

Il Professionista Delegato

Avv.to Sara Pazzi

Via Alcide De Gasperi nr. 5 Ravenna - Cell. 338.1041010_ Fax 0544 214042

C.F. PZZSRA86C58H199M - P.I. 02515840391

Mail sarapazzi@studiolegalepazzi.it - PEC: sara.pazzi@ordineavvocatiravenna.eu

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. 114/2024

Giudice dell'Esecuzione Dott. Samuele Labanca

Professionista Delegato e Custode Giudiziario Avv. Sara Pazzi

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 16.04.2025 è stata conferita all'Avv. Sara Pazzi 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 abitazione, attualmente in completo stato di abbandono ed in scadenti condizioni di conservazione e manutenzione, sviluppata su due piani fuori terra oltre corte esclusiva, in adiacenza ad altro fabbricato (estraneo alla presente procedura), sita in Comune di Bagnacavallo in Via Entirate n. 52, in località di Villanova, posta a ridosso dell'argine del fiume Lamone.

L'abitazione è costituita catastalmente da: ingresso, soggiorno, pranzo, cucina, disimpegno ed un bagno al piano terra, mentre al primo piano è composta da disimpegno, tre camere da letto ed un bagno.

L'accesso carrabile all'abitazione avviene direttamente dalla Via Entirate, da un unico cancello carrabile, transitando dapprima sulla corte esclusiva di proprietà del fabbricato adiacente (estraneo alla procedura).

Considerato lo scadente stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, per il suo eventuale futuro utilizzo, saranno senz'altro necessari importanti interventi di ristrutturazione ed adeguamento, anche della componente impiantistica sostanzialmente non presente, e sarà necessario ottenere l'abitabilità del fabbricato con l'ottenimento delle relative certificazioni di conformità degli impianti. Perciò in caso di nuovi interventi edilizi sull'immobile, sarà necessario presentare nuovo progetto edilizio con relativi idonei ed adeguati titoli edilizi, in conformità allo strumento urbanistico e legislazione vigente al momento della presentazione, regolarizzando se possibile le difformità citate nella Perizia Estimativa e/o procedendo mediante messa in ripristino ove possibile.

Identificazione catastale: il bene pignorato, attualmente è così identificato:

Catasto Fabbricati del Comune di Bagnacavallo, Prov. RA, Fg. 57, Mapp. 177, sub. 1, Via Entirate n. 52, piano T-1, Cat. A/3, Cl. 1, Consist. 8 vani, Sup. catastale totale mq 161, rendita € 537,12.

Il Professionista Delegato

Avv.to Sara Pazzi

Via Alcide De Gasperi nr. 5 Ravenna - Cell. 338.1041010_ Fax 0544 214042

C.F. PZZSRA86C58H199M - P.I. 02515840391

Mail sarapazzi@studiolegalepazzi.it - PEC: sara.pazzi@ordineavvocatiravenna.eu

L'area sul quale insiste il fabbricato, è censita al C.T. del Comune di Bagnacavallo, Prov. RA, Fg. 57, Mapp. 177, Ente Urbano di mq 689.

Consistenza commerciale: la superficie commerciale complessiva ragguagliata è di mq 161 circa.

Confini: l'abitazione confina con muri perimetrali esterni, ragioni XXXX, ragioni XXXXX, argine fiume Lamone, salvo altri.

