Notai per le Esecuzioni Immobiliari e Mobiliari
Associazione Professionale
Via Ginanni n.8 – 48121 Ravenna
Tel. 0544/219977 – Fax 0544/218536
www.associazionenotai.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI RAVENNA
Sezione Civile- Esecuzioni Immobiliari
***
AVVISO DI VENDITA
CON MODALITA' DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA
Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. N. 65/2022
Giudice dell'Esecuzione Dott. Paolo Gilotta
Professionista Delegato e Custode Giudiziario: Notaio Andrea Dello Russo
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 04/10/2023 e successivo provvedimento del 04/02/2025, è stata conferita al Notaio Andrea Dello Russo la delega alle operazioni di vendita, da svolgersi con la **modalità telematica cosiddetta asincrona,** dei seguenti immobili:

LOTTO N. 8

Piena proprietà di porzione del complesso condominiale con destinazione residenziale/commerciale denominato "Residence Mediterraneo" Via della Foca Monica (già via D'Alaggio) ai civici da 4 a 12, Via G. Garibaldi civici da 5/a a 5/H e Via C. Abba civici dal 33 al 47, di fronte al Canale Corsini – porto canale Candiano sulla sponda di Marina di Ravenna, realizzato nel periodo dal 2007 al 2009, costituita da negozio ubicato al piano terra in Via della Foca Monica n. 8 e un posto auto scoperto a piano terra nella corte condominiale, con accesso da via Giuseppe Garibaldi.

Identificazione catastale:

Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, Sez. Urb. RA, Foglio 1 Particelle:
- 1489 sub. 6, Via della Foca Monica n. 8, piano T, Zona censuaria 2, Categoria C/1, Classe 2, Consistenza 47 mq., superficie totale 53 mq., Rendita Euro 1.524,37;
- 1489 sub. 39, Via Giuseppe Garibaldi, piano T, Zona censuaria 2, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 12 mq., superficie totale 12 mq., Rendita Euro 32,23.

All'immobile de quo competono i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti e cose comuni dell'edificio, ai sensi degli artt. 1117 e ss. c.c., con particolare riferimento all'elaborato planimetrico, dove risultano le seguenti parti comuni distinte con le particelle:
- 1489 Sub. 66, via Giuseppe Garibaldi, piano T, B.C.N.C. (corte, ingresso, portico) a tutti i subalterni;
- 1489 Sub. 67, via Giuseppe Garibaldi, piano T, B.C.N.C. (corte) a tutti i subalterni;
- 1489 Sub 68, via Giuseppe Garibaldi, piano T, B.C.C. (cabina di trasformazione energia) a tutti i subalterni;
- 1489 Sub. 70, via Giuseppe Garibaldi, piano T, B.C.N.C. (contatori) ai sub. da 4 a 8 e da 13 a 20.

Confini:

- il sub 6 (negozio) confina con muri perimetrali, con parti comuni con SUB 66 (B.C.N.C. corte, ingresso, portico comune a tutti i subalterni), con Via della Foca Monica, con sub 5 e sub 7 (negozi), con sub 50 (posto auto) ragioni [redacted] con sub 47 (posto auto) ragioni [redacted] con sub 48 (posto auto) ragioni [redacted] con sub 49 (posto auto) ragioni [redacted] salvo altri;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- il sub 39 (posto auto scoperto) confina con sub 66 (B.C.N.C. corte, ingresso, portico comune a tutti i subalterni), con sub 38 (posto auto) ragioni [redacted] con sub 40 (posto auto) ragioni [redacted] salvo altri.

Servitù e vincoli (risultanti dall'elaborato peritale agli atti della procedura e oggetto di pubblicazione)

"Per i patti e gli obblighi si fa riferimento ai seguenti atti:

- Atto Dott. Notaio Valerio Visco del Distretto Notarile di Ravenna per scrittura privata in data 15.02.2007 Rep. 34519/8730 trascritto al Reg. Part.2836 del 19.02.2007 per costituzione di vincolo, di cui si riporta quanto in trascrizione:

"premesso che ...omissis ...

- che l'intervento prevede la costruzione di fabbricati ad uso residenziali e commerciali per la realizzazione di n. 23 unita' residenziali e n. 5 negozi;

- che l'amministrazione comunale ha richiesto la realizzazione dell'adeguamento delle opere di urbanizzazione consistenti nella creazione di marciapiedi e posti auto pubblici;

tutto cio' premesso si obbliga per se', eredi ed aventi causa nei confronti dell'amministrazione comunale ad adempiere i seguenti obblighi:

1. a realizzare le opere di urbanizzazione primaria in conformita' alle indicazioni e prescrizioni del servizio strade del 17 gennaio 2007 quali parcheggi pubblici e marciapiede, sulla base di specifico progetto esecutivo approvato dal Comune, presentando idonea fidejussione a garanzia della perfetta esecuzione delle opere stesse, corrispondente all'importo del computo metrico estimativo depositato piu' IVA, pari ad euro 40.689,00;

2. ad assumere a proprio carico gli oneri relativi alla realizzazione delle opere necessarie per allacciare la zona alle reti tecnologiche generali esterne, gli oneri relativi al ripristino della massicciata stradale e di qualsiasi altra opera di urbanizzazione esterna interessata dagli allacciamenti;

