

# Notai per le Esecuzioni Immobiliari e Mobiliari

Associazione Professionale

Via Ginanni n.8 - 48121 Ravenna

Tel. 0544/219977 - Fax 0544/218536

[www.associazionenotai.it](http://www.associazionenotai.it)

---

## TRIBUNALE ORDINARIO DI RAVENNA

Sezione Civile- Esecuzioni Immobiliari

\*\*\*

### AVVISO DI VENDITA

#### CON MODALITA' DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

**Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. N. 45/2021**

**Giudice dell'Esecuzione Dott. Paolo Gilotta**

**Professionista Delegato e Custode Giudiziario: Notaio Fabrizio Gradassi**

**Gestore della Vendita telematica: Astalegale.net**

\*\*\*

Si dà pubblico avviso che nell'esecuzione immobiliare indicata in epigrafe, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., con ordinanza emessa dal Giudice dell'Esecuzione in data 08/03/2023 e successiva in data 05/06/2023 è stata conferita al Notaio Fabrizio Gradassi la delega alle operazioni di vendita, da svolgersi con la **modalità telematica cosiddetta asincrona**, dei seguenti immobili:

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

Identificato come (Lotto residenziale) nella Relazione di divisione del compendio immobiliare in data 11/09/2023 agli atti della procedura e oggetto di pubblicazione

facente parte del compendio immobiliare sito in Comune di Russi, località Pezzolo, Via Chiesuola n. 52-54-56, costituito da:

1) Piena proprietà di edificio residenziale con caratteristiche di villa padronale, suddiviso in due abitazioni disposte su tre piani fuori terra della superficie complessiva di circa mq. 500 v.p.p, oltre a corte esclusiva di circa mq. 2734.

2) Piena proprietà di edificio rurale (ex granaio) composto prevalentemente da locali di sgombero e deposito disposti su tre piani fuori terra e per una superficie complessiva di circa mq. 864 v.p.p, oltre a portico di circa mq. 24, locale pesa di circa mq. 18, pesa di circa mq. 25, tettoie di circa mq. 32, serbatoi esterni di circa mq. 6 e corte esclusiva di circa mq. 4147. Il compendio comprende altresì due unità abitative al piano 1° di circa mq. 148 complessivi.

3) Comproprietà in ragione di ½ sull'esistente porzione di strada di accesso dalla pubblica Via Chiesuola.

#### **Identificazione catastale:**

##### Immobili 1)

Catasto Fabbricati del Comune di Russi, Foglio 33, mappali:

- 5 sub. 2, Via Chiesuola n. 54, Piano T-1, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 4,5 vani, Superficie totale 124 mq., totale escluse aree scoperte 124 mq., Rendita Euro 418,33;

- 5 sub. 3, Via Chiesuola n. 54, Piano T-1-2, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 9,5 vani, Superficie totale 195 mq., totale escluse aree scoperte 195 mq., Rendita Euro 1.054,86;

- 5 sub. 1, B.C.N.C. (corte, androne, scala) comune ai sub. 2-3;

Catasto Terreni del Comune di Russi, Foglio 33, mappale 5 -Ente Urbano- di mq. 2.890 (area su cui insiste l'intero edificio).

##### Immobili 2)

Catasto Fabbricati del Comune di Russi, Foglio 33, mappali:

- 266 sub. 4, Via Chiesuola n. 54, Piano 1, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 3 vani, Superficie totale 68 mq., totale escluse aree scoperte 68 mq., Rendita Euro 240,15;

- 266 sub. 5, Via Chiesuola n. 54, Piano 1, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 2 vani, Superficie totale 49 mq., totale escluse aree scoperte 49 mq., Rendita Euro 160,10;

- 266 sub. 6, B.C.N.C. (ingresso, vano scale e disimpegno) ai sub. 4 e 5;

- 266 sub. 7, (già sub. 3, in forza di variazione per divisione del 07/09/2023 Pratica n. RA00 70800 in atti dal 08/09/2023), Via Chiesuola n. 56, Piano T -1- 2, Categoria D/10, Rendita Euro 2.542,56;

- 266 sub. 9, (già sub. 3, in forza di variazione per divisione del 07/09/2023 Pratica n. RA00 70800 in atti dal 08/09/2023) B.C.N.C. (marciapiede) comune ai sub. 4 e 5 del mappale 250.

