

PROFESSIONISTA DELEGATO-CUSTODE GIUDIZIARIO

AVV. ANTONELLA MONTANARI

Viale della Lirica, 49 - 48124 Ravenna

Tel. 0544/270020 - Fax 0544/464012

Indirizzo e mail: amontanari@paviraniassociati.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI RAVENNA

Sezione civile-esecuzioni immobiliari

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. N 102/2023 Giudice dell'Esecuzione Dott. Samuele Labanca

Professionista Delegato e Custode Giudiziario Avv. Antonella Montanari

Gestore della Vendita telematica: EDICOM FINANCE SRL

Si dà pubblico avviso che nell'esecuzione immobiliare indicata in epigrafe, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., con ordinanza emessa dal Giudice dell'Esecuzione in data 26 giugno 2024, è stata conferita al Professionista Delegato, **Avv. Antonella Montanari**, la delega alle operazioni di vendita, da svolgersi con la **modalità telematica cosiddetta asincrona** del seguente immobile:

LOTTO UNICO

Descrizione del compendio immobiliare: Piena proprietà di una casa di civile abitazione in lotto indipendente a due piani fuori terra, con annessa area cortiliva, oltre a lotto di terreno facente parte integrante della corte pertinenziale, entrambi i cespiti di proprietà esclusiva, ubicati in ambito rurale, in agglomerato urbano in località Zeppa Inferiore.

Il fabbricato abitazione ricade nel territorio del Comune di Massa Lombarda, sito in via Canalazzo nr. 71, mentre il lotto di terreno è ricompreso nel territorio del Comune di Conselice; interposto tra i due lotti si rileva una striscia di terreno di pertinenza del Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale ove insiste un canale di scolo consortile.

Il compendio immobiliare è ubicato in zona isolata in area prevalentemente agricola sulla strada provinciale n. 50, posto ad una distanza di km 6 dal centro urbano di Massa Lombarda a sud ed a km 5 dall'abitato di Conselice a nord; dotato di servizi commerciali a distanza di 4 km circa.

L'abitazione è raggiungibile dalla strada principale attraverso un accesso carrabile, l'area cortiliva di proprietà è completamente recintata.

L'edificio è disposto su due piani fuori terra; il corpo di fabbrica a destinazione abitativa al piano terra è costituito da un ingresso centrale tra il locale cucina tinello ed il vano adibito a zona a giorno pranzo; nello spazio individuato nel sottoscala è stato ricavato un piccolo servizio igienico.

Dal vano scala si raggiunge la zona notte posta al piano primo, dal disimpegno a corridoio si accede a n. 3 camere da letto ed un locale a servizio igienico; sopra il vano scala si rileva un piccolo spazio adibito a ripostiglio.

Adiacente al fabbricato principale sul lato corto si rileva un corpo di fabbrica minore destinato ad uso servizio quali cantina, lavanderia e sgombero, con accesso dal cortile di pertinenza.

L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia non a norma vigente, l'impianto di riscaldamento è autonomo, alimentato da una caldaia tradizionale a gas del tipo murale dedicata alla climatizzazione invernale e alla produzione di acqua calda sanitaria, situata nel locale cucina; la fornitura del gas metano è costituita da bombole esterne ubicate in apposito vano posto nel fianco del fabbricato. Il sistema di diffusione è costituito da radiatori in ghisa.

L'impianto fognario è collegato alla rete pubblica, così come l'approvvigionamento idrico che avviene tramite acquedotto pubblico.

Il bene oggetto di procedura risulta in pessimo stato di manutenzione e di conservazione.



PROFESSIONISTA DELEGATO-CUSTODE GIUDIZIARIO

AVV. ANTONELLA MONTANARI

Viale della Lirica, 49 - 48124 Ravenna

Tel. 0544/270020 - Fax 0544/464012

Indirizzo e mail: amontanari@paviraniassociati.it

Le aree esterne di pertinenza risultano essere in normale stato di manutenzione e di conservazione.

La civile abitazione è sita nel Comune di Massa Lombarda, Via Canalazzo n. 71, con annessa area coperta e scoperta ed il lotto di terreno formalmente edificabile, con le precisazioni di cui al successivo paragrafo "Esistenza di parti comuni e servitù" ed al successivo punto "unità negoziale n. 2" è posto nel Comune di Conselice. Allo stato tale lotto di terreno è utilizzato come cortile di pertinenza a servizio del fabbricato.

