

---

**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. 152/2023**

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

**Professionista Delegato e Custode Giudiziario: Avv. Claudio Dardi**

**Gestore della Vendita telematica: Edicom Finance spa**

\*\*\*

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 28.05.2025 è stata conferita al Professionista delegato Avv. Claudio Dardi delega alle operazioni di vendita, da svolgersi con la **modalità telematica cosiddetta asincrona**, dei seguenti beni immobili:

**INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI E RELATIVA "BASE D'OFFERTA"**

**LOTTO 1**

**DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE:**

**IMMOBILI**

Gli immobili indicati nel LOTTO 1 consistono in un fabbricato composto da n. 2 unità immobiliari ad uso abitativo, le quali si sviluppano su due livelli, una al piano terra ed uno al piano primo, n. 5 fabbricati destinati all'attività di allevamento bovini, adibiti a stalla con annessa area cortilizia, vasca di raccolta liquami e vasche per raccolta insilati, n. 1 fabbricato ad uso magazzino, fienile e ricovero attrezzi, oltre ad ufficio pesa e terreni circostanti.

L'accesso in comunione è dalla Via Macoda di Sopra, traversa della Via Trova, al civico 6.

Per una migliore identificazione e descrizione degli immobili identificati al N.C.E.U. Comune di Ravenna, Sez. Urbana Savio: Foglio 14, Mappale 169 sarà fatta per subalterni:

**SUBALTERNO 1 - UNITA' IMMOBILIARE**

Unità immobiliare ad uso abitativo, posta al **piano terra** di fabbricato composto da n. 2 unità abitative, c.t. ed ufficio.

L'unità immobiliare ad uso abitativo posta al piano terra è composta da ingresso, cucina abitabile, sala da pranzo, disimpegno, camera da letto matrimoniale, camera da letto piccolo e bagno. Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare risulta nell'insieme in buono stato.

**Le cui caratteristiche sono descritte nella relazione del C.T.U. allegata agli atti.**

**Identificazione Catastale**

N.C.E.U. Comune di Ravenna, Sez. Urbana Savio: **Foglio 14, Mappale 169, Sub. 1**, categoria A/3, z.c. 3, classe 2, consistenza vani 4,5, piano T, Rendita catastale € 371,85, Via Macoda di Sopra n. 5, Ravenna (RA).

**Stato Occupazionale:**

OCCUPATO in forza di "Contratto d'affitto di fondo rustico", registrato in data 29.01.2024 per durata tre anni con decorrenza dal 15.02.2024 al 14.02.2027 ed opponibile alla procedura.

## **SUBALTERNO 2 – UNITA' IMMOBILIARE**

Unità immobiliare ad uso abitativo, posta al **piano primo** di fabbricato composto da n. 2 unità abitative, c.t. ed ufficio.

L'unità immobiliare ad uso abitativo posta al piano primo è composta da ingresso al piano terra, n. 2 disimpegni, cucina abitabile, sala da pranzo, bagno, n. 2 camere da letto, n. 1 camerino, oltre al terrazzo e sottotetto non abitabile al quale si accede da botola. Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare risulta nell'insieme in buono stato.

**Le cui caratteristiche sono descritte nella relazione del C.T.U. allegata agli atti.**

### **Identificazione Catastale**

N.C.E.U. Comune di Ravenna, Sez. Urbana Savio: **Foglio 14, Mappale 169, Sub. 2**, categoria A/3, z.c. 3, classe 2, consistenza vani 5, piano T-1-2, Rendita catastale € 413,17, Via Macoda di Sopra n. 5, Ravenna (RA).

### **Stato Occupazionale:**

OCCUPATO senza titolo, LIBERO al decreto di trasferimento.

## **SUBALTERNO 6 – IMPIANTO PER ALLEVAMENTO BOVINI**

Trattasi di n. 5 fabbricati di cui 4 ad uso stalla e 1 adibito a deposito/magazzino, pesa, letamaia e concimaia.

