

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.: 75/2023
Giudice dell'Esecuzione: Dott. Paolo Gilotta
Professionista Delegato e Custode Giudiziario: Avv. Marika De Luna
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 13.03.2024, è stata conferita al Professionista Delegato Avv. Marika De Luna 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 abitazione civile sita in Comune di Fusignano, Via Pero n. 2/C, interno 15, ubicata in un fabbricato condominiale alla periferia della cittadina, nei pressi della zona industriale a Sud della località. L'unità abitativa, con accesso dalla strada attraverso cancello pedonale e cancello carrabile attraverso area cortilizia delimitata (comune ad altro fabbricato condominiale) e dall'area cortilizia attraverso vano scala comune con ascensore è costituita: a piano secondo, da soggiorno/pranzo, n. 2 disimpegni, n. 2 bagni, n. 2 camere da letto, n. 2 balconi; a piano terzo, accessibile da scala interna a chiocciola in precarie condizioni, soppalco e WC (dichiarato unicamente nelle pratiche edilizie e catastali, in verità non attrezzato come tale né ragionevolmente idoneo a fini igienico sanitari). Nell'area cortilizia, posto auto scoperto.

Lo stato di conservazione è sufficiente/modesto, con caratteristiche e le finiture interne di qualità discrete, risalenti al periodo di costruzione del fabbricato (inizio anni 2000), e sarà necessario un intervento di manutenzione e aggiornamento.

La superficie commerciale dell'immobile oggetto della presente procedura è di circa 107 mq per l'abitazione e 12 mq per il posto auto scoperto.

Sussistono difformità rispetto alle planimetrie catastali e alla pratica edilizia.

Il tutto come meglio specificato nella relazione dell'Esperto Stimatore allegata agli atti.

Identificazione Catastale

Catasto Fabbricati del Comune di Fusignano - RA (D829):

- Foglio 27, particella 600, subalterno 14, cat. A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, r.c. € 604,25, Via Pero piani 2-3, dati di superficie: totale: 118 mq, totale escluse aree scoperte: 114 mq; particelle corrispondenti al Catasto Terreni: Comune di FUSIGNANO - RA (D829), Foglio 27, particella 600;
- Foglio 27, particella 696, subalterno 7, cat. C/6, classe 1, consistenza 10 mq, r.c. € 28,41, Via Pero piano T, dati di superficie: totale: 10 mq; particelle corrispondenti al Catasto Terreni: Comune di FUSIGNANO - RA (D829), Foglio 27, particella 696.

Le unità immobiliari sopra citate insistono sulla seguente distinta al Catasto Terreni:

- Catasto Terreni del Comune di Fusignano - RA (D829), Foglio 27, particella 600, Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1; particelle corrispondenti al Catasto Fabbricati: Comune di FUSIGNANO - RA (D829), Foglio 27, particella 600, Classamento: particella con qualità: ENTE URBANO, superficie: 1.436 mq. Annotazione di immobile: comprende il Foglio 27 n. 515;
- Catasto Terreni del Comune di Fusignano - RA (D829), Foglio 27, particella 696, Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1; particelle corrispondenti al Catasto Fabbricati: Comune di FUSIGNANO - RA (D829), Foglio 27, particella 696, Classamento: particella con qualità: ENTE URBANO, superficie: 701 mq. Annotazione di immobile: comprende il Foglio 27 nn. 513, 598, 663, 665, 675.

Gravami per censo, livello od uso civico

Secondo quanto riportato nella certificazione notarile del Notaio dott.ssa Stefania Palmieri di Ravenna in data 26/07/2023, riferita al 26/07/2023, ovvero nel più prossimo titolo d'acquisto (atto di compravendita del 18/03/2019, Notaio P. Visconti di Gragnano (NA), Rep. 461/346, trascritto il 13/06/2019 ai nn. 11.168/7.483), il diritto del debitore esecutato risultava essere di proprietà e non derivante da censo, livello od uso civico ed il bene non appare essere gravato da tali pesi.

Il tutto come meglio specificato nella relazione dell'Esperto Stimatore allegata agli atti.

Confini

Relativamente alla part. 600, sub. 14: ----- (sub. 13), -----/-----
----- (sub. 15), B.C.N.C. (sub. 17), salvi altri apparenti alle planimetrie al Catasto Terreni o Fabbricati o variazioni intervenute.

Relativamente a part. 696, sub. 7: ----- (sub. 8), ----- (sub. 6),
B.C.N.C. (sub. 2), DEMANIO DELLO STATO (part. 601), salvi altri apparenti alle planimetrie al Catasto Terreni o Fabbricati o variazioni intervenute.