Si precisa che la casa di civile abitazione sita nel Comune di Massa Lombarda (RA), via Canalazzo è identificata con il numero civico 69/A al Catasto Fabbricati di detto Comune, mentre, durante il sopralluogo si è potuto verificare che l'accesso all'immobile avviene dal numero civico nr. 71, così come individuato dal Comune di Massa Lombarda.

Identificazione catastale: I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati al **Catasto Fabbricati del Comune di Massa Lombarda (RA):**

- foglio 9, particella 7, piano T-1, Categoria A/4. Classe 3, Consistenza 7 vani, Superficie catastale: totale 141 m², Superficie escluse le aree scoperte: totale 130 m², Rendita € 361,52 in Via Canalazzo n. 69/A;

Catasto Terreni del Comune di Massa Lombarda (RA):

al Catasto Terreni, il bene sopradescritto è inserito al Catasto Terreni del Comune di Massa Lombarda: Foglio 9, particella 7, Qualità Ente Urbano, superficie 190 m².

Catasto Terreni del Comune di Conselice (RA):

- foglio 65, particella 191, seminativo di classe 1, superficie 250 m², Reddito dominicale € 2,50, Reddito agrario € 2,07.

Confini:

Unità negoziale 1): In confine con fgl. 9 particella 51 ragioni [REDACTED] fgl. 9 particella 52 ragioni [REDACTED] fgl. 65 particella 191 ragioni Esecutati, via Canalazzo, canale consortile, salvo altri.

Unità negoziale 2): In confine con fgl. 65 particella 31 ragioni Emiliani-Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero della Diocesi di Imola, fgl. 65 particella 192 ragioni [REDACTED] fgl. 9 particella 7 ragioni Esecutati, via Canalazzo strada provinciale, canale consortile, salvo altri.

Esistenza di parti comuni e servitù

Parti comuni: non vi sono parti comuni.

Servitù:

"Sui beni oggetto di pignoramento, come riportato nell'atto di compravendita del 29/07/2005 numero di repertorio 68644/20286 redatto dal Dr. Plessi Paolo Mario Notaio in Conselice (RA) e trascritto il 27/08/2005 Rp. 13261 Rg. 21633 a Ravenna (allegato G), si evince che:

"[...] La presente compravendita è fatta ed accettata a corpo e non a misura, con ogni pertinenza, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritti in cui l'immobile compravenduto ora si trova, con garanzia della parte venditrice che sul medesimo non gravano privilegi, trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli di qualsiasi genere. [...]"

Dall'analisi della nota di trascrizione del 09/04/2002 Rp. 4929 Rg. 7764, riguardante l'atto di compravendita redatto dal Notaio Palmieri Vincenzo Rep. 277110 del 05/04/2002 (allegato P), relativo al fabbricato sito nel Comune di Massa Lombarda identificato al NCEU di detto Comune al foglio 9, particella 7 e alla relativa area di pertinenza identificata al NCT del medesimo Comune al foglio 9, particella 7, si evince che:

"[...] l'immobile in oggetto è stato alienato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, noto alla parte compratrice e quale risulta dai documenti catastali, unitamente ai diritti accessori ad esso relativi ed in particolare alle sue pertinenze, alle azioni che lo riguardano e con le servitù attive, anche se non trascritte, e passive se e come esistenti. [...]"

PROFESSIONISTA DELEGATO-CUSTODE GIUDIZIARIO

AVV. ANTONELLA MONTANARI

Viale della Lirica, 49 - 48124 Ravenna

Tel. 0544/270020 - Fax 0544/464012

Indirizzo e mail: amontanari@paviraniassociati.it

Dall'analisi della nota di trascrizione del 11/03/2003 Rp. 3862 Rg. 5733, riguardante l'atto di compravendita redatto dal Notaio Palmieri Vincenzo Rep. 291411/19439 del 12/02/2003 (allegato Q), relativo al lotto di terreno sito nel Comune di Conselice identificato al NCT di detto Comune al foglio 35, particella 191, si evince che:

"[...] l'immobile è stato alienato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, noto alla parte compratrice e quale risulta dai documenti catastali unitamente ai diritti accessori ad esso relativi ed in particolare alle sue pertinenze, alle azioni che lo riguardano e con le servitù attive, anche se non trascritte, e passive se e come esistenti. ha dichiarato la parte venditrice che i beni venduti lei spettano ed appartengono per giusti e legittimi titoli e che i medesimi sono liberi ed esenti da ogni iscrizione, trascrizione, privilegio, comunione legale, censo, affitto, vincolo e peso qualsiasi e per tali li assicura e garantisce, senza obbligo di consegna di documenti [...].