I fabbricati per funzioni produttive connessi all'attività agricola di allevamento bovino, composto da n. 6 fabbricati (n. 5 stalle, n. 1 deposito di mangime) comprensivo di locali di servizio, ufficio, bagni, pesa e rispettivo ufficio pesa situato al piano terra del fabbricato ad uso abitativo, oltre a concimaia e letamaia.

### **Identificazione Catastale**

N.C.E.U. Comune di Ravenna, Sez. Urbana Savio: **Foglio 14 Mappale 169, Sub. 6**, categoria D/10, z.c. 3, piano T, Rendita catastale € 17.036,00, Via Macoda di Sopra n. 5, Ravenna (RA);  
- N.C.T. Comune di Ravenna, Sez. Savio: Foglio 14, Mappale 170, SEMINATIVO di classe 2, superficie catastale 20.573 mq, Reddito dominicale € 175,57, Reddito agrario € 143,44.

### **Stato Occupazionale:**

OCCUPATO in forza di "Contratto d'affitto di fondo rustico", registrato in data 29.01.2024 per durata tre anni con decorrenza dal 15.02.2024 al 14.02.2027 ed opponibile alla procedura.

### **Per tutti gli immobili**

### **Confini**

Gli immobili suddetti risultano confinanti a nord con terreno di altra proprietà (fg. 14, mapp. 178), ad ovest con la Via Macoda, a sud con terreno della stessa proprietà e facente parte della medesima procedura esecutiva (fg. 14, mapp. 170) e ad est e nord con terreno della stessa proprietà e facente parte della medesima procedura esecutiva (fg. 7, mapp. 128).

### **Esistenza di parti comuni e servitù**

Parti comuni e servitù ai sub 1, sub 2 e sub 6:

- il sub 4, piano terra, BCNC centrale termina, comune ai sub 1 e 2;
- il sub 7, piano terra, BCNC corte comune ai sub 1, 2 e 6.

Gli immobili risultano nell'insieme in buono stato di conservazione e per quanto riguarda il complesso per l'allevamento dei bovini mantenuto per le esigenze dell'azienda.

## **TERRENI**

**TERRENO ADIACENTE AL COMPENDIO, DI MQ 20.573**, catastalmente censito come SEMINATIVO di classe 2.

**Identificazione Catastale**

N.C.T. Comune di Ravenna, Sez. Savio: **Foglio 14, Mappale 170**, SEMINATIVO di classe 2, superficie catastale 20.573 mq, Reddito dominicale € 175,57, Reddito agrario € 143,44.

**Stato Occupazionale:**

OCCUPATO in forza di “Contratto d’affitto di fondo rustico”, registrato in data 29.01.2024 per durata tre anni con decorrenza dal 15.02.2024 al 14.02.2027 ed opponibile alla procedura.

**Confini**

Il bene confina con il mappale 169 del foglio 14, della stessa proprietà e facente parte della medesima procedura esecutiva, con la Via Macoda, con altra proprietà (mapp. 23 e 88 del foglio 7), con terreno della stessa proprietà e facente parte della medesima procedura, foglio 7, mappale 128.

**TERRENO ADIACENTE AL COMPENDIO, DI MQ 8.668**, catastalmente censito come SEMINATIVO di classe 3.

**Identificazione Catastale**

N.C.T. Comune di Ravenna, Sez. Savio: **Foglio 7, Mappale 125**, SEMINATIVO di classe 3, superficie catastale 8.668 mq, Reddito dominicale € 47,00, Reddito agrario € 51,48.

**Stato Occupazionale:**

OCCUPATO senza titolo, LIBERO al decreto di trasferimento.

**Confini**

Il bene confina con la Via Trova e con il mappale 141 di altra proprietà e con il mappale 124 di altra proprietà, con la stessa proprietà e facente parte della medesima procedura esecutiva (mappale 128), con mappale 93 di altra proprietà.