In merito alla delimitazione delle aree e delle unità immobiliari, si precisa che dovrà essere cura del futuro acquirente la verifica dei confini e di eventuali discordanze nella loro materializzazione in sito, anche attraverso i frazionamenti originari e/o le mappe di impianto.

Il tutto come meglio specificato nella relazione dell'Esperto Stimatore allegata agli atti.

Situazione occupazionale

Libero da persone e cose.

Corrispondenza tra identificazione catastale attuale e quanto pignorato

Non risultano discordanze tra gli identificativi catastali e quanto indicato nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

Le unità immobiliari oggetto di stima risultano essere censite al Catasto dei Fabbricati secondo gli identificativi sopra riportati e le planimetrie allegate.

Non appare pertanto necessario procedere all'accatastamento ex-novo; si segnalano difformità tra lo stato di fatto, la pratica edilizia e le planimetrie catastali, che – in ogni caso – potranno comunque eventualmente essere rese completamente conformi allo stato dei luoghi a cura e spese del futuro acquirente, secondo quanto espresso nel paragrafo “Regolarità edilizia e urbanistica ed agibilità” e nel paragrafo “Planimetria e dati catastali”.

Il tutto come meglio specificato nella relazione dell’Esperto Stimatore allegata agli atti.

Indagine amministrativa e destinazione urbanistica risultante dalla relazione del C.T.U. allegata agli atti

Non vi sono ulteriori vincoli apparenti, salvo quanto espresso dagli strumenti urbanistici vigenti e/o specialistici. In particolare, il CUT (approvato in variante con delibere C.C. del Comune di Fusignano FU 12 del 19/03/2019 e pubblicazione sul BUR n°120 del 17/04/2019) inserisce l'area in cui si trova l'immobile all'interno dei seguenti perimetri e zone:

- Gruppo: AMBIENTE E PAESAGGIO: Paleodossi di modesta rilevanza [scheda AP08]
- Gruppo: STORICO CULTURALE E TESTIMONIALE: Area a medio rischio archeologico [scheda SCT10]
- Gruppo: TERRITORIO URBANO: Perimetro del territorio urbanizzato
- Gruppo: VULNERABILITA E SICUREZZA: Reticolo principale - Alluvioni poco frequenti (P2) [scheda VS07]
- Gruppo: VULNERABILITA E SICUREZZA: Reticolo secondario - Alluvioni poco frequenti (P2) [scheda VS08]
- Gruppo: VULNERABILITA E SICUREZZA: Aree soggette a rischio sismico: III livello [scheda VS12]
- Gruppo: VULNERABILITA E SICUREZZA: Approfondimento aree III livello - $5 < IL \leq 15$ (elevato) [scheda VS13]

In particolare, il PSC (approvato in variante con delibere C.C. del Comune di Fusignano n. 13 del 19/03/2019 e pubblicazione sul BUR n. 120 del 17/04/2019) inserisce l'area in cui si trova l'immobile all'interno dei seguenti perimetri e zone:

- Gruppo: AMBITI NORMATIVI: AUC - Ambiti urbani consolidati [art. 5.2]
- Gruppo: LIMITI AMMINISTRATIVI: Perimetro del territorio urbanizzato [art. 4.1]
- Gruppo: PORZIONI ED ELEMENTI PARTICOLARI INTERNI AGLI AMBITI NORMATIVI: Ambiti consolidati delle frange urbane [art. 5.2]

In particolare, il RUE (approvato in variante con delibere C.C. del Comune di Fusignano n. 54 del 22/12/2020 e pubblicazione sul BUR n. 35 del 17/02/2021) inserisce l'area in cui si trova l'immobile all'interno dei seguenti perimetri e zone:

- Gruppo: LIMITI AMMINISTRATIVI: Perimetro del territorio urbanizzato [art. 4.1 PSC]

- Gruppo: PARTIZIONI ED ELEMENTI PARTICOLARI: Lotti comprendenti insediamenti commerciali o terziari [art. 4.2.8]
 - Gruppo: TERRITORIO URBANO: AUC.4 - Ambiti consolidati delle frange urbane [art. 4.2.4]
- Per la tipologia di immobile in questione (abitazione e posto auto scoperto), ai sensi della L. 47/85 il trasferimento della proprietà non necessita del certificato di destinazione urbanistica.

Il tutto come meglio specificato nella relazione dell'Esperto Stimatore allegata agli atti.

