

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. 132/2024

Giudice dell'Esecuzione Dott. Samuele La Banca

Professionista Delegato e Custode Giudiziario: avv. Silvia Casadio

Gestore della Vendita telematica: Edicom Finance Srl

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 25.06.2025 è stata conferita al Professionista delegato Avv. Silvia Casadio delega alle operazioni di vendita, da svolgersi con la **modalità telematica cosiddetta asincrona**, del seguente immobile:

LOTTO UNICO

Descrizione del compendio immobiliare:

Piena proprietà (quota 1/1) di appartamento posto al piano terzo, oltre a cantina al piano terra, in fabbricato condominiale, ubicato Ravenna via Lago di Garda n. 38 - 44, facente parte del "Centro residenziale Enrico Mattei" già "Villaggio San Giuseppe" e originariamente "Villaggio Anic" situato a Nord-Est del centro urbano di Ravenna, distante circa 2,30 Km dalla sede del Comune del capoluogo di provincia.

L'appartamento (sub 21) con ingresso al civico 42 interno 5, è costituito dalle seguenti superfici nette arrotondate: ingresso di mq 3,20, soggiorno di mq 20,00 con balcone di mq 6,20, cucina di mq 9,80 con balcone/loggia di mq 5,90, disimpegno di mq 4,30, bagno di mq 6,80 finestrato, ripostiglio di mq 3,20 e tre camere rispettivamente di mq 10,00, mq 10,30 e mq 15,60. In termini di superfici lorda arrotondata: appartamento mq 96,00, balconi mq 12,10. Altezza interna: ml 2,80 c.a omogenea per l'intera unità immobiliare.

La cantina è ubicata al piano terra con accesso dal corridoio nel portico comune e ha superficie netta arrotondata di mq 5,30 con altezza interna di ml 2,14 c.a. In termini di superficie lorda arrotondata mq 6,20.

Va precisato che la cantina effettivamente in uso all'unità immobiliare non coincide con quella indicata nello stralcio planimetrico allegato, bensì con un vano di analoga tipologia e dimensione, anch'esso ubicato al piano terra. La consistenza catastale dell'immobile è analoga. Il complesso residenziale di cui è parte l'unità in oggetto è costituito dall'insieme di n. 29 fabbricati realizzati nel periodo 1956-1964. Il fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto di vendita forzata è distinto al Fabbricato 26 - civ. 42 (lotto 11) nel Regolamento del Maxi Condominio "Centro Residenziale Enrico Mattei" ed è inserito all'interno del comparto edilizio sviluppato oltre viale Mattei, caratterizzata da minore densità insediativa rispetto ai lotti edificati precedentemente.

L'edificio, della tipologia in linea, si sviluppa su quattro piani fuori terra e non è servito da ascensore condominiale. Il piano terra è destinato a locali tecnici, centrale termica, spazi comuni e locali di servizio delle unità abitative. L'area esterna prevede spazi comuni parti interposti tra i corpi di fabbrica, quali cortili, giardini, percorsi pedonali ed aree di parcheggio.



La struttura portante dell'edificio è di tipo intelaiato in c.c.a con travi e pilastri, con strutture verticali a vista nella porzione inferiore. La copertura è a due falde con gronde e pluviali in lamiera di rame. I tamponamenti sono realizzati in laterizio, intonacati e tinteggiati. Le facciate presentano balconi. I serramenti sono in alluminio e/o legno verniciato con tapparelle avvolgibili esterne e porte vetrate degli ingressi condominiali con telaio metallico verniciato. L'appartamento ha le seguenti finiture interne: portoncino di ingresso in legno tamburato con serratura di sicurezza; infissi con profilo in legno verniciato; pareti e soffitti intonacati e tinteggiati; porte interne in legno verniciato di colore chiaro e dove presenti, inserti in vetro; pavimenti prevalentemente in graniglia di marmo; rivestimenti e pavimento tipo ceramica nel bagno con sanitari e rubinetteria standard datati, rivestimento zona cottura tipo ceramica; impianto elettrico di tipo sottotraccia con placche e frutti standard; impianto di riscaldamento di tipo autonomo con caldaia a gas installata nel balcone loggia; utenze autonome.