3. ad installare tutti gli impianti di segnaletica verticale e orizzontale, nonche' delle targhette toponomastiche;

4. a richiedere, all'atto di fine lavori del progetto esecutivo, il collaudo delle opere realizzate e sopra descritte, previa predisposizione del frazionamento catastale delle aree interessate, con collaudatore/i nominati dal Comune e spese di collaudo a carico della ditta sottoscritta; in relazione all'entita' delle opere, il Comune si riserva la facolta' di nominare collaudatore/i per la verifica in corso d'opera della corretta esecuzione del progetto, sempre con spese di collaudo a carico della ditta sottoscritta;

5. a sostenere i costi di manutenzione e gestione della viabilita' pubblica, delle aree di parcheggio pubblico, delle aree a verde pubblico e delle linee tecnologiche, sino all'approvazione del collaudo e presa in consegna da parte del comune di Ravenna;

6. a regolarizzare mediante atto registrato e trascritto eventuali servitu' richieste dal comune, o da altri enti. qualora le servitu' ricadessero sulle aree da cedere al Comune sara' a carico del sottoscritto acquisirne il preventivo nulla osta. Il trascrivendo atto costituisce di fatto servitu', a favore degli enti gestori dei servizi pubblici, delle aree che dovranno essere acquisite dall'amministrazione comunale, nel periodo che intercorre fra la messa in funzione delle reti tecnologiche e la posa in consegna delle opere da parte dell'ente preposto. il sottoscritto nella rappresentanza di cui sopra, fino ad avvenuta acquisizione delle aree e presa in consegna delle opere da parte dell'ente/i preposto/i, solleva gli enti gestori dei servizi da ogni responsabilita'.

7. a non richiedere certificati di agibilita'/abitabilita' fino a quando non saranno realizzate e ultimate le opere di cui al punto 1.

8. a non pretendere rimborso o indennizzo per oneri sostenuti di manutenzione e gestione delle opere di cui al punto 1.;

9. a stipulare prima della richiesta del certificato di conformita' edilizia, atto notarile nei termini di legge, dove risulti la cessione a titolo gratuito al Comune di Ravenna delle aree

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

interessate dalle opere di urbanizzazione primaria di cui al punto 1 previste nel progetto,pari a mq. 560,20 dopo la realizzazione a collaudo avvenuto;
10. a riportare nei contratti di compravendita gli estremi del trascrivendo atto, in caso di vendita dell'intera area o di porzione di aree relative a singoli stralci funzionali e/o di singoli lotti il richiamo al trascrivendo atto d'obbligo dovra' essere messo in evidenza in ogni forma di iniziativa pubblicitaria ed in ogni forma di comunicazione, evidenziando i contenuti del trascrivendo atto d'obbligo anche negli eventuali contratti preliminari. Il mancato rispetto di tale obbligo solleva il comune da qualsiasi responsabilita'.
11. tutte le spese relative e conseguenti al trascrivendo atto unilaterale d'obbligo, quali cessione di aree, di opere e relativi atti di accettazione da parte del Comune di Ravenna, saranno a totale carico della ditta richiedente. il firmatario del trascrivendo atto d'obbligo e' consapevole che la violazione degli obblighi previsti nel trascrivendo atto d'obbligo sara' contestata dall'amministrazione comunale agli inadempimenti tramite diffida consistente nella intimazione a ripristinare o ad attuare - entro 30 giorni dal suo ricevimento – gli obblighi e gli adempimenti pattuiti. l'inosservanza della diffida comportera' al sottoscritto, nella rappresentanza di cui sopra, in funzione della tipologia di inadempienza accertata e/o della continuativa inerzia rispetto agli adempimenti richiesti, il pagamento delle seguenti somme a titolo di penale alla amministrazione comunale, salvo il risarcimento del maggiore danno e l'applicazione delle maggiorazioni stabilite dall'art. 3 l. 47/85;1) euro 2.500,00 (alla prima diffida trascorso inutilmente il termine di 30 gg. di cui sopra); 2) euro 5.000,00 (alla seconda diffida trascorso inutilmente il termine di 30 gg. di cui sopra); 3) euro 10.000,00 (alla terza diffida trascorso inutilmente il termine di 30 gg. di cui sopra); 4) euro 25.000,00 (alla quarta diffida trascorso inutilmente il termine di 30 gg. di cui sopra). in caso di inottemperanza alle diffide emesse e al fine di ottenere l'incasso delle somme dovute a titolo di penali, il comune e' sin d'ora autorizzato dal sottoscritto, nella rappresentanza di cui sopra, a escutere la fidejussione cauzionale di cui al precedente punto 1 nel periodo di vigenza della stessa e gli importi necessari ad eseguire le opere a fronte dell'accertata e continuativa inerzia a provvedere agli adempimenti richiesti. Qualora scaduto il termine di validita' del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione, queste non risultino eseguite o non lo siano compiutamente, il Comune ha facolta' di provvedere alla esecuzione e/o alla ultimazione delle opere di urbanizzazione, addebitando le spese al sottoscritto, nella rappresentanza di cui sopra, maggiorate dagli interessi legali e dalle spese tecniche, salvo il maggior danno. Il Comune e' sin d'ora autorizzato dal sottoscritto, nella rappresentanza di cui sopra, a trattenere l'importo indicato nella fidejussione presentata a garanzia di cui al punto 1 del trascrivendo atto d'obbligo."
-- Atto Dott. Notaio Palmieri Vincenzo in Lugo, (RA) per scrittura privata in data 29.08.2007 Rep. 347421/28819 trascritto al Reg. Part.13097 in data 06.09.2007 costituzione di diritti reali a titolo oneroso – Servitù di Elettrodotto a favore di Enel Distribuzione S.P.A.
-- al Regolamento condominiale, che in riferimento alla destinazione d'uso delle unità immobiliari facenti parte del condominio riporta:
"ART. 7 – Decoro del fabbricato - Divieti
n) è vietato svolgere qualsiasi attività che sia incompatibile con le norme igieniche, con la tranquillità degli altri condomini, con il decoro dell'edificio o con la sua sicurezza. E' vietato destinare le Unità Immobiliari del condominio ad esercizio di affittacamere, pensione o albergo; di scuola di musica o di ballo e altre attività similari, per deposito merci, laboratori, scuole, circoli, ritrovi, esercizi con lavorazioni e attività notturne;"
Situazione occupazionale:
Libero
Destinazione urbanistica e regolarità edilizia (risultante dall'elaborato peritale agli atti della procedura e oggetto di pubblicazione)
"Titoli edilizi