Accertamento di regolarità urbanistica ed edilizia ed agibilità

Nel più prossimo titolo d'acquisto (atto di compravendita del 18/03/2019, Notaio P. Visconti di Gragnano (NA), Rep. 461/346, trascritto il 13/06/2019 ai nn. 11.168/7.483) sono riportate le seguenti dichiarazioni urbanistico edilizie: *“6.1. In ottemperanza al disposto della vigente normativa in materia urbanistica ed edilizia, la parte venditrice, consapevole delle responsabilità e sanzioni, anche penali, previste dalla legge in caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi e per gli effetti degli artt. 47, 48 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, a titolo di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, a mezzo del suo costituito legale rappresentante, dichiara che:- le opere di realizzazione delle unità immobiliari oggi alienate, come quelle dell'intero fabbricato di cui esse fanno parte, sono state poste in essere ed ultimate in virtù ed in conformità della concessione edilizia rilasciata dal Comune di Fusignano il 12 luglio 2002 (prot. n. 5.303) e successive due (2) concessioni in variante rilasciate da detto Comune rispettivamente il 18 novembre 2003 ed il 21 gennaio 2004; - la consistenza, configurazione, superficie coperta o utile, volumetria complessiva e destinazione d'uso di quanto alienato sono interamente conformi a quelle assentite”*.

Sulla base delle pratiche edilizie messe a disposizione dallo Sportello Unico per l'Edilizia dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna svolta in data 22/03/2022, si riportano i precedenti amministrativi relativi all'immobile oggetto di esecuzione:

- concessione edilizia del 12/07/2002, prat. ed. 5421/2002, prot. 5303 per costruzione di nuovo fabbricato residenziale a 12 alloggi, relativi servizi e tettoia di collegamento Oggetto di voltura del 12/07/2002, prot. 5303;
- permesso di costruire del 02/12/2003, prat. ed. 5812/2003, prot. 9795 per variante essenziale a concessione prot. 5303 del 12/07/2002 per realizzazione di ulteriori 4 alloggi;
- permesso di costruire del 15/03/2004, prat. ed. 5851/2004, prot. 2853 per variante essenziale a concessione prot. 5303 del 12/07/2002 per nuova costruzione di fabbricato a 16 alloggi e servizi; la variante consiste nell'ampliamento dei soppalchi;
- richiesta di autorizzazione di abitabilità/agibilità del 15/09/2005, prat. ed. 926/2005, prot. 10198 (contenente fra l'altro collaudo statico, dichiarazione conformità impianti tecnologici, ecc.) attestatasi per silenzio -assenso;
- denuncia di inizio attività del 16/12/2005, prat. ed. 6295/2005, prot. 13669 per realizzazione di nuovi posti auto coperti e scoperti, annullata con comunicazione del 06/09/2006, prot. 9708;
- denuncia di inizio attività del 05/10/2006, prat. ed. 6467/2006, prot. 10692 per realizzazione di posti auto scoperti.

Oggetto di comunicazione di fine lavori e certificato di conformità del 29/11/2006, prat. ed. 6467/2006, prot. 12832 (con scheda tecnica descrittiva).

Sulla base della documentazione raccolta e dei precedenti edilizi citati (ed in particolare del permesso di costruire del 15/03/2004, prat. ed. 5851/20043, prot. 2853), sulla base del sopralluogo svolto nell'unità, si ritiene di riferire le seguenti difformità:

- presenza di alcune pilastrature (fuoriuscenti dai tramezzi) non rappresentate nel progetto architettonico e nelle planimetrie catastali;
- realizzazione di elementi in muratura/cartongesso a delimitazione della cucina nel soggiorno/angolo cottura;
- controsoffittatura nel vano soggiorno e disimpegno, a limitazione dell'altezza interna, avente caratteristica non portante;
- realizzazione a diversa altezza del solaio strutturale costituente il soppalco.

In conclusione, fermo restando ogni verifica ed approfondimento a cura e spese del futuro acquirente anche con proprio tecnico incaricato e di concerto con lo Sportello Unico per l'Edilizia dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna anche in relazione all'effettivo utilizzo che il futuro acquirente vorrà insediare nell'immobile, ricordando che l'immobile sarà comunque venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e che sarà oggetto di una detrazione di valore nella misura forfettaria predeterminata del 15% sul valore finale dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, si ritengono necessarie le seguenti attività di regolarizzazione:

- regolarizzazione attraverso pratica in sanatoria (SCIA/CILA in sanatoria) delle difformità sopradette (nell'ipotesi di non rilevanza ai fini sismici e conformità alle norme tecniche della differente posizione del solaio del soppalco, da asseverare attraverso tecnico abilitato), se e in quanto ammissibili, con rappresentazione delle parti eventualmente in sanatoria ex art. 19 bis L.R. 23/2004;
- aggiornamento catastale conseguentemente.