In riferimento ad eventuali altri vincoli, divieti e/o prescrizioni normative comunque vigenti, che gravano sui beni oggetto della presente procedura, a seguito dell'attenta analisi documentale estratta in copia dagli archivi degli enti interessati, lo scrivente riscontra l'esistenza del seguente vincolo:

cfr - "divieto di edificabilità" disposto dall'Art. 133, lettera a), del R.D. 8 maggio 1904 n. 368 per le opere poste ad una distanza inferiore a metri 4 (quattro) dal percorso del Canale di Scolo Consorziiale "Canalazzo"; tale divieto ha carattere assoluto e non è suscettibile di deroga.

Tale vincolo non risulta esplicitamente trascritto in alcun atto.

I beni oggetto di pignoramento risultano non essere gravati da ulteriori servitù ad esclusione di quelle sopra riportate."

Situazione occupazionale: immobile occupato dai comproprietari esecutati e dalla loro famiglia.

Indagine amministrativa, destinazione urbanistica e regolarità edilizia risultante dalla relazione del CTU allegata agli atti e oggetto di pubblicazione:

Presso gli archivi del Comune di Massa Lombarda sono state reperite le seguenti pratiche riguardanti il cespite oggetto di perizia:

- 1. Pratica Edilizia n. 93/66 Prot. n. 10423 del 14/09/1966** per l'ampliamento di casa di civile abitazione, rilasciato con Nulla Osta del 05/10/1966.
- 2. Pratica di richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria n. 360/1986/C85/MA Prot. n. 2840 del 18/04/1986** avente per oggetto la regolarizzazione di n.2 servizi a ricovero attrezzi, servizio igienico, oltre ad opere interne all'abitazione (*il titolo edilizio non risulta essere rilasciato, la pratica è incompleta ed archiviata agli atti*).
- 3. Pratica di richiesta di Concessione Edilizia per ristrutturazione n. 47/1992/AUT/MA del 29/04/1992 Prot. n. 2672** (*titolo edilizio non rilasciato, la pratica contiene la rinuncia a firma della proprietà*).

Regolarizzazione delle difformità riscontrate. Ripristino dello stato legittimo.

Si segnala che a seguito del sopralluogo il CTU ha rilevato importanti difformità rispetto alle pratiche edilizie presentate che necessitano, di legittimazione in parte tramite il ripristino dello stato legittimo.

"All'atto del sopralluogo e ai sensi della normativa vigente, si rilevano importanti difformità rispetto alla planimetria depositata presso il Catasto Fabbricati del Comune di Massa Lombarda (allegato U) e rispetto agli atti depositati presso l'archivio dello Sportello Unico Edilizia del Comune.

Unità negoziale n. 1

Nello specifico si rileva che l'esistenza del vincolo come sopracitato quale:



PROFESSIONISTA DELEGATO-CUSTODE GIUDIZIARIO

AVV. ANTONELLA MONTANARI

Viale della Lirica, 49 - 48124 Ravenna

Tel. 0544/270020 - Fax 0544/464012

Indirizzo e mail: amontanari@paviraniassociati.it

cfr - "divieto di edificabilità" disposto dall'Art. 133, lettera a), del R.D. 8 maggio 1904 n. 368 per le opere poste ad una distanza inferiore a metri 4 (quattro) dal percorso del Canale di Scolo Consorziato "Canalazzo"; tale divieto ha carattere assoluto e non è suscettibile di deroga; comporta la difformità di gran parte del fabbricato oggetto della procedura, realizzato in assenza di titolo edilizio abilitativo e in netto contrasto con le norme vigenti, con l'esclusione della porzione edificata ante 1960, considerata come "legittima" (vedi L.R. 15/2013), come meglio individuato nell'allegata planimetria delle difformità. (allegato R)

Tale vincolo non risulta esplicitamente trascritto in alcun atto notarile, si evince la presenza della norma contenuta nella documentazione agli atti a firma dell'Ufficio del Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale, in particolare nella risposta con nota in data 05/09/1992 Prot. n. 9651 pratica di Condonò n. 360, a richiesta di parere ex Art. 32 della Legge n. 47/85 con Prot. 976 del 07/07/1995. (allegato S)

Lo scrivente ritiene doveroso sottolineare che il divieto di edificabilità sopracitato ha comportato l'annullamento e/o l'incompletezza delle richieste di trasformazione edilizia di cui alle istanze inoltrate al Comune di Massa Lombarda, elencate nel paragrafo "Indagine Amministrativa".