**TERRENO ADIACENTE AL COMPENDIO, DI MQ 73.832**, catastalmente censito come SEMINATIVO di classe 3.

**Identificazione Catastale**

N.C.T. Comune di Ravenna, Sez. Savio: **Foglio 7, Mappale 128**, SEMINATIVO di classe 3, superficie catastale 73.832 mq, Reddito dominicale € 389,17, Reddito agrario € 438,51.

**Stato Occupazionale:**

OCCUPATO senza titolo, LIBERO al decreto di trasferimento.

**Confini**

Il bene confina con il mappale 125 della stessa proprietà e facente parte della medesima procedura esecutiva, con il mappale 169, del foglio 14, della stessa proprietà e facente parte della medesima procedura esecutiva, con terreno di altra proprietà censito al foglio 14, mappale 88, con terreni di altra proprietà censiti al foglio 7, mappali 122-20-70.

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

Come indicato in CTU “Permesso di costruire n. 2947/75 – PG 18442/75 del 01/09/1975 – Costruzione complesso;

- Permesso di costruire in Variante n. 2226/76 – PG 21342/76 del 01/07/1976 – Timbro di corretta esecuzione dei lavori del 30/12/1976;
- Variante PG 32128 del 05/11/1976 – Timbro di corretta esecuzione dei lavori del 15/04/1980;
- Permesso di costruire n. 2273/78 – PG 4865/77 del 11/02/1977 – Costruzione di stalla;
- Permesso di costruire n. 223/79 – PG 24253/78 del 17/07/1978 – modifiche interne abitazioni e capannone;
- Permesso di costruire n. 2274/78 – PG 25844/78 del 04/08/1974 – Costruzione di fienile;
- Permesso n. 2280/79 – PG 22716/79 del 29/06/1979 – Tamponamento fienile;

- Permesso in variante n. 2914/79 – PG 24680/79 del 14/07/1979 – modifiche al fienile;
- Permesso in variante n. 372/80 – PG 34502/79 del 02/11/1979;
- Permesso di costruire n. 3040/81 – PG 38476/81 del 23/10/1981 – Costruzione capannone ad uso fienile;
- Permesso in variante n. 2373/82 – PG 31779/82 del 09/08/1982;
- Sanatoria PG 43660 del 12/10/1989;
- Permesso di costruire n. 77/92 – PG 45101 del 23/10/89 – costruzione di letamaio;
- Permesso n. 1289/91 – PG 6358 del 19/02/1991 – modifiche al fienile;
- Permesso in variante n. 2613/92 – PG 38761/92 del 05/10/1992 – variante al PG 6358/91;
- DIA PG 17981 del 23/02/2010 – Manutenzione straordinaria;
- Permesso di costruire n. 88/12 – PG 1294 del 05/01/2012 – costruzione stalla;
- Permesso in variante essenziale n. 261/12 – PG 61626 del 01/06/2012;
- Fine Lavori PG 114353 del 23/10/2012.”.

L'esperto stimatore ha riscontrato lievi difformità per quanto riguarda le due unità immobiliari abitative, rientranti nella definizione delle “tolleranze costruttive” all'art. 19 della L.R. n. 23/2004.

Sarà necessario un aggiornamento catastale al Nuovo Catasto Ente Urbano per diversa distribuzione degli spazi interni per quanto riguarda il sub 1 e per esatta rappresentazione grafica per quanto riguarda il sub 6.

Relativamente al suddetto aggiornamento per la regolarizzazione catastale, l'esperto stimatore ha valutato un deprezzamento forfettario ed indicativo per le spese tecniche, diritti ed eventuali oblazioni connessi alla presentazione delle necessarie pratiche catastali, che può essere stimato in non meno di € 1.500,00.

