

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. 93/2023

Giudice dell'Esecuzione DOTT. MASSIMO VICINI

Professionista Delegato e Custode Giudiziario: AVV. ALEANDRA ARGENTIERI

Gestore della Vendita telematica: ASTA LEGALE SPA

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 24.01.2025, comunicata il 28.01.2025 nonché reiterata e confermata con provvedimento del 04.06.2025, è stata conferita al Professionista delegato Avv. Aleandra Argentieri, delega alle operazioni di vendita, da svolgersi con la **modalità telematica cosiddetta asincrona**, dei seguenti compendi immobiliari suddivisi nei seguenti lotti:

LOTTO 1

➤ **Descrizione del compendio immobiliare:**

Il bene in oggetto consiste nella **piena proprietà di una U.I. ad uso commerciale** posto al piano terra dell'edificio B del complesso immobiliare "I Diamanti", il fronte principale si affaccia sulla corte interna, dal quale trova accesso.

Il negozio, di modeste dimensioni, è dotato di un piccolo servizio igienico e di un modesto spazio di deposito, le ampie e luminose vetrine consentono una buona visibilità sia dalla corte interna sia sul retro dalla via A. Gramsci. Oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti e cose comuni del fabbricato se e come esistenti.

➤ **Identificazione Catastale.**

Catasto Fabbricati del Comune di Lugo, Prov. Ra, **Fg. 103, part. 1730, sub. 2, cat. C/1**, Classe 7, Cons. 73 mq, Sup. Catastale 81 mq, rendita catastale € 3.770,14, Via Foro Boario n. 8/3, Piano Terra.

➤ **Confini.**

L'immobile confina: si rimanda all'elaborato peritale ed i relativi allegati planimetrici.

➤ **Esistenza di parti comuni e servitù.**

Si intendono comuni tutte parti indicate nell'allegato Elaborato Planimetrico, nell'Art. 3 del Regolamento Condominiale e per quanto non specificato si dovrà fare riferimento all'Art.1117 del Codice Civile.

➤ **Situazione occupazionale.**

Da liberarsi a decreto di Trasferimento.

➤ **Indagine amministrativa, destinazione urbanistica e regolarità edilizia risultante dalla relazione del C.T.U. allegata agli atti, e oggetto di pubblicazione.**

Lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo, sulla base delle valutazioni visive e dimensionali, è da ritenersi conforme, salvo eventuali tolleranze costruttive previste dall'art. 19-Bis L.R. n°23/2004 alla rappresentazione grafica dell'ultimo titolo abilitativo depositato in Comune.

La planimetria catastale della U.I. in oggetto non riporta le partizioni realizzate in cartongesso presenti in fondo al negozio, tali modeste difformità non pregiudicano comunque la conformità catastale della U.I. secondo quanto stabilito dall'articolo 29, comma 1bis, della Legge 52/85 come modificata e integrata dal D.L. 31 maggio 2010 n. 78 e di quanto riportato nella Circolare 2/2010 dell'Agenzia delle Entrate e Territorio.

Il tutto come meglio specificato nella relazione del C.T.U. allegata agli atti alla quale il contenuto del presente avviso rinvia integralmente.

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

INDICA

LOTTO 1	
Prezzo base della vendita:	€ 122.000,00 (centoventiduemila/00)
Saranno ritenute efficaci offerte non inferiori a:	€ 91.500,00 (novantunomilacinquecento/00) pari al 75% del prezzo base sopra indicato
Rilancio minimo in caso di gara, per ogni rilancio:	€ 7.000,00 (settemila/00)

AVVISA

che procederà alla vendita telematica asincrona del suddetto lotto in data **15 settembre 2025 alle ore 11.00 e segg.**, tramite la piattaforma ASTA LEGALE SPA.

LOTTO 2

➤ **Descrizione del compendio immobiliare:**

Il bene in oggetto consiste nella **piena proprietà di una U.I. ad uso commerciale** posto al piano terra dell'edificio B del complesso immobiliare "I Diamanti", il fronte principale si affaccia sulla corte interna, dal quale trova accesso.

Il negozio, di modeste dimensioni, è dotato di un piccolo servizio igienico, l'ampia e luminosa vetrina consente una buona visibilità sulla corte interna. Oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti e cose comuni del fabbricato se e come esistenti.

➤ **Identificazione Catastale.**

Catasto Fabbricati del Comune di Lugo, Prov. Ra, **Fg. 103, part. 1730, sub. 3, cat. C/1**, Classe 7, Cons. 42 mq, Sup. Catastale 47 mq, rendita catastale € 2.169,12, Via Foro Boario n. 8/2, Piano Terra.

