

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.: 52/2023
Giudice dell'Esecuzione: Dott. Samuele Labanca
Professionista Delegato e Custode Giudiziario: Avv. Davide Baiocchi
Gestore della Vendita telematica: Edicom Finance S.r.l.

Si dà pubblico avviso che, nell'esecuzione immobiliare indicata in epigrafe, ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c., con ordinanza emessa dal Giudice dell'Esecuzione in data 09/04/2025, è stata conferita al Professionista Delegato Avv. Davide Baiocchi delega alle operazioni di vendita, da svolgersi con la **modalità telematica cosiddetta asincrona**, del seguente immobile:

LOTTO UNICO

Descrizione del compendio immobiliare

Piena proprietà di civile abitazione a piano terra e primo e posto auto scoperto ed annessa area cortilizia ad uso esclusivo, nella località del forese di Filetto, in Comune di Ravenna, in via Pietro Baiardo n. 27, all'interno del centro abitato della località, all'interno di una lottizzazione relativamente recente a carattere residenziale, tuttavia non lontana dalla zona rurale. L'unità, con accesso pedonale attraverso da via Baiardo e carrabile sempre attraverso via Baiardo attraverso una corte comune ad altra unità, è costituita: a piano terra da: portico, soggiorno, cucina, bagno con antibagno (rimosso), oltre a cantina accessibile dal portico; a piano primo, accessibile da scala interna, disimpegno, n. 2 camere da letto, bagno e loggia. Nell'area cortilizia in proprietà esclusiva, posto auto scoperto. Lo stato di conservazione è discreto, con caratteristiche risalenti al periodo di costruzione del fabbricato (anni 2000) e finiture interne a facciavista decorativa; sussistono problematiche di condensa al soffitto di piano primo, necessitante intervento di manutenzione e rinnovamento.

Superficie reale: abitazione circa mq 92, portico e loggia circa mq 21, cantina circa mq 4, posto auto scoperto circa mq 13, area cortilizia mq 63. Superficie commerciale: mq 105,60 per l'abitazione, mq 12,50 per il posto auto scoperto.

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

Identificazione Catastale

Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna (H199) (RA), Sez. Urb. RA:

- Foglio 239, particella 365, subalterno 9, cat. A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita catastale € 525,49, Via Pietro Baiardo n. 27, piani T-1, dati di superficie: totale: 104 mq, totale escluse aree scoperte: 93 mq;
- Foglio 239, particella 365, subalterno 10, cat. C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita catastale € 36,93, Via Pietro Baiardo, piano T, dati di superficie: totale: 13 mq;
- Foglio 239, particella 365, subalterno 11, Bene Comune Non Censibile - Partita speciale A.

La porzione di terreno sul quale sorge l'edificio di cui fanno parte le unità immobiliari di cui sopra è distinta al Catasto Terreni del Comune di Ravenna (H199) (RA), Sez. Urb. RA, Foglio 239, particella 365, Ente Urbano di mq. 1.420.

Storia catastale:

L'unità immobiliare censita al subalterno 9 così distinta per costituzione del 09-02-2007 pratica n. RA 0021337 in atti dal 09-02-2007 (n. 123.1/2007) e in precedenza foglio 239 particella 365, nella cui estensione era ricompresa la particella 332, tale per tipo mappale del 01-02-2007 2. pratica n. RA0016306 in atti dal 01-02-2007 (n. 16306.1/2007) che aveva soppresso la particella 321 tale per frazionamento del 27-08-2003 pratica n. 110794 in atti dal 27-08-2003 (n. 2535.1/2003) che aveva soppresso la particella 177 tale per variazione d'ufficio in atti dal 24-04-1997 1988 (n. 901038.1/1992). Il foglio 239 particella 332 risultava tale per frazionamento del 27-08-2003 pratica n. 110794 in atti dal 27-08-2003 (n. 2535.1/2003) che aveva soppresso la particella 177 tale per variazione d'ufficio in atti dal 24-04-1997 (n. 901038.1/1992).