La destinazione urbanistica come da perizia di stima risulta “FOGLIO 14 – MAPPALE 169 - Nel PSC del Comune di Ravenna, il complesso risulta classificato in: “PSC3 – Spazio Rurale, uso produttivo del suolo, uso agricolo, zone di più antica formazione ad alta vocazione produttiva agricola – Art. IV.2°.76 C.4a”;

- Nel RUE del Comune di Ravenna, il complesso risulta classificato in: “Spazio Rurale – Uso Insediativo, Impianti ed attrezzature per attività, SR11 - ALLEVAMENTO – Art. VI.3.8”;

FOGLIO 7 – MAPPALI 125, 128 (terreni come da CDU)

FOGLIO 14 – MAPPALE 170 (terreni come da CDU)

- Nel PSC del Comune di Ravenna, l'area è destinata a “Spazio Rurale, uso produttivo del suolo, uso agricolo, zone di più antica formazione ad alta vocazione produttiva agricola”, disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art. 76 C.4a – L'area è inserita nel “Sistema paesaggistico ambientale, paesaggio, contesti paesistici d'area vasta”, disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art. 33 C.3;

- Nel RUE del Comune di Ravenna, l'area è destinata a: “Spazio Rurale, Uso produttivo del suolo, Uso agricolo, SR1 – Zone di più antica formazione ad alta vocazione produttiva agricola” disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art. VI.2.3 - L'area è inserita nel “Spazio Rurale – Uso Insediativo, Impianti ed attrezzature per attività, SR11 - ALLEVAMENTO – Art. VI.3.8”, disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art. VI.3.7.”.

**Il tutto come meglio specificato nella relazione dell'esperto stimatore allegata agli atti.**

## **LOTTO 2**

### **DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

#### **IMMOBILI**

Gli immobili indicati nel LOTTO 2 consistono in un fabbricato sviluppato su 2 livelli e composto da n. 1 unità immobiliari ad uso abitativo, n. 1 unità immobiliare destinata a

deposito/magazzino. Si segnala lo stato di abbandono e degrado del fabbricato con evidenti segni di cedimento strutturale. Le cui caratteristiche sono descritte nella relazione del C.T.U. allegata agli atti.

Per una migliore identificazione e descrizione degli immobili identificati al N.C.E.U. Comune di Ravenna, Sez. Urbana Savio: Foglio 157, Mappale 23 sarà fatta per subalterni:

#### **SUBALTERNO 1 - UNITA' IMMOBILIARE**

L'unità immobiliare censita ad uso abitativo si sviluppa al piano terra e primo, catastalmente è composta da ingresso, cucina abitabile, disimpegno e cantina al piano terra e n. 4 camere al piano primo.

##### **Identificazione Catastale**

N.C.E.U. Comune di Ravenna, Sez. Urbana Savio: **Foglio 157, Mappale 23, Sub. 1**, categoria A/4, z.c. 3, classe 1, consistenza vani 6, piano T-1, Rendita catastale € 238,60, Via Bagnolo Salara n. 57, Ravenna (RA).

##### **Stato Occupazionale:**

LIBERO.

#### **SUBALTERNO 2 - UNITA' IMMOBILIARE**

L'unità immobiliare censita ad uso magazzino/deposito tutto al piano terra, catastalmente è composta da locali adibiti a servizi, ripostigli e deposito.

##### **Identificazione Catastale**

N.C.E.U. Comune di Ravenna, Sez. Urbana Savio: **Foglio 157, Mappale 23, Sub. 2**, categoria C/2, z.c. 3, classe 1, consistenza 92 mq, piano T, Rendita catastale € 223,32, Via Bagnolo Salara n. 57, Ravenna (RA).

##### **Stato Occupazionale:**

LIBERO.

#### **Per entrambi gli immobili**

##### **Confini:**

I suddetti beni confinano con il mappale 19 e 22 del foglio 157 e della stessa proprietà, facenti parte della procedura esecutiva, con il mappale 189 del foglio 157, di altra proprietà e con il mappale 139 del foglio 157, di altra proprietà.

