

# **Notai per le Esecuzioni Immobiliari e Mobiliari**

*Associazione Professionale*  
*Via Ginanni n.8 - 48121 Ravenna*  
*Tel. 0544/219977 - Fax 0544/218536*  
*www.associazionenotai.it*

---

## **TRIBUNALE ORDINARIO DI RAVENNA**

Sezione Civile- Esecuzioni Immobiliari

\*\*\*

### **AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**

**Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. N. 56/2023 (vi è riunita la R.G.E. N. 8/2024)**

**Giudice dell'Esecuzione Dott. Samuele Labanca**

**Professionista Delegato e Custode Giudiziario: Notaio Paolo Castellari**

**Gestore della Vendita telematica: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.**

\*\*\*

Si dà pubblico avviso che nell'esecuzione immobiliare indicata in epigrafe, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c, con ordinanza emessa dal Giudice dell'Esecuzione in data 18/12/2024 è stata conferita al Professionista delegato Notaio Paolo Castellari la delega alle operazioni di vendita, da svolgersi con la **modalità telematica cosiddetta asincrona**, dei seguenti immobili:

#### **LOTTO n. 1**

##### **Descrizione del compendio immobiliare:**

Porzione del complesso immobiliare denominato "Villa Ginanni Corradini" sviluppato su tre piani fuori terra all'interno di un parco di Ha 1.00.24, sito in Comune di Ravenna, frazione Campiano, Via Petrosa n. 126, costituita da appartamento posto al piano primo con corti esclusive al piano terra. Tale appartamento è completamente indipendente, tuttavia si segnala la comunicazione con l'appartamento distinto con la particella 2 sub. 61, attraverso una porta posta nel vano cucina.

##### **Identificazione Catastale**

Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, Sezione Urbana S, Foglio 101 particella 2 sub. 24, Via Petrosa n. 126, Piano T-1, Zona censuaria 3, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 4 vani, Superficie totale 209 mq., totale escluse aree scoperte 139 mq., Rendita Euro 537,12.

All'immobile *de quo* competono i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti e cose comuni del complesso immobiliare, ai sensi dell'art. 1117 e ss. c.c., con particolare riferimento all'atto di provenienza a rogito Notaio Valerio Visco di Ravenna in data 19/12/2011 Rep. 47838 trascritto a Ravenna in data 29/12/2011 al n. 15128 Reg. Part. e all'elaborato planimetrico, dove risultano le seguenti parti comuni distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, Sezione Urbana S, Foglio 101 con le particelle:

- 2 sub. 15, -B.C.N.C. (scale e androne) ai sub. 24,25;
- 2 sub. 16, -B.C.N.C. (scale e pianerottolo) ai sub. 24,25,26,27,28;
- 2 sub. 17, -B.C.N.C. (ascensore e sala macchine) ai sub. 24,25,26,27,28;
- 2 sub. 29, -B.C.N.C. (corte, stradello, c.t., ripostiglio e androne) a tutti i sub..

##### **Vincoli, servitù, obblighi e patti speciali**

L'immobile di cui fa parte la porzione di cui sopra è gravato dal **vincolo storico ed artistico, ai sensi e per gli effetti degli artt. 2 e 3 della Legge 1 giugno 1939 n. 1089 (ora D.Lgs. n. 42/2004)** a seguito della notifica effettuata il 04/07/1986 all'allora proprietaria, del Decreto del Ministero per i beni Culturali ed Ambientali emesso il 28/05/1986, trascritto a Ravenna in data 13/10/1986 Art. 7091, con cui si è provveduto a dichiarare l'interesse particolarmente importante di "Villa Ginanni - Corradini", identificata al Foglio 101 con i mappali 1 e 2 (originari fra l'altro del mappale 2 sub. 24)

Pertanto, ai sensi dell'art. 59 D.lgs 42/2004 il trasferimento dell'immobile suddetto dovrà essere denunciato a cura dell'acquirente alla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio del luogo ove si trovano i beni, affinché il Ministero o gli enti territoriali competenti possano esercitare il diritto di prelazione ad essi spettante.

A norma dell'art. 61 del D.Lgs 42/2004, in pendenza del decorso del termine di sessanta giorni dalla data di ricezione della predetta denuncia, il trasferimento dell'immobile suddetto rimane condizionato sospensivamente all'esercizio della prelazione.

Per le servitù, obblighi e patti speciali si richiama quanto risultante dal suddetto atto di provenienza a rogito Notaio Valerio Visco di Ravenna in data 19/12/2011 Rep. 47838 trascritto a Ravenna in data 29/12/2011 al n. 15128 Reg. Part., fra cui l'obbligo assunto dalla società dante causa dell'attuale proprietaria, nei confronti del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali, di rendere accessibile al pubblico l'intero piano nobile posto al piano primo del fabbricato in oggetto ogni prima domenica del mese dalle ore 10.00 alle ore 12.00 e dalle ore 15.00 alle ore 17.00, a mezzo di scrittura privata autenticata dal Notaio Iacopo Bersani di Bologna in data 26/02/2004 Rep. n. 30748, obbligo a cui l'attuale proprietaria ha dichiarato di subentrare per quanto di propria spettanza.

#### **Confini**

L'appartamento Sez. Urb. S, Foglio 101, Particella 2, sub 24 confina a sud-ovest, sud-est nord-est con muri perimetrali, mentre nord-ovest con androne e parti comuni e ragioni [REDACTED], salvo altri.