L'area su cui insiste il fabbricato in due corpi è distinta al Catasto Terreni del Comune di Russi, Foglio 33, mappale 266 -Ente Urbano di mq. 5.113.

#### Immobili 3)

Catasto Fabbricati del Comune di Russi, Foglio 33, mappali:

- 250 sub. 6, (già sub. 1-2, in forza di variazione per ampliamento-frazionamento e fusione del 07/09/2023 Pratica n. RA0070801 in atti dal 08/09/2023) B.C.N.C. (strada di accesso) a tutti i sub. del mappale 250, tutti i sub. del mappale 266 e tutti i sub. del mappale 5;

- 266 sub. 8, (già sub. 3, in forza di variazione per divisione del 07/09/2023 Prot. n. RA00 70800 in atti dal 08/09/2023) B.C.N.C. (strada di accesso) a tutti i sub. del mappale 250, tutti i sub. del mappale 266 e tutti i sub. del mappale 5.

#### Confini:

I suddetti immobili confinano con i mappali 247, 250, 265, la pubblica Via Chiesuola, salvo altri.

**Servitù** (risultanti dall'elaborato peritale redatto in data 09/05/2022 agli atti della procedura e oggetto di pubblicazione)

“Dalla lettura dell'atto di compravendita Rep. n. 262009 del 17.04.2001, a magistero Notaio Dott. Vincenzo Palmieri di Lugo unito in **doc. 21** e con il quale il Sig. “omissis” vendeva alla Società “omissis” alcuni fabbricati adibiti a ricovero animali in batteria con corte esclusiva nonché terreni agricoli, (il tutto facente parte dell'originaria Azienda Agricola di proprietà dello stesso Sig. “omissis”), sono emerse le seguenti servitù:

- **servitù di passaggio a favore di Enel costituita con atto a magistero Dott. Eraldo Scarano di Ravenna del 23.10.1975, trascritta il 22.11.1975 all'art. 6742;**

- **servitù di passaggio, per pedoni, veicoli, animali e cose da e alla Via Chiesuola e Case del Vento, attraverso la cavedagna esistente, a favore dei beni oggetto di alienazione ed a carico dei mappali di proprietà di “omissis” (all'epoca mapp. 4 – 5 ora mapp 5 e 266);**

- **servitù di approvvigionamento idrico, per fabbisogni dei beni oggetto di compravendita, dal pozzo esistente nella proprietà “omissis”, con rimborso delle spese.”**

\*\*\*

Inoltre, sulla base dell'elaborato planimetrico catastale e del relativo elenco subalterni, entrambe estratti dagli archivi dell'Agenzia dell'Entrate di Ravenna – Settore Territorio, si rileva che la corte esterna della particella **266** risulta di esclusiva proprietà del Sub. **3 (ora sub. 7)**, senza che si faccia menzione alcuna ad una eventuale costituzione di servitù di passaggio per il raggiungimento delle unità abitative Subb. **4 e 5** del medesimo mappale **266**.

**Situazione occupazionale:** da liberarsi al decreto di trasferimento.

**Destinazione urbanistica e regolarità edilizia** (risultante dall'elaborato peritale redatto in data 09/05/2022 agli atti della procedura e oggetto di pubblicazione)

“Dalle ricerche effettuate presso l'Archivio del Comune di Russi, in riferimento ai beni in stima, sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza di costruzione n. 34 del 02.04.1965 – P.E. Prot. n. 586/1965 in ditta “omissis” per ampliamento di capannone per allevamento polli – **doc. 22;**

- Licenza di costruzione n. 77 del 29.05.1965 – P.E. Prot. n. 1211/1965 in ditta “omissis” per la costruzione di un capannone per allevamento polli e relativa