A titolo indicativo, si ritiene pertanto di considerare – a titolo indicativo e preliminare e forfettario – un deprezzamento pari a € 6.000,00, inerente per spese tecniche, verifiche, oblazioni, diritti (anche relativamente agli aggiornamenti catastali) nonché alle eventuali (non qui previste) opere relative alle remissioni in pristino delle parti non autorizzate.

In aggiornamento a quanto sopra riportato, si segnala che il quadro normativo in materia di regolarizzazione edilizia e sismica ha subito significative modifiche nel periodo intercorso dalla relazione originale, con effetti in parte favorevoli e in parte più restrittivi rispetto alle difformità già segnalate.

Sul versante edilizio, il D.L. 29 maggio 2024 n. 69, convertito con modificazioni dalla L. 24 luglio 2024 n. 105 (c.d. Decreto Salva Casa), ha ampliato le soglie delle tolleranze costruttive ex art. 34-bis D.P.R. 380/2001, portandole — per unità immobiliari di superficie utile compresa tra 100 e 300 mq — al 4% delle misure previste dal titolo abilitativo. La Regione Emilia-Romagna ha recepito tali disposizioni con la L.R. n. 5 del 25 luglio 2025, modificando la L.R. n. 23/2004. Alla luce di tale ampliamento, alcune delle difformità già segnalate nella relazione originale potrebbero rientrare nell'ambito delle tolleranze costruttive così ridefinite, con conseguente semplificazione del relativo percorso di regolarizzazione edilizia. Ogni valutazione in merito è rimessa al futuro acquirente con proprio tecnico incaricato e di concerto con lo Sportello Unico per l'Edilizia dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna.

Sul versante sismico, la medesima novella normativa, unitamente alla D.G.R. Emilia-Romagna n. 1744 del 27/10/2025 (pubblicata su BURERT n. 273 del 03/11/2025), ha introdotto un regime più rigoroso, introducendo il nuovo modulo MUR R.1 – Regularizzazione strutturale, obbligatorio a decorrere dal 04/11/2025 per tutte le istanze in materia sismica, ivi incluse quelle relative a difformità che ricadano nell'ambito delle tolleranze costruttive. Ne consegue che, indipendentemente dalla qualificazione edilizia delle singole difformità, il futuro acquirente dovrà in ogni caso procedere alla regularizzazione strutturale mediante presentazione di istanza con modulo MUR R.1, con verifica asseverata da tecnico abilitato, con i relativi diritti e rimborsi forfettari dovuti ai sensi della medesima D.G.R. n. 1744/2025.

Si precisa altresì che l'Esperto Stimatore non ha esaminato il progetto strutturale depositato a suo tempo presso gli uffici competenti, né ha potuto verificare la conformità delle strutture realizzate alle relative previsioni progettuali: ogni approfondimento al riguardo è rimesso al futuro acquirente con proprio tecnico incaricato. Alla luce di quanto sopra, e tenuto conto degli adempimenti aggiuntivi introdotti dalla normativa sopravvenuta rispetto a quanto stimato nella relazione originale, si ritiene di aggiornare il deprezzamento forfettario per spese tecniche, verifiche, oblazioni, diritti e adempimenti sismici da € 6.000,00 a € 7.500,00.

In generale, l'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al DPR n.380/01 e della L.47/85 e successive modificazioni.

Il tutto come meglio specificato nella relazione dell'Esperto Stimatore allegata agli atti.

Formalità, vincoli ed oneri (anche di natura condominiale)

Sulla base dell'elaborato planimetrico e dell'elenco subalterni estratto presso l'Agenzia del Entrate – Territorio, prot. RA0058437 del 12/05/2006, risultano parti comuni afferenti alle unità in oggetto:

- Comune di Fusignano, Foglio 27, Particella 600, Sub. 17: BCNC (DISIMPEGNO, VANO SCALA, ASCENSORE) comune a tutti i subb.
- Comune di Fusignano, Foglio 27, Particella 600, Sub. 21: BCC (POSTO AUTO SCOPERTO) comune a tutti i subb.
- Comune di Fusignano, Foglio 27, Particella 600, Sub. 22: BCNC (CORTE) comune a tutti i subb.
- Comune di Fusignano, Foglio 27, Particella 696, Sub. 1: BCNC (AREA CONTATORI) comune ai sub 1, 2 dal sub 5 al sub 16, sub 19, 20 del mappale 600
- Comune di Fusignano, Foglio 27, Particella 696, Sub. 2: BCNC (AREA DI MANOVRA E PASSAGGIO) comune ai sub dal 3 al 35 del mappale 696, sub 1, 2, dal 5 al 16, dal 19 al 21 del mappale 600.