#### **Situazione occupazionale**

Da liberare al decreto di trasferimento.

#### **LOTTO n. 3**

Porzione del complesso immobiliare denominato "Villa Ginanni Corradini" sviluppato su tre piani fuori terra all'interno di un parco di Ha 1.00.24, sito in Comune di Ravenna, frazione Campiano, Via Petrosa n. 126, costituita da appartamento al piano primo (comunicante con l'appartamento adiacente distinto con la particella 2 sub. 24) con corte esclusiva al piano terra nel retro dell'immobile, oltre ad area destinata a giardino, adiacente la suddetta corte, all'interno della quale è stata costruita una piscina completamente interrata di mq. 64,00 oltre alle strutture per il funzionamento della stessa (piccoli manufatti che costituiscono locali tecnici con struttura in legno che si armonizzano con il contesto paesaggistico).

#### **Identificazione Catastale**

Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, Sezione Urbana S, Foglio 101 particella 2 sub. 61, Via Petrosa n. 126, Piano T-1, Zona censuaria 3, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 3 vani, Superficie totale 147 mq., totale escluse aree scoperte 125 mq., Rendita Euro 402,84;

Catasto Terreni del Comune di Ravenna, Sezione Savio, Foglio 101 particella 230, qualità seminativo, classe 3, superficie mq. 1.720, reddito dominicale Euro 9,07, reddito agrario Euro 10,22.

All'immobile *de quo* competono i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti e cose comuni del complesso immobiliare, ai sensi dell'art. 1117 e ss. c.c., con particolare riferimento all'atto di provenienza a rogito Notaio Valerio Visco di Ravenna in data 20/02/2012 Rep. 48285 trascritto a Ravenna in data 27/02/2012 al n. 2359 Reg. Part. e all'elaborato planimetrico, dove risulta quanto distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, Sezione Urbana S, Foglio 101 con la particella 2 sub. 29, -B.C.N.C. (corte, stradello, c.t., ripostiglio e androne) a tutti i sub..

#### **Vincoli, servitù, obblighi e patti speciali**

L'immobile di cui fa parte la porzione di cui sopra è gravato dal **vincolo storico ed artistico, ai sensi e per gli effetti degli artt. 2 e 3 della Legge 1 giugno 1939 n. 1089 (ora D.Lgs. n. 42/2004)** a seguito della notifica, effettuata il 04/07/1986 all'allora proprietaria, del Decreto del Ministero per i beni Culturali ed Ambientali emesso il 28/05/1986, trascritto a Ravenna in data 13/10/1986 Art. 7091, con cui si è provveduto a dichiarare l'interesse particolarmente

importante di "Villa Ginanni – Corradini" identificata al Foglio 101 con i mappali 1 e 2 (originari fra l'altro del mappale 2 sub. 61).

Pertanto, ai sensi dell'art. 59 D.Lgs 42/2004 il trasferimento dell'immobile suddetto dovrà essere denunciato a cura dell'acquirente alla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio del luogo ove si trovano i beni, affinché il Ministero o gli enti territoriali competenti possano esercitare il diritto di prelazione ad essi spettante.

A norma dell'art. 61 del D.Lgs 42/2004, in pendenza del decorso del termine di sessanta giorni dalla data di ricezione della predetta denuncia, il trasferimento dell'immobile suddetto rimane condizionato sospensivamente all'esercizio della prelazione.

Per le servitù, obblighi e patti speciali si richiama quanto risultante dal suddetto atto di provenienza a rogito Notaio Valerio Visco di Ravenna in data 20/02/2012 Rep. 48285 trascritto a Ravenna in data 27/02/2012 al n. 2359 Reg. Part., fra cui l'obbligo assunto dalla società dante causa dell'attuale proprietaria, nei confronti del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali, di rendere accessibile al pubblico l'intero piano nobile posto al piano primo del fabbricato in oggetto ogni prima domenica del mese dalle ore 10.00 alle ore 12.00 e dalle ore 15.00 alle ore 17.00, a mezzo di scrittura privata autenticata dal Notaio Iacopo Bersani di Bologna in data 26/02/2004 Rep. n. 30748, obbligo a cui l'attuale proprietaria ha dichiarato di subentrare per quanto di propria spettanza.

#### **Confini**

L'appartamento Sez. Urb. S, Foglio 101, Particella 2, sub 61 confina a sud-ovest, nord-est con muri perimetrali, mentre nord-ovest con androne e parti comuni e ragioni [REDACTED], sud est con mappale 230 stessa proprietà, salvo altri.

L'area destinata a giardino confina con mappali 213, 229, 109, mappale 2 sub. 61, e mappale 2 dai sub. 30 al 37.

#### **Situazione occupazionale**

Da liberare al decreto di trasferimento.

#### **LOTTO n. 4**

Porzione del complesso immobiliare denominato "Villa Ginanni Corradini" sviluppato su tre piani fuori terra all'interno di un parco di Ha 1.00.24, sito in Comune di Ravenna, frazione Campiano, Via Petrosa n. 126, costituita da:

- ufficio (composto da n. 3 camere adibite ad ufficio, n. 2 antibagno e n. 2 bagni) posto al piano terra centralmente e comunicante esternamente sul retro, all'esterno sono collocati una loggia e n. 2 depositi ricavati dal sottostrada;
- cantina al piano terra consistente in un unico vano adibito a lavanderia privo di finestre adiacente all'immobile ad uso ufficio di cui sopra;
- n. 2 posti auto esterni a cui si accede dall'ingresso carrabile che si affaccia su Via Petrosa;
- rimessa in corpo distaccato con corte esclusiva, composta da un unico vano con struttura in legno di modeste dimensioni.