La cantina presenta pareti e soffitto intonacati e tinteggiati. La porta di accesso è in legno verniciato e non si apre completamente. La pavimentazione è in cemento ed è presente impianto elettrico.

Non sono state reperite le certificazioni di conformità degli impianti della abitazione che si presentano datati ma in discreto stato di conservazione. Non è stata reperito il libretto di manutenzione della caldaia.

Esternamente il fabbricato si presenta in ottimo stato manutentivo considerato il recentissimo intervento di rinforzo sismico con intervento generale su facciate e balconi effettuato nel 2024. Internamente l'abitazione e la sua pertinenza si presentano in stato manutentivo mediocre

Identificazione Catastale:

Il bene immobile oggetto di stima risulta così identificato **al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna (RA)** Sezione RA Foglio 47, particella 638, Sub 21, (già mappale 179 sub 21), Categoria A/4, Zona censuaria 3, Classe 3, Consistenza vani 6,5, Via Lago di Garda n. 42, Piano T-3, Superficie Totale: 105 mq, Rendita Euro 352,48.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della vendita insiste su area identificata al Catasto Terreni del Comune di Ravenna - Sezione RAVENNA Foglio 47 Particella 638 - ENTE URBANO di superficie 838 mq. Le parti comuni del fabbricato non sono identificate catastalmente ma rappresentate nella planimetria dell'appartamento e indicate nell'elaborato planimetrico dell'intero comparto nel quale il fabbricato era identificato con il precedente mappale 179 e l'area di resede (area verde) a servizio dello stesso è identificata con il mappale 380 ENTE URBANO di superficie 4.588 mq.

Si conferma che i dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

Confini:

Attualmente il mappale 638, che costituisce l'area di sedime del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della vendita, è intercluso dal mappale 380 (area esterna) che confina a nord con il foglio 9 mappale 204 (terreno), ragioni Comune di Ravenna, a sud con strada Lago di Garda, a Est con mappale 552 (terreno) e a ovest con mappale 792 (terreno) ragioni Comune di Ravenna salvo altri

Esistenza di parti comuni e servitù

Le parti comuni del fabbricato non sono identificate catastalmente ma rappresentate nella planimetria dell'appartamento e indicate nell'elaborato planimetrico dell'intero comparto nel quale il fabbricato era identificato con il precedente mappale 179 e l'area di resede (area verde)

a servizio dello stesso è identificata con il mappale 380 ENTE URBANO di superficie 4.588 mq.

Per i patti e gli obblighi si fa riferimento

- all' Atto di Compravendita del 21.12.2007 a rogito Notaio Alberto Fazi Repertorio n. 45933 Raccolta n. 13250 nonché al Regolamento del Maxi Condominio "Centro Residenziale Enrico Mattei". Il rogito notarile riporta di seguito: *"La porzione medesima, come risulta dall'atto di provenienza di cui in appresso, ha diritto alla proprietà in ragione di 2,069/1000 (due virgola zero sessantanove millesimi) delle parti comuni generali al complesso residenziale, e precisamente delle aree cortilive relative a tutti i fabbricati che lo costituiscono, nonché alla proprietà in ragione di 40,250/1000 (quaranta virgola duecentocinquanta millesimi) delle parti e cose comuni di detto fabbricato, ed in particolare dell'area coperta, dei vani scale, tetto, muri perimetrali, antenna condominiale, centrale termica, vano deposito, ecc... fondazioni e quant'altro sia considerato parte comune a norma di legge..... La vendita è fatta ed accettata col trasferimento nella parte acquirente di tutte le ragioni, azioni, diritti che alla parte venditrice competono sulla porzione venduta, sue aderenze, sovrastanze, pertinenze, infissi, siminfissi, usi, comunioni, servitù attive e passive se e come legalmente esistono od abbiano ragione di esistere, ed in particolare, se ed in quanto attuali, con tutti i patti, condizioni e servitù richiamati nel citato atto di provenienza"*.