L'unità immobiliare censita al subalterno 10 risulta così distinta per costituzione del 09-02-2007 pratica n. RA 0021337 in atti dal 09-02-2007 (n. 123.1/2007) e in precedenza foglio 239 particella 365, nella cui estensione era ricompresa la particella 332, tale per tipo mappale del 01-02-2007 pratica n. RA0016306 in atti dal 01-02-2007 (n. 16306.1/2007) che aveva soppresso la particella 321 tale per frazionamento del 27-08-2003 pratica n. 110794 in atti dal 27-08-2003 (n. 2535.1/2003) che aveva soppresso la particella 177 tale per variazione d'ufficio in atti dal 24-04-1997 1988 (n. 901038.1/1992). Il foglio 239 particella 332 risultava tale per frazionamento del 27-08-2003 pratica n. 110794 in atti dal 27-08-2003 (n. 2535.1/2003) che aveva soppresso la particella 177 tale per variazione d'ufficio in atti dal 24-04-1997 (n. 901038.1/1992).

L'unità immobiliare censita al subalterno 11 risulta così distinta per costituzione del 09-02-2007 pratica n. RA 0021337 in atti dal 09-02-2007 (n. 123.1/2007) e in precedenza foglio 239 particella 365, nella cui estensione era ricompresa la particella 332, tale per tipo mappale del 01-02-2007 pratica n. RA0016306 in atti dal 01-02-2007 (n. 16306.1/2007) che aveva soppresso la particella 321 tale per frazionamento del 27-08-2003 pratica n. 110794 in atti dal 27-08-2003 (n. 2535.1/2003) che aveva soppresso la particella 177 tale per variazione d'ufficio in atti dal 24-04-1997 1988 (n. 901038.1/1992). Il foglio 239 particella 332 risultava tale per frazionamento del 27-08-2003 pratica n. 110794 in atti dal 27-08-2003 (n. 2535.1/2003) che aveva soppresso la particella 177 tale per variazione d'ufficio in atti dal 24-04 1997 (n. 901038.1/1992).

Gravami per censo, livello od uso civico

Secondo quanto desunto dalle visure catastali e ipotecarie effettuate dall'Esperto Stimatore, Ing. Davide Fuchi, nonché dai titoli di provenienza esaminati e dalla certificazione notarile redatta dal Notaio dott. Francesco Casarini di Anzola Dell'Emilia (BO) in data 18/05/2023, riferita (rispetto

alle verifiche ipotecarie) al 15/05/2023, ovvero nel più prossimo titolo d'acquisto (atto di compravendita del 18/05/2007, Notaio S. Montanari di Ravenna -RA-, Rep. 8.914/4.007, trascritto il 22/05/20027 ai nn. 12.472/7.541), il diritto del debitore esecutato risultava essere di proprietà e non derivante da censo, livello od uso civico e che i beni non risultino gravati da tali pesi

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

Confini

Ragioni: via Pietro Baiardo, B.C.N.C. (sub. 23), B.C.N.C. (sub. 14), ----- (sub. 12), ----- (sub. 7), 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.

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

Situazione occupazionale

Da liberare al Decreto di Trasferimento.

Corrispondenza tra identificazione catastale attuale e quanto pignorato

Non risultano discordanze tra gli identificativi catastali e quanto indicato nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, ad eccezione di quanto segue:

- a seguito di variazione nel classamento del 18/01/2008, pratica n. RA0009624, relativa al sub. 9, la visura catastale riporta diversi dati di classe (da classe 1 a classe 2) e di rendita catastale (da € € 440,28 a 525,49). L'atto di pignoramento precisa in ogni caso "Classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)",
- il sub. 11, B.C.N.C., per la stessa natura della u.i., risulta privo di ditta alle visure catastali.