#### **Identificazione Catastale**

Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, Sezione Urbana S, Foglio 101 particelle:

- 2 sub. 62, Via Petrosa n. 126, Piano T, Zona censuaria 3, Categoria A/10, Classe 2, Consistenza 5 vani, Superficie totale 131 mq., totale escluse aree scoperte 131 mq., Rendita Euro 1.665,57;
- 2 sub. 63, Via Petrosa n. 126, Piano T, Zona censuaria 3, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 9 mq., Superficie totale 9 mq., Rendita Euro 25,56;
- 2 sub. 30, Via Petrosa, Piano T, Zona censuaria 3, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 12 mq., superficie totale 12 mq., Rendita Euro 40,28;
- 2 sub. 31, Via Petrosa, Piano T, Zona censuaria 3, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 12 mq., superficie totale 12 mq., Rendita Euro 40,28;
- 229, Via Petrosa n. 126, Piano T, Zona censuaria 3, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 3 mq., superficie totale 4 mq., Rendita Euro 13,79;

Catasto Terreni del Comune di Ravenna, Sezione Savio, Foglio 101 particella 229 -Ente Urbano- della superficie di mq. 24.

All'immobile *de quo* competono i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti e cose comuni del complesso immobiliare, ai sensi dell'art. 1117 e ss. c.c., con particolare riferimento all'atto di provenienza a rogito Notaio Valerio Visco di Ravenna in data 20/02/2012 Rep. 48285 trascritto a Ravenna in data 27/02/2012 al n. 2359 Reg. Part. e all'elaborato planimetrico, dove risulta quanto distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, Sezione Urbana S, Foglio 101 con la particella 2 sub. 29, -B.C.N.C. (corte, stradello, c.t., ripostiglio e androne) a tutti i sub.. Si precisa che agli immobili di cui ai sub. 62 e 63 spetta inoltre la comproprietà sulla corte comune individuata erroneamente nella dimostrazione grafica dei subalterni di cui all'elaborato planimetrico con il sub. 58, in quanto trattasi di subalterno soppresso che ha generato i suddetti sub. 62 e 63.

#### **Vincoli, servitù, obblighi e patti speciali**

L'immobile di cui fa parte la porzione di cui sopra è gravato dal **vincolo storico ed artistico, ai sensi e per gli effetti degli artt. 2 e 3 della Legge 1 giugno 1939 n. 1089 (ora D.Lgs. n. 42/2004)** a seguito della notifica, effettuata il 04/07/1986 all'allora proprietaria, del Decreto del Ministero per i beni Culturali ed Ambientali emesso il 28/05/1986, trascritto a Ravenna in data 13/10/1986 Art. 7091, con cui si è provveduto a dichiarare l'interesse particolarmente importante di "Villa Ginanni – Corradini" identificata al Foglio 101 con i mappali 1 e 2 (originari fra l'altro dei mappali 2 sub. 62, 2 sub. 63, 2 sub. 30 e 2 sub. 31).

Pertanto, ai sensi dell'art. 59 D.lgs 42/2004 il trasferimento dell'immobile suddetto dovrà essere denunciato a cura dell'acquirente alla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio del luogo ove si trovano i beni, affinché il Ministero o gli enti territoriali competenti possano esercitare il diritto di prelazione ad essi spettante.

A norma dell'art. 61 del D.Lgs 42/2004, in pendenza del decorso del termine di sessanta giorni dalla data di ricezione della predetta denuncia, il trasferimento dell'immobile suddetto rimane condizionato sospensivamente all'esercizio della prelazione.

Per le servitù, obblighi e patti speciali si richiama quanto risultante dal suddetto atto di provenienza a rogito Notaio Valerio Visco di Ravenna in data 20/02/2012 Rep. 48285 trascritto a Ravenna in data 27/02/2012 al n. 2359 Reg. Part., fra cui l'obbligo assunto dalla società dante causa dell'attuale proprietaria, nei confronti del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali, di rendere accessibile al pubblico l'intero piano nobile posto al piano primo del fabbricato in oggetto ogni prima domenica del mese dalle ore 10.00 alle ore 12.00 e dalle ore 15.00 alle ore 17.00, a mezzo di scrittura privata autenticata dal Notaio Iacopo Bersani di Bologna in data 26/02/2004 Rep. n. 30748, obbligo a cui l'attuale proprietaria ha dichiarato di subentrare per quanto di propria spettanza.

#### **Confini**

L'ufficio Sez. Urb. S, Foglio 101, Particella 2, sub 62 confina a sud-est con muri perimetrali del palazzo, a sud-ovest con appartamento Sez. Urb. S, Foglio 101, Particella 2, sub 59 ditta [REDACTED], a nord-ovest con Sez. Urb. S, Foglio 101, Particella 2, sub 63 cantina-magazzino stessa ditta, sub.29 androne comune, sub 17 ascensore, a nord-est con appartamento Sez. Urb. S, Foglio 101, Particella 2, sub 60 stessa ditta, salvo altri.

