

Notai per le Esecuzioni Immobiliari e Mobiliari

Associazione Professionale

Via Ginanni n.8 - 48121 Ravenna

Tel. 0544/219977 - Fax 0544/218536

www.associazionenotai.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI RAVENNA

Sezione Civile- Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA

CON MODALITA' DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. N. 313/2015

Giudice dell'Esecuzione Dott. Paolo Gilotta

Professionista Delegato e Custode Giudiziario: Notaio Dott. Alberto Gentilini

Gestore della Vendita telematica: Astalegale.net S.p.A.

Si dà pubblico avviso che nell'esecuzione immobiliare indicata in epigrafe, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., con ordinanza emessa dal Giudice dell'Esecuzione in data 20.9.2017 e successivi provvedimenti del 14.4.2023 e del 26.2.2024 è stata conferita al Notaio **Dott. Alberto Gentilini** la delega alle operazioni di vendita, da svolgersi con la **modalità telematica cosiddetta asincrona**, del seguente immobile:

LOTTO UNICO

Descrizione del compendio immobiliare

Porzione di edificio abitativo (*ex casa colonica*) disposto su due piani fuori terra (composto ad oggi da due appartamenti ciascuno con ingresso indipendente uno al piano terra e l'altro al piano primo allo stato grezzo), oltre a, tre annessi rurali nonché terreni agricoli (ad oggi privi di coltivazioni e su parte dei quali è stato realizzato un lago artificiale per irrigazione), il tutto inserito all'interno del podere denominato "Cerro" in via del Cerro n. 19 a Faenza.

Occorre rilevare che il lotto sopra descritto risulta intercluso in quanto il pignoramento non ha colpito lo stradello di accesso individuato con il Mappale 92 e Mappale 93 del Foglio 212.. Sarà pertanto a cura ed a carico dei futuri acquirenti, provvedere alla creazione della necessaria servitù di passaggio.

Identificazione catastale:

Catasto Fabbricati del Comune di Faenza, Foglio 212:

- Mappale 95, sub. 1, via Del Cerro n. 19, P.T., Cat. D/10, R.C. € 256,00;

- Mappale 95, sub. 2, via Del Cerro n. 19, P. T-1-2, Cat. A/3, Cl. 1, Vani 6, Superficie Catastale Totale mq. 188, Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte mq. 188, R.C. € 464,81;

- Mappale 95, sub. 3, via Del Cerro n. 19, P.T., Cat. D/10, R.C. € 356,00;

- Mappale 95, sub. 4, B.C.N.C. (corte) ai mappali 95/1-95/2-95/3;

- Mappale 97, sub. 1, Via Del Cerro n. 19, P. T-1, Cat. D/10, R.C. € 556,00;

- Mappale 98, sub. 1, Via Del Cerro n. 19, P.T., Cat. D/10, R.C. € 390,00;

- Mappale 108, B.C.N.C. (strada) ai mappali 95/1-95/2-95/3-97/1-98/1.

Il terreno sottostante e circostante i predetti fabbricati è distinto al Catasto Terreni del Comune di Faenza al Foglio 212 con i mappali:

- 95, -Ente Urbano- della superficie di mq. 2.026;

- 97, -Ente Urbano- della superficie di mq. 557;

- 98, -Ente Urbano- della superficie di mq. 856.

All'immobile *de quo* competono i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti e cose comuni del complesso immobiliare, con particolare riferimento a quanto distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Faenza al Foglio 212 con il mappale 107, B.C.N.C. (strada) ai mappali 94-95/1-95/2-95/3-96/1-97/1-98/1.

Catasto Terreni del Comune di Faenza, Foglio 212:

- Mappale 99, Qualità Incolt. Prod. Classe U, superficie Ha. 0.24.95, Reddito dominicale Euro 0,26, Reddito Agrario Euro 0,52;
- Mappale 102, Qualità Frutteto, Classe 2, superficie Ha. 0.07.07, Reddito dominicale Euro 21,00, Reddito Agrario Euro 7,30;
- Mappale 111, Qualità Frutteto, Classe 2, superficie Ha. 0.42.46, Reddito dominicale Euro 126,09, Reddito Agrario Euro 43,86
- Mappale 112, Qualità Frutteto, Classe 2, superficie Ha. 0.03.06, Reddito dominicale Euro 9,09, Reddito Agrario Euro 3,16.