Relativamente alla conformità allo stato di fatto, rimandando anche a quanto precisato nel paragrafo "Accertamento di regolarità urbanistica ed edilizia ed agibilità", si segnalano alcune difformità tra la planimetria e lo stato dei luoghi, che in ogni caso potranno comunque essere regolarizzate a cura e spese dell'aggiudicatario. Non appare tuttavia necessario procedere all'accatastamento ex-novo, per quanto sussistano tali difformità.

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

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

Non vi sono ulteriori vincoli apparenti, salvo quanto espresso dagli strumenti urbanistici vigenti e/o specialistici, salvo quanto espresso nel paragrafo "Formalità, vincoli e oneri (anche di natura condominiale)". In particolare, il PSC inserisce l'area in cui si trova l'immobile all'interno delle seguenti zone e perimetri:

- Spazio urbano, città di nuovo impianto, prevalentemente residenziale (art. VI.5°.104).

In particolare, il R.U.E. inserisce l'area in cui si trova l'immobile all'interno delle seguenti zone e perimetri:

- Ambiti soggetti ad attuazione indiretta ordinaria. PUA approvati (Art. III.1.3)

- Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 5.2 Le Ville (Art. IV.1.4 c2)
- Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Aree archeologiche o aree di tutela delle potenzialità archeologiche, Aree di tutela delle potenzialità archeologiche - Zona 3 (Art. IV.1.13)
- Spazio urbano, Città consolidata o in via di consolidamento, Prevalentemente residenziale, SU1 - Tessuto edilizio caratterizzato da edifici mono-bifamiliari, schiera, a 1 - 2 piani fuori terra (Art. VIII.6.4 c1)

In particolare, la Tavola dei Vincoli del R.U.E. inserisce l'area in cui si trova l'immobile all'interno delle seguenti zone e perimetri:

- Paleodossi di modesta rilevanza da sottoporre alla direttiva di cui al comma 4 e alle prescrizioni di cui al comma 8 e 8bis dell'art. 3.20 del vigente PTCP - art. 3.20c
- P2 - Aree di potenziale allagamento - art. 6 del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico dell'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli
- Aree non idonee alla localizzazione di impianti di smaltimento e recupero di rifiuti urbani, speciali e speciali pericolosi del Piano Provinciale di Gestione Rifiuti (PPGR)
- Tirante idrico di riferimento fino a 50 cm del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico.

In particolare, il PUG assunto con delibera G.C. del 14/01/2022, inserisce l'area in cui si trova l'immobile all'interno dei seguenti perimetri e componenti:

- Perimetro territorio urbanizzato, Filetto
- Ambiti a disciplina particolareggiata pregressa
- CI04 - Tessuti con disegno urbanistico unitario (art. 60) Per la tipologia di immobile in questione (abitazione e posto auto scoperto), ai sensi della L. 47/85 il trasferimento della proprietà non necessita del certificato di destinazione urbanistica.

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

Accertamento di regolarità urbanistica ed edilizia ed agibilità

Si premette che il più prossimo titolo d'acquisto (atto di compravendita del 18/05/2007, Notaio S. Montanari di Ravenna - RA -, Rep. 8.914/4.007, trascritto il 22/05/2007 ai nn. 12.472/7.541), relativamente alle dichiarazioni urbanistico edilizie, riporta: "[...] 9) Ai sensi e per gli effetti della vigente normativa urbanistica ed edilizia la società venditrice, a mezzo come sopra, dichiara che il complesso edilizio di cui sono parte le unità immobiliari in contratto è stato edificato in forza di Permesso di costruire rilasciato dal Comune di Ravenna in data 18 gennaio 2005, Permesso n. 12 - Pratica P.G. n. 54021/2004 A.C. n. 4847/2004 e delle Denunce di Inizio Attività presentate al Comune di Ravenna in data 07 dicembre 2006 - P.G. n. 107370/2006 A.C. n. 9315/2006, per la recinzione ed in data 08 febbraio 2007 - P.G. n. 11809/2007 A.C. n. 914/2007, per varianti in corso d'opera, non essenziali, corredate ciascuna dalla relazione tecnica asseverata dal progettista arch. --- di ---, attestante che gli interventi relativi alla rispettiva Denuncia sono conformi alle norme urbanistiche vigenti ed adottate. Quanto alle porzioni immobiliari in oggetto, con particolare riferimento agli interventi relativi alle sopra menzionate Denunce di Inizio Attività, la società venditrice, a mezzo come sopra, dichiara a) che non sussiste ancora, in relazione al disposto dell'art. 6 del D. Lgs. 19 agosto 2005, N. 192, l'obbligo di dotare le unità immobiliari oggetto del presente atto dell'attestato di certificazione energetica ovvero