- al Regolamento 2020 del Supercondominio e dei singoli fabbricati condominiali Centro Residenziale "Enrico Mattei" Ravenna riporta di seguito: Art. 2) *Proprietà comuni a tutto il Centro Residenziale: 2.1. Sono da considerarsi di proprietà comune a tutto il Centro Residenziale, di seguito denominato "Supercondominio", in modo indivisibile ed inalienabile, e nelle proporzioni che risultano dalle tabelle allegate al presente Regolamento - col "1" - l'area esterna ai 29 corpi di fabbrica, ivi compresa la viabilità pedonale, i giardini, i camminamenti, l'impianto di illuminazione esterna, le recinzioni, come da piantine allegate, la rete delle fognature, nonché le opere, le installazioni ed i manufatti destinati all'uso comune dell'intero Centro Residenziale. 2.2. È inoltre bene comune a tutto il Centro Residenziale la struttura edile (ex- magazzino) presente nel Lotto n. 1 in via Lago Maggiore, 6-8 di mq. 123, identificata al NCEU di Ravenna al foglio 47, mappale 153, sub2. 2.3. Il locale adibito a centrale termica, l'impianto e l'annessa cabina elettrica, la cisterna a servizio dell'impianto stesso, nonché il circostante terreno, identificato al foglio 47 Map. 131, Mapp. 373, Mapp. 378, le cabine elettriche Enel- Enel identificate al NCEU di Ravenna al foglio 47 rispondenti ai Mappali 153 sub 1 di mq. 21, 351 e 352 di mq 47 cadauno e 350 di mq. 53, non fanno parte del Supercondominio. Nel 2017 la centrale termica ha cessato definitivamente la sua funzione ed è stata avviata la "fase di recupero materiali e smantellamento". Rispetto, quindi, a quanto previsto all'art. 3 del regolamento contrattuale allegato agli atti di assegnazione, tutte le servitù reciproche esistenti, per impianti e linee di trasporto - calore connesse alla centrale termica ed all'impianto di riscaldamento automaticamente sono estinte"*

Situazione occupazionale

L'immobile risulta occupato dalla esecutata e dalla sua famiglia.

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

"Titoli edilizi"

Dall'esame dei titoli abilitativi e della documentazione amministrativa visionata presso l'Ufficio Archivio dello Sportello Unico Edilizia del Comune di Ravenna risulta che il complesso residenziale, di cui il fabbricato è parte, è stato edificato a partire dal 1956. In particolare, il corpo edilizio in oggetto, indicato con l'appellativo di "treno" per la caratteristica forma che lo ricorda, è stato edificato in forza dei seguenti titoli autorizzativi:



- **Licenza Edilizia n. 856 del 14.05.1963 Prot. Gen. n. 26239 del 27.07.1962** "Costruzione case di tipo economico 5° lotto del quartiere A.N.I.C. in Ravenna, Via Chiavica Romea. Non risultano in archivio documenti attestanti l'agibilità tranne un modulo indicante la constatazione di lavoro eseguito regolarmente da parte degli organi di vigilanza del Comune in data 07.09.1964.

Alcuni fabbricati che originariamente componevano il complesso residenziale sono stati successivamente oggetto di condono edilizio, presentato con istanza n. 6584, prot. 60988 del 31.12.1986, per il quale è stata rilasciata concessione in sanatoria n. 10484 in data 19.10.1996 per ciascuno degli immobili interessati. Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di stima non rientrava tra quelli condonati in quanto non direttamente interessato dal procedimento di sanatoria, sebbene tale titolo venga risulta citato anche nei titoli di provenienza precedenti.

