n. 8594 del 01.08.2017 in ditta “omissis” per fine lavori parziale in riferimento alla CIL Prot. n. 8300/2016 – **doc. 37**;
- Richiesta proroga per ultimazione lavori Prot. n. 8044 del 06.06.2019 in riferimento alla CIL Prot. n. 8300/2016 – **doc. 38**;

Per quanto riguarda gli edifici insistenti sulla particella 5 (subb. 1, 2, 3), **266** (subb. 3, 4, 5, 6) e **250** (sub. 2 e parte sub.1) non s’è rinvenuto alcun titolo edilizio autorizzativo; tuttavia si segnala la rappresentazione delle sagome dei fabbricati già nelle mappe catastali di primo impianto (anni ‘20/’30) e cartaforte (anni ‘50/’70) - **doc. 39**.

Alla luce di quanto sopra esposto si può confermare che gli edifici risalgono a prima dell’entrata in vigore del Regolamento Edilizio per la zona agricola del Comune di Russi ovvero in epoca nella quale non v’era l’obbligo di presentazione di pratiche edilizie per la legittimazione dei fabbricati.

Dal confronto fra quanto reperito presso i pubblici uffici e quanto rinvenuto sul posto **non si conferma la corrispondenza** e, fatto salvo quanto dovesse ulteriormente emergere in seguito ad un più accurato rilievo metrico, si sono riscontrate varie difformità che, in via esemplificativa e non esaustiva, di seguito si riportano:

**M. 266 Sub. 3 (servizi rurali)**

piano terra

- errata/omessa indicazione delle altezze in tutti i vani;
- omessa rappresentazione delle pareti divisorie nel ricovero animali;
- omessa rappresentazione del pilastro nel deposito attrezzi, sul muro in confine con il locale di ricovero animali;
- omessa rappresentazione di nicchie nello sgombero lato Est;
- omessa indicazione dell’altezza nello sgombero adiacente al vano scala.

piano primo

- errata/omessa indicazione delle altezze in tutti i locali;

piano secondo

- errata indicazione dell’altezza nel vano principale;
- omessa rappresentazione della canna fumaria nel locale a Sud.

**P. 266 Sub. 4 (abitazione)**

- errata indicazione delle altezze dei locali, eccezion fatta per la camera;
- errata presenza del gradino nel soggiorno/cucina;
- omessa rappresentazione dei gradini di accesso alla camera.

**P. 266 Sub. 5 (abitazione)**

Le opere di manutenzione straordinaria di cui alla CIL Prot. n. 8300/2016 sull'unità immobiliare al piano primo, avente destinazione residenziale, non sono state realizzate. L'odierno stato dei luoghi coincide tuttavia con quanto rappresentato nello stato legittimo della richiamata CIL del 2016.

**P. 5 Sub. 2 (abitazione)**

piano primo

- omessa/errata indicazione delle altezze dei locali;
- omessa rappresentazione del gradino nel bagno;
- omessa rappresentazione della finestra nella latrina sul vano scale;
- errate rappresentazioni degli spessori delle murature.

**P. 5 Sub. 3 (abitazione)**

piano terra

- omessa/errata indicazione delle altezze dei locali;
- errate rappresentazioni degli spessori delle murature e dello sviluppo della scala.

piano secondo

- omessa indicazione delle altezze dei locali;
- errate rappresentazioni degli spessori delle murature e dello sviluppo della scala;
- omessa rappresentazione della porta di collegamento tra due camere;
- omessa rappresentazione di canna fumaria ed errata posizione della finestra nel ripostiglio.

Alla luce delle vigenti norme urbanistiche regionali, si può riferire che le difformità rinvenute e quelle che dovessero emergere a seguito di ulteriori ed approfondite verifiche e rilevazioni, dovranno essere regolarizzate mediante la presentazione al Comune di Russi di istanza in Sanatoria ai sensi degli art.li 17 e/o 17 bis della L.R. 23/2004 con relativo pagamento della sanzione. Contestualmente all'istanza di cui sopra, si dovrà presentare istanza di autorizzazione sismica in sanatoria in quanto parte delle modifiche realizzate hanno riguardato parti strutturali degli edifici.

A conclusione dei procedimenti di regolarizzazione dovranno essere presentate le debite variazioni catastali di cui s'è già trattato precedentemente.

Si precisa infine che, in considerazione della continua evoluzione del panorama normativo in materia edilizio urbanistica, l'iter di Sanatoria delle difformità sopra evidenziate sarà da perfezionare in via definitiva con i tecnici dello Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Russi, al momento della presentazione delle istanze.