Si precisa inoltre che lo "stato legittimo" del fabbricato (ai sensi dell'art. 10 bis della Legge Regionale n. 15/2013 e s.m.i.) risulta confermato limitatamente alla porzione di edificato di primo impianto, esistente prima dell'anno 1960, corrispondente all'entrata in vigore del "Regolamento Edilizio" del Comune di Massa Lombarda, che prevedeva il rilascio del titolo edilizio previa emissione di regolare Nulla Osta da parte del Consorzio di Bonifica.

Nello specifico la porzione di fabbricato realizzato in epoca precedente all'anno 1960 risulta essere quella riportata e visibile nelle carte di rilievo fotografico aereo dell'Istituto Geografico Militare dell'anno 1954, e così come riportato nell'allegata planimetria delle difformità. (allegato R)

La porzione di fabbricato considerata come "legittima" viene definita così come individuata nel grafico architettonico "Stato Esistente" allegato alla Pratica Edilizia n. 93/66 Prot. n. 10423 del 14/09/1966 per l'ampliamento di casa di civile abitazione, recante il timbro di approvazione del Comune di Massa Lombarda a firma del Sindaco con data 5 ottobre 1966. (allegato T)

Unità negoziale n. 2

Per quanto riguarda l'unità negoziale n. 2, quale il terreno edificabile ricadente nel Comune di Conselice, lo scrivente ritiene necessario sottolineare che la stima del valore commerciale da definire è fortemente condizionata dal sopracitato divieto di edificabilità ad una distanza inferiore ai 4 metri dal canale consortile tale da rendere praticamente impossibile realizzare alcun fabbricato edilizio se non con elementi del tipo "amovibile" quali manufatti con caratteristiche "in precario" o che non siano ricomprese nel calcolo delle superfici utili a fini abitativi; potranno essere realizzati quindi pergolati e/o ricoveri attrezzi amovibili.

L'imposizione del divieto di edificabilità permette l'utilizzo dell'area di terreno solamente come pertinenza cortilizia del fabbricato esistente; si rileva in conseguenza che il valore commerciale dell'area scoperta viene inserita nel conteggio delle superfici applicando la percentuale di incidenza al pari dell'area cortilizia del fabbricato dell'unità negoziale n. 1."

Per la regolarizzazione edilizio-urbanistica e catastale, in riferimento a quanto precedentemente elencato, il CTU stima un deprezzamento forfettario del valore del compendio pignorato pari ad € 5.500,00 riferito ai costi per la messa in pristino dello stato legittimo dei luoghi mediante demolizione delle superfetazioni edilizie abusive.

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

"CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA DEL LOTTO

PROFESSIONISTA DELEGATO-CUSTODE GIUDIZIARIO

AVV. ANTONELLA MONTANARI

Viale della Lirica, 49 - 48124 Ravenna

Tel. 0544/270020 - Fax 0544/464012

Indirizzo e mail: amontanari@paviraniassociati.it

Per l'unità negoziale 1) casa di civile abitazione in Massa Lombarda via Canalazzo nr. 71 con annessa area coperta e scoperta e identificata al NCEU del Comune di Massa Lombarda al foglio 9, particella 7, non risulta necessario il certificato di destinazione urbanistica.

Per l'unità negoziale 2) lotto di terreno posto in Comune di Conselice e distinta al Catasto terreni di detto Comune al foglio 65, particella 191, si rimanda a quanto espresso nel Certificato di Destinazione Urbanistica – n. 54/2024/ CDU (allegato O), rilasciato dal Comune di Conselice, a seguito di richiesta inoltrata dallo scrivente, di cui si riporta uno stralcio:

si certifica

che il terreno sito nel Comune di Conselice individuato nella richiesta al N.C.T. Foglio 65 Mappale 191;

risulta classificato

- nel PSC l'area in oggetto ricade all'interno:

Ambito agricolo ad alta vocazione produttiva – ART. 5.10;

Nuclei residenziali in ambito rurale – ART.5.10;

- nel RUE l'area in oggetto ricade in territorio:

Nuclei residenziali in ambito rurale - ART.4.6.5;

- nella CUT l'area in oggetto ricade all'interno:

Mappa di pericolosità delle aree potenzialmente interessate da alluvioni - Reticolo principale - Alluvioni poco frequenti (P2) - Scheda VS07;

Mappa di pericolosità delle aree potenzialmente interessate da alluvioni - Reticolo secondario - Alluvioni poco frequenti (P2) - Scheda VS08;

Fascia di rispetto stradale- Scheda II01;

Paleodossi di modesta rilevanza - Scheda AP08;

Aree soggette a particolare amplificazione del rischio sismico:

aree per le quali è richiesta la verifica del loro possibile inserimento nelle zone che chiedono un'analisi approfondita (III livello) - Scheda VS12;

Area a basso rischio archeologico - Scheda SCT10.