- **Pratica CILA - SUPERBONUS Prot. Gen. n. 234566 del 2022** per "Interventi di rinforzo statico e sismico di cui all'art. 119 del D.L. N.34 del 2020 in edificio condominiale sito a Ravenna via Lago di Garda 38-44 - Ravenna "- Pratica sismica n.548/2022, Prot. Gen. 234566/2022, in data 10/11/2022.

Non risultano titoli autorizzativi relativi solo all'appartamento.

Difformità edilizie

In sostituzione del Titolo IV, Parte I, del decreto Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, con particolare riferimento all'art. 36, quanto richiesto in tema di opere abusive, farà riferimento alla L.R. 21 ottobre 2004, n. 23 e s.m.i, vigente nel territorio della regione Emilia-Romagna.

In generale, lo stato attuale dell'immobile risulta sostanzialmente conforme a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati all'unico titolo autorizzativo, che include il progetto del piano tipo. Le eventuali lievi difformità riscontrabili rientrano chiaramente nelle tolleranze costruttive previste dall'art. 19-bis della L.R. n. 23 del 2004. Appare inoltre evidente, sia dalla tipologia delle finiture, sia dalla corrispondenza tra la planimetria catastale e quella progettuale allegata alla licenza edilizia, che tali differenze siano riconducibili con certezza a modifiche eseguite in fase di realizzazione, come previsto dalla normativa vigente in materia di tolleranze costruttive. Tali difformità che vengono descritte di seguito, pertanto, non incidono sulla legittimità edilizia dell'immobile.

Appartamento: nell'ingresso non è presente la nicchia tra il pilastro e il cavedio impianti ma la parete è continua. Il ripostiglio adiacente alle camere ha dimensioni inferiori per diversa posizione del muro divisorio tramezzo.

Cantina: nella documentazione disponibile e visionata non era presente l'elaborato grafico del piano terra, pertanto, per determinare la legittimità della cantinetta l'unico elaborato grafico è la planimetria catastale dell'immobile che nel caso di specie corrisponde al catasto di primo impianto. Rispetto al locale utilizzato in sede di sopralluogo risulta esservi sostanziale corrispondenza.

Regolarizzazioni e spese per sanatorie

Considerato che le difformità rilevate possono ricondursi a tolleranze costruttive non risultano necessari provvedimenti in sanatoria.

L'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni non rilevate o provvedere al ripristino dello stato legittimo dei luoghi.

Identificazione edilizia e urbanistica

L'area su cui sorge il fabbricato, di cui l'unità in oggetto è parte, è inserita nei seguenti articoli dello strumento urbanistico vigente del Comune di Ravenna:

PSC 3

Specifica: Sistema paesaggistico ambientale, paesaggio, contesti paesistici d'area vasta

Articolo Normativa: Art.II.1°.33 C.3

PSC 3



Specifica: Spazio urbano, città consolidata o in via di consolidamento, prevalentemente residenziale

Articolo Normativa: Art. VI.3° 96

PSC 3

Specifica: Ambiti soggetti ad attuazione indiretta ordinaria, PUA approvato

Articolo Normativa: Art. I.6° 22 C.3

RUE 2 Componente di Zona

Specifica: Spazio urbano, Città consolidata o in via di consolidamento, Prevalentemente residenziale, SU5 - Tessuto a morfotipologia unitaria autonoma da mantenere

Articolo Normativa: Art. VIII.6.9

RUE 2 Componente Perimetrale

Specifica: Ambiti soggetti ad attuazione indiretta ordinaria. PUA approvati

Articolo Normativa: Art. III.1.3

RUE 2 Componente Perimetrale

Specifica: Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Aree archeologiche o aree di tutela delle potenzialità archeologiche, Aree di tutela delle potenzialità archeologiche - Zona 2b

Articolo Normativa: Art. IV.1.13

RUE 2 Componente Perimetrale

Specifica: Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 9.1 Ravenna

Articolo Normativa: Art. IV.1.4 c2.