➤ **Confini.**

L'immobile confina: si rimanda all'elaborato peritale ed i relativi allegati planimetrici.

➤ **Esistenza di parti comuni e servitù.**

Si intendono comuni tutte parti indicate nell'allegato Elaborato Planimetrico, nell'Art. 3 del Regolamento Condominiale e per quanto non specificato si dovrà fare riferimento all'Art.1117 del Codice Civile.

➤ **Situazione occupazionale.**

Occupato con contratto transitorio, non opponibile alla procedura. Da liberarsi a decreto di Trasferimento.

➤ **Indagine amministrativa, destinazione urbanistica e regolarità edilizia risultante dalla relazione del C.T.U. allegata agli atti, e oggetto di pubblicazione.**

Lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo, sulla base delle valutazioni visive e dimensionali, è da ritenersi conforme, salvo eventuali tolleranze costruttive previste dall'art. 19-Bis L.R. n°23/2004 alla rappresentazione grafica dell'ultimo titolo abilitativo depositato in Comune.

La planimetria catastale della U.I. in oggetto risulta conforme secondo quanto stabilito dall'articolo 29, comma 1 bis, della Legge 52/85 come modificata e integrata dal D.L. 31 maggio 2010 n. 78 e di quanto riportato nella Circolare 2/2010 dell'Agenzia delle Entrate e Territorio.

Il tutto come meglio specificato nella relazione del C.T.U. allegata agli atti alla quale il contenuto del presente avviso rinvia integralmente.

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

INDICA

LOTTO 2	
Prezzo base della vendita:	€ 71.600,00 (settantunomilaseicento/00)
Saranno ritenute efficaci offerte non inferiori a:	€ 53.700,00 (cinquantatremilasettecento/00) pari al 75% del prezzo base sopra indicato
Rilancio minimo in caso di gara, per ogni rilancio:	€ 4.000,00 (quattromila/00)

AVVISA

che procederà alla vendita telematica asincrona del suddetto lotto in data **15 settembre 2025 alle ore 11.00 e segg.**, tramite la piattaforma ASTA LEGALE SPA.

LOTTO 3

➤ **Descrizione del compendio immobiliare:**

Il bene in oggetto consiste nella **piena proprietà di una U.I. ad uso commerciale** posto al piano terra dell'edificio B del complesso immobiliare "I Diamanti", il fronte principale si affaccia sulla corte interna, dal quale trova accesso.

Il negozio, è dotato di uno spogliatoio, un servizio igienico e sul retro di un magazzino e di un ufficio. L'ampia e luminosa vetrina consente una buona visibilità sulla corte interna del complesso, ma è presente anche una ulteriore vetrina che affaccia su via A. Gramsci. Oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti e cose comuni del fabbricato se e come esistenti.

➤ **Identificazione Catastale.**

Catasto Fabbricati del Comune di Lugo, Prov. Ra, **Fg. 103, part. 1730, sub. 4, cat. C/1**, Classe 7, Cons. 66 mq, Sup. Catastale 76 mq, rendita catastale € 3.408,62, Via Foro Boario n. 8/1, edificio B, Piano Terra.

➤ **Confini.**

L'immobile confina: si rimanda all'elaborato peritale ed i relativi allegati planimetrici.

➤ **Esistenza di parti comuni e servitù.**

Si intendono comuni tutte parti indicate nell'allegato Elaborato Planimetrico, nell'Art. 3 del Regolamento Condominiale e per quanto non specificato si dovrà fare riferimento all'Art.1117 del Codice Civile.

➤ **Situazione occupazionale.**

Da liberarsi a decreto di Trasferimento.

➤ **Indagine amministrativa, destinazione urbanistica e regolarità edilizia risultante dalla relazione del C.T.U. allegata agli atti, e oggetto di pubblicazione.**

Lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo, sulla base delle valutazioni visive e dimensionali, è da ritenersi conforme, salvo eventuali tolleranze costruttive previste dall'art. 19-Bis L.R. n°23/2004 alla rappresentazione grafica dell'ultimo titolo abilitativo depositato in Comune.

La planimetria catastale della U.I. risulta conforme allo stato dei luoghi ed a quanto stabilito dall'articolo 29, comma 1bis, della Legge 52/85 come modificata e integrata dal D.L. 31 maggio 2010 n. 78 e di quanto riportato nella Circolare 2/2010 dell'Agenzia delle Entrate e Territorio.

Il tutto come meglio specificato nella relazione del C.T.U. allegata agli atti alla quale il contenuto del presente avviso rinvia integralmente.

