

Notai per le Esecuzioni Immobiliari e Mobiliari

Associazione Professionale

Via Ginanni n.8 - 48121 Ravenna

Tel. 0544/219977 - Fax 0544/218536

www.associazionenotai.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI RAVENNA

Sezione Civile- Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA

CON MODALITA' DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. N. 104/2022 (vi sono riunite le procedure N. 105/2022 e N. 106/2022)

Giudice dell'Esecuzione Dott. Samuele Labanca

Professionista Delegato e Custode Giudiziario: Notaio 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 ordinanza emessa dal Giudice dell'Esecuzione in data 08/05/2024 e successivo provvedimento del 24/07/2024 è stata conferita al Notaio Fabrizio Gradassi la delega alle operazioni di vendita, da svolgersi con la **modalità telematica cosiddetta asincrona**, del seguente immobile

LOTTO UNICO

Fabbricato in due corpi con proporzionali diritti in comproprietà sulla corte comune, sito nel Comune di Ravenna, frazione Sant'Antonio, in via Canala n. 19, altrimenti nota come Strada Statale San Vitale o Strada Statale n.309 Dir. Romea, di cui un corpo costituito di due piani fuori terra e composto da due appartamenti di cui uno al piano terra e l'altro ai piani terra e primo, l'altro corpo ad uso agricolo disposto al solo piano terra sul quale è presente un impianto fotovoltaico da 17,6 kWp da considerarsi incorporato al fabbricato e non separabile senza una sostanziale alterazione del bene complesso.

Si precisa che la proprietà del sub. 6 (locale di deposito) non fa parte del lotto in oggetto.

L'accesso al fabbricato avviene dalla SS 309, Dir. Romea tramite un cancello in muratura che conduce ad un'area esterna pavimentata, centrale rispetto ai corpi di fabbricati.

Fanno parte del presente lotto gli adiacenti terreni agricoli della superficie totale di mq. 55.849, in buono stato manutentivo e attualmente coltivati a pesche, kiwi, albicocche e serre/orto, tutti dotati di impianto di irrigazione.

Identificazione catastale

Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, Sez. Urb. SA, Foglio 127, mappali:

- 206 sub. 2, Via Canala n. 19, Piano T, Zona censuaria 3, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 6 vani, Superficie totale 114 mq., totale escluse aree scoperte 114 mq., Rendita Euro 495,80;
- 206 sub. 3, Via Canala n. 19, Piano T-1, Zona censuaria 3, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 7 vani, Superficie totale 190 mq., totale escluse aree scoperte 190 mq., Rendita Euro 578,43.
- 206 sub. 5, Via Canala n. 19, piano T, Zona censuaria 3, Categoria D/10, Rendita Euro 1.110,00.

All'immobile de quo competono i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti e cose comuni del complesso immobiliare, ai sensi degli artt. 1117 e ss. c.c., con particolare riferimento

all'elaborato planimetrico dove risulta quanto distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, Sez. Urb. SA, Foglio 127, mappale 206 sub. 7, B.C.N.C.- corte a tutti i sub.

Catasto Terreni del Comune di Ravenna, Sezione Sant'Alberto, Foglio 127, mappali:

- 126, Qualità frutteto, Classe 2, mq. 5.735, Reddito dominicale Euro 143,95, Reddito agrario Euro 62,20;
- 786, porzione AA, Qualità frutteto, Classe 2, mq. 6.700, Reddito dominicale Euro 168,17, Reddito agrario Euro 72,67;
- 786, porzione AB, Qualità seminativo, Classe 1, mq. 9.765, Reddito dominicale Euro 100,19, Reddito agrario Euro 75,65;
- 658, porzione AA, Qualità seminativo, Classe 1, superficie mq. 137, reddito dominicale Euro 1,41, reddito agrario Euro 1,06;
- 658, porzione AB, Qualità frutteto, Classe 2, superficie mq. 5.643, reddito dominicale Euro 141,64 reddito agrario Euro 61,20;
- 659, Qualità frutteto, Classe 2, superficie mq. 16.140, reddito dominicale Euro 405,11 reddito agrario Euro 175,05;
- 1045, Qualità frutteto, Classe 2, superficie mq. 4.996 reddito dominicale Euro 125,40 reddito agrario Euro 54,18;
- 1047, Qualità frutteto, Classe 2, superficie mq. 4.948 reddito dominicale Euro 124,19 reddito agrario Euro 53,66;
- 1049, Qualità frutteto, Classe 2, superficie mq. 1.785 reddito dominicale Euro 44,80 reddito agrario Euro 19,36.