dell'attestato di qualificazione energetica previsto in sua sostituzione dall'art. 11 del D. Lgs. 29 novembre 2006, N. 311, in quanto:- le unità immobiliari in oggetto non sono state costruite (ai sensi dell'art. 3 secondo comma lett. a) D. Lgs 192/2005) in forza di titolo edilizio richiesto dopo l'8 ottobre 2005,- non sono stati eseguiti su tali unità immobiliari, o sui relativi impianti, interventi finalizzati al miglioramento delle prestazioni energetiche, per i quali ci sia avvalsi di incentivi o agevolazioni di qualsiasi natura, sia come sgravi fiscali o contributi a carico di fondi pubblici o della generalità degli utenti; === b) che, pertanto, in relazione a quanto specificatamente disposto dal terzo comma del succitato art. 6 D. Lgs 192/2005 e successive modifiche ed integrazioni, resta escluso l'obbligo di allegare detto attestato al presente atto.= 10) La società venditrice, a mezzo come sopra, garantisce che- le unità immobiliari trasferite non presentano irregolarità costruttive ai sensi della normativa urbanistica ed edilizia vigente e sono state costruite nel rispetto dei diritti dei terzi, e che tutti gli impianti ed allacciamenti in esse installati ed esistenti sono conformi alle norme vigenti, regolarmente approvati e perfettamente efficienti e funzionanti;- che l'intero complesso e la porzione compravenduta sono idonei all'uso a cui sono destinati in base al presente contratto e che nulla osta al rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità, obbligandosi ad adempiere a tutte le prescrizioni previste dalla normativa vigente per l'ottenimento del predetto certificato o dell'effetto legale sostitutivo dello stesso, volendo tenere indenne la parte acquirente da qualunque spesa o danno che potesse derivare a quest'ultima dall'eventuale mancato ottenimento del certificato di agibilità o dell'effetto legale sostitutivo dello stesso; la parte acquirente, a tal proposito, si impegna a non apportare alla porzione oggetto del presente atto modifiche o varianti non concordate con la società venditrice e che possano ritardare o pregiudicare l'ottenimento della promessa certificazione di conformità edilizia e agibilità o dell'effetto legale sostitutivo dello stesso”.

Sulla base delle pratiche edilizie messe a disposizione dallo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Ravenna a seguito di presa visione svolta in data 10/08/2023 a seguito di istanza inviata il 28/06/2023, PG 137238/2023, si riportano i precedenti amministrativi relativi all'immobile oggetto di esecuzione reperiti:

- permesso di costruire n. 12 del 10/01/2005, PG 54021/2004 del 01/07/2004 per costruzione di fabbricato residenziale Oggetto di comunicazione di inizio lavori in data 08/05/2005 Oggetto di richiesta di voltura del 02/09/2005, PG 68331/2005, rilasciata in data 25/01/2006, PG 6461/2006;
- denuncia di inizio attività del 07/12/2006, PG 107370/2006 per realizzazione di recinzione esterna Oggetto di comunicazione di fine lavori del 18/07/2007, PG 69174/2007;
- denuncia di inizio attività del 08/02/2007, PG 11809/2007 per variante in corso d'opera;
- richiesta del certificato di conformità edilizia ed agibilità del 18/07/2007, PG 69171/2007, attestatasi per silenzio assenso in data 18/07/2007, comprensiva di scheda tecnica descrittiva, dichiarazione di conformità dell'impianto termico e dell'isolamento termico, dichiarazione di conformità degli impianti tecnologici (riscaldamento e climatizzazione e idrico sanitario; impianti elettrici), dichiarazione di allacciamento alla rete di fognatura bianca e nera, relazione di collaudo statico dell'edificio in muratura, relazione di collaudo acustico;
- permesso di costruire n. 297 del 04/10/2010, PG 101697/2010 del 05/10/2010 per progetto unitario per ampliamento e ristrutturazione di edificio a schiera (non oggetto di interventi diretti nell'unità oggetto di esecuzione) Oggetto di comunicazione di inizio lavori in data 26/10/2010, PG 108643 del 25/10/2010;

- richiesta del certificato di conformità edilizia ed agibilità del 14/07/2011, PG 74268/2011, attestatasi per silenzio assenso in data 18/07/2007, comprensiva di scheda tecnica descrittiva (non riguardante l'unità oggetto di esecuzione).

Sulla base della documentazione raccolta e dei precedenti edilizi citati (in particolare permesso di costruire n. 297 del 04/10/2010, PG 101697/2010 del 05/10/2010, che comunque rappresentava integralmente le unità ed era sottoscritto dai proprietari), sulla base del sopralluogo svolto nell'unità, non appaiono specifiche difformità a quanto rappresentato negli elaborati grafici, salvo le seguenti difformità:

- a piano terra: variazione della distribuzione interna nella zona di soggiorno e cucina (che appare rendere insufficiente il rapporto di illuminazione del vano soggiorno e dunque necessitare il ripristino nella posizione originale);
- a piano terra: eliminazione del tramezzo di definizione dell'antibagno dal bagno (che non appare ammissibile da un punto di vista regolamentare e dunque necessitare il ripristino);
- a piano terra: presenza di piccolo manufatto in corrispondenza del portico (che appare rientrare nell'ambito delle tolleranze ex art. 19 bis L.R. 23/2004);
- a piano primo: presenza di canna fumaria nel disimpegno (che appare assimilabile ad opera di manutenzione ordinaria);
- a piano primo: variazione nella posizione del tramezzo di separazione tra camera da letto (più piccola) e disimpegno (che appare regolarizzabile attraverso CILA in sanatoria/sanzionamento semplificato a seconda del periodo di realizzazione ovvero assimilabile all'ambito delle tolleranze ex art. 19 bis L.R. 23/2004 se eseguito durante la costruzione).

In conclusione, fermo restando ogni verifica ed approfondimento a cura e spese dell'aggiudicatario anche con proprio tecnico incaricato e di concerto con lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Ravenna 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:

- esecuzione dei ripristini precedentemente citati;
- presentazione di CILA in sanatoria/sanzionamento semplificato per le opere non ripristinate;
- aggiornamento catastale coerente con lo stato determinato a seguito delle opere di regolarizzazione. A titolo indicativo, si ritiene pertanto di considerare – a titolo indicativo e preliminare e forfettario – un deprezzamento pari a € 6.500,00, inerente per spese tecniche, verifiche, oblazioni, diritti (anche relativamente agli aggiornamenti catastali) nonché opere 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.

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

Formalità, vincoli ed oneri (anche di natura condominiale)

In merito alle formalità ipotecarie (trascrizioni, iscrizioni, annotamenti, ecc.), si rimanda al paragrafo “Atti pregiudizievoli” contenuto nella relazione di stima redatta dall’Ing. Davide Fuchi e datata 03/12/2023.