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dall'esame dei titoli abilitativi e documentazione amministrativa visionata presso l'Ufficio Archivio dello Sportello Unico Edilizia del Comune di Ravenna, risulta che il complesso edilizio, di cui sono parte le porzioni in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- **Permesso di Costruire n. 140 del 23.03.2007 Prot. Gen. n. 69498 del 03.08.2006** per *"Nuova costruzione di complesso residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricati esistenti in marina di Ravenna via D'Alaggio"*
- **Autorizzazione dell'Autorità Portuale di Ravenna n. 01/2007 del 16.01.2007 repertorio n. 1100**
- **DIA Prot. Gen. n. 1637 del 08.01.2008** per variante in c.o. a Permesso di Costruire n. 140 del 23.03.2007
- **DIA Prot. Gen. n. 58411 del 19.06.2008** per variante in c.o. a Permesso di Costruire n. 140 del 23.03.2007
- **DIA Prot. Gen. n. 67982 del 15.07.2008** per *"Recinzione di nuova realizzazione annessa ad intervento edilizio di demolizione e ricostruzione di edifici a destinazione residenziale e commerciale siti in via D'Alaggio via Garibaldi angolo Via Abba a Marina di Ravenna"*
- **DIA Prot. Gen. n. 3251 del 15.01.2009** per variante in c.o. alla DIA Prot. Gen. n. 67982 del 15.07.2008 *"Recinzione di nuova realizzazione annessa ad intervento edilizio di demolizione e ricostruzione di edifici a destinazione residenziale e commerciale siti in via D'Alaggio via Garibaldi angolo Via Abba a Marina di Ravenna"*
- **DIA Prot. Gen. n. 114316 del 11.12.2008** per variante in c.o. a Permesso di Costruire n. 140 del 23.03.2007
- **Fine lavori Prot. Gen. n. 41039 del 05.05.2009 presentata con Scheda tecnica descrittiva relativa alla DIA Prot. Gen. n. 67982 del 15.07.2008** per *"Recinzione di nuova realizzazione annessa ad intervento edilizio di demolizione e ricostruzione di edifici a destinazione residenziale e commerciale siti in via D'Alaggio via Garibaldi angolo Via Abba a Marina di Ravenna"*
- ***Certificato di regolazione esecuzione del 22.12.2008*** *relativo a "Opere di Urbanizzazione consistenti nella realizzazione di parcheggio in linea e percorsi pedonali in fregio a via della Foca Monica (ex Via D'Alaggio) fra Via Garibaldi e Via Abba a Marina di Ravenna"*
- **Certificato di Conformità edilizia e agibilità presentato con Scheda tecnica descrittiva Prot. Gen. n. 8045 del 29.01.2009 relativamente al** Permesso di Costruire n. 140 del 23.03.2007 e relative varianti.

Difformità edilizie

In sostituzione del Titolo IV, Parte I, del decreto Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, con particolare riferimento all'art. 36, quanto richiesto in tema di opere abusive, farà riferimento alla L.R. 21 ottobre 2004, n. 23 e s.m.i, vigente nel territorio della regione Emilia Romagna.

Si segnala che nelle aree esterne del complesso (sia private che comuni) non risulta corrispondenza tra le alberature effettivamente piantumate e quelle indicate nell'elaborato grafico allegato all'ultima pratica edilizia. Ad oggi non vi è più l'obbligo di assolvimento.