Confini:

I beni confinano con: recinzioni perimetrali, SS 309, ragioni [redacted] (fg. 127, map. 1133), ragioni [redacted] (fg. 127, map. 1132), ragioni [redacted] (fg. 127, map. 431), ragioni [redacted] (fg. 127, map. 787), ragioni [redacted] (fg. 127, map. 1150), ragioni [redacted] (fg. 127, map. 694), ragioni [redacted] (fg. 127, map. 128, salvi altri.

Servitù e pattuizioni speciali (risultanti dall'elaborato peritale agli atti della procedura e oggetto di pubblicazione)

Nel contratto di vendita a rogito Notaio Dott. Riccardo Montanari del 09.04.2010, Rep. 5234/2704, trascritto a Ravenna in data 16.04.2010 al n. 4169 Reg. Part. (atto di provenienza dei suddetti immobili), si rileva quanto segue:

"Patti speciali: Si richiamano patti e servitù contenuti nell'atto a rogito Notaio Valerio Visco di Ravenna del 1° aprile 1997 rep. n. 8873/713, registrato a Ravenna il 18 aprile 1997 al n. 1083 ivi trascritto il 30 aprile 1997 agli artt. 3836 – 3837, nel quale in particolare è stato convenuto quanto segue: "Si intendono costituite, anche se qui non espressamente indicate, tutte le servitù nascenti ai sensi dell'art. 1062 c.c. a seguito del frazionamento dell'originaria unica proprietà; in particolare viene confermata la servitù di passaggio con uomini e mezzi anche agricoli, avente il più ampio contenuto, sulla carraia esistente al confine dei mappali 127, 126, 786, 787 del Foglio 127, e a rispettivo favore e carico degli stessi, ben nota ai condividenti."

Si richiamano inoltre tutte le servitù di passaggio e di scarico acque, di metanodotto ed elettrodotto citate nel suddetto atto di vendita a rogito Notaio Dott. Riccardo Montanari del 09.04.2010, Rep. 5234/2704.

Nel contratto di vendita a rogito Notaio Dott. Gian Paolo Toscano Rivalta del 30.09.1999, Rep. 64681, Raccolta n. 14043, registrato a Ravenna il 19.10.1999 al n. 3351, trascritto in data 07.10.1999 art. 9964 (atto di provenienza dei suddetti immobili) si rileva quanto segue:

"Patti Speciali: L'acquirente dichiara di conoscere e si obbliga di osservare i patti e vincoli, se ed in quanto applicabili, derivanti dall'atto di assegnazione dr. Vico di Bologna 7 luglio 1955 Rep. n. 19841 registrato a Bologna il 27 luglio 1955 al n. 1701 vol. 511 e trascritto con nota 12 dicembre 1955 vol. 1921 art. 6219 e dall'atto di riscatto anticipato dr. Modenesi di Ravenna 10 dicembre 1974 Rep. n. 34474/6519 registrato a Ravenna il 27 dicembre 1974 al n. 3473 e trascritto con nota 8 gennaio 1975 art. 193; si precisa al riguardo che il divieto di frazionamento di cui all'art. 1 legge 3 giugno 1940 n. 1078 citato nell'atto dr. Vico, avendo durata trentennale dalla prima assegnazione come disposto dalla legge 19 febbraio 1992 n. 191 è decaduto essendo avvenuta tale prima assegnazione con atto del 1955.