Le sole previsioni del RUE, PSC e CUT non conferiscono la possibilità di trasformazione edilizia e del suolo ove le opere di urbanizzazione primaria manchino e/o siano inadeguate o non siano in corso di realizzazione da parte del Comune, a meno che i richiedenti della trasformazione si impegnino, con apposito atto, a realizzarle e/o adeguarle a propria cura e spese, secondo le prescrizioni comunali e fornendo garanzia fideiussoria.

La presente certificazione per sua natura non dà atto di ulteriori vincoli eventualmente derivanti dall'applicazione di normative speciali (vincoli paesaggistici, idrogeologici, monumentali, usi civici ecc.).”

“DESTINAZIONE URBANISTICA E DICHIARAZIONE AGIBILITA’

L'unità negoziale 1) identificata al NCEU del Comune di Massa Lombarda al foglio 9, particella 7 e l'unità negoziale 2) distinta al Catasto terreni del Comune di Conselice NCT del Comune di Conselice al foglio 65, particella 191, sono entrambe ricomprese negli strumenti urbanistici vigenti nell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna, come di seguito elencato:

- Strumento CUT:

Gruppo: AMBIENTE E PAESAGGIO

o Paleodossi di modesta rilevanza (Scheda AP08);

Gruppo: IMPIANTI E INFRASTRUTTURE

o Sede stradale e relativa fascia di rispetto (Scheda II01);

Gruppo: STORICO CULTURALE E TESTIMONIALE



5

PROFESSIONISTA DELEGATO-CUSTODE GIUDIZIARIO

AVV. ANTONELLA MONTANARI

Viale della Lirica, 49 - 48124 Ravenna

Tel. 0544/270020 - Fax 0544/464012

Indirizzo e mail: amontanari@paviraniassociati.it

o Area a medio rischio archeologico (Scheda SCT10);

Gruppo: VULNERABILITA E SICUREZZA

o Reticolo principale – alluvioni poco frequenti (P2) (Scheda VS07);

o Reticolo principale – alluvioni poco frequenti (P2) (Scheda VS08);

o Aree soggette a rischio sismico: III livello (Scheda VS12);

- Strumento PSC:

Gruppo: AMBITI NORMATIVI

o Ambito agricolo ad alta vocazione produttiva (art. 5.10)

Gruppo: PORZIONI ED ELEMENTI PARTICOLARI INTERNI AGLI AMBITI NORMATIVI

o Nuclei residenziali (art. 5.10)

- Strumento RUE:

Gruppo: PARTIZIONI ED ELEMENTI PARTICOLARI

o Nuclei residenziali (art. 4.6.5)

*In relazione alla regolarità urbanistica ed edilizia del fabbricato, per i cui dettagli si rimanda al relativo paragrafo, lo scrivente rileva che **non risulta** essere depositato agli atti amministrativi degli archivi edilizi dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna, **alcun certificato di abitabilità o agibilità.**"*

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

*** **

Il Professionista Delegato

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

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

- 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 dalla 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

PROFESSIONISTA DELEGATO-CUSTODE GIUDIZIARIO

AVV. ANTONELLA MONTANARI

Viale della Lirica, 49 - 48124 Ravenna

Tel. 0544/270020 - Fax 0544/464012

Indirizzo e mail: amontanari@paviraniassociati.it

ridotto dal Delegato in considerazione del numero degli esperimenti di vendita andati deserti;
- che il termine di versamento del saldo prezzo è perentorio e non è soggetto a sospensione feriale;

- che non sarà consentito il pagamento rateale;

- che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri conservativi esistenti al momento della vendita, che saranno cancellate a spese e cura della procedura, mentre non saranno cancellate eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali, sequestri di natura penale), anche ove fossero non opponibili;

- che ogni offerente, escluso il debitore e i soggetti non ammessi alla vendita, dovrà 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 su 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.rivisteastegudiziarie.it, www.asteravenna.eu, www.immobiliare.it;

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

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

- che l'offerta depositata in nome e/o per conto terzi -al di fuori delle ipotesi di rappresentanza legale delle persone incapaci e delle persone giuridiche- da chi non sia avvocato e sia dunque mero presentatore non sarà ammessa;

- che l'immobile, ove occupato dal debitore o da terzi con titolo non opponibile alla procedura, potrà essere liberato alle condizioni e con i limiti previsti dall'art. 560 c.p.c.;