Per quanto riguarda la **conformità catastale**, le risultanze della relazione del CTU sono le seguenti "Dagli accertamenti eseguiti durante il sopralluogo nell'unità immobiliare in oggetto si è riscontrata sostanziale corrispondenza tra lo stato attuale e le rispettive planimetrie catastali, salvo quanto di seguito riscontrato.

Appartamento: nell'ingresso non è presente la nicchia tra il pilastro e il cavedio impianti ma risulta una parete continua. Il ripostiglio adiacente alle camere ha dimensioni inferiori a vantaggio di una delle stesse. Tali difformità rispetto alla planimetria catastale non incidono sulla consistenza.

Cantina: come già indicato precedentemente il locale in uso non corrisponde alla sagoma indicata nella sua planimetria, ciò nonostante sia per dimensionamento che per ubicazione i vani risultano pressoché analoghi con uguale altezza interna e di medesime consistenze catastali.

Oneri e Spese condominiali

Per quanto riguarda l'immobile oggetto della presente vendita, dalla C.T.U. risultano spese condominiali impagate per € 11.239,26, ripartite secondo quanto meglio descritto nella Relazione Peritale. Altresì, con riferimento alla gestione ordinaria, dal Bilancio Consuntivo – esercizio dal 1.11.2023 al 21.10.2024 - risultano spese annue pari ad € 170,08 mentre dal Bilancio Preventivo- esercizio dal 01.11.2024 al 31.10.2025 - risultano spese annue pari ad € 226,98

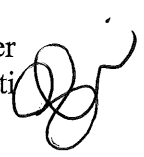
Con riferimento al fabbricato condominiale dalla C.T.U. risulta che è in corso un procedimento per Decreto Ingiuntivo nei confronti di altro condomino del fabbricato e che nel corso della assemblea tenutasi in data 23.01.2025 sono stati deliberati lavori di sostituzione di chiusini e sistemazione di locali comuni. Il fabbricato ha in essere Polizza Globale Fabbriicati

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;

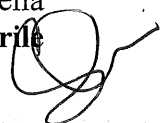
- che ogni offerente, escluso il debitore e i soggetti non ammessi alla vendita, dovranno depositare l'offerta di acquisto in modalità telematica, secondo le indicazioni contenute nell'avviso di vendita;

- 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, www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.asteravenna.eu, www.immobiliare.it;

- che l'offerta può essere presentata da qualsiasi soggetto, escluso il debitore, personalmente o tramite avvocato nelle forme dell'offerta per persona da nominare, ai sensi dell'art. 579, comma 3, c.p.c., oppure quale procuratore speciale dell'offerente, ai sensi dell'art. 571 c.p.c.

Nell'ipotesi in cui l'avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della **procura speciale notarile rilasciata in data non successiva alla vendita stessa;**



- che l'offerta depositata in nome e/o per conto terzi – al di fuori delle ipotesi di rappresentanza legale delle persone incapaci e delle persone giuridiche – da chi non sia avvocato e sia dunque mero presentatore, non sarà ammessa;
- che l'immobile, ove occupato dal debitore o da terzi con titolo non opponibile alla procedura, potrà essere liberato alle condizioni e con i limiti previsti dall'art. 560 c.p.c.;
- che l'immobile potrà essere visionato, tramite richiesta da effettuarsi in via telematica presso apposita sezione contenuta nel PVP, fino a 7 giorni prima di quello fissato per l'esperimento del tentativo di vendita;
- che le richieste di visita, se presentate da soggetti professionali (es. agenzie immobiliari) per conto terzi, potranno essere rifiutate se non accompagnate dall'inoltro del documento d'identità in corso di validità dell'interessato e di quanto altro il Custode ritenga necessario per assicurare l'esatta identificazione dell'interessato;
- che saranno sempre rifiutate le richieste di visita simultanea o per gruppi di più interessati;
- che il Tribunale non ha stipulato alcun contratto con intermediari o consulenti, né ha affidato alcun incarico, tanto meno in esclusiva, ad agenzie immobiliari o altri soggetti privati, a cui non riconosce né riconoscerà alcuna provvigione;
- che, pertanto, gli annunci di vendita immobiliare contenuti e pubblicizzati presso le Agenzie Immobiliari non dipendono né derivano da alcun rapporto tra queste e il Tribunale;
- che il Custode è disponibile, compatibilmente con gli impegni connessi all'ufficio, a fornire gratuitamente tutte le informazioni relative all'immobile, alle modalità di partecipazione alla vendita, allo stato del procedimento e ai tempi del trasferimento;
- che con la presentazione dell'offerta telematica, l'offerente accetta il contenuto della perizia di stima.