L'acquirente dichiara inoltre di essere a conoscenza:

- che con scrittura privata autenticata dal dr. Amadesi di Ravenna il 4 giugno 1987 Rep. n. 112102 ed il 30 novembre 1987 Rep. n. 113793 registrata a Ravenna il 18 dicembre 1987 al n. 2404 e trascritta a Ravenna in data 30 dicembre 1987 art. 10091 è stata costituita servitù di elettrodotto a favore dell'ENEL, relativa alla linea Canala-Bassette a 15 Kw di tensione nominale, costituita da tre conduttori per una percorrenza di m.153 misurati sull'asse della linea, con l'impianto di un sostegno in c.a.c., che grava il mappale 205 (ora 658, 659, 660 e 661) del foglio 127; in tale atto si è precisato che l'ENEL si era riservata la facoltà di modificare in qualsiasi tempo la tensione di esercizio, la sezione ed il numero dei conduttori e dei cavi;

- che con atto a rogito del dr. Errigo di Ravenna in data 26 marzo 1992 Rep. n. 99270/8096 trascritto con nota 22 aprile 1992 art. 4133 è stata costituita a favore dell'Azienda Municipalizzata Gas Acqua (A.M.G.A.) di Ravenna servitù permanente di acqua e gas al fine di permettere all'AMGA la posa entro i confini della proprietà del sig. Miserocchi (mappali 206 e 71) di una tubazione e relativi accessori per il convogliamento di acqua e di una tubazione e relativi accessori per il convogliamento di gas, servitù concessa permanentemente con facoltà per l'AMGA di accedere alla fascia asservita per qualsiasi intervento di manutenzione e riparazione o allacciamento previo avviso alla proprietà."

Situazione occupazionale:

Da liberare al decreto di trasferimento.

Si precisa che sul lotto staggito insiste un impianto di kiwi giallo, non oggetto di vendita ma di un contratto di coltivazione datato 27/08/2019. L'aggiudicatario sarà tenuto a manifestare entro il termine fissato per il saldo del prezzo di aggiudicazione, la volontà o meno di continuare a coltivare detto kiwi giallo e che, in caso di assenso, dovrà comunque prendere accordi con la società concedente per la stipula di un nuovo contratto. Diversamente, nel caso in cui l'aggiudicatario manifestasse l'intenzione di non proseguire il rapporto, sarà onere della procedura esecutiva eradicare le piante, con la supervisione della società concedente, come già autorizzato con provvedimento emesso dal Giudice dell'Esecuzione.

Destinazione urbanistica e regolarità edilizia (risultante dall'elaborato peritale agli atti della procedura e oggetto di pubblicazione)

"Si è proceduto ad effettuare una ricerca delle pratiche edilizie relative agli immobili eseguendo una ricerca e successivo accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ravenna per prendere visione e copia delle seguenti pratiche edilizie presentate:

- Concessione Edilizia n. 1970 del 09.11.1966, Prot. Gen. n. 33934, per la "costruzione di capannone e ampliamento fabbricato", richiesta presentata dal sig. "omissis";
- Concessione Edilizia n. 1355 del 11.01.1978, Prot. Gen. n. 1479 per la "modifica interna a fabbricato colonico", richiesta presentata dal sig. "omissis";
- Abitabilità n.12 del 30/11/1978, Prot. Gen. n. 29448;