Non si sono riscontrate difformità che non siano riconducibili ad attività di edilizia libera o ricadenti nelle tolleranze costruttive previste dall'Art. 19bis della L.R n. 23/2004 rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici dei titoli autorizzativi della **DIA Prot. Gen. n. 114316 del 11.12.2008** per variante in c.o. a Permesso di Costruire n. 140 del 23.03.2007, Si evidenzia solamente una difformità ricadente nelle tolleranze costruttive di cui sopra:

- nel muro divisorio tramezzo che separa il bagno dal disimpegno la porta risulta in posizione leggermente traslata rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla pratica di cui sopra e si è rilevata la presenza di un cavedio impianti in adiacenza ad un pilastro vicino ad un ingresso.

Regolarizzazioni e spese per sanatorie

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La difformità riscontrata si ritiene possa ricadere nelle tolleranze edilizie come già descritto. L'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate o provvedere al ripristino dello stato legittimo dei luoghi.

Identificazione edilizia e urbanistica

L'area di pertinenza comprendente il fabbricato condominiale di cui fanno parte le unità oggetto di stima è inserita nel seguente articolo dello strumento urbanistico vigente:

PSC 3

Specifica: Sistema paesaggistico ambientale, paesaggio, contesti paesistici d'area vasta – Articolo Normativa: Art.II.1°.33 C.3

RUE 2 - Componente Perimetrale - Elaborato: RUE 2

Specifica: Spazio urbano, Elementi di caratterizzazione della città consolidata o in via di consolidamento, Centralità e/o assi di valorizzazione commerciale e turistica, prioritari – Articolo Normativa: Art. VIII.7.2

RUE2 Componente Perimetrale - Elaborato: RUE 2

Specifica: Sistema paesaggistico ambientale, Perimetri e limiti, Aree soggette ad ingressione marina - Articolo Normativa: Art. IV.1.14 c8

RUE2 Componente Perimetrale - Elaborato: RUE 2

Specifica: Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 7.6 Marina di Ravenna - Lido Adriano - Articolo Normativa: Art. IV.1.4 c2

RUE2 Componente di Zona - Elaborato: RUE 2

Specifica: Spazio urbano, Città consolidata o in via di consolidamento, Prevalentemente residenziale, SU1 - Tessuto edilizio caratterizzato da edifici mono-bifamiliari, schiera, a 1 - 2 piani fuori terra - Articolo Normativa: Art.VIII.6.4 c1

RUE2 Componente Lineare - Elaborato: RUE 2

Specifica: Spazio urbano, Elementi di caratterizzazione della città consolidata o in via di consolidamento, Centralità e/o assi di valorizzazione commerciale e turistica, prioritari – Articolo Normativa: Art. VIII.7.2."

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

LOTTO N. 9

Piena proprietà di porzione del complesso condominiale con destinazione residenziale/commerciale denominato "Residence Mediterraneo" Via della Foca Monica (già via D'Alaggio) ai civici da 4 a 12, Via G. Garibaldi civici da 5/a a 5/H e Via C. Abba civici dal 33 al 47, di fronte al Canale Corsini – porto canale Candiano sulla sponda di Marina di Ravenna, realizzato nel periodo dal 2007 al 2009, costituita da negozio ubicato al piano terra in Via della Foca Monica n. 10 e un posto auto scoperto a piano terra nella corte condominiale, con accesso da via Giuseppe Garibaldi.

Identificazione catastale:

Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, Sez. Urb. RA, Foglio 1 Particelle:

- 1489 sub. 7, Via della Foca Monica n. 10, piano T, Zona censuaria 2, Categoria C/1, Classe 2, Consistenza 47 mq., superficie totale 53 mq., Rendita Euro 1.524,37;
- 1489 sub. 41, Via Giuseppe Garibaldi, piano T, Zona censuaria 2, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 13 mq., superficie totale 13 mq., Rendita Euro 34,91.

All'immobile de quo competono i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti e cose comuni dell'edificio, ai sensi degli artt. 1117 e ss. c.c., con particolare riferimento all'elaborato planimetrico, dove risultano le seguenti parti comuni distinte con le particelle:

- 1489 Sub. 66, via Giuseppe Garibaldi, piano T, B.C.N.C. (corte, ingresso, portico) a tutti i subalterni;
- 1489 Sub. 67, via Giuseppe Garibaldi, piano T, B.C.N.C. (corte) a tutti i subalterni;
- 1489 Sub 68, via Giuseppe Garibaldi, piano T, B.C.C. (cabina di trasformazione energia) a tutti i subalterni;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- 1489 Sub. 70, via Giuseppe Garibaldi, piano T, B.C.N.C. (contatori) ai sub. da 4 a 8 e da 13 a 20.

Confini:

- il sub 7 (negozio) confina con muri perimetrali, con parti comuni con sub 66 (B.C.N.C. corte, ingresso, portico comune a tutti i subalterni), con Via della Foca Monica, con sub 6 (negozio), con sub 8 (negozio) e con sub 54 (posto auto) ragioni [redacted] con sub 51 (posto auto) ragioni [redacted] con sub 52 (posto auto) ragioni [redacted] con sub 53 (posto auto) ragioni [redacted] salvo altri;
- il sub 41 (posto auto scoperto) confina con sub 66 (B.C.N.C. corte, ingresso, portico comune a tutti i subalterni), con sub 40 (posto auto) ragioni [redacted] e con sub 42 (posto auto) ragioni [redacted] salvo altri.