In merito ad oneri di natura condominiale, si rimanda alle informazioni assunte presso l'amministratore condominiale pro-tempore studio SACI snc.

Il condominio appare denominato "Condominio ELIA". È stato fornito regolamento condominiale a cui si rimanda per quanto previsto; per quanto non previsto, la regolazione delle parti comuni avverrà secondo le norme di Codice Civile. Tali oneri resteranno a carico dell'acquirente.

In ogni caso, l'immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, 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, con ogni comproprietà di

legge ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile, oneri che rimarranno a carico dell'acquirente.

Si segnala che nel più prossimo titolo d'acquisto (atto di compravendita del 18/03/2019, Notaio P. Visconti di Gragnano (NA), Rep. 461/346, trascritto il 13/06/2019 ai nn. 11.168/7.483) veniva riportato: *"2.1. La presente vendita comprende tutti i connessi diritti, accessori, accessioni e pertinenze, nonché la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni all'intero fabbricato di cui le unità immobiliari in oggetto costituiscono porzione, nulla per sé riservando la parte venditrice e come a quest'ultima pervenuto in virtù dei seguenti titoli:- atto di compravendita ricevuto dal notaio Massimo d'Ambrosio, di Pescara, il 23 novembre 2015 (Rep. n. 117.720 – Racc. n. 29.397), reg.to a Pescara il 9 dicembre 2015 al n. 13.118/1T e trascritto a Ravenna il 10 dicembre 2015 ai nn. 18.449/12.468, con il quale -----, nato a ----- (--)) il giorno -----, ha venduto alla società "-----", con sede in ----- (--)) la piena proprietà delle unità immobiliari di cui trattasi ed al quale le parti fanno riferimento per la provenienza anteriore;- atto di compravendita ricevuto da me notaio in data 11 ottobre 2018 (Rep. n. 267 - Racc. n. 219), reg.to a Castellammare di Stabia (NA) il 9 novembre 2018 al n. 9.527/1T e trascritto a Ravenna in pari data ai nn. 20.056/12.893, con il quale la menzionata società "-----" ha venduto alla società "-----", odierna parte venditrice, la piena proprietà delle unità immobiliari in oggetto. [...] 5.1. La parte venditrice, a mezzo del suo costituito legale rappresentante, presta tutte le garanzie previste dalla legge per ogni ipotesi di evizione, sia totale che parziale, dichiarando all'uopo:- che i titoli di provenienza sopra enunciati sono legittimi sia in senso formale che sostanziale;- che sugli immobili in oggetto non gravano pesi, oneri, privilegi, vincoli derivanti da sequestro o pignoramento, diritti reali o personali spettanti a terzi, iscrizioni o trascrizioni comunque pregiudizievoli che ne limitino il pieno godimento o la libera disponibilità ad eccezione dell'ipoteca giudiziale iscritta a Ravenna il 18 settembre 2015 ai nn. 13.821/2.236, per l'importo di Euro diecimila virgola zero centesimi (10.000,00), a favore del "-----", con sede in -----, e contro ----- a garanzia di un debito di Euro duemilacinquecentoventisette virgola zero (2.527,00) derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Giudice di Pace di Lugo (RA) il 3 settembre 2015 (Rep. n. 200/2015)".*

Gli oneri riportati nell'atto di provenienza, salvo diverse disposizioni, rimarranno a carico del futuro acquirente.

Il tutto come meglio specificato nella relazione dell'Esperto Stimatore allegata agli atti.