- Concessione n. 1905 del 04/05/1979, Prot. Gen. n. 15507 per “esecuzione dei lavori di recinzione per casa colonica”, richiesta presentata dal sig. “omissis”;
- Concessione di Condonio Edilizio n. 4212 del 19/11/1985, Prot. Gen. n. 49199 per “costruzione di tettoia e di due manufatti ad uso servizio”, richiesta presentata dal sig. “omissis”;
- Concessione di Condonio Edilizio n. 8904 del 05/10/1990, Prot. Gen. n. 38336 per “costruzione servizi colonici ed ampliamento fabbricato colonico”, richiesta presentata dal sig. “omissis”;
- Concessione n. 351 del 06/02/1996, Prot. Gen. n. 4739 per “ampliamento e ristrutturazione di fabbricato colonico e servizi agricoli”, richiesta presentata dal sig. “omissis”;
- Concessione n. 481 del 09/03/1999, Prot. Gen. n. 8589 per “completamento ampliamento e ristrutturazione di edificio colonico”, richiesta presentata dal sig. “omissis”;
- Volturazione della concessione edilizia n. 481/1999 del 17/11/1999, Prot. Gen. n. 45288, richiesta presentata dalla sig.ra “omissis”;
- Permesso di Costruire n. 436 del 01/04/2004, Prot. Gen. n. 22613 per “ampliamento e ristrutturazione di servizi agricoli”, richiesta presentata dalla sig.ra “omissis” e relativa comunicazione di inizio lavori del 05.10.2004;
- Richiesta del certificato di conformità edilizia ed agibilità del 26/11/2004, Prot. Gen. n. 85392, domanda presentata dalla sig.ra “omissis”;
- Denuncia di inizio attività del 31/05/2007, Prot. Gen. n. 52757 per “lavori di variante in corso d’opera relativa a capannone per ricovero attrezzi agricoli”, presentata dalla sig.ra “omissis”;
- Richiesta del certificato di conformità edilizia ed agibilità del 14/07/2008, Prot. Gen. n. 67261, domanda presentata dalla sig.ra “omissis”;
- Denuncia di inizio attività del 07/12/2007, Prot. Gen. n. 113238 per “variante al progetto”, domanda presentata dalla sig.ra “omissis”;
- Denuncia di inizio attività del 24/06/2008, Prot. Gen. n. 60317 per “variante al progetto”, domanda presentata dalla sig.ra “omissis”.

Dal confronto tra i documenti autorizzativi comunali visionati e lo stato di fatto si sono riscontrate alcune discrepanze, in particolare:

- la realizzazione e/o modifica di alcune partizioni interne di carattere strutturale e non strutturale all’interno delle abitazioni, come evidenziato negli elaborati “Tav. 01 – Stato comparato tra legittimo e rilievo” e “Tav. 02 – Stato comparato tra catasto e rilievo”.

In particolare, i due appartamenti oggetto di pignoramento sono stati messi in comunicazione. Si ritiene che non ci siano difformità che impediscano la commercializzazione del bene.

L’aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380 e della L. 47/85 e successive modificazioni.

Urbanisticamente i beni oggetto di stima sono inseriti in un’area destinata dal **Regolamento Urbanistico Edilizio del Comune di Ravenna (RUE)**, (adottato il 03.07.08 con Delibera di C.C. n. 64552/102, approvato il 28.07.09 con Delibera di C.C. n. 77035/133, e divenuto operativo con la pubblicazione sul BUR n°152/2009 il 26/08/2009) e successive modifiche come di seguito riportato:

RUE 2 – Regimi normativi della città esistente e del territorio extraurbano

- Sistema paesaggistico ambientale, Titolo IV, Rete ecologica (art. IV.1.3) – Primo livello (art. IV.1.2 c2) – Progetto: Connessioni primarie;
- Spazio rurale, Titolo VI, Uso produttivo del suolo: uso agricolo, “SR3 – Zone di più recente formazione derivante dalla normativa fondiaria (ex-ERSA) ad alta vocazione produttiva agricola” (art. VI.2.f) e uso insediativo, forme insediative storiche, “SR6 – Edifici degli appoderamenti ex ERSA” (art. VI.3.2).