Esistenza di parti comuni e servitù dei beni: si riporta uno stralcio della C.T.U.: "Dall'atto di compravendita a rogito del Notaio Paolo Mario Plessi di Conselice del 18.07.2007, Rep. n. 75016/25063 registrato a Lugo in data 19.07.2007 al n. 38 serie 1T e trascritto in data 24.07.2007 all'art. 11113, si rileva quanto segue: "...La parte venditrice garantisce la legittima provenienza, la piena proprietà e disponibilità dell'immobile alienato ad essa pervenuto per successione a Martini Francesca trascritta il 23.05.2007 art.7676. 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 diritto in cui l'immobile compravenduto si trova, con garanzia della parte venditrice che sul medesimo non gravano privilegi, trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli di qualsiasi genere..." Il tutto come meglio precisato e specificato nel suddetto atto del Notaio Paolo Mario Plessi, del 18.07.2007, Rep. n. 75016/25063, al quale si rimanda integralmente e che si allega. In merito all'esistenza di servitù, non risulta specificato nulla di particolare nè nella certificazione notarile a rogito Notaio Maria Landolfo (già in atti), nè nel suddetto atto di compravendita (che si allega); dal sopralluogo effettuato, si ritiene di indicare, ad avviso della scrivente, l'esistenza di servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore dell'immobile in oggetto e gravante il mapp. 36 - estraneo alla presente procedura e di altra proprietà - in quanto l'unico accesso al bene oggetto della presente procedura, avviene direttamente dalla via Entirate transitando dapprima sulla corte di proprietà del mapp. 36".

Destinazione urbanistica e certificato di destinazione urbanistica come risultante dall'elaborato peritale agli atti della procedura e oggetto di pubblicazione, alla quale integralmente si rimanda. Si riporta uno stralcio della C.T.U.: "*ambiente e paesaggio in: Dossi di ambito fluviale recente, scheda AP08; Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale, scheda AP06; Vincolo paesaggistico (Fiumi, torrenti, corsi d'acqua - comma c), scheda AP01;*"

Regolarità edilizia e urbanistica e agibilità come risultante dall'elaborato peritale agli atti della procedura e oggetto di pubblicazione, alla quale integralmente si rimanda. Si riporta uno stralcio della C.T.U.: "Dall'atto di compravendita a rogito del Notaio Paolo Mario Plessi di Conselice del 18.07.2007, Rep. n. 75016/25063 registrato a Lugo in data 19.07.2007 al n. 38 serie 1T e trascritto in data 24.07.2007 all'art. 11113, si rileva quanto segue: "...La parte venditrice, previa ammonizione sulla responsabilità penale cui può andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi del D.P.R. 445/2000, dichiara ai fini della Legge 47/85 e D.P.R. 380/2001, che l'immobile è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967 e successivamente non ha subito variazioni che avrebbero richiesto concessioni o autorizzazioni..." Il tutto come meglio precisato e specificato nel suddetto atto del Notaio Paolo Mario Plessi, del 18.07.2007, Rep. n. 75016/25063, al quale si rimanda integralmente e che si allega. Dalla sottoscritta sono stati reperiti presso il Comune di Bagnacavallo, i seguenti titoli edilizi:

- Pratica Prot. n. 3249 – Prat. N. 49, del 12.04.1986 per eseguire il rifacimento totale dell'intonaco esterno della facciata del fabbricato;

Il Professionista Delegato

Avv.to Sara Pazzi

Via Alcide De Gasperi nr. 5 Ravenna - Cell. 338.1041010 _ Fax 0544 214042

C.F. PZZSRA86C58H199M - P.I. 02515840391

Mail sarapazzi@studiolegalepazzi.it - PEC: sara.pazzi@ordineavvocatiravenna.eu

- Pratica Prot. n. 4277 - Prat. N. 52, del 07.05.1988 per la revisione del tetto del fabbricato urbano, (pulizia e sostituzione dei coppi rotti).

Eccetto le pratiche qui sopra citate, non sono state reperite altre pratiche, così come non è stata reperita l'abitabilità, ne sono stati recuperati elaborati grafici relativi al fabbricato.

Come riportato sulle mappe catastali originali (anni 1920-1921) e dalla mappa Cartaforte (anni 1930-1970) il fabbricato in oggetto, era già individuato e presente nelle stesse e quindi verosimilmente già esistente sin dal 1920-1921; inoltre la sottoscritta ha recuperato le planimetrie catastali "originarie" relative al fabbricato in oggetto, che furono presentate nell'anno 1939. Si vuole poi precisare che catastalmente il fabbricato era originariamente costituito da due distinti mappali (Mapp. 16 e Mapp. 168), i quali a seguito di fusione catastale del 2007, hanno originato l'attuale identificativo catastale.