Cantina-Magazzino Sez. Urb. S, Foglio 101, Particella 2, sub 63 confina a sud-est con ufficio Sez. Urb. S, Foglio 101, Particella 2, sub 62 stessa ditta, a sud-ovest con Sez. Urb. S, Foglio 101, Particella 2, sub 59 ditta [REDACTED], a nord-ovest e nord-est parti comuni sub.29 androne comune, sub 17 ascensore, salvo altri.

I posti auto Sez. Urb. S, Foglio 101, Particella 2, sub 30 e 31 confinano a nord ovest pubblica via, nord-est, sud-est, sud-ovest ragioni [REDACTED], salvo altri.

La rimessa in corpo distaccato confina con le particelle 230, 109 e particella 2 sub. 61.

#### **Situazione occupazionale**

Occupato con contratto di locazione registrato all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Ravenna in data 27/01/2023 al n. 736 Serie 3T.

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

“Da ricerca effettuata presso gli archivi del Comune di Ravenna in riferimento ai beni in oggetto, sono emerse le pratiche qui di seguito riportate, riguardanti sia il Lotto 1, Lotto 2, Lotto 3, Lotto 4:

**LOTTO 1 (part. 2 sub.24):** Autorizzazione n.1850/88 del 02/08/1988, rifacimento solaio di copertura; DIA pg 32489/96 del 01/08/1996 rifacimento completo del complesso immobiliare; Autorizzazione n. 860/2000 del 17/05/2000 completamento opere con variante; Concessione n. 855/2001 del 06/06/2001, recinzione e ripristino area cortiliva; DIA pg 56020/04 del 19/07/2004, completamento opere con variante; Agibilità pg 113482/06 del 29/12/2006 del sub. 24; SCIA sanatoria pg 139797/12 del 24/12/2012. Dal confronto tra i titoli edilizi e quanto rilevato nel sopralluogo sono presenti delle difformità:

le altezze dei solai riportano delle incongruenze, non è chiaro dove è stata rilevata la quota (se alla trave portante, orditura secondaria o tavolato/tavelle); nel bagno padronale è presente un gradino interno a separazione tra il vano doccia e vano ove sono collocati il resto dei sanitari, si rilevano inoltre altezze diverse dovute all'apposizione di controsoffitto; tra l'ingresso e il vano soggiorno è presente un gradino di circa cm 23 ed inoltre le altezze sia dell'ingresso che del bagno di servizio presentano quote diverse che esulano dalla tolleranza del 2%; si riscontra infine che la larghezza di tutte le finestre dell'appartamento discostano di circa cm 5 in meno rispetto a quelle indicate nei titoli edilizi.

**LOTTO 2 (part. 2 sub.57 e 60) :** Autorizzazione n.1850/88 del 02/08/1988, rifacimento solaio di copertura; DIA pg 32489/96 del 01/08/1996 rifacimento completo del complesso immobiliare; Autorizzazione n. 860/2000 del 17/05/2000 completamento opere con variante; Concessione n. 855/2001 del 06/06/2001, recinzione e ripristino area cortiliva; DIA pg 56020/04 del 19/07/2004, completamento opere con variante; DIA pg 51058/05 del 01/07/2005, completamento opere con variante; Agibilità SCEA pg 24024 del 19/03/2009 sub.57 e 60; DIA pg 68580 del 17/07/2007 per modifiche interne; SCIA pg 2295 del 12/01/2011 completamento opere; SCIA pg 45386 del 24/04/2012 completamento opere e variante; SCEA pg 111535 del 12/10/2012; SCIA pg 106142 del 03/09/2013; SCIA pg 46277 del 08/03/2021; SCEA pg 245875 del 25/11/2022. Dal confronto tra i titoli edilizi e quanto rilevato nel sopralluogo sono presenti delle difformità:

per l'unità immobiliare sub 57, si riscontra: nel bagno si nota un ingrossamento del muro cm 65 a fronte di circa cm 10; per l'unità immobiliare sub 60 si riscontra: nel vano camera da letto ci sono piccole modifiche dovute a ispessimenti di muri, forse per contenere impianti, si nota il tamponamento della porta che dà accesso all'ingresso comune. Vi sono altre modifiche che rientrano nelle tolleranze ai sensi dell'art. 19 bis comma 1, 1 bis e comma 1 ter LR 23/2004, ossia piccoli scostamenti delle altezze e dimensioni dei vani.

**LOTTO 3 (part. 2 sub 61 e particella 230):** Autorizzazione n.1850/88 del 02/08/1988, rifacimento solaio di copertura; DIA pg 32489/96 del 01/08/1996 rifacimento completo del complesso immobiliare; Autorizzazione n. 860/2000 del 17/05/2000 completamento opere con variante; Concessione n. 855/2001 del 06/06/2001, recinzione e ripristino area cortiliva; DIA pg 56020/04 del 19/07/2004, completamento opere con variante; Agibilità pg 113482/06 del 29/12/2006 del sub. 24; SCIA cambio d'uso pg 126524/11 del 21/12/2011; SCIA sanatoria pg 139797/12 del 24/12/2012; per la particella 230 si riscontra SCIA pg 71874 del 16/05/2016 con proroga del titolo pg 92104 del 14/05/2019 ora scaduto.

Dal confronto tra i titoli edilizi e quanto rilevato nel sopralluogo sono presenti delle difformità: per l'unità immobiliare sub 61 si riscontra: nel salone nobile le aperture nel prospetto sud-est, finestre e portone principale presentano delle quotature difformi; è stata tamponata la porta che dava comunicazione con l'ingresso dell'appartamento Sez. Urb. S Foglio 101 Particella 2 Sub.