RUE 7.1 - Guida all’inserimento paesaggistico degli interventi CARTA DEI CARATTERI DEL PAESAGGIO E CONTESTI PAESISTICI LOCALI

- Contesti paesaggistici d'area vasta 3 – Bonifica della Valle del Lamone;
 - Caratteri fisico naturalistici del paesaggio, risorse naturalistico ambientali: elementi strutturanti, areali di piana agricola, piana;
 - Caratteri antropici del paesaggio, risorse culturali e identitarie: elementi complementari, trame agricole a disegno unitario, elementi su disegno unitario delle bonifiche E.R.S.A.
- RUE 9 - Aree soggette a vincolo paesaggistico ai sensi della parte terza del D:LGS 42/2004: nessun vincolo.
- RUE 10.1 – Overlay vincoli paesaggistici vigenti art. 136 e 142 e beni archeologici art.10 – 13 ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio: nessun vincolo.
- RUE 10.2 – Overlay vincoli ambientali vigenti: nessun vincolo.
- RUE 10.3.1 – Overlay sintesi del PTCP: Tutela dei sistemi ambientali e delle risorse naturali e storico-culturali: Zone ed elementi di interesse paesaggistico-ambientale, ambiti di tutela, bonifiche (art. 3.23).
- RUE 10.3.2 – Overlay sintesi del PTCP: dossi, paleodossi e sistemi dunosi: nessun vincolo.
- RUE 10.3.3 – Overlay sintesi del PTCP: Piano Provinciale di Gestione dei Rifiuti (PPGR) e Piano Regionale di Tutela delle Acque (PRTA): nessun vincolo.
- RUE 10.4 – Overlay Piani stralcio di bacino, Piano stralcio per il rischio idrogeologico, Bacini Regionali Romagnoli, assetto della rete idrografica: P2 – Aree di potenziale allagamento (Art. 6).
- RUE 10.4.1 – Overlay direttiva verifiche idrauliche e accorgimenti tecnici, Piano stralcio per il rischio idrogeologico, Bacini Regionali Romagnoli, tirante idrico di riferimento – Allegato 6: da 50 a 150 cm.
- RUE 10.5 – Overlay canali rete scolanti – Consorzi Bonifica: nessun vincolo.
- RUE 12a – Quadro Conoscitivo – Tavola QC 06 Carta Archeologica del territorio comunale, elementi geomorfologici, valli.
- RUE 12a – Quadro Conoscitivo – Tavola QC 10 Carta delle potenzialità archeologiche del territorio, Aree di potenzialità archeologica, 6 - valli.
- RUE 12b – Carta Archeologica Tavola CA 02 – Ravenna Nord-Ovest.
Zone di tutela delle potenzialità archeologiche, zona di tutela 3.
I beni oggetto di stima sono inoltre inseriti in un'area destinata dal **Piano Strutturale Comunale (PSC) Comune di Ravenna** (adottato Delibera di C.C.P.V. n. 117/2005 del 23.06.2005; approvato Delibera di C.C.P.V. n. 25/2007 del 27.02.2007 e pubblicato B.U.R. n. 57 del 26.04.2007, come di seguito riportato:
- PSC 2.1 – Sintesi degli Spazi e dei Sistemi, Spazio rurale e Sistema paesaggistico ambientale;
 - PSC 2.2 – Spazio Naturalistico: nessun vincolo;
 - PSC 2.3 – Sistema paesaggio – ambientale, contesti paesistici di area vasta: 3 – La Bonifica della Valle del Lamone;
 - PSC 2.4 – Spazio rurale, uso produttivo del suolo, zone di più recente formazione derivata dalla riforma fondiaria, ad alta vocazione produttiva agricola;
 - PSC 2.5 a – Sistemi della mobilità e delle attività produttive: nessun vincolo;
 - PSC 2.5 b – Sistemi della mobilità ciclabile: nessun vincolo;
 - PSC 2.6 – Emergenze culturali, turistiche e ricreative: nessun vincolo;
 - PSC 2.8 a – Capoluogo, Sistema della mobilità, in adiacenza alla viabilità orbitale esterna esistente;
 - PSC 2.8 b – Capoluogo, Sistema del verde – Progetti urbani: nessun vincolo;
 - PSC 2.8 c – Capoluogo, Sistema delle aree a destinazione pubblica con potenzialità edificatoria da collocare a distanza: nessun vincolo;
 - PSC 3 - Spazi e sistemi – foglio 13 Capoluogo, Sistema paesaggistico ambientale (Titolo II, Capo 1°), rete ecologica (art. 30), Spazio totale (Titolo IV) ad uso produttivo del suolo (Capo 2°), Uso agricolo: zone di più recente formazione derivata dalla riforma fondiaria, ad alta

vocazione produttiva agricola (art. 76 Co. 4c);