Dal confronto tra i documenti visionati, (le planimetrie catastali "originali del 1939" e la sola planimetria catastale attuale), e lo stato di fatto, si sono riscontrate le seguenti **difficoltà**, tenendo come riferimento principale le planimetrie del 1939: la realizzazione di aperture esterne (finestre) sostanzialmente su tutti i lati liberi del fabbricato, il diverso dimensionamento dell'apertura presente nell'attuale bagno al piano terra precedentemente evidenziata come porta e ora finestra, la diversa disposizione e realizzazione della scala rispetto a quanto evidenziato nelle planimetrie catastali del 1939 (ex Mapp. 16), la demolizione della scala individuata nella planimetria del 1939 (ex Mapp. 168), il tamponamento di una finestra al primo piano nella camera da letto più piccola e prospiciente la corte (rispetto la planimetria catastale del 1939 e quella attuale), la realizzazione di una finestra al primo piano nel vano scala (rispetto la planimetria catastale del 1939 e quella attuale), il mancato reperimento di pratica edilizia per fusione delle due unità immobiliari, difficoltà interne anche nelle altezze rispetto a quanto evidenziato nelle planimetrie del 1939, la presenza di una "tettoia-proservizio" realizzata in assenza di titolo ed in materiali precari ed in parte in muratura, quest'ultima di facile rimozione e da rimuovere.

Fermo restando ogni altro ulteriore approfondimento che potrà e dovrà svolgere l'aggiudicatario con i tecnici dello Sportello Unico per l'Edilizia dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna - Comune di Bagnacavallo, anche a seguito dei colloqui intercorsi con i tecnici del SUE, si ritiene si dovrà sanare anche dal punto di vista edilizio la fusione delle due unità immobiliari, inoltre dal momento che ***l'immobile ricade in area sottoposta a vincolo paesaggistico***, sarà necessario accertare la data di realizzazione degli abusi, non possibile al momento del sopralluogo stante lo scadente stato di manutenzione e conservazione del bene e la difficoltà di visionare lo stesso, in quanto necessario per capire se possibile una valutazione paesaggistica postuma ante 1985 o se sia possibile sanare gli abusi con accertamento di compatibilità paesaggistica con conseguente applicazione di sanzione pecuniaria e/o penale se le opere sono state realizzate dopo il 1985 anche per la parte relativa alla sismica; risulterà necessaria inoltre una pratica sismica.

L'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate in sede di sopralluogo, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R. 06.06.2001 n. 380, della L. 47/85, nonché della L.R. n. 23/2004 e successivi aggiornamenti e modificazioni.

Si ritiene comunque, considerato lo scadente stato di conservazione e manutenzione degli immobili, che per un loro eventuale futuro utilizzo, necessitano senz'altro di importanti interventi di ristrutturazione ed adeguamento, anche della componente impiantistica sostanzialmente non presente, e sarà necessario ad avviso della scrivente, ottenere l'abitabilità del fabbricato con l'ottenimento delle relative certificazioni di conformità degli impianti, perciò in caso di nuovi interventi edilizi sull'immobile, sarà necessario presentare nuovo progetto edilizio con relativi idonei ed adeguati titoli edilizi, in conformità allo strumento

Il Professionista Delegato

Avv.to Sara Pazzi

Via Alcide De Gasperi nr. 5 Ravenna - Cell. 338.1041010 _ Fax 0544 214042

C.F. PZZSRA86C58H199M - P.I. 02515840391

Mail sarapazzi@studiolegalepazzi.it - PEC: sara.pazzi@ordineavvocatiravenna.eu

urbanistico e legislazione vigente al momento della presentazione, regolarizzando se possibile le difformità sopra citate, e/o procedendo mediante messa in ripristino ove possibile.