I costi delle regolarizzazioni (diritti di segreteria, sanzione comunale e onorari tecnici) sono stati tuttavia forfettariamente indicati nella quantificazione economica di cui al capitolo inerente la stima dei beni.

Sotto il profilo urbanistico è stato richiesto all'ufficio competente il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) N. 14/2026 rilasciato in data 02/04/2026 Protocollo N. 0004968/2026 del 07/04/2026, agli atti della procedura, dove è certificato:

“che gli immobili posti in Russi, loc. Pezzolo, distinti presso l'Agenzia delle Entrate –Dir. Pro.le di Ravenna – Uff. Pro.le del Territorio – Servizi Catastali, in Mappa al Fg. n.33 con le Particelle n. 5, 138, 247, 250 e 266 sono identificati negli strumenti urbanistici

° **P.R.G.95 vigente** approvato con deliberazione della Giunta Provinciale n. 453 del 30/04/1997 - aggiornato alle successive Varianti,

come segue:

Le particelle 5 e 138 individuate in “Zona E1: zone agricole normali” sono comprese nella “Sottozona A8: edifici e/o complessi isolati di interesse storico artistico e/o documentario” segnalata nella Tav. n. 9 con il n. 7 – Pezzolo.

Parzialmente interessate dalla “Zona F2.2: zone destinate a fascia di rispetto stradale” e dal “limite delle fasce di rispetto degli allevamenti da abitazioni di terzi”.

Gli edifici esistenti sono vincolati ai relativi fondi secondo l’appoderamento in atto alla data del 28/11/1973. In caso di stralcio dell’abitazione agricola dal fondo originario di appartenenza, la superficie utile verrà sottratta all’edificabilità del fondo residuo.

Come tali sono regolamentate dagli Artt. VIII.2, IV.13, IX.3 e VIII.4, c3 delle Norme Tecniche di Attuazione.

La particella 266 è in parte individuata in “Zona E1: zone agricole normali” internamente al perimetro della “Sottozona A8: edifici e/o complessi isolati di interesse storico artistico e/o documentario” segnalata nella Tav. n. 9 con il n. 7 – Pezzolo ed in parte individuata in “Zona E3.1: zona agricola speciale: allevamenti esistenti” esternamente al predetto perimetro di sottozona A8.

Parzialmente interessata dalla “Zona F2.2: zone destinate a fascia di rispetto stradale” e dal “limite delle fasce di rispetto degli allevamenti da abitazioni di terzi”.

Gli edifici esistenti sono vincolati ai relativi fondi secondo l’appoderamento in atto alla data del 28/11/1973. In caso di stralcio dell’abitazione agricola dal fondo originario di appartenenza, la superficie utile verrà sottratta all’edificabilità del fondo residuo.

Come tale è regolamentata dagli Artt. VIII.2, IV.13, VIII.4, IX.3 e VIII.4, c3 delle Norme Tecniche di Attuazione.

La particella 247, esterna al perimetro della sottozona A8 sopra citata, è destinata a “Zona E1: zone agricole normali”, interessata in parte dalla “Zona F2.2: zone destinate a fascia di rispetto stradale” ed in parte dal “limite delle fasce di rispetto degli allevamenti da abitazioni di terzi”. Come tale è regolamentata dagli Artt. VIII.2, IX.3 e VIII.4, c3 delle Norme Tecniche di Attuazione.

La particella 250, esterna al perimetro della sottozona A8 sopra citata, è destinata in parte a “Zona E1: zone agricole normali” ed in parte a “Zona E3.1: zona agricola speciale: allevamenti esistenti”; è inoltre interessata parzialmente dalla “Zona F2.2: zone destinate a fascia di rispetto stradale”.

Gli edifici esistenti sono vincolati ai relativi fondi secondo l’appoderamento in atto allad data del 28/11/1973. In caso di stralcio dell’abitazione agricola dal fondo originario di appartenenza, la superficie utile verrà sottratta all’edificabilità del fondo residuo.

Come tale è regolamentata dagli Artt. VIII.2, VIII.4 e IX.3 delle Norme Tecniche di Attuazione.

° **P.U.G. adottato** con Delibera di Consiglio Comunale n° 26 in data 18/04/2024, come segue:

Tutte le particelle ricadono nel Territorio extra Urbano, disciplinato al Titolo 7

“Disciplina del Territorio Rurale” delle Norme della Disciplina degli Interventi Diretti.