-PSC D.1.1.a – Carta dei vincoli sovraordinati: sintesi del PTCP: Vincoli e disciplina sovraordinata, Zone ed elementi di interesse paesaggistico-ambientale, ambiti di tutela, Bonifiche (art. 3.23);

-PSC D.1.1.c – Piani di Bacino: aree a rischio di inondabilità - Vincoli e disciplina sovraordinata – aree a rischio di inondabilità: Limite di bacino;

-PSC D.1.3.a – Carta dei vincoli indotti: fasce di rispetto elettrodotti alta tensione - Vincoli e disciplina sovraordinata: nessun vincolo;

-PSC G.1.1 – Aree soggette a vincolo paesaggistico – Ricognizione delle aree vincolate ai sensi della L.R. 31/2002, art. 46: nessun vincolo;

-PSC G.1.2 – Carta dei vincoli paesaggistici vigenti – Ambiti di tutela: “nessun vincolo;

-PSC G.1.3 – Carta dei vincoli ambientali vigenti – Parco Delta del Po e aree di protezione degli habitat – Vincolo Idrogeologico (aree urbanizzate): nessun vincolo;

-PSC G.1.4 – Carta dei vincoli e disciplina sovraordinata – Ambiti di tutela: nessun vincolo;

-PSC G.2.1 – Carta per la qualità del Territorio: nessun vincolo.”

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

Il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Ravenna, Prot. n. 0138000 del 29/06/2023, certifica che:

“l'area censita al N.C.T. del Comune di Ravenna, Sezione Sant'Alberto - Foglio 127 Mappali 126, 206, 658, 659, 786, 1045, 1047, 1049

è destinata:

-dal Piano Strutturale Comunale (PSC) approvato con delibera del Consiglio Comunale PV n. 25/2007 in data 27.02.2007 pubblicata sul BUR n.57/2007 e succ. mod. e integr. vigenti:

- a “Spazio rurale, uso produttivo del suolo, uso agricolo, zone di più recente formazione derivata dalla riforma fondiaria, ad alta vocazione produttiva agricola”, disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art. 76 c. 4c;

L'area è inserita in parte nel “Sistema paesaggistico ambientale, rete ecologica”, disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art. 30;

L'area è inserita nel “Sistema paesaggistico ambientale, paesaggio, contesti paesistici d'area vasta”, disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art. 33 C.3;

-dal Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 77035/133 del 28.07.2009, pubblicato nel BUR il 26.08.2009 n. 152 e succ. mod. e integr. vigenti:

- parte a “Spazio rurale, Uso produttivo del suolo, Uso agricolo, SR3 - Zone di più recente formazione derivata dalla riforma fondiaria (ex ERSA), ad alta vocazione produttiva agricola”, disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione all'Art. VI.2.5;

- parte a “Sistema delle dotazioni territoriali, Impianti tecnologici, Elettrodotti (132 - 220 - 380 KV)”, disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione all'Art. IV.3.12 c.3;

L'area è inserita in parte nello “Spazio rurale, Uso insediativo, Forme insediative storiche, SR6 - Edifici degli appoderamenti ex ERSA”, disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione all'Art. VI.3.2;

L'area è inserita in parte nel “Sistema della mobilità, Viabilità carrabile, Fasce di rispetto alla viabilità (10, 20, 30, 40, 50 ml.)”, disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art. IV.2.3 c.4;