Delle difformità sopra citate se ne terrà conto in sede di valutazione e valorizzazione dell'immobile stante lo scadente stato di conservazione e manutenzione dello stesso.

Il tutto come meglio specificato nel predetto elaborato peritale del C.T.U. a cui si fa rinvio (da intendersi qui per intero richiamato e trascritto) anche per l'individuazione delle eventuali difformità rilevate dal medesimo C.T.U. e degli atti pregiudizievoli/trascrizioni.

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 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 non saranno considerate valide le offerte ove inferiori di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base come sopra determinato (l'offerta potrà essere infatti inferiore fino a $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base);

-che il termine di versamento del saldo prezzo è perentorio;

-che non sarà consentito il pagamento rateale;

Il Professionista Delegato

Avv.to Sara Pazzi

Via Alcide De Gasperi nr. 5 Ravenna - Cell. 338.1041010 _ Fax 0544 214042

C.F. PZZSRA86C58H199M - P.I. 02515840391

Mail sarapazzi@studiolegalepazzi.it - PEC: sara.pazzi@ordineavvocatiravenna.eu

-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, dovranno depositare l'offerta di acquisto in modalità telematica, secondo le indicazioni contenute nell'avviso di vendita;

-che l'offerta è irrevocabile;

-che l'offerta può essere presentata da qualsiasi soggetto, escluso il debitore, personalmente o tramite avvocato nelle forme dell'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 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'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 sotto indicata;

-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 www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.asteanunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.asteravenna.eu, www.immobiliare.it e sul sito internet istituzionale del tribunale www.tribunalediravenna.it;

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

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

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

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

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

Il Professionista Delegato

Avv.to Sara Pazzi

Via Alcide De Gasperi nr. 5 Ravenna - Cell. 338.1041010_ Fax 0544 214042

C.F. PZZSRA86C58H199M - P.I. 02515840391

Mail sarapazzi@studiolegalepazzi.it - PEC: sara.pazzi@ordineavvocatiravenna.eu

-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:

AVVISA

che il giorno **28 NOVEMBRE 2025 ore 12,00 e segg.** si procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma in uso al gestore della vendita telematica **ASTALEGALE.NET SPA.**, e provvederà:

- all'apertura delle buste telematiche;
- alla verifica della regolarità delle offerte pervenute;
- all'avvio delle operazioni di vendita, a cui gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita;
- all'eventuale avvio della gara sull'offerta più alta, nel caso fossero pervenute più offerte valide, che **terminerà alle ore 12:00 del terzo giorno successivo rispetto a quello di inizio**, con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo, qualora il suo termine venisse a cadere in giorni festivi.

INDICA

- prezzo base della vendita: euro 51.000,00** (euro cinquantunomila/00),
- saranno ritenute efficaci offerte non inferiori ad euro 38.250,00** (euro trentottomiladuecentocinquanta/00), pari al 75% del prezzo base sopra indicato;
- rilancio minimo in caso di gara: euro 3.000,00** (quattromila/00) per ogni rilancio.

CONTENUTO, MODALITA' DI PRESENTAZIONE E DI TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

Contenuto dell'offerta e documenti da allegare -art. 12 D.M. Giustizia n. 32/2015-

L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

- a) dati identificativi dell'offerente: il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale e/o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è

Il Professionista Delegato

Avv.to Sara Pazzi

Via Alcide De Gasperi nr. 5 Ravenna - Cell. 338.1041010_ Fax 0544 214042

C.F. PZZSRA86C58H199M - P.I. 02515840391

Mail sarapazzi@studiolegalepazzi.it - PEC: sara.pazzi@ordineavvocatiravenna.eu

coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) anno e numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) 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 nella presente ordinanza e quindi 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 (termine soggetto a sospensione nel periodo feriale);
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- j) data, orario e numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- k) 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);
- l) 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;
- m) il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni di pertinenza dell'offerente o del suo procuratore legale che ha effettuato il deposito dell'offerta;

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.