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

INDICA

- prezzo base della vendita del lotto unico euro 103.000,00 (centotremilaeuro/00);
- saranno ritenute efficaci offerte non inferiori a euro 77.250,00 (settanatasettemiladuecentocinquanta//00) pari al 75% del prezzo base sopra indicato;
- rilancio minimo in caso di gara, per ogni rilancio euro 5.000,00 (cinquemila//00) per il lotto unico

AVVISA

che il giorno **MARTEDI' 18.11.2025 alle ore 11.00 e segg.** presso lo Studio del Professionista Delegato sito in Ravenna Viale della Lirica, 49, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma del gestore Gruppo Edicom spa WWW.GARAVIRTUALE.IT e provvederà:

- all'apertura delle buste telematiche;
- alla verifica della regolarità delle offerte pervenute;
- all'avvio delle operazioni di vendita, a cui gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita;
- all'eventuale avvio della gara sull'offerta più alta, nel caso fossero pervenute più offerte valide, che avrà durata di di giorni 3 (TRE) a partire dal suo inizio con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere in giorni festivi.

* * *

SOGGETTI AMMESSI AL DEPOSITO DELLE OFFERTE

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

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

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

Si precisa che:

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

* * *

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

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

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

A) OFFERENTE PERSONA FISICA

A1) Offerente persona fisica.

L'offerta dovrà contenere le seguenti indicazioni:

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

Pertanto all'offerta dovranno essere allegati:

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

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

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

Nel caso in cui l'offerente sia coniugato o unito civilmente in regime di comunione legale dei beni e voglia che l'immobile oggetto di vendita sia catastalmente volturato anche a nome del coniuge, all'offerta, che dovrà contenere, in relazione al coniuge stesso, le indicazioni di cui al

punto a1), dovrà essere allegata scansione di un documento di identità in corso di validità e del codice fiscale anche del coniuge non offerente.

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

A2) Offerente persona fisica titolare di impresa individuale:

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

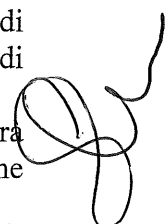
All'offerta stessa dovranno essere allegati scansione della procura speciale notarile, di un documento di identità in corso di validità, del codice fiscale e del tesserino dell'Ordine di appartenenza, anch'esso in corso di validità, dell'Avvocato presentatore, nonché i documenti indicati ai punti che 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: **IT81 I 06270 13100 CC0000329527 intestato a R.G.E.IMM.132/2024** con indicazione della seguente causale: **"cauzione RGE N 132/2024 Trib. RA - LOTTO UNICO – Prof. Del. Avv. Silvia Casadio."**

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

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

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

* * *

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

ART. 12 D.M. GIUSTIZIA N. 32/2015

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

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

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

<https://pvp.giustizia.it>

<https://venditepubbliche.giustizia.it>

<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>

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

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

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

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

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

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

* * *


MODALITÀ DI TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

ARTT.12 E 13 D.M. GIUSTIZIA N. 32/2015

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

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

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



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

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 non prorogabile di 120 giorni.**

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 al Professionista Delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento nella misura liquidata dal G.E. secondo il protocollo in uso c/o il Tribunale.

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>).

Ravenna, 15 settembre 2025

Il Professionista Delegato