##### **Esistenza di parti comuni e servitù e vincoli**

- servitù fognaria come trasferita da atto di permuta "Atto notarile pubblico" del 08/05/2008 a Forlì – n. rep. 38000/18697 a rogito del Notaio De Simone Mario.

Gli immobili versano in stato di abbandono e risultano INAGIBILI e PERICOLANTI con PARZIALI CROLLI STRUTTURALI.

#### **TERRENI**

**TERRENO, DI MQ 79.021**, catastalmente censito come SEMINATIVO di classe 4 ed al momento del sopralluogo risultava mantenuto ma incolto – in data successiva al sopralluogo è stato coltivato in parte a mais ed in parte a semi di bietola.

##### **Identificazione Catastale**

N.C.T. Comune di Ravenna, Sez. Savio: **Foglio 156, Mappale 174**, SEMINATIVO di classe 4, superficie catastale 70.021 mq, Reddito dominicale € 416,09, Reddito agrario € 469,33.

##### **Stato Occupazionale:**

... ..

### **Confini**

Il bene confina con i con i mappali 89, 93, 25, 290, 94, 206, 209, 195 del medesimo foglio e di altra proprietà, con il mappale 186 del medesimo foglio e di altra proprietà, con i mappali 42, 182, 297, 183, 233, 184 del medesimo foglio e di altra proprietà e con la Strada Statale 3bis (E45).

### **Esistenza di parti comuni e servitù e vincoli**

- Servitù permanente di collettore fognario costituito con “Scrittura privata con sottoscrizione autenticata” a rogito del notaio Zambianchi Ernesto, in data 21/01/2008 a Ravenna – n. rep. 618965/23137, in favore di HERA S.P.A.;
- Servitù permanente di acquedotto per la posa di una condotta interrata per il passaggio delle acque dello scolo consorziali Bevanaccio, costituita mediante “Scrittura privata con sottoscrizione autenticata” a rogito del notaio Zambianchi Ernesto, in data 21/01/2008 a Ravenna – n. rep. 618964/23136, “COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO” in favore del Consorzio di Bonifica della Romagna Centrale, in nome e per conto del Demanio della Regione Emilia Romagna.
- Vincolo di inedificabilità costituito con “Atto notarile Pubblico” a rogito del notaio Oliveri Giorgio, in data 16/09/2009 a Forlì – n. rep. 52809/14688 – COSTITUZIONE DI VINCOLO con il Comune di Ravenna.

**TERRENO, DI MQ 10.755**, catastalmente censito come SEMINATIVO di classe 3 ed al momento del sopralluogo risultava manutentato ma incolto – in data successiva al sopralluogo è stato coltivato in parte a mais ed in parte a semi di bietola;

### **Identificazione Catastale**

N.C.T. Comune di Ravenna, Sez. Savio: **Foglio 157, Mappale 111**, SEMINATIVO di classe 3, superficie catastale 10.755 mq, Reddito dominicale € 56,63, Reddito agrario € 63,88.

### **Stato Occupazionale:**

OCCUPATO senza titolo, LIBERO al decreto di trasferimento.

### **Confini**

Il bene confina con il mappale 64, del medesimo foglio e di altra Proprietà, con il mappale 112, del medesimo foglio e di altra proprietà, con il mappale 19, del medesimo foglio e stessa proprietà, facente parte della procedura esecutiva e con il mappale 21, del medesimo foglio e stessa proprietà, facente parte della procedura esecutiva.

### **Esistenza di parti comuni e servitù e vincoli**

- servitù fognaria come trasferita da atto di permuta “Atto notarile pubblico” del 08/05/2008 a Forlì – n. rep. 38000/18697 a rogito del Notaio De Simone Mario.