Autorizzazione di Usabilità Prot. n. 69 del 24.02.1971 – **doc. 23;**

- Licenza di costruzione n. 21 del 12.02.1966 – P.E. Prot. n. 393/1966 in ditta “omissis” per l’ampliamento di un pollaio rurale e relativa Autorizzazione di Usabilità Prot. n. 10 del 24.02.1971 – **doc. 24**;
- Licenza di costruzione n. 155 del 06.10.1967 – P.E. Prot. n. 2838/1967 in ditta “omissis” per variante alla Licenza di Costruzione n. 21/’66 – **doc. 25**;
- Licenza di costruzione n. 179 del 11.06.1970 – P.E. Prot. n. 1840/1970 in ditta “omissis” per la costruzione di capannone per allevamento pollame e relativa Autorizzazione di Usabilità Prot. n. 155 del 24.02.1971– **doc. 26**;
- Licenza di costruzione n. 3 del 04.02.1971 – P.E. Prot. n. 386/1971 in ditta “omissis” per la costruzione di chiosco per uso pesa e costruzione piccolo vano per deposito bombole e relativa Autorizzazione di Agibilità Prot. n. 5 del 30.08.1973– **doc. 27**;
- Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili n. 129 del 22.07.1971 – P.E. Prot. n. 2296/1971 in ditta “omissis” per l’ampliamento di fabbricato ad uso cantina e relativa Autorizzazione di Agibilità Prot. n. 110 del 23.11.1972 – **doc. 28**;
- Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili n. 166 del 10.09.1973 – P.E. Prot. n. 4092/1973 in ditta “omissis” per costruzione di concimaia– **doc. 29**;
- Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili n. 25 del 27.05.1975 – P.E. Prot. n. 665/1975 in ditta “omissis” per la costruzione di cabina di trasformazione Enel e relativa Autorizzazione di Abitabilità Prot. 97 del 11.11.1975 – **doc. 30**;
- Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili n. 152 del 08.06.1976 – P.E. Prot. n. 1910/1976 in ditta “omissis” per l’apertura di un portone e chiusura di due finestre (Licenza scaduta in quanto i lavori non sono stati eseguiti) – **doc. 31**;
- Concessione in Sanatoria Prot. 527/1986/S in ditta “omissis” per la realizzazione di bagno al piano secondo e mutamento d’uso con ricavo di cucina e bagno al piano primo (in riferimento all’immobile insistente sulla particella 5); costruzione in attività agricola di magazzini, silos, tettoie e ricavo di mulino, modifiche prospettiche (in riferimento ai fabbricati insistenti sulla particella 250) e relativa Autorizzazione di Abitabilità/Agibilità del 18.02.1994 – **doc. 32**;
- Autorizzazione Edilizia per esecuzione di interventi di manutenzione straordinaria Prot. 799 del 13.04.1993 – P.E. n. 31/1993 in ditta “omissis” per il rifacimento totale del manto di copertura – **doc. 33**;
- Condono Edilizio Prot. 2368 del 08.03.1995 - P.E. n. 211/1995/S con relativa Concessione Edilizia in Sanatoria Prot. n. 18797 del 29.12.1997 in ditta “omissis” per trasformazione di locale ad uso deposito agricolo a ripostiglio con opere e relativa Autorizzazione di Abitabilità/Agibilità del 29.12.1997 – **doc. 34**
- CIL Prot. n. 7811 del 21.06.2016 – P.E. n. 113/2016 in ditta “omissis” per manutenzione straordinaria relativa a modifiche prospettiche nel deposito attrezzi e cantina – **doc. 35**;
- CIL Prot. n. 8300 del 04.07.2016 – P.E. n. 127/2016 in ditta “omissis” per manutenzione straordinaria e divisione in due unità abitative – **doc. 36**;
- Richiesta Certificato Conformità Edilizia e Agibilità Parziale Prot. n. 8594 del 01.08.2017 in ditta “omissis” per fine lavori parziale in riferimento alla CIL Prot. n. 8300/2016 – **doc. 37**;
- Richiesta proroga per ultimazione lavori Prot. n. 8044 del 06.06.2019 in riferimento alla CIL Prot. n. 8300/2016 – **doc. 38**;

\*\*\*

Per quanto riguarda gli edifici insistenti sulla particella 5 (subb. 1, 2, 3), **266** (subb. 3, 4, 5, 6) e **250** (sub. 2 e parte sub.1) non s’è rinvenuto alcun titolo edilizio autorizzativo; tuttavia si segnala la rappresentazione delle sagome dei fabbricati già nelle mappe catastali di primo impianto (anni ‘20/’30) e cartaforte (anni ‘50/’70) - **doc. 39**.

Alla luce di quanto sopra esposto si può confermare che gli edifici risalgono a prima dell’entrata in vigore del Regolamento Edilizio per la zona agricola del Comune di Russi

ovvero in epoca nella quale non v'era l'obbligo di presentazione di pratiche edilizie per la legittimazione dei fabbricati.