- che l'immobile potrà essere visionato, tramite richiesta da effettuarsi in via telematica presso apposita sezione contenuta nel PVP, fino a 7 giorni prima di quello fissato per l'esperimento del tentativo di vendita;

- che le richieste di visita, se presentate da soggetti professionali (es. agenzie immobiliari) per conto terzi, potranno essere rifiutate se non accompagnate dall'inoltro del documento d'identità in corso di validità dell'interessato all'acquisto e di quanto altro il Custode ritenga necessario per assicurare l'esatta identificazione dello stesso;

- che saranno sempre rifiutate le richieste di visita simultanea o per gruppi di più interessati;

- che il Tribunale non ha stipulato alcun contratto con intermediari o consulenti, né ha affidato alcun incarico, tanto meno in esclusiva, ad agenzie immobiliari o altri soggetti privati, a cui non riconosce né riconoscerà alcuna provvigione;

- che, pertanto, gli annunci di vendita immobiliare contenuti e pubblicizzati presso le Agenzie Immobiliari non dipendono né derivano da alcun rapporto tra queste e il Tribunale;

- che il Custode è disponibile, compatibilmente con gli impegni connessi all'ufficio, a fornire **gratuitamente** tutte le informazioni relative all'immobile, alle modalità di partecipazione alla vendita, allo stato del procedimento e ai tempi del trasferimento;



PROFESSIONISTA DELEGATO-CUSTODE GIUDIZIARIO

AVV. ANTONELLA MONTANARI

Viale della Lirica, 49 - 48124 Ravenna

Tel. 0544/270020 - Fax 0544/464012

Indirizzo e mail: amontanari@paviraniassociati.it

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

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

INDICA

- **prezzo base della vendita del lotto unico: euro 42.000,00 (quarantaduemila/00);**
- **saranno ritenute efficaci offerte non inferiori ad: euro 31.500,00 (trentunomilacinquecento/00), pari al 75% del prezzo base sopra indicato;**
- **rilancio minimo in caso di gara: per ogni rilancio euro 3.000,00 (tremila/00) per il lotto unico.**

AVVISA

che il giorno **MARTEDI' 08.10.2024 alle ore 11.00 e segg.**, presso lo Studio del Professionista Delegato, sito a Ravenna in Viale della Lirica n. 49, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma WWW.GARAVIRTUALE.IT, e provvederà:

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

SOGGETTI AMMESSI AL DEPOSITO DELLE OFFERTE

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

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

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

Si precisa che:

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

CONTENUTO DELL'OFFERTA E DOCUMENTI DA ALLEGARE

PROFESSIONISTA DELEGATO-CUSTODE GIUDIZIARIO

AVV. ANTONELLA MONTANARI

Viale della Lirica, 49 - 48124 Ravenna

Tel. 0544/270020 - Fax 0544/464012

Indirizzo e mail: amontanari@paviraniassociati.it

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

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

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

A) OFFERENTE PERSONA FISICA

A1) Offerente persona fisica.

L'offerta dovrà contenere le seguenti indicazioni:

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

Pertanto all'offerta dovranno essere allegati:

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

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

- di stato libero, scansione del relativo certificato;

- coniugato o unito civilmente, scansione dei relativi estratti 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



PROFESSIONISTA DELEGATO-CUSTODE GIUDIZIARIO

AVV. ANTONELLA MONTANARI

Viale della Lirica, 49 - 48124 Ravenna

Tel. 0544/270020 - Fax 0544/464012

Indirizzo e mail: amontanari@paviraniassociati.it

ammissibile ricevibile e dichiarata valida solo in caso di verifica positiva della condizione di reciprocità.

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

Oltre alle indicazioni ed agli allegati di cui al punto A1), all'offerta dovrà essere allegata scansione del provvedimento autorizzativo dell'operazione emesso dal Giudice competente.

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

B) OFFERENTE DIVERSO DALLE PERSONE FISICHE

L'offerta, come detto, dovrà essere sottoscritta digitalmente dal legale rappresentante, che comparirà anche quale presentatore e dovrà indicare le proprie generalità ed allegare all'offerta stessa una scansione di un proprio documento di identità in corso di validità e del codice fiscale.

L'offerta dovrà contenere le seguenti indicazioni:

- denominazione o ragione sociale, sede legale, codice fiscale, partita I.V.A. rilasciata in Italia (se diversa dal codice fiscale) ed indirizzo pec della persona giuridica offerente, ed il titolo in base al quale il legale rappresentante presenta l'offerta.

All'offerta medesima, per le persone giuridiche che vi sono iscritte, dovrà essere, altresì, allegata scansione della relativa visura del competente Registro delle Imprese, aggiornata ad una data risalente a non più di trenta giorni lavorativi prima del termine per la presentazione delle offerte.