Vincoli connessi:

Dall'atto di donazione a rogito dott. Massimo Gargiulo Notaio in Faenza in data 9.11.2007 Rep. 136.346 Racc. 13.031, unito alla relazione del C.T.U. allegata agli atti (doc. 9), emerge altresì:

“Articolo 2 – precisazioni:

La donazione comprende i connessi diritti, accessori, accessioni e pertinenze, servitù (attive e passive) risultanti dallo stato dei luoghi e dai titoli di provenienza, ivi compresi i vincoli nascenti da:- atto unilaterale d'obbligo trascritto a Ravenna in data 11 luglio 1977 art. 5337;

- atto unilaterale d'obbligo per scrittura privata autenticata nella firma dal Notaio Barbieri di Faenza in data 22 luglio 2005, rep. n. 19.368, trascritto a Ravenna in data 3 agosto 2005 reg. part. 12150, relativo al rilascio del permesso di costruire di seguito indicato – doc. 12.

All'uopo, le parti si danno reciprocamente atto che la parte donataria potrà richiedere in futuro eventuali ulteriori ampliamenti fino ad un massimo di mq. 50 (cinquanta), in quanto i rimanenti mq. 50 (cinquanta) restano nella disponibilità della parte donante;

- servitù perpetua e gratuita di passaggio pedonale e/o carrabile, costituita con atto a mio rogito in data 4 aprile 2003, rep. n. 119.970/7.320, trascritta a Ravenna il giorno 11 aprile 2003 reg. part. 5437, a carico del terreno già distinto con le p.lle 90 e 42 del fol. 212, servitù da esercitarsi sulla striscia di terreno parallela allo scolo consorziale della larghezza di mt. 4 (quattro) evidenziata in tinta gialla nell'elaborato grafico allegato al citato atto;

- servitù perpetua e gratuita, di passaggio pedonale e/o carrabile, costituita con atto a mio rogito in data 4 aprile 2003, rep. n. 119.972/7.321, trascritta a Ravenna il giorno 11 aprile 2003 reg. part. 5438, a carico del terreno già distinto con le p.lle 92 - 93 -90 del fol. 212, servitù da esercitarsi sulla striscia di terreno della larghezza di mt. 4 (quattro) evidenziata in tinta gialla nell'elaborato grafico allegato al citato atto.

Inoltre, le parti si danno reciprocamente atto che sul terreno in oggetto insiste un lago, realizzato in virtù di autorizzazione n.480/86 rilasciata dal Comune di Faenza in data 12 luglio 1986.

All'uopo, le parti si danno atto che si è costituita per destinazione del padre di famiglia servitù di attingimento acqua a carico del lago insistente sul terreno distinto con le p.lle 111 - 99 - 112 – 102 ed a favore della restante proprietà della parte donante distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Faenza con le p.lle 94 e 96 sub 1.

La donazione comprende, altresì, la quota proporzionale delle cose comuni del complesso residenziale del quale i cespiti in oggetto sono parte, così come elencate dall'art. 1117 c.c., dai titoli di provenienza e dall'elaborato planimetrico presentato all'Agenzia del Territorio di Ravenna in data 9 ottobre 2007 a corredo della denuncia di variazione prot. n. RA0175161, elaborato nel quale è evidenziato il seguente bene comune:

- strada, riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Faenza al fol. 212, p.lla 107, bene comune non censibile alle p.lle 94 - 95 - 96- 97 - 98.”

Confini: ragioni [REDACTED] ragioni [REDACTED], ragioni [REDACTED], salvo altri.

Situazione occupazionale: da liberarsi al decreto di trasferimento.

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

Dalle ricerche effettuate presso gli uffici tecnici del Comune di Faenza sono emerse le seguenti pratiche urbanistiche relative ai beni in stima:

- Concessione Edilizia n. 331 del 09.07.1977 Prot. Ed. n. 561 intestata a “omissis” per risanamento e sistemazione della vecchia casa colonica e ampliamento di fienile – doc.13;
- Concessione Edilizia in Variante n. 694 Prot. Ed. n.1476/1980 intestata a “omissis” – il fascicolo cartaceo non è stato reperito presso l’archivio del Comune di Faenza
- Proroga sulla C.E. n. 331/1977 Prot. Ed. n. 181 del 06.02.1982 intestata a “omissis” – doc. 14;
- Domanda di Autorizzazione Prot. n. 2039/1985 intestata a “omissis” per realizzazione di lago per irrigazione -non rilasciata;
- Autorizzazione n. 480 del 12.07.1986 Prot. n. 1193 intestata a “omissis” per la costruzione di un laghetto per raccolta acque piovane ad uso irriguo – doc. 15;
- Concessione in Sanatoria n. 4632 del 05.07.1994 Prot. n.3130/5164 intestata a “omissis” per costruzione di tettoia e opere interne ed esterne - doc. 16;
- P.d.C. n. 176 del 28.09.2005 Prot. Ed. n. 187/2004 intestato a “omissis” per ristrutturazione di fabbricato residenziale - doc. 17; la pratica risulta ad oggi mai chiusa, anche in virtù della successiva pratica edilizia;
- D.I.A. Prot n. 33786/2011 intestata a “omissis” per accertamento di conformità - autorizzazione negata con comunicazione dei motivi ostativi all’accoglimento dell’istanza Prot. n. 36768 del 04.10.2011 - doc. 18.