\*\*\*

Dal confronto fra quanto reperito presso i pubblici uffici e quanto rinvenuto sul posto **non si conferma la corrispondenza** e, fatto salvo quanto dovesse ulteriormente emergere in seguito ad un più accurato rilievo metrico, si sono riscontrate varie difformità che, in via esemplificativa e non esaustiva, di seguito si riportano:

**M. 266 Sub. 3 (servizi rurali)**

piano terra - errata/omessa indicazione della altezze in tutti i vani;

- omessa rappresentazione delle pareti divisorie nel ricovero animali;
- omessa rappresentazione del pilastro nel deposito attrezzi, sul muro in confine con il locale di ricovero animali;
- omessa rappresentazione di nicchie nello sgombero lato Est;
- omessa indicazione dell'altezza nello sgombero adiacente al vano scala.

piano primo

- errata/omessa indicazione delle altezze in tutti i locali;

piano secondo

- errata indicazione dell'altezza nel vano principale;
- omessa rappresentazione della canna fumaria nel locale a Sud.

**P. 266 Sub. 4 (abitazione)**

- errata indicazione delle altezze dei locali, eccezion fatta per la camera;
- errata presenza del gradino nel soggiorno/cucina;
- omessa rappresentazione dei gradini di accesso alla camera.

**P. 266 Sub. 5 (abitazione)**

Le opere di manutenzione straordinaria di cui alla CIL Prot. n. 8300/2016 sull'unità immobiliare al piano primo, avente destinazione residenziale, non sono state realizzate.

L'odierno stato dei luoghi coincide tuttavia con quanto rappresentato nello stato legittimo della richiamata CIL del 2016.

\*\*\*

**P. 5 Sub. 2 (abitazione)**

piano primo

- omessa/errata indicazione delle altezze dei locali;
- omessa rappresentazione del gradino nel bagno;
- omessa rappresentazione della finestra nella latrina sul vano scale;
- errate rappresentazioni degli spessori delle murature.

**P. 5 Sub. 3 (abitazione)**

piano terra

- omessa/errata indicazione delle altezze dei locali;
- errate rappresentazioni degli spessori delle murature e dello sviluppo della scala.

piano secondo

- omessa indicazione delle altezze dei locali;
- errate rappresentazioni degli spessori delle murature e dello sviluppo della scala;
- omessa rappresentazione della porta di collegamento tra due camere;
- omessa rappresentazione di canna fumaria ed errata posizione della finestra nel ripostiglio.

\*\*\*

Alla luce delle vigenti norme urbanistiche regionali, si può riferire che le difformità rinvenute e quelle che dovessero emergere a seguito di ulteriori ed approfondite verifiche e rilevazioni, dovranno essere regolarizzate mediante la presentazione al Comune di Russi di istanza in Sanatoria ai sensi degli art.li 17 e/o 17 bis della L.R. 23/2004 con relativo pagamento della sanzione. Contestualmente all'istanza di cui sopra, si dovrà presentare istanza di

autorizzazione sismica in sanatoria in quanto parte delle modifiche realizzate hanno riguardato parti strutturali degli edifici.

A conclusione dei procedimenti di regolarizzazione dovranno essere presentate le debite variazioni catastali di cui s'è già trattato precedentemente.

Si precisa infine che, in considerazione della continua evoluzione del panorama normativo in materia edilizio urbanistica, l'iter di Sanatoria delle difformità sopra evidenziate sarà da perfezionare in via definitiva con i tecnici dello Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Russi, al momento della presentazione delle istanze.

I costi delle regolarizzazioni (diritti di segreteria, sanzione comunale e onorari tecnici) sono stati tuttavia forfettariamente indicati nella quantificazione economica di cui al capitolo inerente la stima dei beni.

\*\*\*

Sotto il profilo urbanistico è stato richiesto all'ufficio competente il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) in data 15.02.2022 con Prot. 1812, rilasciato in data 11.03.2022 e qui unito in **doc. 40**. Dal certificato si evince che il compendio immobiliare in esame è identificato nel vigente PRG '95 alla **Tavola 9 (Russi Sud)**, anch'essa unita in **doc. 40**, e classificato come segue:

- le particelle 5 e 138 fanno parte della "Sottozona A8: edifici e/o complessi isolati di interesse storico artistico e/o documentario" segnalata nella Tav. n. 9 con il n. 7 – Pezzolo; parzialmente ricadenti entro il "limite delle fasce di rispetto degli allevamenti da abitazioni di terzi" e come tali sono regolamentate dagli Artt. IV.13 e IX.3 delle Norme Tecniche di Attuazione.