24; non si riscontrano attacchi di impianti nel angolo cottura del salone nobile come indicato nel titolo edilizio del cambio d'uso SCIA cambio d'uso pg 126524/11 del 21/12/2011; nella zona notte la separazione tra la camera da letto ed il disimpegno con bagno presenta una traslazione di circa cm 20 in più a favore del servizio igienico e disimpegno, inoltre le porte di comunicazione hanno una diversa ubicazione; le altezze del salone e della zona notte discostano da quelle indicate nei titoli edilizi e nelle planimetrie catastali. Nella corte esclusiva del sub 61 si rileva manufatto in legno avente dimensioni di ml 1.08 x 2.58 con altezza minore ml 1.80 e maggiore h= 2.05, collocato a circa ml 4,00 dallo spigolo della particella Sez S foglio 101 mappale 109, di cui non è stato riscontrato titolo edilizio. Si segnala inoltre la presenza di un pergolato realizzato con struttura in metallo sia per gli elementi verticali che orizzontali, il tutto imbullonato e verniciato color bianco avorio con sottostante pavimentazione in legno appoggiato sul terreno. Il pergolato ha dimensioni di ml 5,60 x 3,80 con altezza sotto trave di h= 2.12. Trattasi di manufatto di tipo amovibile che rientra nella fattispecie di edilizia libera ma necessita dell'autorizzazione della Soprintendenza. Per quanto riguarda la particella 230 si puntualizza quanto segue: nella realizzazione della piscina non sono stati indicati i manufatti esterni per il contenimento degli impianti, non si riscontra la vasca di laminazione o comunque se è presente non è stato possibile visionarla ed ispezionarla. L'immobile è dotato di titolo edilizio tuttavia non è stata depositata la fine lavori con chiusura della pratica e l'aggiornamento catastale al Catasto Terreni e Catasto Fabbricati.

**LOTTO 4 (part. 2 sub 62, 63, 30, 31 – part. 229) :** Autorizzazione n.1850/88 del 02/08/1988, rifacimento solaio di copertura; DIA pg 32489/96 del 01/08/1996 rifacimento completo del complesso immobiliare; Autorizzazione n. 860/2000 del 17/05/2000 completamento opere con variante; Concessione n. 855/2001 del 06/06/2001, recinzione e ripristino area cortiliva; DIA pg 56020/04 del 19/07/2004, completamento opere con variante; DIA pg 51058/05 del 01/07/2005, completamento opere con variante; DIA pg 68580 del 17/07/2007 per modifiche interne; SCIA pg 2295 del 12/01/2011 completamento opere; Illecito pg 14592 del 14/02/2012 per costruzione abusiva di manufatti ricovero animali, PDC in sanatoria pg 16316 del 17/02/2012 per regolarizzazione dei manufatti ricovero animali, SCIA pg 45386 del 24/04/2012 completamento opere e variante; SCEA pg 111535 del 12/10/2012; SCEA pg 120269 del 05/11/2012, per manufatti animali , SCIA pg 106142 del 03/09/2013; SCIA pg 46277 del 08/03/2021; SCEA pg 245875 del 25/11/2022. Dal confronto tra i titoli edilizi e quanto rilevato nel sopralluogo sono presenti delle difformità:

Per l'unità immobiliare sub 62 si riscontra : nel deposito esterno angolo sud-ovest, si riscontra la presenza di impianti per il funzionamento di piccolo angolo cottura con arredi e utilizzo non consoni con la destinazione d'uso.

Per l'unità immobiliare particella 229 si riscontra: il manufatto adibito a rimessa risulta difforme rispetto a quanto sanato in quanto ne è stata rimossa una porzione (tettoia), non si rileva inoltre lo steccato in legno a delimitazione del cortile per gli animali. Nulla da segnalare per l'unità immobiliare sub 63, sub 30 e 31. Eventuali altre modifiche delle unità immobiliari sopra descritte rientrano nelle tolleranze ai sensi dell'art. 19 bis comma 1, 1 bis e comma 1 ter LR 23/2004.

**Le difformità sopra citate per il LOTTO 1,** potranno essere regolarizzate previa presentazione di una sanatoria ai sensi dell'art. 17 Legge Regionale n. 23/2004, e Legge "salva casa" 105/2024, presso Sportello Unico per l'Edilizia (S.U.E.), nonché inoltre congiunto, con conferenza dei servizi, alla Sovrintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Ravenna (S.B.A.P.) per l'ottenimento dell'accertamento della compatibilità paesaggistica, sul quale esito, ci si dovrà attenere per eventuali modifiche o ripristini. Vi sono inoltre delle incongruenze che possono essere ricondotte all'art. 19 bis co.1, 1 bis e 1 ter LR 23/2004 che non producono effetti sanzionatori. Il costo complessivo della sanatoria ai fini della regolarizzazione urbanistico-edilizia delle opere difformi si quantificano indicativamente a €

7000,00 (euro settemila/00), oblazione e spese tecniche, salvo indicazioni più incisive emesse dalla (S.B.A.P.).