L'area è inserita in parte nel “Sistema delle dotazioni territoriali, Impianti tecnologici, Fascia di rispetto agli elettrodotti ed impianti tecnologici”, disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione all'Art. IV.3.12 c.3;

L'area è inserita in parte nel "Sistema paesaggistico ambientale, Rete Ecologica, Primo Livello, Connessioni primarie di progetto", disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione all'Art. IV.1.2 c.2;

L'area è inserita nel "Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali – 3.2 Ersu", disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art. IV.1.4 c.2;

L'area è inserita nel "Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Aree archeologiche o aree di tutela delle potenzialità archeologiche, Aree di tutela delle potenzialità archeologiche - Zona 3", disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art. IV.1.13;

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

Gli interventi di trasformazione urbanistica, subordinati all'attuazione indiretta, si conformano con l'inserimento e/o con la definizione della disciplina urbanistica del comparto nel POC, se sopra riportata, come disposto dal PSC.

La presente certificazione per sua natura non dà atto di ulteriori vincoli eventualmente derivanti dall'applicazione di normative speciali e/o sovraordinate (vincoli paesaggistici, idrogeologici, monumentali, usi civici, ecc.)."

* * *

Il Professionista delegato

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

- che l'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura e nella modalità indicata nel presente avviso;

- che gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta);

- che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico - edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria nei termini di legge;

- che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo);

- che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione dei beni, applicando una riduzione del valore;

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

- che il termine di versamento del saldo prezzo è perentorio e non è soggetto a sospensione feriale;

-che non sarà consentito il pagamento rateale;
-che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri conservativi esistenti al momento della vendita, che saranno cancellate a spese e cura della procedura, mentre non saranno cancellate eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali, sequestri di natura penale), anche ove fossero non opponibili;

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

-che l'offerta è irrevocabile;

-che l'elaborato peritale relativo alla stima sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito internet del gestore della vendita telematica, oltre che sul sito internet istituzionale del Tribunale di Ravenna www.tribunalediravenna.it, www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.asteanunci.it, www.astearrivi.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:
€ 234.000,00 (duecentotrentaquattromila/00);
- saranno ritenute efficaci offerte non inferiori ad:
€ 175.500,00 (centosettantacinquemilacinquecento/00), pari al 75% del prezzo base sopra indicato;
- rilancio minimo in caso di gara:
€ 12.000,00 (dodicimila/00) per ogni rilancio.

AVVISA

che il giorno **20 gennaio 2026 alle ore 11,00 e segg.**, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.spazioaste.it, e provvederà:

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

* * *

SOGGETTI AMMESSI AL DEPOSITO DELLE OFFERTE

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

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

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

Si precisa che:

- verranno considerate e dichiarate tali anche le offerte formulate da un soggetto non avvocato, anche se munito di procura notarile;
- non sarà possibile intestare l'immobile oggetto di vendita a soggetto diverso dall'aggiudicatario.

* * *

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

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

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

A) OFFERENTE PERSONA FISICA

A1) Offerente persona fisica.

L'offerta dovrà contenere le seguenti indicazioni:

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

Pertanto all'offerta dovranno essere allegati:

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

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

- di stato libero, scansione del relativo certificato;

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

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

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

A2) Offerente persona fisica titolare di impresa individuale:

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

A3) Offerente persona fisica cittadino extracomunitario:

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

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

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

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

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

B) OFFERENTE DIVERSO DALLE PERSONE FISICHE

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

L'offerta dovrà contenere le seguenti indicazioni:

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

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

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

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

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

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

Nel caso in cui:

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

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

(iii) la società sia amministrata da una pluralità di amministratori con poteri congiunti, all'offerta dovrà essere allegata scansione della procura speciale notarile rilasciata all'amministratore che ha sottoscritto l'offerta con firma digitale da parte degli altri amministratori;

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

documentazione che in caso di aggiudicazione, prima del decreto di trasferimento, dovrà essere consegnata in estratto autentico notarile,