In parte interessati da possibili vincoli derivanti da:

- presenza di “Unità edilizie di interesse monumentale, storico-architettonico, culturale e testimoniale” in ambito di “Pertinenza storica” indicati alla Tavola VT.B – Tutele ambientali, paesaggistiche e storico-culturali e disciplinati al Titolo 5 “Disposizioni relative al sistema insediativo”, articoli dal 5.9 al 5.13, delle Norme della Disciplina degli Interventi Diretti;
- fascia di rispetto stradale fuori dai centri abitati di cui all’art. 26 del DPR 495/1992 come indicato alla Tavola dei vincoli VT.G\_Servitù e fasce di rispetto;
- elettrodotti dell’alta tensione come indicato alla Tavola dei vincoli VT.G\_Servitù e fasce di rispetto;

- presenza di allevamenti come indicati alla Tavola del Quadro Conoscitivo QC.A11 qualora ancora attivi.

Fatto salvo ogni eventuale vincolo e/o tutela derivante da strumenti di pianificazione sovraordinati nonché da disposizioni di leggi, regionali o nazionali, vigenti.

La presente certificazione, per sua natura, non dà atto ad ulteriori vincoli eventualmente derivanti dall'applicazione di normative speciali.”

\* \* \*

### **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](http://www.tribunalediravenna.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it), [www.asteravenna.eu](http://www.asteravenna.eu), [www.immobiliare.it](http://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 720.500,00 (settecentoventimilacinquecento/00) lotto n. 1;
- Euro 365.500,00 (trecentosessantacinquemilacinquecento/00) lotto n. 2;
- Euro 72.000,00 (settantaduemila/00) lotto n. 3;

- saranno ritenute efficaci offerte non inferiori ad:
  - Euro 540.375,00 (cinquecentoquarantamilatrecentosettantacinque/00) per il lotto n. 1, pari al 75% del prezzo base sopra indicato;
  - Euro 274.125,00 (duecentosettantaquattromilacentoventicinque/00) per il lotto n. 2, pari al 75% del prezzo base sopra indicato;
  - Euro 54.000,00 (cinquantaquattromila/00) per il lotto n. 3, pari al 75% del prezzo base sopra indicato;
- rilancio minimo in caso di gara:
  - Euro 37.000,00 (trentasettemila/00) per il lotto n. 1;
  - Euro 19.000,00 (diciannovemila/00) per ogni rilancio, per il lotto n. 2;
  - Euro 4.000,00 (quattromila/00) per ogni rilancio, per il lotto n. 3;

## AVVISA

che il giorno **23 GIUGNO 2026**

**alle ore 9.30 e segg., in relazione al Lotto uno;**

**alle ore 9.40 e segg., in relazione al Lotto due;**

**alle ore 9.50 e segg., in relazione al Lotto tre;**

procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) e provvederà:

- all'apertura delle buste telematiche;
- alla verifica della regolarità delle offerte pervenute;
- all'avvio delle operazioni di vendita, a cui gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita;
- all'eventuale avvio della gara sull'offerta più alta, nel caso fossero pervenute più offerte valide, **che avrà durata di 72 ore a partire dal suo inizio con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere in giorni festivi.**

\* \* \*

### **SOGGETTI AMMESSI AL DEPOSITO DELLE OFFERTE**

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

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

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

**Si precisa che:**

- verranno considerate e dichiarate tali anche le offerte formulate da un soggetto non avvocato, anche se munito di procura notarile;

- non sarà possibile intestare l'immobile oggetto di vendita a soggetto diverso dall'aggiudicatario.

\* \* \*

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

L'offerta presentata telematicamente secondo le istruzioni reperibili all'indirizzo [https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/ManualeUtenteOfferta08\\_11\\_2022.pdf](https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/ManualeUtenteOfferta08_11_2022.pdf) consultabili anche sul sito del Tribunale di Ravenna "[protocollo di istruzioni per la partecipazione alle aste](#)" deve contenere quanto di seguito indicato.

All'offerta devono essere allegati i documenti, di cui in appresso, in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3 dell'art 12 del D.M. n. 32/2015. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del D.M. n. 32/2015.

**A) OFFERENTE PERSONA FISICA**

**A1) Offerente persona fisica.**

L'offerta dovrà contenere le seguenti indicazioni:

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

Pertanto all'offerta dovranno essere allegati:

(i) scansione di un documento di identità in corso di validità e del codice fiscale;

(ii) nel caso in cui l'offerente sia:

- di stato libero, scansione del relativo certificato;

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

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

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

**A2) Offerente persona fisica titolare di impresa individuale:**

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

**A3) Offerente persona fisica cittadino extracomunitario:**

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

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

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

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

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

**B) OFFERENTE DIVERSO DALLE PERSONE FISICHE**

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

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

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

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

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

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

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

Nel caso in cui:

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

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

(iii) la società sia amministrata da una pluralità di amministratori con poteri congiunti, all'offerta dovrà essere allegata scansione della procura speciale notarile rilasciata

all'amministratore che ha sottoscritto l'offerta con firma digitale da parte degli altri amministratori;

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

### **B3) Enti diversi dalle società**

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

Inoltre, qualora:

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

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

## **C) OFFERENTE AVVOCATO**

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

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

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

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

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

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

Nell'ipotesi in cui l'Avvocato sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al professionista delegato, nei tre giorni successivi all'aggiudicazione e nelle forme da questi indicate, il nome del soggetto per il quale ha fatto l'offerta, depositando presso il professionista delegato la procura speciale notarile rilasciata in data antecedente la presentazione dell'offerta, in originale oppure copia conforme cartacea e/o copia autentica informatica, firmata digitalmente dal notaio.