Servitù e vincoli (risultanti dall'elaborato peritale agli atti della procedura e oggetto di pubblicazione)

"Per i patti e gli obblighi si fa riferimento ai seguenti atti:

- Atto Dott. Notaio Valerio Visco del Distretto Notarile di Ravenna per scrittura privata in data 15.02.2007 Rep. 34519/8730 trascritto al Reg. Part.2836 del 19.02.2007 per costituzione di vincolo, di cui si riporta quanto in trascrizione:

"premesso che ...omissis ...

- che l'intervento prevede la costruzione di fabbricati ad uso residenziali e commerciali per la realizzazione di n. 23 unita' residenziali e n. 5 negozi;

- che l'amministrazione comunale ha richiesto la realizzazione dell'adeguamento delle opere di urbanizzazione consistenti nella creazione di marciapiedi e posti auto pubblici;

tutto cio' premesso si obbliga per se', eredi ed aventi causa nei confronti dell'amministrazione comunale ad adempiere i seguenti obblighi:

1. a realizzare le opere di urbanizzazione primaria in conformita' alle indicazioni e prescrizioni del servizio strade del 17 gennaio 2007 quali parcheggi pubblici e marciapiede, sulla base di specifico progetto esecutivo approvato dal Comune, presentando idonea fidejussione a garanzia della perfetta esecuzione delle opere stesse, corrispondente all'importo del computo metrico estimativo depositato piu' IVA, pari ad euro 40.689,00;

2. ad assumere a proprio carico gli oneri relativi alla realizzazione delle opere necessarie per allacciare la zona alle reti tecnologiche generali esterne, gli oneri relativi al ripristino della massicciata stradale e di qualsiasi altra opera di urbanizzazione esterna interessata dagli allacciamenti;

3. ad installare tutti gli impianti di segnaletica verticale e orizzontale, nonche' delle targhette toponomastiche;

4. a richiedere, all'atto di fine lavori del progetto esecutivo, il collaudo delle opere realizzate e sopra descritte, previa predisposizione del frazionamento catastale delle aree interessate, con collaudatore/i nominati dal Comune e spese di collaudo a carico della ditta sottoscritta; in relazione all'entita' delle opere, il Comune si riserva la facolta' di nominare collaudatore/i per la verifica in corso d'opera della corretta esecuzione del progetto, sempre con spese di collaudo a carico della ditta sottoscritta;

5. a sostenere i costi di manutenzione e gestione della viabilita' pubblica, delle aree di parcheggio pubblico, delle aree a verde pubblico e delle linee tecnologiche, sino all'approvazione del collaudo e presa in consegna da parte del comune di Ravenna;

6. a regolarizzare mediante atto registrato e trascritto eventuali servitu' richieste dal comune, o da altri enti. qualora le servitu' ricadessero sulle aree da cedere al Comune sara' a carico del sottoscritto acquisirne il preventivo nulla osta. Il trascrivendo atto costituisce di fatto servitu', a favore degli enti gestori dei servizi pubblici, delle aree che dovranno essere acquisite dall'amministrazione comunale, nel periodo che intercorre fra la messa in funzione delle reti tecnologiche e la posa in consegna delle opere da parte dell'ente preposto. il sottoscritto nella rappresentanza di cui sopra, fino ad avvenuta acquisizione delle aree e