Documenti da allegare all'offerta (tutti in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi):

Il Professionista Delegato

Avv.to Sara Pazzi

Via Alcide De Gasperi nr. 5 Ravenna - Cell. 338.1041010 _ Fax 0544 214042

C.F. PZZSRA86C58H199M - P.I. 02515840391

Mail sarapazzi@studiolegalepazzi.it - PEC: sara.pazzi@ordineavvocatiravenna.eu

bonifico attestante il versamento della cauzione (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata);

documento di identità non scaduto dell'offerente e codice fiscale; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere allegati anche la fotocopia del documento di identità non scaduto e codice fiscale del coniuge. Qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale dovrà essere allegata copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge, contenente i motivi dell'esclusione tra quelli di cui all'articolo 179 c.c. autenticata da pubblico ufficiale. Nel caso in cui l'offerente sia minore di età o incapace, dovrà essere allegata copia del documento di identità e del codice fiscale anche del soggetto che agisce in suo nome e della relativa autorizzazione in copia autentica; nel caso in cui l'offerente sia soggetto extracomunitario dovrà allegare anche copia del permesso di soggiorno in corso di validità;

procura rilasciata dagli altri offerenti (quando l'offerta è formulata da più persone) al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure al soggetto che sottoscrive l'offerta con firma digitale. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata;

procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata;

se l'offerente partecipa per conto di una società dovrà essere allegata la visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi prima, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;

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

Modalità di versamento della cauzione

La cauzione dovrà essere versata esclusivamente con bonifico bancario sul conto corrente acceso presso SOLUTION BANK, Piazza Caduti per la Libertà, 17, 48125 Ravenna RA, IBAN: IT 20 W 03273 13100 000409800579 intestato a RGE N. 114/2024, con indicazione della seguente causale: **"cauzione RGE N. 114/2024 Trib.Ra - Lotto Unico - Professionista Del. Avv. Sara Pazzi"**. La cauzione, a pena d'inefficacia dell'offerta, dovrà risultare accreditata, sul conto indicato dal Professionista Delegato nel presente avviso, già al momento del deposito della offerta stessa 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

Il Professionista Delegato

Avv.to Sara Pazzi

Via Alcide De Gasperi nr. 5 Ravenna - Cell. 338.1041010_ Fax 0544 214042

C.F. PZZSRA86C58H199M - P.I. 02515840391

Mail sarapazzi@studiolegalepazzi.it - PEC: sara.pazzi@ordineavvocatiravenna.eu

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.

Soggetti ammessi al deposito delle offerte

Ammessi a depositare le offerte telematiche, tramite l'apposito modulo ministeriale al quale si accede dal portale del Gestore, come meglio di seguito precisato, sono esclusivamente l'offerente ovvero il suo procuratore legale, cioè l'avvocato, ai sensi degli artt. 571 e 579 c.p.c.. Offerte depositate da altri saranno dichiarate inammissibili.

Modalità di presentazione delle offerte -art. 12 D.M. Giustizia n. 32/2015-

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

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

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

<https://pvp.giustizia.it>

<https://venditepubbliche.giustizia.it>

<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>

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

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

- utilizzo di una casella PEC identificativa (PEC - ID) rilasciata da un gestore di PEC iscritto in un apposito registro ministeriale e conforme ai requisiti indicati nell'art. 12 del Regolamento n. 32/2015. Tuttavia, tale modalità di identificazione non è ancora concretamente operativa in quanto non risultano ancora eseguite da parte del Ministero della Giustizia le formalità di cui al comma 4 dell'art 23 del D.M. 32/2015;
- utilizzo di una casella PEC e del dispositivo di firma digitale con il quale firmare tutta la documentazione prima di procedere all'invio.