Atti pregiudizievoli

Alla data del 16.06.2026 risultano sull'immobile le seguenti iscrizioni e trascrizioni **opponibili alla procedura**:

- 1) trascrizione al nn. 6.287/4.506 del 31/03/2025 dovuto a atto giudiziario del 05/03/2025 del Tribunale di Cassino, Cassino (FR), Rep. 359/2025, per atto esecutivo o cautelare (ordinanza di sequestro conservativo civile);
- 2) domanda di annotazione al nn. 7.571/725 del 16/04/2025 dovuto a atto giudiziario del 13/01/2025 del Tribunale di Alessandria (AL), Rep. 20/2025, per annotazione a trascrizione (revoca ai sensi dell'art. 2901 C.C.);

- 3) domanda di annotazione al nn. 2.721/270 dell'11/02/2026 dovuto a atto giudiziario del 28/11/2025 del Tribunale di Alessandria, Alessandria (AL), Rep. 2848/2021, per annotazione a trascrizione (revocazione). Trattasi della **revoca del sequestro preventivo penale ex art. 321 c.p.p.** disposta dal Tribunale di Alessandria, P.M. Dott.ssa Marcella Bosco, in data 28.11.2025, P.P. 2848/2021.
- 4) domanda giudiziale di dichiarazione di nullità di atti trascritta a ----- il 13.09.2021, Reg. Gen. 19236, Reg. Part. 13306, a favore di ----- e contro -----;
- 5) annotazione a ----- del 22.10.2021, art. 2953, di avvenuta trascrizione di domanda giudiziale a favore di -----;
- 6) domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione trascritta a ----- il 17.05.2022, Reg. Gen. 10407, Reg. Part. 7208, a favore di ----- e contro -----;
- 7) annotazione a ----- del 19.05.2022, Reg. Gen. 10723, Reg. Part. 1374, di avvenuta trascrizione di domanda giudiziale in favore di ----- e contro -----.

Il tutto come meglio specificato nella relazione dell'Esperto Stimatore allegata agli atti.

Oneri condominiali a carico dell'aggiudicatario

Ai sensi dell'art. 63, comma 4, disp. att. c.c. (secondo il quale "Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente"), l'importo relativo agli oneri condominiali di gestione ordinaria a carico dell'aggiudicatario è pari ad € 2.167,79, corrispondente alle ultime due annualità (consuntivo 2024/2025: € 1.077,99; preventivo 2025/2026: € 1.089,80).

Si precisa che l'importo suindicato, così come comunicato dall'Amministratore, si riferisce alle sole quote ordinarie di gestione attribuite all'unità. Dall'esame dei rendiconti forniti emergono ulteriori voci - quali fondo morosità, spese per vendite/aste e altre partite personali - che determinano saldi consuntivi per unità di importo differente; tali voci non vengono tuttavia considerate ai fini della presente vendita, in quanto la loro imputabilità e definitività è rimessa a valutazioni di carattere contabile che sarà onere dell'aggiudicatario verificare direttamente con l'Amministratore.

Il tutto come meglio specificato nella relazione dell'Esperto Stimatore allegata agli atti.

* * *

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

- **che l'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura e nella modalità indicata nel presente avviso;**
- che 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 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 di natura civilistica 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 penalistica), 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 sul sito internet istituzionale del Tribunale di Ravenna www.tribunalediravenna.it, www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.asteanunci.it, www.astearrivi.it, www.canaleaste.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.asteravenna.eu, www.immobiliare.it;

- **che l'offerta può essere presentata da qualsiasi soggetto, escluso il debitore, personalmente o tramite avvocato nelle forme dell'offerta per persona da nominare**, ai sensi dell'art. 579, comma 3, c.p.c., oppure quale procuratore speciale dell'offerente, ai sensi dell'art. 571 c.p.c. Nell'ipotesi in cui l'avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al Delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della **procura speciale notarile rilasciata in data non successiva alla vendita stessa**;

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

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

- che l'immobile potrà essere visionato, tramite richiesta da effettuarsi in via telematica presso apposita sezione contenuta nel PVP, fino a 7 giorni prima di quello fissato per l'esperimento del tentativo di vendita;
- che le richieste di visita, se presentate da soggetti professionali (es. agenzie immobiliari) per conto terzi, potranno essere rifiutate se non accompagnate dall'inoltro del documento d'identità in corso di validità dell'interessato e di quanto altro il Custode ritenga necessario per assicurare l'esatta identificazione dell'interessato;
- che saranno sempre rifiutate le richieste di visita simultanea o per gruppi di più interessati;
- **che il Tribunale non ha stipulato alcun contratto con intermediari o consulenti, né ha affidato alcun incarico, tanto meno in esclusiva, ad agenzie immobiliari o altri soggetti privati, a cui non riconosce né riconoscerà alcuna provvigione;**
- **che, pertanto, gli annunci di vendita immobiliare contenuti e pubblicizzati presso le Agenzie Immobiliari non dipendono né derivano da alcun rapporto tra queste e il Tribunale;**
- che il Custode è disponibile, compatibilmente con gli impegni connessi all'ufficio, a fornire **gratuitamente** tutte le informazioni relative all'immobile, alle modalità di partecipazione alla vendita, allo stato del procedimento e ai tempi del trasferimento;
- che, con la presentazione dell'offerta telematica, l'offerente accetta il contenuto della perizia di stima.