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

presa in consegna delle opere da parte dell'ente/i preposto/i, solleva gli enti gestori dei servizi da ogni responsabilita'.
7. a non richiedere certificati di agibilita'/abitabilita' fino a quando non saranno realizzate e ultimate le opere di cui al punto 1.
8. a non pretendere rimborso o indennizzo per oneri sostenuti di manutenzione e gestione delle opere di cui al punto 1.;
9. a stipulare prima della richiesta del certificato di conformita' edilizia, atto notarile nei termini di legge, dove risulti la cessione a titolo gratuito al Comune di Ravenna delle aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria di cui al punto 1 previste nel progetto,pari a mq. 560,20 dopo la realizzazione a collaudo avvenuto;
10. a riportare nei contratti di compravendita gli estremi del trascrivendo atto, in caso di vendita dell'intera area o di porzione di aree relative a singoli stralci funzionali e/o di singoli lotti il richiamo al trascrivendo atto d'obbligo dovra' essere messo in evidenza in ogni forma di iniziativa pubblicitaria ed in ogni forma di comunicazione, evidenziando i contenuti del trascrivendo atto d'obbligo anche negli eventuali contratti preliminari. Il mancato rispetto di tale obbligo solleva il comune da qualsiasi responsabilita'.
11. tutte le spese relative e conseguenti al trascrivendo atto unilaterale d'obbligo, quali cessione di aree, di opere e relativi atti di accettazione da parte del Comune di Ravenna, saranno a totale carico della ditta richiedente. il firmatario del trascrivendo atto d'obbligo e' consapevole che la violazione degli obblighi previsti nel trascrivendo atto d'obbligo sara' contestata dall'amministrazione comunale agli inadempimenti tramite diffida consistente nella intimazione a ripristinare o ad attuare - entro 30 giorni dal suo ricevimento – gli obblighi e gli adempimenti pattuiti. l'inosservanza della diffida comportera' al sottoscritto, nella rappresentanza di cui sopra, in funzione della tipologia di inadempienza accertata e/o della continuativa inerzia rispetto agli adempimenti richiesti, il pagamento delle seguenti somme a titolo di penale alla amministrazione comunale, salvo il risarcimento del maggiore danno e l'applicazione delle maggiorazioni stabilite dall'art. 3 l. 47/85;1) euro 2.500,00 (alla prima diffida trascorso inutilmente il termine di 30 gg. di cui sopra); 2) euro 5.000,00 (alla seconda diffida trascorso inutilmente il termine di 30 gg. di cui sopra); 3) euro 10.000,00 (alla terza diffida trascorso inutilmente il termine di 30 gg. di cui sopra); 4) euro 25.000,00 (alla quarta diffida trascorso inutilmente il termine di 30 gg. di cui sopra). in caso di inottemperanza alle diffide emesse e al fine di ottenere l'incasso delle somme dovute a titolo di penali, il comune e' sin d'ora autorizzato dal sottoscritto, nella rappresentanza di cui sopra, a escutere la fidejussione cauzionale di cui al precedente punto 1 nel periodo di vigenza della stessa e gli importi necessari ad eseguire le opere a fronte dell'accertata e continuativa inerzia a provvedere agli adempimenti richiesti. Qualora scaduto il termine di validita' del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione, queste non risultino eseguite o non lo siano compiutamente, il Comune ha facolta' di provvedere alla esecuzione e/o alla ultimazione delle opere di urbanizzazione, addebitando le spese al sottoscritto, nella rappresentanza di cui sopra, maggiorate dagli interessi legali e dalle spese tecniche, salvo il maggior danno. Il Comune e' sin d'ora autorizzato dal sottoscritto, nella rappresentanza di cui sopra, a trattenere l'importo indicato nella fidejussione presentata a garanzia di cui al punto 1 del trascrivendo atto d'obbligo."
-- Atto Dott. Notaio Palmieri Vincenzo in Lugo, (RA) per scrittura privata in data 29.08.2007 Rep. 347421/28819 trascritto al Reg. Part.13097 in data 06.09.2007 costituzione di diritti reali a titolo oneroso – Servitù di Elettrodotto a favore di Enel Distribuzione S.P.A.
-- al Regolamento condominiale, che in riferimento alla destinazione d'uso delle unità immobiliari facenti parte del condominio riporta:
"ART. 7 – Decoro del fabbricato - Divieti
n) è vietato svolgere qualsiasi attività che sia incompatibile con le norme igieniche, con la tranquillità degli altri condomini, con il decoro dell'edificio o con la sua sicurezza. E' vietato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

destinare le Unità Immobiliari del condominio ad esercizio di affittacamere, pensione o albergo; di scuola di musica o di ballo e altre attività similari, per deposito merci, laboratori, scuole, circoli, ritrovi, esercizi con lavorazioni e attività notturne;"

Situazione occupazionale:

Libero

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

"**Titoli edilizi**

Dall'esame dei titoli abilitativi e documentazione amministrativa visionata presso l'Ufficio Archivio dello Sportello Unico Edilizia del Comune di Ravenna, risulta che il complesso edilizio, di cui sono parte le porzioni in oggetto, è stato edificato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- **Permesso di Costruire n. 140 del 23.03.2007 Prot. Gen. n. 69498 del 03.08.2006** per *"Nuova costruzione di complesso residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricati esistenti in marina di Ravenna via D'Alaggio"*
- **Autorizzazione dell'Autorità Portuale di Ravenna n. 01/2007 del 16.01.2007 repertorio n. 1100**
- **DIA Prot. Gen. n. 1637 del 08.01.2008** per variante in c.o. a Permesso di Costruire n. 140 del 23.03.2007
- **DIA Prot. Gen. n. 58411 del 19.06.2008** per variante in c.o. a Permesso di Costruire n. 140 del 23.03.2007
- **DIA Prot. Gen. n. 67982 del 15.07.2008** per *"Recinzione di nuova realizzazione annessa ad intervento edilizio di demolizione e ricostruzione di edifici a destinazione residenziale e commerciale siti in via D'Alaggio via Garibaldi angolo Via Abba a Marina di Ravenna"*
- **DIA Prot. Gen. n. 3251 del 15.01.2009** per variante in c.o. alla DIA Prot. Gen. n. 67982 del 15.07.2008 *"Recinzione di nuova realizzazione annessa ad intervento edilizio di demolizione e ricostruzione di edifici a destinazione residenziale e commerciale siti in via D'Alaggio via Garibaldi angolo Via Abba a Marina di Ravenna"*
- **DIA Prot. Gen. n. 114316 del 11.12.2008** per variante in c.o. a Permesso di Costruire n. 140 del 23.03.2007
- **Fine lavori Prot. Gen. n. 41039 del 05.05.2009 presentata con Scheda tecnica descrittiva relativa alla DIA Prot. Gen. n. 67982 del 15.07.2008** per *"Recinzione di nuova realizzazione annessa ad intervento edilizio di demolizione e ricostruzione di edifici a destinazione residenziale e commerciale siti in via D'Alaggio via Garibaldi angolo Via Abba a Marina di Ravenna"*
- ***Certificato di regolazione esecuzione del 22.12.2008*** *relativo a "Opere di Urbanizzazione consistenti nella realizzazione di parcheggio in linea e percorsi pedonali in fregio a via della Foca Monica (ex Via D'Alaggio) fra Via Garibaldi e Via Abba a Marina di Ravenna"*
- **Certificato di Conformità edilizia e agibilità presentato con Scheda tecnica descrittiva Prot. Gen. n. 8045 del 29.01.2009 relativamente al** Permesso di Costruire n. 140 del 23.03.2007 e relative varianti.