**TERRENO, DI MQ 21.606**, catastalmente censito come SEMINATIVO ARBOREO di classe 3 ed al momento del sopralluogo risultava manutentato ma incolto – in data successiva al sopralluogo è stato coltivato in parte a mais ed in parte a semi di bietola;

### **Identificazione Catastale**

N.C.T. Comune di Ravenna, Sez. Savio: **Foglio 157, Mappale 22**, SEMINATIVO ARBOREO di classe 3, superficie catastale 21.606 mq, Reddito dominicale € 113,77, Reddito agrario € 128,32.

### **Stato Occupazionale:**

OCCUPATO senza titolo, LIBERO al decreto di trasferimento.

### **Confini**

Il bene confina con il mappale 21 del medesimo foglio e della stessa proprietà, facente parte della procedura esecutiva, con il mappale 19 del medesimo foglio e della stessa proprietà, facente parte della procedura esecutiva, con il mappale 23 del medesimo foglio e della stessa proprietà, facente parte della procedura esecutiva, con il mappale 139 del medesimo foglio e di

altra proprietà e con il mappale 21 del medesimo foglio e della stessa proprietà, facente parte della procedura esecutiva.

**Esistenza di parti comuni e servitù e vincoli**

- servitù fognaria come trasferita da atto di permuta "Atto notarile pubblico" del 08/05/2008 a Forlì – n. rep. 38000/18697 a rogito del Notaio De Simone Mario.

**TERRENO, DI MQ 42.330**, catastalmente censito come SEMINATIVO di classe 3 ed al momento del sopralluogo risultava manutentato ma incolto – in data successiva al sopralluogo è stato coltivato in parte a mais ed in parte a semi di bietola;

**Identificazione Catastale**

N.C.T. Comune di Ravenna, Sez. Savio: **Foglio 157, Mappale 21**, SEMINATIVO di classe 3, superficie catastale 42.330 mq, Reddito dominicale € 222,89, Reddito agrario € 251,41.

**Stato Occupazionale:**

OCCUPATO senza titolo, LIBERO al decreto di trasferimento.

**Confini**

Il bene confina con i mappali 64, 74, 63, 110, 141, dello stesso foglio e di altra proprietà, con i mappali 111 e 22, del medesimo foglio e stessa proprietà, facenti parte della procedura esecutiva, con i mappali 19, 22 del medesimo foglio e stessa proprietà, facenti parte della procedura esecutiva e con il mappale 139 del medesimo foglio e di altra proprietà e con il mappale 95 del medesimo foglio e di altra proprietà.

**Esistenza di parti comuni e servitù e vincoli**

- servitù fognaria come trasferita da atto di permuta "Atto notarile pubblico" del 08/05/2008 a Forlì – n. rep. 38000/18697 a rogito del Notaio De Simone Mario.

**TERRENO, DI MQ 24.874**, catastalmente censito come SEMINATIVO di classe 3 ed al momento del sopralluogo risultava manutentato ma incolto – in data successiva al sopralluogo è stato coltivato in parte a mais ed in parte a semi di bietola;

**Identificazione Catastale**

N.C.T. Comune di Ravenna, Sez. Savio: **Foglio 157, Mappale 19**, SEMINATIVO di classe 3, superficie catastale 24.874 mq, Reddito dominicale € 130,97, Reddito agrario € 147,73.

**Stato Occupazionale:**

OCCUPATO senza titolo, LIBERO al decreto di trasferimento.

**Confini**

Il bene confina con i mappali 111 e 21 del medesimo foglio e della stessa proprietà, facenti parte della procedura esecutiva, con al Strada Statale 3bis (E45), con i mappali 85, 87, 189, del medesimo foglio, di altra proprietà e con i mappali 22 e 23, del medesimo foglio e stessa proprietà, facenti parte della procedura esecutiva.