B1) Società di persone (società semplici, in nome collettivo ed in accomandita semplice)

All'offerta dovrà essere allegata scansione dei patti sociali vigenti.

Se vi sono più amministratori con poteri congiunti, all'offerta stessa dovrà, inoltre, essere allegata scansione della procura speciale notarile rilasciata all'amministratore che ha sottoscritto l'offerta con firma digitale da parte degli altri amministratori.

B2) Società di capitali (società per azioni, in accomandita per azioni, a responsabilità limitata e cooperative)

Nel caso in cui:

(i) la società sia amministrata da un Amministratore Unico, ma dall'allegata visura del Registro delle Imprese risulti che l'operazione debba essere deliberata od autorizzata dai soci, all'offerta dovrà essere allegata scansione della relativa delibera assembleare o di altra documentazione equivalente ai sensi di statuto, delibera o documentazione che in caso di aggiudicazione, prima del decreto di trasferimento, dovrà essere consegnata in estratto autentico notarile;

(ii) la società sia amministrata da un Consiglio di Amministrazione e dall'allegata visura del Registro delle Imprese non risulti che l'operazione sia stata delegata al soggetto che ha sottoscritto l'offerta con firma digitale, all'offerta medesima dovrà essere allegata scansione della relativa delibera consiliare o di altra documentazione equivalente ai sensi di statuto, documentazione che in caso di aggiudicazione, prima del decreto di trasferimento, dovrà essere consegnata in estratto autentico notarile;

(iii) la società sia amministrata da una pluralità di amministratori con poteri congiunti, all'offerta dovrà essere allegata scansione della procura speciale notarile rilasciata

PROFESSIONISTA DELEGATO-CUSTODE GIUDIZIARIO

AVV. ANTONELLA MONTANARI

Viale della Lirica, 49 - 48124 Ravenna

Tel. 0544/270020 - Fax 0544/464012

Indirizzo e mail: amontanari@paviraniassociati.it

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 deliberazione dell'organo competente ad autorizzare l'operazione, che in caso di aggiudicazione, prima del decreto di trasferimento, dovrà essere consegnata in estratto autentico notarile;

Inoltre, qualora:

- l'ente offerente abbia personalità giuridica, all'offerta dovrà essere allegato la scansione del certificato dal quale risulti l'acquisto della stessa;
- l'ente offerente non abbia personalità giuridica, all'offerta dovrà essere allegata scansione di una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà dalla quale risultino l'esistenza dell'ente stesso, i suoi dati identificativi e i poteri rappresentativi in capo all'offerente;

C) OFFERENTE AVVOCATO

C1) Avvocato quale procuratore speciale dell'offerente, ai sensi dell'art. 571 c.p.c.

Nell'offerta dovranno essere indicati i dati dell'Avvocato quale presentatore, il titolo in base al quale presenta l'offerta, ed i dati del soggetto offerente.

All'offerta stessa dovranno essere allegati scansione della procura speciale notarile, di un documento di identità in corso di validità, del codice fiscale e del tesserino dell'Ordine di appartenenza, anch'esso in corso di validità, dell'Avvocato presentatore, nonché i documenti indicati ai punti che precedono a seconda della tipologia di soggetto offerente.

C2) Avvocato offerente per persona da nominare, ai sensi dell'art. 579, comma 3, c.p.c.

Nell'offerta dovranno essere indicati unicamente i dati dell'Avvocato quale presentatore ed offerente, ed il titolo in base al quale presenta l'offerta.

All'offerta stessa dovranno essere allegati scansione di un documento di identità in corso di validità, del codice fiscale e del tesserino dell'Ordine di appartenenza, anch'esso in corso di validità, dell'Avvocato medesimo.

Nell'ipotesi in cui l'Avvocato sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al professionista delegato, nei tre giorni successivi all'aggiudicazione e nelle forme da questi indicate, il nome del soggetto per il quale ha fatto l'offerta, depositando presso il professionista delegato la procura speciale notarile rilasciata in data antecedente la presentazione dell'offerta, in originale oppure copia conforme cartacea e/o copia autentica informatica, firmata digitalmente dal notaio.