**Le difformità sopra citate per il LOTTO 2**, potranno essere regolarizzate previa presentazione di una sanatoria ai sensi dell'art. 16 bis Legge Regionale n. 23/2004, nonché Legge "salva casa" 105/2024, presso Sportello Unico per l'Edilizia (S.U.E.), con inoltro congiunto, con conferenza dei servizi, alla Sovrintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Ravenna (S.B.A.P.) per l'ottenimento dell'accertamento della compatibilità paesaggistica, sul quale esito, ci si dovrà attenere per eventuali modifiche o ripristini. La sanatoria comprensiva di spese tecniche e oblazione si quantifica indicativamente in € 7000,00 (settemila/00). Le piccole modifiche che possono essere ricondotte all'art. 19 bis co.1, 1 bis e 1 ter LR 23/2004 non producono effetti sanzionatori ai fini edilizi ma non paesaggistici.

**Le difformità sopra citate per il LOTTO 3**, potranno essere regolarizzate previa presentazione di una sanatoria ai sensi dell'art. 17 Legge Regionale n. 23/2004, e Legge "salva casa" 105/2024 (per regolarizzazione del manufatto in legno sulla corte esclusiva sub.61), presso Sportello Unico per l'Edilizia (S.U.E.), nonché inoltro congiunto, con conferenza dei servizi, alla Sovrintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Ravenna (S.B.A.P.) per l'ottenimento dell'accertamento della compatibilità paesaggistica, sul quale esito, ci si dovrà attenere per eventuali modifiche o ripristini. La sanatoria comprensiva di spese tecniche e oblazione si quantifica indicativamente in € 8000,00 (ottomila/00). Le piccole modifiche che possono essere ricondotte all'art. 19 bis co.1, 1 bis e 1 ter LR 23/2004 non producono effetti sanzionatori ai fini edilizi ma non paesaggistici. In alternativa per evitare ogni sanzione e spese tecniche i manufatti non regolari (quelli a servizio della piscina e quello insistente sulla corte esclusiva sub 61) dovranno essere rimossi e ripristinato lo stato dei luoghi.

**Le difformità sopra citate per il LOTTO 4**, potranno essere regolarizzate previa presentazione di una sanatoria ai sensi dell'art. 17 Legge Regionale n. 23/2004, e Legge "salva casa" 105/2024, presso Sportello Unico per l'Edilizia (S.U.E.), nonché inoltro congiunto, con conferenza dei servizi, alla Sovrintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Ravenna (S.B.A.P.) per l'ottenimento dell'accertamento della compatibilità paesaggistica, sul quale esito, ci si dovrà attenere per eventuali modifiche o ripristini. La sanatoria comprensiva di spese tecniche e oblazione si quantifica indicativamente in € 8000,00 (ottomila/00). Le piccole modifiche che possono essere ricondotte all'art. 19 bis co.1, 1 bis e 1 ter LR 23/2004 non producono effetti sanzionatori ai fini edilizi ma non paesaggistici.

**Dalla verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio**, sono state estratte le planimetrie catastali censite al Catasto Fabbricati Sez. Urb. S Foglio 101 Particella 2 Sub. 24, 57, 60, 61, 62, 63, 30, 31, e mappale 229. Le planimetrie risultano conformi. Nei sub 24 e 61, come riportato nella precedente perizia, si riscontrano difformità nelle altezze dei vani mancata indicazione di gradini, leggero spostamento di tramezzi – arredo, che, in base alla circolare N° 2 del 09/07/2010 - Prot. 36607, dell'Agenzia delle Entrate, non incidono nella variazione della rendita catastale : (non hanno rilevanza catastale le lievi modifiche interne, quali lo spostamento di una porta o di un tramezzo che, pur variando la superficie utile dei vani interessati, non variano il numero di vani e la loro funzionalità e pertanto non comportano l'obbligo della presentazione di una nuova planimetria in catasto). Per quanto riguarda i sub. 62 e 63 occorre aggiornare l'attuale elaborato planimetrico (alle unità immobiliari sub. 62 e sub.63 spetta anche la corte che precedentemente era individuata con sub.58).

**Resta invece da regolarizzare il mappale 230 ove insiste la piscina**, ossia, occorre l'aggiornamento sia al Catasto Terreni (tipo mappale), che al Catasto Fabbricati (docfa per n. 1 unità immobiliare). L'aggiornamento catastale complessivo si quantifica indicativamente con spese tecniche e diritti in € 5.000,00 (cinquemila/00).

**In ordine a quanto richiesto nei quesiti (punto 6)**, si precisa che le **planimetrie catastali del LOTTO 1, LOTTO 2, LOTTO 4, allo stato attuale, sono conformi**, come da circolare N° 2 del 09/07/2010 - Prot. 36607, dell'Agenzia delle Entrate, **mentre il LOTTO 3 risulta regolare**

il sub.61 ma non la particella 230, ora di qualità seminativo di mq 1720, pertanto dovrà essere regolarizzata. La sottoscritta non ha provveduto a procedere con l'aggiornamento catastale, come indicato al punto 6 dei quesiti, in quanto occorre, a priori, procedere alla presentazione di un titolo edilizio (considerato che allo stato attuale la proroga pg 92104 del 14/05/2019 della piscina è scaduta) che puntualizzi le eventuali opere ancora da completare e/o da regolarizzare con individuazione dei manufatti dedicati agli impianti per il funzionamento della stessa e l'indicazione della vasca di laminazione come segnato nella relazione tecnica di cui al titolo SCIA pg 71874 del 16/05/2016.