Difformità edilizie

In sostituzione del Titolo IV, Parte I, del decreto Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, con particolare riferimento all'art. 36, quanto richiesto in tema di opere abusive, farà riferimento alla L.R. 21 ottobre 2004, n. 23 e s.m.i, vigente nel territorio della regione Emilia Romagna.

Si segnala che nelle aree esterne del complesso (sia private che comuni) non risulta corrispondenza tra le alberature effettivamente piantumate e quelle indicate nell'elaborato grafico allegato all'ultima pratica edilizia. Ad oggi non vi è più l'obbligo di assolvimento.

Non si sono riscontrate difformità che non siano riconducibili ad attività di edilizia libera o ricadenti nelle tolleranze costruttive previste dall'Art. 19bis della L.R n. 23/2004 rispetto a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

quanto rappresentato negli elaborati grafici dei titoli autorizzativi della **DIA Prot. Gen. n. 114316 del 11.12.2008** per variante in c.o. a Permesso di Costruire n. 140 del 23.03.2007, Si evidenzia solamente una difformità ricadente nelle tolleranze costruttive di cui sopra:
- nel muro divisorio tramezzo che separa il bagno dal disimpegno la porta risulta in posizione leggermente traslata rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla pratica di cui sopra e si è rilevata la presenza di un cavedio impianti in adiacenza ad un pilastro vicino ad un ingresso.

Regolarizzazioni e spese per sanatorie

La difformità riscontrata si ritiene possa ricadere nelle tolleranze edilizie come già descritto. L'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate o provvedere al ripristino dello stato legittimo dei luoghi.

Identificazione edilizia e urbanistica

L'area di pertinenza comprendente il fabbricato condominiale di cui fanno parte le unità oggetto di stima è inserita nel seguente articolo dello strumento urbanistico vigente:
PSC 3
Specifica: Sistema paesaggistico ambientale, paesaggio, contesti paesistici d'area vasta – Articolo Normativa: Art.II.1°.33 C.3
RUE 2 - Componente Perimetrale - Elaborato: RUE 2
Specifica: Spazio urbano, Elementi di caratterizzazione della città consolidata o in via di consolidamento, Centralità e/o assi di valorizzazione commerciale e turistica, prioritari – Articolo Normativa: Art. VIII.7.2
RUE2 Componente Perimetrale - Elaborato: RUE 2
Specifica: Sistema paesaggistico ambientale, Perimetri e limiti, Aree soggette ad ingressione marina - Articolo Normativa: Art. IV.1.14 c8
RUE2 Componente Perimetrale - Elaborato: RUE 2
Specifica: Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 7.6 Marina di Ravenna - Lido Adriano - Articolo Normativa: Art. IV.1.4 c2
RUE2 Componente di Zona - Elaborato: RUE 2
Specifica: Spazio urbano, Città consolidata o in via di consolidamento, Prevalentemente residenziale, SU1 - Tessuto edilizio caratterizzato da edifici mono-bifamiliari, schiera, a 1 - 2 piani fuori terra - Articolo Normativa: Art.VIII.6.4 c1
RUE2 Componente Lineare - Elaborato: RUE 2
Specifica: Spazio urbano, Elementi di caratterizzazione della città consolidata o in via di consolidamento, Centralità e/o assi di valorizzazione commerciale e turistica, prioritari – Articolo Normativa: Art. VIII.7.2."

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

* * *

Il Professionista delegato

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

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria nei termini di legge;
-che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo);
-che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione dei beni, applicando una riduzione del valore;
-che per ciascun lotto il prezzo base è quello fissato nell'ordinanza di vendita anche richiamando la valutazione dell'esperto stimatore, come eventualmente successivamente ridotto dal delegato in considerazione del numero degli esperimenti di vendita andati deserti;
-che non saranno considerate valide le offerte ove inferiori di oltre ¼ rispetto al prezzo base come sopra determinato (l'offerta potrà essere infatti inferiore fino a ¼ rispetto al prezzo base);
-che il termine di versamento del saldo prezzo è perentorio e non è soggetto a sospensione feriale;
-che non sarà consentito il pagamento rateale;
-che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri conservativi esistenti al momento della vendita, che saranno cancellate a spese e cura della procedura, mentre non saranno cancellate eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali, sequestri di natura penale), anche ove fossero non opponibili;
-che ogni offerente, escluso il debitore e i soggetti non ammessi alla vendita, dovranno depositare l'offerta di acquisto in modalità telematica, secondo le indicazioni contenute nell'avviso di vendita;
-che l'offerta è irrevocabile;
-che l'elaborato peritale relativo alla stima sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito internet del gestore della vendita telematica, oltre che sul sito internet istituzionale del Tribunale di Ravenna www.tribunalediravenna.it, www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.asteravenna.eu, www.immobiliare.it;
-che l'immobile, ove occupato dal debitore o da terzi con titolo non opponibile alla procedura, potrà essere liberato alle condizioni e con i limiti previsti dall'art. 560 c.p.c.;
-che l'immobile potrà essere visionato, tramite richiesta da effettuarsi in via telematica presso apposita sezione contenuta nel PVP, fino a 7 giorni prima di quello fissato per l'esperimento del tentativo di vendita;
-che le richieste di visita, se presentate da soggetti professionali (es. agenzie immobiliari) per conto terzi, potranno essere rifiutate se non accompagnate dall'inoltro del documento d'identità in corso di validità dell'interessato all'acquisto e di quanto altro il Custode ritenga necessario per assicurare l'esatta identificazione dell'interessato;
-che saranno sempre rifiutate le richieste di visita simultanea o per gruppi di più interessati;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