Il Professionista Delegato

Avv.to Sara Pazzi

Via Alcide De Gasperi nr. 5 Ravenna - Cell. 338.1041010 _ Fax 0544 214042

C.F. PZZSRA86C58H199M - P.I. 02515840391

Mail sarapazzi@studiolegalepazzi.it - PEC: sara.pazzi@ordineavvocatiravenna.eu

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 intesta l'immobile) ed è il soggetto che invia l'offerta al Ministero della Giustizia mediante PEC.

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

- Nel primo passaggio, di sola lettura, sono identificati i dati del lotto in vendita per cui si intende partecipare alla gara.
- Nel secondo passaggio, devono essere riportate tutte le generalità ed i riferimenti del presentatore. Nel sistema è definito presentatore la persona fisica che compila l'offerta che deve necessariamente coincidere con l'offerente (ossia il soggetto al quale in caso di aggiudicazione verrà intestato l'immobile) e che invia l'offerta al Ministero della Giustizia mediante PEC. La PEC del presentatore deve essere obbligatoriamente indicata, essendo lo strumento da utilizzarsi per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal Decreto del Ministero della Giustizia 26.2.2015 n. 32 ed al quale possono essere inviati i dati per il recupero offerta ed il pacchetto dell'offerta
- Nel terzo passaggio, si devono inserire i dati di tutti gli offerenti, siano essi persone fisiche o giuridiche oppure enti collettivi. I dati degli offerenti sono a loro volta suddivisi in sotto-sezioni da compilare tutte a cura del presentatore.
- Nel quarto passaggio, vanno indicate le quote - titoli di partecipazione, intendendosi con queste espressioni l'indicazione, per ciascun offerente, del diritto (proprietà, nuda proprietà, usufrutto) e della quota (1/1, 1/2, ecc.) del medesimo diritto con cui l'offerente intende acquistare. In tale maschera, si devono inserire tutti i dati di tutti gli offerenti.
- Nel quinto passaggio, si inseriscono i dati dell'offerta. Devono essere precisati, dunque, il prezzo offerto ed il termine di versamento dello stesso, gli estremi della cauzione (bonifico bancario) ed inseriti gli allegati indispensabili per la validità dell'offerta. Il formato ammesso è PDF oppure p7m, con dimensione massima totale degli allegati pari a 25 MB.
- Nel sesto passaggio, è contenuto un riepilogo in cui vengono riportate tutte le sezioni compilate relative all'offerta telematica.

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

Si evidenzia come presso il Tribunale, Ufficio per l'offerta telematica, sia disponibile gratuitamente il servizio di assistenza al caricamento dell'offerta telematica; tuttavia si precisa come le operazioni di inserimento dei dati e dei documenti nel Portale restino di esclusiva responsabilità dell'offerente. 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.

Il Professionista Delegato

Avv.to Sara Pazzi

Via Alcide De Gasperi nr. 5 Ravenna - Cell. 338.1041010 _ Fax 0544 214042

C.F. PZZSRA86C58H199M - P.I. 02515840391

Mail sarapazzi@studiolegalepazzi.it - PEC: sara.pazzi@ordineavvocatiravenna.eu

Modalità di trasmissione dell'offerta -artt.12 e 13 D.M. Giustizia n. 32/2015-

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

In alternativa è possibile trasmettere il file criptato contenente l'offerta telematica e gli allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. 32/2015. In tale caso la trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il Gestore del servizio di posta elettronica certificata

Il Professionista Delegato

Avv.to Sara Pazzi

Via Alcide De Gasperi nr. 5 Ravenna - Cell. 338.1041010 _ Fax 0544 214042

C.F. PZZSRA86C58H199M - P.I. 02515840391

Mail sarapazzi@studiolegalepazzi.it - PEC: sara.pazzi@ordineavvocatiravenna.eu

attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3.