In merito ai vincoli urbanistici e/o paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello stato, si rimanda al paragrafo “Destinazione urbanistica” contenuto nella relazione di stima redatta dall’Ing. Davide Fuchi e datata 03/12/2023.

Sulla base delle verifiche condotte presso l'Agenzia del Entrate – Territorio, l’elaborato planimetrico ed elenco subalterni del 12/06/2017, prot. RA0035587 indica la presenza dei seguenti B.C.N.C./B.C.C. afferenti alle unità oggetto di stima:

- Comune di Ravenna, Sezione Urbana RA, Foglio 239, Particella 365, Sub. 11: B.C.N.C. (corte) comune ai Sub. 9 e 10 (dunque afferente esclusivamente alle unità oggetto di stima)
- Comune di Ravenna, Sezione Urbana RA, Foglio 239, Particella 365, Sub. 23: B.C.N.C. (corte) comune ai Sub. 9, 10, 12 e 13.

In merito ad oneri di natura condominiale, il fabbricato ha evidentemente alcune (per quanto limitate) caratteristiche condominiali e parti comuni; non è stata riferita la presenza di un regolamento condominiale né la nomina di un amministratore condominiale, come non è stata rilevata la presenza di specifiche targhe in loco attestante la nomina di un amministratore.

Si segnala infine che nel più prossimo titolo d'acquisto (atto di compravendita del 18/05/2007, Notaio S. Montanari di Ravenna (RA), Rep. 8.914/4.007, trascritto il 22/05/2007 ai nn. 12.472/7.541) veniva riportato che: “[...] 2) Nella vendita sono compresi i proporzionali diritti di proprietà delle parti comuni del predetto complesso edilizio e quindi dell'area di sedime del fabbricato e dei vani e degli spazi comuni del fabbricato stesso tali per legge e secondo quanto risulta dal presente atto e dall'allegato elaborato planimetrico, ed in particolare degli enti comuni distinti nel predetto Catasto dei Fabbricati con la particella 365 sub. 23 - corte - bene non censibile comune ai subalterni 9, 10, 12 e 13 La vendita dell'immobile viene fatta a corpo, con tutte le aderenze e pertinenze, azioni, ragioni, usi, diritti, servitù attive e passive se e come legalmente esistono, nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso attualmente si trova e che la parte acquirente dichiara di conoscere, anche con particolare riguardo alla situazione di condominio ed alle regole, legali e convenzionali, che la disciplinano. 3) La presente compravendita è fatta ed accettata con i seguenti patti: * fino a quando non sarà redatto ed approvato il Regolamento di Condominio per l'uso, la manutenzione e l'amministrazione delle parti e dei servizi comuni e la ripartizione delle spese condominiali si osserveranno le norme del codice civile; * si costituiscono a favore ed a carico delle unità immobiliari facenti parte dell'intero complesso immobiliare tutte le servitù derivanti, anche ai sensi dell'art. 1062 del codice civile, dal frazionamento dell'originaria unica proprietà e quindi dal nuovo stato di condominio ed in particolare tutte le servitù di sporto, balconi, terrazze, luci, vedute, stillicidio, grondaie con relativo scolo di acque piovane, canne fumarie, antenne televisive e quelle derivanti dall'attraversamento delle varie reti tecnologiche (acqua, gas, energia elettrica, telefonia e fognature) e dal posizionamento dei relativi contatori; in particolare si precisa che i contatori dell'acqua e del gas a servizio di tutte le unità abitative del complesso sono ubicati sulla corte comune distinta con il subalterno 21, e che, pertanto, l'accesso a detta porzione di corte, per l'ispezione e le manutenzione di detti contatori, dovrà essere consentito a tutti i proprietari