***

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

INDICA

- prezzo base della vendita:
- euro 50.500,00 (cinquantamilacinquecento/00) lotto 8;
- euro 54.000,00 (cinquantaquattromila/00) lotto 9;

- saranno ritenute efficaci offerte non inferiori ad:
- euro 37.875,00 (trentasettemilaottocentosettantacinque/00) per il lotto 8, pari al 75% del prezzo base sopra indicato;
- euro 40.500,00 (quarantamilacinquecento/00) per il lotto 9, pari al 75% del prezzo base sopra indicato;

- rilancio minimo in caso di gara:
- euro 3.000,00 (tremila/00) per ogni rilancio, per il lotto n. 8;
- euro 3.000,00 (tremila/00) per ogni rilancio, per il lotto n. 9;

AVVISA

che il giorno **28 ottobre 2025**
-alle ore 9,00 e segg., in relazione al lotto 8;
-alle ore 9,20 e segg., in relazione al lotto 9;
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;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- 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 dei relativiestratto 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 similare 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

(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 **intestato alla procedura in oggetto, avente le seguenti coordinate IBAN IT18V0623013142000030320726, con indicazione delle seguenti causale:**
- "cauzione RGE N. 65/2022 Trib.Ra - LOTTO 8 - Professionista Del. Notaio Andrea Dello Russo";
- "cauzione RGE N. 65/2022 Trib.Ra - LOTTO 9 - Professionista Del. Notaio Andrea Dello Russo";
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 intesterà l'immobile**) ed è il soggetto che invia l'offerta al Ministero della Giustizia mediante PEC.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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** (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 ricaricarlo 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 http://pst.giustizia.it, tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" e nel "Vademecum per il pagamento telematico del bollo digitale" reperibili sul sito internet pst.giustizia.it.
La ricevuta del pagamento in formato XML dovrà essere scaricata dal pst.giustizia.it ed allegata all'offerta.
Il presentatore, quindi, recupera l'offerta completa (in formato p7m) e la **trasmette all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**senza tentare di aprire il file contenente l'offerta e restituito dal sistema, pena l'alterazione dello stesso e l'invalidazione dell'offerta.

* * *

DEPOSITO E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA
AL GESTORE PER LA VENDITA TELEMATICA
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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

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 nella misura liquidata dal G.E.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il versamento del saldo del prezzo dovrà avvenire sul c/c bancario intestato alla procedura esecutiva immobiliare e le cui coordinate verranno comunicate dal Professionista Delegato.
Si precisa che le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo.
L'originale della contabile del bonifico relativo al saldo prezzo dovrà essere depositata presso il Professionista Delegato.
Si precisa che qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905 n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'38 del D.lgs. n. 385 del 1993 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare comunque il saldo sul conto della Procedura.
Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione a norma dell'art. 587, comma 2, c.p.c..
Ove l'aggiudicatario intenda avvalersi per il pagamento di mutuo ipotecario contestuale all'emissione del decreto di trasferimento, dovrà darne esplicita comunicazione al Professionista Delegato specificando il nominativo del Notaio rogante e la data di stipula del mutuo.In tal caso le somme dovranno essere erogate sempre nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato, l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la nota di iscrizione pronta per essere iscritta e la ricevuta di avvenuta registrazione dell'atto. Contestualmente alla presentazione del decreto di trasferimento sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca.
In caso di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto espressa richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura

* * *

Si ricorda che l'immobile potrà essere visionato fino a 7 giorni lavorativi prima di quello fissato per l'esperimento del tentativo di vendita previa richiesta da effettuarsi mediante il Portale delle Vendite Pubbliche – PVP (https://pvp.giustizia.it/pvp).
Maggiori informazioni e chiarimenti potranno essere richiesti al custode nominato Notaio *Dr. Andrea Dello Russo* **contattando il numero 377/9415717, ovvero all'Associazione Professionale Notai per Le Esecuzioni Immobiliari e Mobiliari, corrente in Ravenna, via Ginanni n. 8 al numero tel. 0544/219977.**
Ravenna, 25.08.2025

Il Professionista Delegato
Notaio Andrea Dello Russo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009