- la particella 247, esterna al perimetro della sottozona sopra citata, è destinata a "Zona E1: zone agricole normali", in parte ricadente entro la "Zona F2.2: zone destinate a fascia di rispetto stradale" ed in parte entro il "limite delle fasce di rispetto degli allevamenti da abitazioni di terzi" e come tale è regolamentata dagli Artt. VIII.2, IX.3 e VIII.4, c3 delle Norme Tecniche di Attuazione.

- la particella 250, esterna al perimetro della sottozona sopra citata, è destinata in parte a "Zona E1: zone agricole normali", in parte a "Zona E3.1: zona agricola speciale: allevamenti esistenti", in parte ricadente entro la "Zona F2.2: zone destinate a fascia di rispetto stradale" e come tale è regolamentata dagli Artt. VIII.2, VIII.4 e IX.3 delle Norme Tecniche di Attuazione.

- la particella 266 in parte ricade entro il perimetro della "Sottozona A8: edifici e/o complessi isolati di interesse storico artistico e/o documentario" segnalata nella Tav. n. 9 con il n. 7 – Pezzolo e come tale è regolamentata dall'Art. IV.13 delle Norme Tecniche di Attuazione; in parte è esterna al predetto perimetro e ricade entro la "Zona E3.1: zona agricola speciale: allevamenti esistenti" e come tale è regolamentata dagli Artt. VIII.4 e IX.3 delle Norme Tecniche di Attuazione."

**Il tutto come meglio specificato nella relazione del C.T.U. allegata agli atti in data 09/05/2022.**

\* \* \*

#### **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 non saranno considerate valide le offerte ove inferiori di oltre  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base come sopra determinato (l'offerta potrà essere infatti inferiore fino a  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base);
- che il termine di versamento del saldo prezzo è perentorio e non è soggetto a sospensione feriale;
- che non sarà consentito il pagamento rateale;
- che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri conservativi esistenti al momento della vendita, che saranno cancellate a spese e cura della procedura, mentre non saranno cancellate eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali, sequestri di natura penale), anche ove fossero non opponibili;
- che ogni offerente, escluso il debitore e i soggetti non ammessi alla vendita, dovranno depositare l'offerta di acquisto in modalità telematica, secondo le indicazioni contenute nell'avviso di vendita;
- che l'offerta è irrevocabile;
- che l'elaborato peritale relativo alla stima sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito internet del gestore della vendita telematica, oltre che sul sito internet istituzionale del Tribunale di Ravenna [www.tribunalediravenna.it](http://www.tribunalediravenna.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it), [www.asteravenna.eu](http://www.asteravenna.eu), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it);
- che l'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 all'acquisto e di quanto altro il Custode ritenga necessario per assicurare l'esatta identificazione dell'interessato;
- che saranno sempre rifiutate le richieste di visita simultanea o per gruppi di più interessati;

- che il Tribunale non ha stipulato alcun contratto con intermediari o consulenti, né ha affidato alcun incarico, tanto meno in esclusiva, ad agenzie immobiliari o altri soggetti privati, a cui non riconosce né riconoscerà alcuna provvigione;
- che, pertanto, gli annunci di vendita immobiliare contenuti e pubblicizzati presso le Agenzie Immobiliari non dipendono né derivano da alcun rapporto tra queste e il Tribunale;
- che il Custode è disponibile, compatibilmente con gli impegni connessi all'ufficio, a fornire gratuitamente tutte le informazioni relative all'immobile, alle modalità di partecipazione alla vendita, allo stato del procedimento e ai tempi del trasferimento;
- che con la presentazione dell'offerta telematica, l'offerente accetta il contenuto della perizia di stima;

\*\*\*

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

#### **INDICA**

- **prezzo base della vendita:**
  - **Euro 720.500,00 (settecentoventimilacinquecento/00);**
- **saranno ritenute efficaci offerte non inferiori ad:**
  - **Euro 540.375,00 (cinquecentoquarantamilatrecentosettantacinque/00), pari al 75% del prezzo base sopra indicato;**
- **rilancio minimo in caso di gara:**
  - **Euro 37.000,00 (trentasettemila/00) per ogni rilancio;**

#### **AVVISA**

che il giorno **17 settembre 2024 alle ore 11.00 e segg.**, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), e provvederà:

- all'apertura delle buste telematiche;
- alla verifica della regolarità delle offerte pervenute;
- all'avvio delle operazioni di vendita, a cui gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita;
- all'eventuale avvio della gara sull'offerta più alta, nel caso fossero pervenute più offerte valide, che terminerà alle ore 12:00 del terzo giorno successivo rispetto a quello di 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, (i) ai sensi dell'art. 571 c.p.c. (procuratore speciale dell'offerente) o (ii) 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 per la vendita telematica, anche ad integrazione di quanto disposto con il decreto sopra citato (con la precisazione che quanto non previsto dal modello ministeriale dovrà essere riportato in documento separato da allegare all'offerta stessa telematica), deve contenere le seguenti indicazioni e ad essa devono essere allegati i documenti di cui in appresso.

**A) OFFERENTE PERSONA FISICA**

**A1) Offerente persona fisica.**

L'offerta dovrà contenere le seguenti indicazioni:

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

Pertanto all'offerta dovranno essere allegati:

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

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

- di stato libero, scansione del relativo certificato;

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

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

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

**A2) Offerente persona fisica titolare di impresa individuale:**

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

**A3) Offerente persona fisica cittadino extracomunitario:**



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

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

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

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

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

**B) OFFERENTE PERSONA GIURIDICA**

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. (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 sette 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 stesso l'originale della procura speciale notarile rilasciata in data antecedente la presentazione dell'offerta.

\* \* \*

**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);

\* \* \*

I documenti dovranno essere allegati all'offerta 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.

\*\*\*

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

La cauzione dovrà essere versata esclusivamente con bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura in oggetto, avente le seguenti coordinate IBAN IT94G032731310000400103042, con indicazione della seguente causale:

“cauzione RGE N. 45/2021 Trib.Ra - LOTTO N. 1 - Professionista Del. Notaio Fabrizio Gradassi”.

La cauzione, a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare accreditata sul conto al momento dell'apertura delle buste con modalità telematiche, con verifica da operarsi a cura del professionista delegato in sede di deliberazione sulle offerte 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 rispetto alla data fissata per l'avvio delle operazioni di vendita telematica.

\* \* \*

**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 identificativa (PEC – ID)** rilasciata da un gestore di PEC iscritto in un apposito registro ministeriale e conforme ai requisiti indicati nell'art. 12 del Regolamento n. 32/2015. Tuttavia, tale modalità di identificazione non è ancora concretamente operativa in quanto non risultano ancora eseguite da parte del Ministero della Giustizia le formalità di cui al comma 4 dell'art 23 del 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.

Nella compilazione del modulo dell'offerta, si rinverranno n. 6 passaggi, preceduti dalle informazioni generali per la compilazione e dall'informativa sulla privacy.

- Nel primo passaggio, di sola lettura, sono identificati i dati del lotto in vendita per cui si intende partecipare alla gara.

- Nel secondo passaggio, devono essere riportate tutte le generalità ed i riferimenti del presentatore. Nel sistema è definito presentatore la persona fisica che compila l'offerta che deve necessariamente coincidere con l'offerente (ossia il soggetto al quale in caso di aggiudicazione verrà intestato l'immobile) e che invia l'offerta al Ministero della Giustizia mediante PEC. La PEC del presentatore deve essere obbligatoriamente indicata, essendo lo strumento da utilizzarsi per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal

Decreto del Ministero della Giustizia 26.2.2015 n. 32 ed al quale possono essere inviati i dati per il recupero offerta ed il pacchetto dell'offerta

- Nel terzo passaggio, si devono inserire i dati di tutti gli offerenti, siano essi persone fisiche o giuridiche oppure enti collettivi. I dati degli offerenti sono a loro volta suddivisi in sotto-sezioni da compilare tutte a cura del presentatore.
- Nel quarto passaggio, vanno indicate le quote – titoli di partecipazione, intendendosi con queste espressioni l'indicazione, per ciascun offerente, del diritto (proprietà, nuda proprietà, usufrutto) e della quota (1/1, ½, ecc.) del medesimo diritto con cui l'offerente intende acquistare. In tale maschera, si devono inserire tutti i dati di tutti gli offerenti.
- Nel quinto passaggio, si inseriscono i dati dell'offerta. Devono essere precisati, dunque, il prezzo offerto ed il termine di versamento dello stesso, gli estremi della cauzione (bonifico bancario) ed inseriti gli allegati indispensabili per la validità dell'offerta. Il formato ammesso è PDF oppure p7m, con dimensione massima totale degli allegati pari a 25 MB.
- Nel sesto passaggio, è contenuto un riepilogo in cui vengono riportate tutte le sezioni compilate relative all'offerta telematica.