In merito alla classificazione urbanistica il complesso immobiliare è individuato come edificio di valore storico architettonico con scheda di censimento 0.86.01 disciplinato dall'art. IV.1.7 del RUE (Regolamento Urbanistico Esecutivo), ricadente in zona di verde privato (art. IV.1.10 del RUE), sistema paesaggistico ambientale avente connessione secondaria di tipo esistente. Edificio con vincolo art.128 c. II Dlgs 42/2004, DM 28/05/1986, L. 1059/1939. Atto di vincolo del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ravenna il 13/10/1986 al n. 10361 del Reg. Gen. E n. 7091 del Reg. Part. Per quanto riguarda la particella 230 essa è identificata nel RUE Uso agricolo, SR1 - Zone di più antica formazione ad alta vocazione produttiva agricola", disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art. VI.2.3, ed inoltre nel Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 5.2 Le Ville", disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art. IV.1.4 c2."

**Il tutto come meglio specificato nella relazione del C.T.U. 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 dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione dei beni, applicando una riduzione del valore;



- che per ciascun lotto il prezzo base è quello fissato nell'ordinanza di vendita anche richiamando la valutazione dell'esperto stimatore, come eventualmente successivamente ridotto dal delegato in considerazione del numero degli esperimenti di vendita andati deserti;
  - che il termine di versamento del saldo prezzo è perentorio e non è soggetto a sospensione feriale;
  - che non sarà consentito il pagamento rateale;
  - che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri conservativi esistenti al momento della vendita, che saranno cancellate a spese e cura della procedura, mentre non saranno cancellate eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali, sequestri di natura penale), anche ove fossero non opponibili;
  - che ogni offerente, escluso il debitore e i soggetti non ammessi alla vendita, dovranno depositare l'offerta di acquisto in modalità telematica, secondo le indicazioni contenute nell'avviso di vendita;
  - che l'offerta è irrevocabile;
  - che l'elaborato peritale relativo alla stima sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito internet del gestore della vendita telematica, oltre che sul sito internet istituzionale del Tribunale di Ravenna [www.tribunalediravenna.it](http://www.tribunalediravenna.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it), [www.asteravenna.eu](http://www.asteravenna.eu), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it);
  - **che l'offerta può essere presentata da qualsiasi soggetto, escluso il debitore, personalmente o tramite avvocato nelle forme dell'offerta per persona da nominare, ai sensi dell'art. 579, comma 3, c.p.c., oppure quale procuratore speciale dell'offerente, ai sensi dell'art. 571 c.p.c.**
- Nell'ipotesi in cui l'avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della **procura speciale notarile rilasciata in data non successiva alla vendita stessa**;
- **che l'offerta depositata in nome e/o per conto terzi – al di fuori delle ipotesi di rappresentanza legale delle persone incapaci e delle persone giuridiche – da chi non sia avvocato e sia dunque mero presentatore, non sarà ammessa**;
  - che l'immobile, ove occupato dal debitore o da terzi con titolo non opponibile alla procedura, potrà essere liberato alle condizioni e con i limiti previsti dall'art. 560 c.p.c.;
  - che l'immobile potrà essere visionato, tramite richiesta da effettuarsi in via telematica presso apposita sezione contenuta nel PVP, fino a 7 giorni prima di quello fissato per l'esperimento del tentativo di vendita;
  - che le richieste di visita, se presentate da soggetti professionali (es. agenzie immobiliari) per conto terzi, potranno essere rifiutate se non accompagnate dall'inoltro del documento d'identità in corso di validità dell'interessato e di quanto altro il Custode ritenga necessario per assicurare l'esatta identificazione dell'interessato;
  - che saranno sempre rifiutate le richieste di visita simultanea o per gruppi di più interessati;
  - **che il Tribunale non ha stipulato alcun contratto con intermediari o consulenti, né ha affidato alcun incarico, tanto meno in esclusiva, ad agenzie immobiliari o altri soggetti privati, a cui non riconosce né riconoscerà alcuna provvigione**;
  - **che, pertanto, gli annunci di vendita immobiliare contenuti e pubblicizzati presso le Agenzie Immobiliari non dipendono né derivano da alcun rapporto tra queste e il Tribunale**;
  - che il Custode è disponibile, compatibilmente con gli impegni connessi all'ufficio, a fornire **gratuitamente** tutte le informazioni relative all'immobile, alle modalità di partecipazione alla vendita, allo stato del procedimento e ai tempi del trasferimento;

- che con la presentazione dell'offerta telematica, l'offerente accetta il contenuto della perizia di stima.

\*\*\*

Per effetto della delega si precisa che tutte le attività di cui agli artt. 576 e segg. c.p.c. saranno effettuate dal Professionista Delegato, il quale allo scopo:

### INDICA

- **prezzo base della vendita:**
  - Euro 79.000,00 (settantanovemila/00) lotto n. 1;
  - Euro 80.500,00 (ottantamila/cinquecento/00) lotto n. 3;
  - Euro 46.000,00 (quarantaseimila/00) lotto n. 4;
- **saranno ritenute efficaci offerte non inferiori a:**
  - Euro 59.250,00 (cinquantanovemiladuecentocinquanta/00) per il lotto n. 1, pari al 75% del prezzo base sopra indicato;
  - Euro 60.375,00 (sessantamila/trecentosettantacinque/00) per il lotto n. 3, pari al 75% del prezzo base sopra indicato;
  - Euro 34.500,00 (trentaquattromilacinquecento/00) per il lotto n. 4, pari al 75% del prezzo base sopra indicato;
- **rilancio minimo in caso di gara:**
  - Euro 4.000,00 (quattromila/00) per ogni rilancio, per il lotto n. 1;
  - Euro 5.000,00 (cinquemila/00) per ogni rilancio, per il lotto n. 3;
  - Euro 3.000,00 (tremila/00) per ogni rilancio, per il lotto n. 4.