**Esistenza di parti comuni e servitù e vincoli**

- servitù permanente di collettore fognario costituita con "Scrittura privata con sottoscrizione autenticata" a rogito del notaio Zambianchi Ernesto, in data 21/01/2008 a Ravenna – n. rep. 618964/23136, in favore di HERA S.P.A.;

- servitù fognaria come trasferita da atto di permuta "Atto notarile pubblico" del 08/05/2008 a Forlì – n. rep. 38000/18697 a rogito del Notaio De Simone Mario.

**Indagine amministrativa, destinazione urbanistica e regolarità edilizia risultante dalla relazione dell'esperto stimatore. allegata agli atti e oggetto di pubblicazione**

Come indicato dall'esperto stimatore nella perizia di stima "Premesso che non è stato possibile effettuare un rilievo dettagliato delle unità immobiliari in quanto versano in un forte stato di degrado e cedimento strutturale, presso lo Sportello Unico per l'Edilizia Privata del Comune di Ravenna, sono state effettuate delle ricerche che non hanno portato al reperimento di titoli

*edilizi riguardanti le unità immobiliari censite al Comune di Ravenna, Sez. Savio, Foglio 157, Mappale 23, Sub. 1 e 2.*

*Tuttavia le unità immobiliari possono considerarsi legittime in quanto si presume che la loro edificazione sia ante 1942 ed ante 1967.*

*La sagoma negli anni ha subito delle modifiche, deducibili dalle mappe catastali Originali di Impianto (1920-1921), quelle Cartaforte (1930- 1970) e la mappa attuale. La presenza dell'immobile è visibile anche in una ripresa aerea scattata nel 1944, realizzata dall'Istituto Geografico Militare.*

*Le prime planimetrie che raffigurano gli immobili in questione, sono quelle corrispondenti all'aggiornamento catastale di "costituzione" al Prot. RA0196360 del 01/12/2008.*

*N.B.*

*Sull'immobile è presente una "dichiarazione di sussistenza dei requisiti di ruralità con domanda presentata in data 28/09/2012 – Prot. 5831 "".*

*La destinazione urbanistica come da perizia di stima risulta "FOGLIO 157 – MAPPALI 19, 21, 22, 23, 111 (come da CDU)*

*FOGLIO 156 – MAPPALE 174 (come da CDU)*

*- Nel PSC del Comune di Ravenna, il complesso risulta classificato in: "Spazio Rurale, uso produttivo del suolo, uso agricolo, zone di più antica formazione ad alta vocazione produttiva agricola – Art. IV.2°.76 C.4a";*

*- Nel RUE del Comune di Ravenna, l'area è destinata:*

*- In parte a "Spazio Rurale, Uso produttivo del suolo, Uso agricolo, SR1 – Zone di più antica formazione ad alta vocazione produttiva agricola" disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art. VI.2.;*

*- In parte a "Sistema delle Dotazioni Territoriali, Impianti tecnologici, Elettrodotti (130 – 220 – 380 KV)" disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art. IV.3.12 c3.*

*L'area è inserita in parte nel "Sistema della mobilità, Viabilità carrabile, Fasce di rispetto alla viabilità (10, 20, 30, 40, 50ml...)", disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art. IV.2.3 c4.*

*L'area è inserita in parte nel "Sistema delle dotazioni territoriali, Impianti tecnologici, Fascia di rispetto agli elettrodotti ed impianti tecnologici", disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art. IV.3.12 c3;*

*L'area è inserita in parte nello "Spazio rurale, Uso insediativo, Impianti ed attrezzature per attività, Fascia di rispetto agli allevamenti", disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art. VI.3.8;*

*L'area è inserita nel "Sistema paesaggistico ambientale, Rete Ecologica, Secondo Livello, Agrosistemi a cui attribuire funzioni di riequilibrio ecologico di progetto", disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art. IV.1.2 c3;*

*L'area è inserita nel "Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio/i, Contesti paesaggistici locali – 5.2 Le Ville", disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art. IV.1.4 c2;*