* * *

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

INDICA

- **prezzo base della vendita: € 76.000,00 (Euro settantaseimila virgola zero zero);**
- **saranno ritenute efficaci offerte non inferiori ad € 57.000,00 (Euro cinquantasettemila virgola zero zero), pari al 75% del prezzo base sopra indicato;**
- **rilancio minimo in caso di gara pari ad € 4.000,00 (quattromila virgola zero zero) per ogni rilancio.**

AVVISA

che il giorno **10 novembre 2026, alle ore 10,00 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 **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.**

SOGGETTI AMMESSI AL DEPOSITO DELLE OFFERTE

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

- l'offerente persona fisica, personalmente ed anche per conto di coofferenti, in forza di procura speciale notarile;
- il rappresentante dell'offerente incapace (ad esempio: minore di età o beneficiario di Amministrazione di sostegno), debitamente autorizzato dal Giudice competente;
- il legale rappresentante dell'offerente persona giuridica, o dell'ente non persona giuridica, debitamente autorizzato secondo le regole proprie dell'ordinamento interno della persona giuridica e dell'ente stesso.

- un avvocato, in forza di procura speciale notarile, ai sensi dell'art. 571 c.p.c. (procuratore speciale dell'offerente) o ai sensi dell'art. 579, comma 3, c.p.c. (offerta per persona da nominare);

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

Si precisa che:

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

* * *

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

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

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

A) OFFERENTE PERSONA FISICA

A1) Offerente persona fisica.

L'offerta dovrà contenere le seguenti indicazioni:

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

Pertanto all'offerta dovranno essere allegati:

- (i) scansione di un documento di identità in corso di validità e del codice fiscale;
- (ii) nel caso in cui l'offerente sia:

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

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

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

A2) Offerente persona fisica titolare di impresa individuale:

Oltre alle indicazioni ed agli allegati di cui al punto a1), l'offerta dovrà contenere anche l'indicazione della denominazione dell'impresa individuale e della relativa partita I.V.A. e ad essa dovrà essere allegata anche la relativa visura del competente Registro delle Imprese, aggiornata ad una data risalente a non più di 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 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 all'amministratore che ha sottoscritto l'offerta con firma digitale da parte degli altri amministratori;

(iv) l'offerta sia sottoscritta con firma digitale da un membro del Consiglio di Amministrazione (Presidente, Vice Presidente o Amministratore o Consigliere Delegato) al quale dall'allegata visura del Registro delle Imprese non risulti attribuito il relativo potere, all'offerta medesima dovrà essere allegata scansione della relativa delibera consiliare o di altra documentazione equivalente ai sensi di statuto che legittimi l'offerente all'operazione, delibera o documentazione che in caso di aggiudicazione, prima del decreto di trasferimento, dovrà essere consegnata in estratto autentico notarile,

B3) Enti diversi dalle società

All'offerta dovranno essere allegati l'atto costitutivo e lo statuto vigente, nonché scansione della eventuale della deliberazione dell'organo competente ad autorizzare l'operazione, che in caso di aggiudicazione, prima del decreto di trasferimento, dovrà essere consegnata in estratto autentico notarile;

Inoltre, qualora:

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

C) OFFERENTE AVVOCATO

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

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

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

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

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

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

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

* * *

In caso di pluralità di offerenti, siano essi persone fisiche o enti, all'offerta - che dovrà contenere le indicazioni ed alla quale dovranno essere allegati i documenti relativi ad ogni tipologia di offerente di cui ai punti precedenti - dovrà essere allegata, altresì, scansione della procura speciale notarile (o delle procure speciali notarili) rilasciata (o rilasciate) dall'altro offerente (o dagli altri offerenti) al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica, oppure al soggetto che ha sottoscritto l'offerta con firma digitale.