B3) Enti diversi dalle società

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

Inoltre, qualora:

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

C) OFFERENTE AVVOCATO

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

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

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

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

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

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

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

* * *

In caso di pluralità di offerenti, siano essi persone fisiche o enti, all'offerta - che dovrà contenere le indicazioni ed alla quale dovranno essere allegati i documenti relativi ad ogni tipologia di offerente di cui ai punti precedenti - dovrà essere allegata, altresì, scansione della procura speciale notarile (o delle procure speciali notarili) rilasciata (o rilasciate) dall'altro offerente (o dagli altri offerenti) al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica, oppure al soggetto che ha sottoscritto l'offerta con firma digitale.

- D) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;**
- E) anno e numero di ruolo generale della procedura;**
- F) il numero o altro dato identificativo del lotto;**
- G) descrizione del bene se previsto dal format dell'offerta;**

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

* * *

MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

La cauzione dovrà essere versata esclusivamente con bonifico bancario sul conto corrente avente le seguenti coordinate IBAN: **IT33C0627013100CC0000308046** acceso presso **La Cassa di Ravenna S.p.a.** intestato alla procedura in oggetto con indicazione della seguente causale: **"cauzione RGE N. 104/2022 Trib.Ra - LOTTO UNICO - Professionista Del. Notaio 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 interesserà l'immobile)** ed è il soggetto che invia l'offerta al Ministero della Giustizia mediante PEC.

Per maggiori dettagli si rinvia alle informazioni dettagliate contenute nel "Manuale Utente per la Presentazione dell'offerta" telematica disponibile sul Portale dei Servizi Telematici.

Per evitare che non sia completata l'operazione di trasmissione della busta telematica è consigliabile iniziare il processo di deposito della offerta con largo anticipo rispetto al termine sopra fissato.

* * *

MODALITÀ DI TRASMISSIONE DELL'OFFERTA
ARTT.12 E 13 D.M. GIUSTIZIA N. 32/2015

Una volta compilata l'offerta, al termine del riepilogo dei dati, il presentatore deve **firmare digitalmente l'offerta** (bottone firma offerta), prima di confermarla. Per questo il presentatore deve quindi scaricare l'offerta integrale in formato xml, firmarla digitalmente con il proprio dispositivo e ricaricarla nel sistema.

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

L'ultimo adempimento riguarda il **pagamento del bollo digitale**.

Il bollo può essere pagato sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" e nel "Vademecum per il pagamento telematico del bollo digitale" reperibili sul sito internet pst.giustizia.it.

La ricevuta del pagamento in formato XML dovrà essere scaricata dal pst.giustizia.it ed allegata all'offerta.

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

* * *

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

L'offerta si intende depositata solo dopo che sia stata generata la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore della PEC del Ministero della Giustizia, ricevuta che il presentatore ha diritto di richiedere ai sensi dell'art. 12, comma 4, del D.M. n. 32 del 2015. Le offerte pervenute in maniera non conforme alle prescrizioni sopra indicate saranno ritenute inefficaci, con l'avvertenza che il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta, che la responsabilità della correttezza, della completezza e della tempestività delle operazioni di inserimento nel portale dei dati e di tutta la documentazione richiesta è a carico esclusivo dell'offerente e che pertanto non saranno ammesse contestazioni, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra indicate non saranno compiutamente e correttamente concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta.

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

Anche le offerte presentate per via telematica sono irrevocabili e devono essere incondizionate.

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

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

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

* * *

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offerta per persona da nominare:

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

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

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente in un giorno festivo al primo giorno non festivo. Il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato referente della procedura disporrà la vendita a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione.

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

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

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

* * *

SALDO PREZZO
E ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

In caso di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto espressa richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al delegato, le

somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura

* * *

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

Maggiori informazioni e chiarimenti potranno essere richiesti al custode nominato Notaio *Dr. 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, 19 novembre 2025

Il Professionista Delegato
Notaio Fabrizio Gradassi