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

*L'area è interessata in parte dallo "Spazio naturalistico, Componenti idrogeomorfologiche-vegetazionali, SN.4 – Reticolo idrografico", disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art. V.2.4.".*

**Il tutto come meglio specificato nella relazione dell'esperto stimatore allegata agli atti.**

\* \* \*

**Il Professionista delegato**



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

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

- che non saranno considerate valide le offerte ove inferiori di oltre ¼ rispetto al prezzo base come sopra determinato (l'offerta potrà essere infatti inferiore fino al ¼ rispetto al prezzo base);

- 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.astevvisi.it](http://www.astevvisi.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 dello stesso;

- 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

### Per il LOTTO 1

- **prezzo base della vendita del LOTTO 1 euro 1.629.000,00 (Euro unmilioneaseicentoventinovemila/00)**;

- **saranno ritenute efficaci offerte non inferiori a euro 1.221.750,00 (Euro unmilione duecentoventunomilasettecentocinquanta/00) pari al 75% del prezzo base sopra indicato**;

- **rilancio minimo in caso di gara, per ogni rilancio euro 82.000,00 (Euro ottantaduemila/00) per il LOTTO 1**

### Per il LOTTO 2

- **prezzo base della vendita del LOTTO 2 euro 437.000,00 Euro quattrocentotrentasettemila/00)**;

- saranno ritenute efficaci offerte non inferiori a euro 327.750,00 (Euro trecentoventisettesettecentocinquanta/00) pari al 75% del prezzo base sopra indicato;
- rilancio minimo in caso di gara, per ogni rilancio euro 22.000,00 (Euro ventiduemila/00) per il LOTTO 2

#### **AVVISA**

che il giorno **28 gennaio 2026 alle ore 11:00 e segg.**, presso lo Studio del Professionista Delegato, sito i Ravenna in Viale della Lirica n. 49, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma del gestore Edicom Finance 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 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](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 *(in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine privi di elementi attivi)*:

(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);

**T) l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima.**

Si ponga particolare attenzione ai seguenti documenti che vanno allegati all'offerta, a pena di inammissibilità, tutti in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi:

- fotocopia del documento di identità e del codice fiscale in corso di validità dell'offerente e/o di colui che sottoscrive digitalmente l'offerta;
- bonifico attestante il versamento della cauzione (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata); qualora l'offerente sia minore di età o incapace, copia del documento di identità e del codice fiscale anche del soggetto che agisce in suo nome e della relativa autorizzazione; qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale copia della dichiarazione *ex art. 179 c.c.*;
- procura rilasciata dagli altri offerenti (quando l'offerta è formulata da più persone) al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure al soggetto che sottoscrive l'offerta con firma digitale. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata;
- procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di quindici giorni, eventuale copia della delibera

consigliare che autorizzi un amministratore della società alla partecipazione alla vendita, eventuale procura speciale notarile rilasciata dal legale rappresentante in favore di soggetto interno delegato (direttore generale, institore).

- Dichiarazione di aver preso completa visione della perizia di stima.

\* \* \*

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

La cauzione dovrà essere versata esclusivamente con bonifico bancario sul conto corrente avente le seguenti coordinate **IBAN: IT42K0627013100CC000 0317663** intestato a R.G.E. IMM. 152/2023 con indicazione della seguente causale: “**cauzione RGE N. 152/2023 Trib. RA - LOTTO (...)**” ed indicazione nella stessa del numero del lotto per il quale si procede ad effettuare l’offerta.

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

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

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

\* \* \*

### **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

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

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

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

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

<https://pvp.giustizia.it>

<https://venditepubbliche.giustizia.it>

<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>

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

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

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

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



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

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

\* \* \*

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

Una volta compilata l’offerta, al termine del riepilogo dei dati, il presentatore deve **firmare digitalmente l’offerta** (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@giustiziacerit.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 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.**

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, 28.11.2025

Il Professionista Delegato

**Avv. Claudio Dardi**