Per quel che concerne il fabbricato abitativo, dal confronto fra lo stato legittimo di cui all’ultimo atto autorizzato rilasciato (P.d.C. n. 176/2005) e quanto rinvenuto sul posto non si conferma la corrispondenza giustamente la presenza delle numerose difformità, sia interne l’edificio sia esterne, meglio rappresentate nella D.I.A. per accertamento di conformità presentata nel 2011 ma non autorizzata (vedi sopra) causa il parere espresso dalla commissione edilizia “parere contrario alla sanatoria in quanto le modifiche alle aperture alterano in modo significativo il rapporto originario fra pieni e vuoti, al punto di snaturare i caratteri tipologici dei prospetti originari”.

A quanto sopra v’è da aggiungere che, in sede di sopralluogo, lo scrivente ha altresì rilevato una maggior altezza complessiva dell’edificio di circa cm. 31 tale per cui è stata inoltrata al Comune espressa istanza al fine di individuare la possibilità o meno di portare a completamento l’iter della regolarizzazione urbanistica diniegata.

Il dirigente del Settore Territorio del Comune di Faenza ha riscontrato con la missiva qui unita in doc. 19 dalla quale si evince sostanzialmente che, fermo restando il parere della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio (CQAP) già espresso il 20.09.2011 circa la modifica della posizione delle finestre, modifica non regolarizzabile e dunque per la quale sarà necessaria la remissione in pristino a mente dell’art. 15 L.R. n. 23 del 21.10.2004, non ricorrono ad oggi le condizioni affinché esprimersi con certezza sulla possibilità o meno di regolarizzare la sopraelevazione dello stesso edificio di valore tipologico, se non previa istruttoria del procedimento e nuova disamina del caso da parte della CQAP.

Per quanto sopra, al fine di operare con la maggior prudenza possibile anche in relazione all’alea dubitativa che caratterizza l’eventuale sanabilità dell’abuso relativo all’aumento di altezza dell’edificio, anche per il caso in esame si è ritenuto di riportare, nel capitolo inerente la stima, i costi per la remissione in pristino delle difformità rispetto all’ultimo stato autorizzato di cui al P.d.C. sopra richiamato.

Per quel che riguarda i servizi agricoli, rappresentati esclusivamente nella Concessione Edilizia n. 331/1977 e rappresentati solo in sagoma nella Concessione in Sanatoria n.4632/1994, dal confronto tra lo stato attuale rilevato e quanto indicato nelle pratiche sopracitate, si sono rilevate varie difformità: nello specifico, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, consistenti in:

- demolizione della porzione indicata come recinto e del canile;

- modifica interna ed esterna dell'ex locale stalletto oggi oltretutto adibito a locali abitativi (soggiorno, letto, ripostiglio e bagno) con annessa c.t. esterna in ampliamento rispetto alla sagoma originaria;
- tamponamento del capannone "ex fienile" in muratura, con pannelli in lamiera applicati sul fronte e pannelli in legno sull'altro lato libero, nonché diversa distribuzione e ripartizione interna dello spazio con elementi in legno orizzontali e verticali posticci;
- realizzazione di due locali esterni in muratura "pollaio" sul retro dell'"ex fienile" con copertura in coppi, in appoggio all'ex fienile di cui sopra;
- tamponamento del capannone "ex fienile" in struttura metallica, con pannelli in lamiera e ampliamento dello stesso con la medesima tipologia, nonché realizzazione interna di servizio igienico precario ed installazione di soppalco metallico;
- presenza di baracche in legno e lamiera di significative dimensioni, a ridosso del lago artificiale e prive di autorizzazione né autorizzabili.

Per quel che concerne le difformità sopra elencate riscontrate nei fabbricati di servizio si riporta quanto segue:

La regolarizzazione della trasformazione dell'ex stalletto in locali abitativi, fermo restando l'adeguamento dell'immobile ai requisiti igienico sanitari (assenza dei rapporti aereo illuminanti dei locali abitabili) potrà avvenire sia ottenendo un"edificio non funzionale all'esercizio dell'attività agricola", a mente dell'art. 12.5 del RUE (trasformazione in abitativo di servizi privi di valore fino a 130 mq di SUL esistente e derivante da ampliamenti interni), sia ottenendo un edificio funzionale all'attività agricola previa verifica degli indici in funzione dell'unità poderale di pertinenza.

A mente del richiamato articolo del RUE si precisa che detta trasformazione precluderà la possibilità di usufruire dell'ampliamento dell'attuale edificio abitativo per mq.50,00, giusto l'atto di donazione più volte richiamato. In merito però si rende comunque necessaria una attenta ed approfondita analisi con i funzionari del settore edilizia privata del Comune di Faenza, da mettere in atto al momento della domanda in quanto ad oggi di difficile valutazione in assenza di idonea istruttoria.