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.

Il sistema invia una mail alla posta ordinaria o alla PEC, purché abilitata alla ricezione di PEO, come scelta dal presentatore, con i dati (link e chiave) per recuperare l'offerta inserita e salvata in un'area riservata ed inoltre genera l'Hash associato all'offerta stessa necessario per effettuare il pagamento del bollo digitale.

Dopo la conferma dell'offerta, viene visualizzato l'esito dell'inserimento dell'offerta.

In esso si evidenzia che le informazioni sono state inviate per mail al presentatore ma possono essere anche stampate mediante il tasto stampa in PDF.

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

L'offerta, nel frattempo, è temporaneamente salvata, in un'area riservata, priva di bollo.

A questo punto, il presentatore deve dichiarare di essere esente dal pagamento del bollo, oppure di provvedere in autonomia a pagarlo e di allegarlo alla mail unitamente all'offerta.

Si noti che l'offerta può essere presentata anche senza bollo, benché in tal caso si incorra in procedure di recupero coatto, aggravati e sanzioni.

Una volta generata l'offerta secondo i passaggi sopra descritti, il modulo web offerta telematica produce l'Hash del file offertaIntegrale.xml (impronta informatica generata mediante l'algoritmo SHA 256) da utilizzare per il pagamento della marca da 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 pdf) 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.

In alternativa è possibile trasmettere il file criptato contenente l'offerta telematica e gli allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. 32/2015. In tale caso la trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il Gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3.

Tuttavia, tale modalità di trasmissione non è ancora concretamente operativa in quanto non risultano ancora eseguite da parte del Ministero della Giustizia le formalità di cui al comma 4 dell'art. 13 del D.M. 32/2015.

\*\*\*

**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.**

Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero comunica preventivamente ai Gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I Gestori ne danno notizia agli

interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

\*\*\*

### **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 terminerà alle ore 12.00 del terzo giorno successivo a quello di 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 vendita.

**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.

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

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

\*\*\*

### **SALDO PREZZO**

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

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

- **in caso di gara nel termine non prorogabile di 120 giorni**, anche nel caso in cui l'offerente, divenuto aggiudicatario avesse depositato offerta contenente l'indicazione di un tempo di pagamento inferiore;
- **in caso di unica offerta, e quindi in assenza di gara, il termine sarà quello indicata nell'offerta.**

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

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

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

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

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



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

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

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

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

\*\*\*

### **PUBBLICITA'**

Sarà data pubblica notizia della vendita, in conformità a quanto previsto dall'art. 490 c.p.c. nonché a quanto disposto nell'ordinanza di vendita:

- dal professionista Delegato, o per lui dal Gestore della vendita telematica, quale commissionario, mediante inserimento dell'avviso di vendita e della ordinanza di delega sul Portale delle Vendite Pubbliche, previo ottenimento della ricevuta di pagamento del contributo di pubblicazione da parte del creditore procedente;
- dalle società incaricate mediante pubblicazione della ordinanza di vendita, dell'avviso e dell'elaborato peritale posto alla base della vendita (completo di planimetrie, fotografie e degli altri allegati eventualmente indicati dal custode), almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte e fino al giorno delle vendite sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it) e [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it), [www.rivisteastegiudiziarie.it](http://www.rivisteastegiudiziarie.it) sul sito internet istituzionale del tribunale [www.tribunalediravenna.it](http://www.tribunalediravenna.it), nonché sul sito internet [www.asteravenna.eu](http://www.asteravenna.eu);
- dal Gestore della vendita telematica mediante pubblicazione di estratto dell'avviso di vendita e corredo fotografico sul sito [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it).

\*\*\*

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

Maggiori informazioni e chiarimenti potranno essere richiesti al custode nominato Notaio *Dr. Fabrizio Gradassi* contattando il numero 377/9415717, ovvero all'Associazione Professionale Notai per Le Esecuzioni Immobiliari e Mobiliari, corrente in Ravenna, via Ginanni n. 8 al numero tel. 0544/219977.

Ravenna, 2.7.2024

Il Professionista Delegato  
Notaio Fabrizio Gradassi