### AVVISA

che il giorno **10 marzo 2026 alle ore 10,00 e segg.** procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), e provvederà:

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

\* \* \*

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

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

- l'offerente persona fisica, personalmente ed anche per conto di coofferenti, in forza di procura speciale notarile;
- il rappresentante dell'offerente incapace (ad esempio: minore di età o beneficiario di Amministrazione di sostegno), debitamente autorizzato dal Giudice competente;
- il legale rappresentante dell'offerente persona giuridica, o dell'ente non persona giuridica, debitamente autorizzato secondo le regole proprie dell'ordinamento interno della persona giuridica e dell'ente stesso.

- un avvocato, in forza di procura speciale notarile, ai sensi dell'art. 571 c.p.c. (procuratore speciale dell'offerente) o ai sensi dell'art. 579, comma 3, c.p.c. (offerta per persona da nominare);

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

**Si precisa che:**

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

\* \* \*

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

L'offerta presentata telematicamente secondo le istruzioni reperibili all'indirizzo [https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/ManualeUtenteOfferta08\\_11\\_2022.pdf](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: **IT32F0623013142000030334163** **accesso presso Credit Agricole Cariparma S.p.a** intestato alla suindicata procedura esecutiva con indicazione della seguente causale:

**“cauzione RGE N. 56/2023 Trib. RA - LOTTO N. 1 – Prof. Del. Notaio Dott. Paolo Castellari”;**

**“cauzione RGE N. 56/2023 Trib. RA - LOTTO N. 3 – Prof. Del. Notaio Dott. Paolo Castellari”;**

**“cauzione RGE N. 56/2023 Trib. RA - LOTTO N. 4 – Prof. Del. Notaio Dott. Paolo Castellari”.**

La cauzione, **a pena d'inefficacia dell'offerta**, dovrà risultare accreditata sul conto indicato dal Professionista Delegato nel presente avviso già al momento dell'apertura delle operazioni di vendita ed essere di importo pari almeno al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto.

**Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato, dal professionista delegato o suo sostituto, l'accredito della somma sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.**

Pertanto, al fine di rispettare il suddetto requisito di ammissibilità, si invitano gli interessati alla presentazione dell'offerta ad eseguire il bonifico inerente la cauzione con congruo anticipo al fine di una corretta contabilizzazione dell'importo.

\* \* \*

### **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE** **ART. 12 D.M. GIUSTIZIA N. 32/2015**

**Le offerte di acquisto dovranno essere depositate in via telematica entro e non oltre il giorno precedente a quello fissato dal delegato per il loro esame.**

**L'offerta è inefficace se perviene oltre tale termine, se è inferiore di oltre un quarto del prezzo stabilito quale prezzo base nell'ordinanza e dunque nel presente avviso nonché se non risulta accreditata la cauzione nei termini e con le modalità sopra indicate.**

Per presentare l'offerta con modalità telematiche, occorre accedere al Portale delle Vendite Pubbliche che si raggiunge alternativamente ai seguenti indirizzi:

<https://pvp.giustizia.it>

<https://venditepubbliche.giustizia.it>

<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>

Il Portale delle Vendite Pubbliche è un'area pubblica del portale del Ministero della Giustizia e costituisce lo strumento messo a disposizione dal Ministero per la pubblicità di tutti gli immobili posti in vendita nelle esecuzioni immobiliari e nelle procedure concorsuali pendenti avanti a tutti gli Uffici Giudiziari italiani, per prenotare la visita degli immobili in vendita e per presentare le domande di partecipazione alle vendite telematiche dei beni.

Chi intende partecipare ad una vendita telematica deve essere innanzitutto identificato in maniera inequivoca. A tal fine, due sono le modalità previste dal D.M. 32/2015:

- **utilizzo di una casella PEC e del dispositivo di firma digitale** con il quale firmare tutta la documentazione prima di procedere all'invio.

La persona fisica che compila l'offerta è definita **presentatore** e deve necessariamente **coincidere con l'offerente (ossia il soggetto che in caso di aggiudicazione si interesterà l'immobile)** ed è il soggetto che invia l'offerta al Ministero della Giustizia mediante PEC.

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

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

\* \* \*

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

Una volta compilata l'offerta, al termine del riepilogo dei dati, il presentatore deve **firmare digitalmente l'offerta** (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](http://pst.giustizia.it).

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

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

\* \* \*

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

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

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

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



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

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

\* \* \*

### **MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Offerta per persona da nominare:**

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

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

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

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

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

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

\* \* \*

### **SALDO PREZZO**

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

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

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

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

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

Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al Professionista Delegato

incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento nella misura liquidata dal G.E.

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

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

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

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

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

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

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

\* \* \*

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

Maggiori informazioni e chiarimenti potranno essere richiesti al custode nominato Notaio *Dr. Paolo Castellari* 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, 12 gennaio 2026

Il Professionista Delegato  
Notaio Paolo Castellari