Nel capannone in muratura saranno invece da rimuovere le tamponature perimetrali in legno e lamiera in quanto non consone con il contesto agricolo e la tipologia di fabbricato, nonché le divisioni orizzontali e verticali rinvenute all'interno e costituite da elementi in legno, riportando lo stato dei luoghi a quanto indicato nella Concessione edilizia n. 331/1977.

Per quel che concerne i pollai esterni rinvenuti in appoggio al retro dell'ex fienile e non autorizzati, questi saranno da demolire in quanto superfetazioni, mentre nel capannone a struttura metallica saranno da ripristinare le superfici originarie di cui alla Concessione sopra richiamata, mediante la demolizione dell'ampliamento, oltre alla rimozione delle tamponature in pannelli di lamiera sulle bucatore (vedi sopra), del servizio igienico e del soppalco posticcio in ferro.

La demolizione dovrà altresì riguardare le baracche in legno e lamiera limitrofe al lago.

La regolarizzazione delle difformità sanabili relative ai servizi agricoli, come sopra esposte, nelle forme che risulteranno al momento della presentazione dell'istanza al Comune, è inevitabilmente vincolata alla remissione in pristino delle difformità non sanabili. Tutto quanto soprarimarrà a carico dell'aggiudicatario il quale avrà altresì facoltà di avvalersi dell'art. 40 comma sesto della Legge 28.02.1985 n. 47 ovvero dell'art. 46 comma quinto D.P.R.380/2001.

Ad ogni buon conto ad oggi si ritiene che la regolarizzazione delle difformità sanabili, fermo restando quanto sopra riportato, possa essere ottenuta mediante la presentazione al Comune di Faenza di pratica "P.d.C. in sanatoria" del cui costo ne è già stato tenuto in considerazione nella valutazione economica che segue. Tale sanatoria dovrà ricomprendere anche quelle ulteriori difformità, non meglio oggi rilevabili, che dovessero comunque emergere da un successivo e puntuale confronto fra quanto autorizzato dal Comune e quanto di fatto

realizzato in assenza di titolo edilizio, sia per quel che concerne i proservizi che l'edificio ex – colonico.

In relazione alle difformità di cui in perizia, tenuto conto che le stesse incidono sulla determinazione della rendita catastale, per le seguenti u.i.u. si rende necessaria la presentazione di aggiornamento catastale all'Agenzia del Territorio di Ravenna, anche in relazione a quanto si dirà al capitolo 9 sulla conformità urbanistica: Mappale 95 sub. 1, 2, 3. A quanto sopra, in merito alla cartografia di mappa, si segnala l'errore grafico relativo all'omissione di una parte di sagoma del capannone insistente sul Mappale 97 ed alla mancata rappresentazione del pozzo posto sulla corte. Si renderà necessario di aggiornare la mappa catastale attraverso la presentazione di Tipo Mappale/Frazionamento all'Agenzia del Territorio di Ravenna, ai fini di regolarizzare le omissioni di cui si dirà in seguito”

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

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

* * *

Il Professionista delegato

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

- che l'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ 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, www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.asteanunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.asteravenna.eu, 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 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: € 77.000,00# (Euro settantasettemila/00);**
- **saranno ritenute efficaci offerte non inferiori ad: € 57.750,00# (Euro cinquanta settemilasettecentocinquanta/00), pari al 75% del prezzo base sopra indicato;**
- **rilancio minimo in caso di gara: € 4.000,00# (Euro quattromila/00) per ogni rilancio.**

AVVISA

che il giorno **30 luglio 2024 alle ore 11,40 e segg.**, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.spazioaste.it e provvederà:

- all'apertura delle buste telematiche;
- alla verifica della regolarità delle offerte pervenute;
- all'avvio delle operazioni di vendita, a cui gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita;

- all'eventuale avvio della gara sull'offerta più alta, nel caso fossero pervenute più offerte valide, che 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: IT97 B062 7013 100C C000 0246 344**, con indicazione della seguente causale: **“cauzione RGE n. 313/2015 Trib. Ra - LOTTO UNICO - Professionista Del. Notaio Dott. Alberto Gentilini”**.

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 delibazione 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, aggravii 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.

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

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

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'art. 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, www.astalegale.net, www.asteannunci.it www.asteavvisi.it e www.canaleaste.it, www.rivisteastegiudiziarie.it sul sito internet istituzionale del tribunale www.tribunalediravenna.it, nonché sul sito internet www.asteravenna.eu;

- dal Gestore della vendita telematica mediante pubblicazione di estratto dell'avviso di vendita e corredo fotografico sul sito 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. Alberto Gentilini* 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, 4.6.2024

Il Professionista Delegato
Notaio Dott. Alberto Gentilini