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

*

Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica -art. 14 D.M. Giustizia n. 32/2015

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

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

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

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

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

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

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

Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero comunica preventivamente ai Gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I Gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui

Il Professionista Delegato

Avv.to Sara Pazzi

Via Alcide De Gasperi nr. 5 Ravenna - Cell. 338.1041010 _ Fax 0544 214042

C.F. PZZSRA86C58H199M - P.I. 02515840391

Mail sarapazzi@studiolegalepazzi.it - PEC: sara.pazzi@ordineavvocatiravenna.eu

al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

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

*

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.

*

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

Il Professionista Delegato

Avv.to Sara Pazzi

Via Alcide De Gasperi nr. 5 Ravenna - Cell. 338.1041010_ Fax 0544 214042

C.F. PZZSRA86C58H199M - P.I. 02515840391

Mail sarapazzi@studiolegalepazzi.it - PEC: sara.pazzi@ordineavvocatiravenna.eu

deposito dell'offerta). Si precisa che in caso di gara il termine perentorio per il pagamento sarà di 120 giorni anche nel caso in cui l'offerente, divenuto aggiudicatario, avesse depositato offerta contenente l'indicazione di un tempo di pagamento inferiore.

La gara terminerà alle ore 12.00 del terzo giorno successivo a quello di inizio con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere in giorni festivi.

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

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

Offerta per persona da nominare: nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè 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, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

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

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente in un giorno festivo al primo giorno non festivo.

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

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

*

SALDO PREZZO E ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE

Il Professionista Delegato

Avv.to Sara Pazzi

Via Alcide De Gasperi nr. 5 Ravenna - Cell. 338.1041010_ Fax 0544 214042

C.F. PZZSRA86C58H199M - P.I. 02515840391

Mail sarapazzi@studiolegalepazzi.it - PEC: sara.pazzi@ordineavvocatiravenna.eu

In caso di aggiudicazione l'offerente è tenuto al versamento del saldo del prezzo (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione) nel termine non prorogabile di 120 giorni (soggetto a sospensione nel periodo feriale).

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

Il Professionista Delegato

Avv.to Sara Pazzi

Via Alcide De Gasperi nr. 5 Ravenna - Cell. 338.1041010 _ Fax 0544 214042

C.F. PZZSRA86C58H199M - P.I. 02515840391

Mail sarapazzi@studiolegalepazzi.it - PEC: sara.pazzi@ordineavvocatiravenna.eu

PUBBLICITA'

Preso atto che il combinato disposto degli artt. 18 bis DPR 115/2002 161 quater disp. att. c.p.c. dispone che debba essere il creditore procedente onerato di curare il pagamento del contributo di pubblicazione nel PVP, il Professionista Delegato non potrà in alcun modo supplire all'inerzia del creditore procedente non potendo neppure prelevare eventuali somme costituenti il c.d. fondo spese, anche se presenti sul conto corrente della Procedura.

Ne consegue che per le spese necessarie alla pubblicazione nel PVP il creditore procedente è tenuto al pagamento diretto e in proprio trasmettendo al Professionista Delegato, almeno 70 giorni prima dell'esperimento di vendita fissato, la ricevuta telematica del pagamento (in formato xml), in assenza della quale il Professionista Delegato non provvederà alla pubblicazione sul PVP con le conseguenze ex art. 631 bis c.p.c.

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

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

Si precisa che gli ulteriori oneri economici necessari alla pubblicità (diversa dalla pubblicazione sul P.V.P.), qualora non vi siano somme sufficienti a disposizione della procedura, saranno posti a carico anticipato provvisorio di tutti i creditori, con l'avviso che in caso di mancata corresponsione delle somme agli ausiliari della pubblicità impedirà i relativi adempimenti e ciò potrà portare alla estinzione della 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, 12.09.2025

Il Professionista Delegato

Avv. Sara Pazzi

Firmato digitalmente da:

PAZZI SARA

Data: 12/09/2025 16:24:19