delle predette unità abitative. La parte acquirente presta il proprio consenso, rilasciando per quanto possa occorrere relativo mandato con procura alla società venditrice, affinché quest'ultima possa richiedere per le porzioni immobiliari diverse da quella oggetto del presente contratto e per le parti comuni condominiali, qualsiasi variante - sia interna, sia relativa al numero delle unità immobiliari, sia relativa alla destinazione d'uso se consentito dalla norme urbanistiche - anche qualora comportino aumento o diminuzione della volumetria dell'intero complesso, ferma restando in ogni caso l'invariabilità delle unità immobiliari vendute in proprietà esclusiva con il presente atto, e possa quindi sottoscrivere da sola le eventuali domande di ulteriori titoli abilitativi per varianti future senza quindi procedere alla cointestazione dei medesimi, - possa costituire su parti comuni condominiali le servitù che si rendessero necessarie per una migliore fruizione del complesso o quelle altre che fossero imposte da pubbliche autorità o da enti erogatori di servizi”.

Tali oneri resteranno a carico dell'acquirente. In ogni caso, l'immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, unitamente ai diritti accessori ad esso relativi ed in particolare alle sue pertinenze, alle azioni che lo riguardano e con le servitù attive, anche se non trascritte, e passive se e come esistenti, con ogni comproprietà di legge ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile, oneri che rimarranno a carico dell'acquirente.

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

* * *

Il Professionista Delegato, richiamata l'ordinanza di delega agli atti della procedura e oggetto di pubblicazione, per assicurare trasparenza e completezza delle informazioni al pubblico dei potenziali offerenti rende noto:

- **che l'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura e nella modalità indicata nel presente avviso;**
- che gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta);
- che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico - edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria nei termini di legge;
- che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo);
- che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar

luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione dei beni, applicando una riduzione del valore;

- che per ciascun lotto il prezzo base è quello fissato nell'ordinanza di vendita anche richiamando la valutazione dell'esperto stimatore, come eventualmente successivamente ridotto dal Delegato in considerazione del numero degli esperimenti di vendita andati deserti;

- che 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 di natura civilistica esistenti al momento della vendita, che saranno cancellate a spese e cura della procedura, mentre non saranno cancellate eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali, sequestri di natura penalistica), anche ove fossero non opponibili;

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

- che l'offerta è irrevocabile;

- che l'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.asteanunci.it, www.asteanvisi.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: € 113.000,00 (Euro centotredicimila/00);**
- **saranno ritenute efficaci offerte non inferiori ad € 84.750,00 (Euro ottantaquattromilasettecentocinquanta/00), pari al 75% del prezzo base sopra indicato;**
- **rilancio minimo in caso di gara pari ad € 6.000,00 (seimila/00) per ogni rilancio.**

AVVISA

che il giorno **15 LUGLIO 2025, alle ore 10,00 e segg.**, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.garavirtuale.it e provvederà:

- all'apertura delle buste telematiche;
- alla verifica della regolarità delle offerte pervenute;
- all'avvio delle operazioni di vendita, a cui gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita;
- all'eventuale avvio della gara sull'offerta più alta, nel caso fossero pervenute più offerte valide, **che 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 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: **IT 98 E 08542 13103 000000732322** intestato a R.G.E. IMM. 52/2023 con indicazione della seguente **causale: “cauzione RGE N. 52/2023 Trib. Ra - Lotto Unico - Professionista Del. Avv. Davide Baiocchi”**.

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**, anche nel caso in cui l'offerente, divenuto aggiudicatario avesse depositato offerta contenente l'indicazione di un tempo di pagamento inferiore;
- **in caso di unica offerta, e quindi in assenza di gara, il termine sarà quello indicato nell'offerta.**

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.

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 (sette) giorni lavorativi prima di quello fissato per l'esperimento del tentativo di vendita previa richiesta da effettuarsi mediante il Portale delle Vendite Pubbliche – PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>).

Ravenna, 08 maggio 2025

Il Professionista Delegato

Avv. Davide Baiocchi

(firmato digitalmente)