\* \* \*

**In caso di pluralità di offerenti, siano essi persone fisiche o enti, all'offerta - che dovrà contenere le indicazioni ed alla quale dovranno essere allegati i documenti relativi ad ogni tipologia di offerente di cui ai punti precedenti - dovrà essere allegata, altresì, scansione della procura speciale notarile (o delle procure speciali notarili) rilasciata (o rilasciate)**

dall'altro offerente (o dagli altri offerenti) al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica, oppure al soggetto che ha sottoscritto l'offerta con firma digitale.

- D) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;**
- E) anno e numero di ruolo generale della procedura;**
- F) il numero o altro dato identificativo del lotto;**
- G) descrizione del bene se previsto dal format dell'offerta;**
- H) l'indicazione del referente della procedura;**
- I) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;**
- L) l'indicazione del prezzo offerto** che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita e il **termine per il relativo pagamento** che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione
- M) l'importo versato a titolo di cauzione;**
- N) data, orario e numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;**
- O) codice IBAN del conto corrente sul quale la cauzione è stata addebitata** (tenendo presente che nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN o codice simile composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti a partire dal 6° fino al 16° carattere del TRN. Non dovranno comunque essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini);
- P) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata**, di cui ai commi 4 e 5 dell'art.12 del D.M. 32/2015, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
- Q) il recapito di telefonia mobile dell'offerente ove ricevere le comunicazioni di pertinenza;**
- R)** quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for *Standardization*;
- S) bonifico attestante il versamento della cauzione** (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata);

\* \* \*

#### **MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE**

La cauzione dovrà essere versata esclusivamente con bonifico bancario sul conto corrente avente le seguenti coordinate IBAN: **IT94G032731310000400103042** acceso presso la **Solution Bank S.p.A.** intestato alla suindicata procedura esecutiva con indicazione delle seguenti causali:

“cauzione RGE N. 45/2021 Trib. Ra – Lotto n. 1 – Prof. Del. Notaio Dott. Fabrizio Gradassi”;

“cauzione RGE N. 45/2021 Trib. Ra – Lotto n. 2 – Prof. Del. Notaio Dott. Fabrizio Gradassi”;

“cauzione RGE N. 45/2021 Trib. Ra – Lotto n. 3 – Prof. Del. Notaio Dott. Fabrizio Gradassi”.

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 interesterà 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](http://pst.giustizia.it).

La ricevuta del pagamento in formato XML dovrà essere scaricata dal [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it) ed allegata all'offerta.

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

\* \* \*

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

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

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

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

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

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

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

\* \* \*

**MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA**

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

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

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

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

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

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

**La gara avrà durata di 72 ore a partire dal suo inizio con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere in giorni festivi.**

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia.

Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 15 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 15 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

**Offerta per persona da nominare:**

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

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

**La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente in un giorno festivo al primo giorno non festivo.** Il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in

aumento, il professionista delegato referente della procedura disporrà la vendita a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione.

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

All'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante disposizione di storno o bonifico (in tale caso con valuta alla data di detto bonifico) da effettuarsi ove possibile mediante funzionalità home banking sul conto corrente dal quale era stata inviata.

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., **l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile**. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita.

\* \* \*

### **SALDO PREZZO**

#### **E ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE**

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

- **in caso di gara nel termine non prorogabile di 120 giorni**, salvo il caso in cui l'offerente, divenuto aggiudicatario, avesse depositato offerta contenente l'indicazione di un tempo di pagamento inferiore e questo elemento fosse risultato il criterio determinante ai fini dell'aggiudicazione;
- **in caso di unica offerta, e quindi in assenza di gara, il termine sarà quello indicato nell'offerta, non prorogabile.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

\* \* \*

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

Maggiori informazioni e chiarimenti potranno essere richiesti al **custode nominato Notaio Dr. Fabrizio Gradassi, 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, 27 aprile 2026

Il Professionista Delegato  
Notaio Dott. Fabrizio Gradassi