- D) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;**
- E) anno e numero di ruolo generale della procedura;**
- F) il numero o altro dato identificativo del lotto;**
- G) descrizione del bene se previsto dal format dell'offerta;**
- H) l'indicazione del referente della procedura;**
- I) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;**
- L) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita e il termine per il relativo pagamento che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione**
- M) l'importo versato a titolo di cauzione;**
- N) data, orario e numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;**
- O) codice IBAN del conto corrente sul quale la cauzione è stata addebitata (tenendo presente che nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN o codice simile composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti a partire dal 6° fino al 16°**

carattere del TRN. Non dovranno comunque essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini);

P) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata, di cui ai commi 4 e 5 dell'art.12 del D.M. 32/2015, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;

Q) il recapito di telefonia mobile dell'offerente ove ricevere le comunicazioni di pertinenza;

R) quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization;

S) bonifico attestante il versamento della cauzione

(necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata);

* * *

MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

La cauzione dovrà essere versata esclusivamente con bonifico bancario sul conto corrente avente le seguenti coordinate IBAN: **IT 59 L 03273 13100 000409800249** intestato a R.G.E. IMM. 75/2023 con indicazione della seguente **causale: "cauzione RGE N. 75/2023 Trib. Ra - Lotto Unico - Professionista Del. Avv. Marika De Luna"**.

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

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

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

* * *

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE **ART. 12 D.M. GIUSTIZIA N. 32/2015**

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

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

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

<https://pvp.giustizia.it>

<https://venditepubbliche.giustizia.it>

<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>

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

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

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

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

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

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

* * *

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

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

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

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

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

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

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

* * *

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

L'offerta si intende depositata solo dopo che sia stata generata la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore della PEC del Ministero della Giustizia, ricevuta che il presentatore ha diritto di richiedere ai sensi dell'art. 12, comma 4, del D.M. n. 32 del 2015.

Le offerte pervenute in maniera non conforme alle prescrizioni sopra indicate saranno ritenute inefficaci, con l'avvertenza che il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta, che la responsabilità della correttezza, della completezza e della tempestività delle operazioni di inserimento nel portale dei dati e di tutta la documentazione richiesta è a carico esclusivo dell'offerente e che pertanto non saranno ammesse contestazioni, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra indicate non saranno compiutamente e correttamente concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta.

Una volta trasmessa, non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

Anche le offerte presentate per via telematica sono irrevocabili e devono essere incondizionate.

L'offerta per la vendita telematica ritualmente depositata viene automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita e quindi trasmessa al gestore incaricato della vendita il quale, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, invia all'indirizzo PEC indicato nell'offerta, un invito a connettersi al proprio portale.

Un ulteriore invito a connettersi per partecipare alle operazioni di vendita viene trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile fornito nell'offerta, ai sensi dell'art. 16 del D. M. 26.2.2015 n. 32.

Il presentatore si autentica al Portale del Gestore delle Vendite Telematiche con le credenziali ricevute, può visualizzare i documenti anonimi depositati da tutti i presentatori e partecipare alle operazioni di vendita relative all'esperimento di vendita per cui ha presentato l'offerta.

* * *

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

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

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

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

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

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

In caso di pluralità di offerte: in caso di pluralità di offerte ammissibili, il professionista delegato inviterà in ogni caso gli offerenti a una gara telematica sull'offerta più alta economicamente, secondo la modalità asincrona, partendo dal valore più alto tra quelli offerti; in difetto di offerte in

aumento, aggiudicherà l'immobile al miglior offerente (da individuarsi in successione secondo: il maggior prezzo offerto, quindi, la maggiore cauzione prestata; quindi il minor tempo di versamento del saldo; infine, la priorità temporale di deposito dell'offerta). Si precisa che in caso di gara il termine perentorio per il pagamento sarà di 120 giorni anche nel caso in cui l'offerente, divenuto aggiudicatario, avesse depositato offerta contenente l'indicazione di un tempo di pagamento inferiore.

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

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

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

Offerta per persona da nominare:

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

Istanza di assegnazione con riserva di nomina di un terzo: il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

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

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

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

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

* * *

SALDO PREZZO
E ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE

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

- **in caso di gara nel termine non prorogabile di 120 giorni**, 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 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 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.

La somma depositata a titolo di cauzione verrà trattenuta per il pagamento degli oneri conseguenti alla vendita, salvo integrazione della stessa o restituzione dell'eccedenza all'esito dei conteggi delle spese di trasferimento, con avvertimento che detti oneri comprendono l'imposta di registro e/o I.V.A. (laddove dovuta), nonché le spese dell'attività del Professionista Delegato che il D.M. 15/10/2015 n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario.

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

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

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

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

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

essere iscritta e la ricevuta di avvenuta registrazione dell'atto. Contestualmente alla presentazione del decreto di trasferimento sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca.

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

* * *

Si ricorda che l'immobile potrà essere visionato fino a 7 (sette) 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, 10 settembre 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Marika De Luna

(firmato digitalmente)