* * *

In caso di pluralità di offerenti, siano essi persone fisiche o enti, all'offerta - che dovrà contenere le indicazioni ed alla quale dovranno essere allegati i documenti relativi ad



PROFESSIONISTA DELEGATO-CUSTODE GIUDIZIARIO

AVV. ANTONELLA MONTANARI

Viale della Lirica, 49 - 48124 Ravenna

Tel. 0544/270020 - Fax 0544/464012

Indirizzo e mail: amontanari@paviraniassociati.it

ogni tipologia di offerente di cui ai punti precedenti - dovrà essere allegata, altresì, scansione della procura speciale notarile (o delle procure speciali notarili) rilasciata (o rilasciate) dall'altro offerente (o dagli altri offerenti) al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica, oppure al soggetto che ha sottoscritto l'offerta con firma digitale.

- D) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;**
- E) anno e numero di ruolo generale della procedura;**
- F) il numero o altro dato identificativo del lotto;**
- G) descrizione del bene se previsto dal format dell'offerta;**
- H) l'indicazione del referente della procedura;**
- I) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;**
- L) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita e il termine per il relativo pagamento che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione**
- M) l'importo versato a titolo di cauzione;**
- N) data, orario e numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;**
- O) codice IBAN del conto corrente sul quale la cauzione è stata addebitata (tenendo presente che nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN o codice simile composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti a partire dal 6° fino al 16° carattere del TRN. Non dovranno comunque essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini);**
- P) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata, di cui ai commi 4 e 5 dell'art. 12 del D.M. 32/2015, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;**
- Q) il recapito di telefonia mobile dell'offerente ove ricevere le comunicazioni di pertinenza;**
- R) quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for *Standardization*;**
- S) bonifico attestante il versamento della cauzione**
(necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata).

* * *

MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

La cauzione dovrà essere versata esclusivamente con bonifico bancario sul conto corrente aventi le seguenti coordinate **IBAN IT58S032731310000409800286** intestato a RGE IMM. 102/2023 con indicazione della seguente causale: **“cauzione RGE N. 102/2023 Trib. RA - LOTTO UNICO – Prof. Del. Avv. Antonella Montanari”**.

La cauzione, **a pena d'inefficacia dell'offerta**, dovrà risultare accreditata, sul conto indicato dal Professionista Delegato nel presente avviso, già al momento dell'apertura delle operazioni

PROFESSIONISTA DELEGATO-CUSTODE GIUDIZIARIO

AVV. ANTONELLA MONTANARI

Viale della Lirica, 49 - 48124 Ravenna

Tel. 0544/270020 - Fax 0544/464012

Indirizzo e mail: amontanari@paviraniassociati.it

di vendita ed essere di importo pari almeno al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto.

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

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

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

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

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

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

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

<https://pvp.giustizia.it> <https://venditepubbliche.giustizia.it>

<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>

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

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

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

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

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

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

MODALITÀ DI TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

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

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

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

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



13

PROFESSIONISTA DELEGATO-CUSTODE GIUDIZIARIO

AVV. ANTONELLA MONTANARI

Viale della Lirica, 49 - 48124 Ravenna

Tel. 0544/270020 - Fax 0544/464012

Indirizzo e mail: amontanari@paviraniassociati.it

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

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

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

DEPOSITO E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA
AL GESTORE PER LA VENDITA TELEMATICA
ARTT. 14 E 15 D.M. GIUSTIZIA N. 32/2015

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene 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.

PROFESSIONISTA DELEGATO-CUSTODE GIUDIZIARIO

AVV. ANTONELLA MONTANARI

Viale della Lirica, 49 - 48124 Ravenna

Tel. 0544/270020 - Fax 0544/464012

Indirizzo e mail: amontanari@paviraniassociati.it

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Istanza di assegnazione con riserva di nomina di un terzo: il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al Professionista 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



PROFESSIONISTA DELEGATO-CUSTODE GIUDIZIARIO

AVV. ANTONELLA MONTANARI

Viale della Lirica, 49 - 48124 Ravenna

Tel. 0544/270020 - Fax 0544/464012

Indirizzo e mail: amontanari@paviraniassociati.it

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

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

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

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

SALDO PREZZO

E ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE

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

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

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

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

Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti al Professionista Delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento nella misura liquidata dal G.E. secondo il protocollo in uso c/o il Tribunale.

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

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

L'originale della contabile del bonifico relativo al saldo prezzo dovrà essere depositata presso

PROFESSIONISTA DELEGATO-CUSTODE GIUDIZIARIO

AVV. ANTONELLA MONTANARI

Viale della Lirica, 49 - 48124 Ravenna

Tel. 0544/270020 - Fax 0544/464012

Indirizzo e mail: amontanari@paviraniassociati.it

il Professionista Delegato.

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

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

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

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

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

Ravenna, li 17.07.2024

Il Professionista Delegato
Avv. Antonella Montanari