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

INDICA

LOTTO 3	
Prezzo base della vendita:	€ 128.000,00 (centoventottomila/00)

Saranno ritenute efficaci offerte non inferiori a:	€ 96.000,00 (novantaseimila/00) pari al 75% del prezzo base sopra indicato
Rilancio minimo in caso di gara, per ogni rilancio:	€ 7.000,00 (settemila/00)

AVVISA

che procederà alla vendita telematica asincrona del suddetto lotto in data **15 settembre 2025 alle ore 11.00 e segg.**, tramite la piattaforma ASTA LEGALE SPA.

LOTTO 4

➤ **Descrizione del compendio immobiliare:**

Il bene in oggetto consiste nella **piena proprietà di una U.I. ad uso commerciale** posto al piano terra dell'edificio C del complesso immobiliare "I Diamanti", il fronte principale si affaccia sulla corte interna, dal quale trova accesso.

Il negozio, di modeste dimensioni, è dotato di un piccolo servizio igienico, due ampie e luminose vetrine consentono una buona visibilità sulla corte interna e su Piazza XIII Giugno. Oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti e cose comuni del fabbricato se e come esistenti.

➤ **Identificazione Catastale.**

Catasto Fabbricati del Comune di Lugo, Prov. Ra, **Fg. 103, part. 1730, sub. 28, cat. C/1**, Classe 7, Cons. 35 mq, Sup. Catastale 40 mq, rendita catastale € 1.807,60, Via Foro Boario n. 6/2, Piano Terra.

➤ **Confini.**

L'immobile confina: si rimanda all'elaborato peritale ed i relativi allegati planimetrici.

➤ **Esistenza di parti comuni e servitù.**

Si intendono comuni tutte parti indicate nell'allegato Elaborato Planimetrico, nell'Art. 3 del Regolamento Condominiale e per quanto non specificato si dovrà fare riferimento all'Art.1117 del Codice Civile.

➤ **Situazione occupazionale.**

Occupato con titolo opponibile alla procedura: contratto di locazione commerciale opponibile alla procedura sino al 1° novembre 2028. Ammontare del canone mensile da contratto euro 700,00 (settecento/00) oltre iva ed accessori di legge.

➤ **Indagine amministrativa, destinazione urbanistica e regolarità edilizia risultante dalla relazione del C.T.U. allegata agli atti, e oggetto di pubblicazione.**

Lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo, sulla base delle valutazioni visive e dimensionali, è da ritenersi conforme, salvo eventuali tolleranze costruttive previste dall'art. 19-Bis L.R. n°23/2004 alla rappresentazione grafica dell'ultimo titolo abilitativo depositato in Comune.

La planimetria catastale della U.I. è conforme allo stato dei luoghi, a quanto stabilito dall'articolo 29, comma 1bis, della Legge 52/85 come modificata e integrata dal D.L. 31 maggio 2010 n. 78 ed a quanto riportato nella Circolare 2/2010 dell'Agenzia delle Entrate e Territorio.

Il tutto come meglio specificato nella relazione del C.T.U. allegata agli atti alla quale il contenuto del presente avviso rinvia integralmente.

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

INDICA

LOTTO 4	
Prezzo base della vendita:	€ 62.500,00 (sessantaduemilacinquecento/00)
Saranno ritenute efficaci offerte non inferiori a:	€ 46.875,00 (quarantaseimilaottocentosettantacinque/00) pari al 75% del prezzo base sopra indicato
Rilancio minimo in caso di gara, per ogni rilancio:	€ 4.000,00 (quattromila/00)

AVVISA

che procederà alla vendita telematica asincrona del suddetto lotto in data **15 settembre 2025 alle ore 11.00 e segg.**, tramite la piattaforma ASTA LEGALE SPA.

LOTTO 5

➤ Descrizione del compendio immobiliare:

Il bene in oggetto consiste nella **piena proprietà di una U.I. ad uso autorimessa** collocata nel piano primo sotto-strada del complesso immobiliare "I Diamanti".

La rampa di accesso al piano interrato, a doppio senso di marcia, è posta in fregio alla Via A. Gramsci ed è accessibile dalla Piazza XIII Giugno.

Il garage in oggetto è posto in prossimità del vano scala/ascensore per la salita ai piani superiori, la sua forma non è perfettamente regolare ma questo non ne pregiudica l'utilizzo.

La percorrenza e la manovrabilità all'interno dei corselli di accesso ai vari box sono buone.

Oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti e cose comuni del fabbricato se e come esistenti.

➤ Identificazione Catastale.

Catasto Fabbricati del Comune di Lugo, Prov. Ra, **Fg. 103, part. 1730, sub. 97, cat. C/6**, Classe 3, Cons. 23 mq, Sup. Catastale 26 mq, rendita catastale € 99,78, Via Foro Boario n. 8/3, Piano S1.

➤ Confini.

L'immobile confina: si rimanda all'elaborato peritale ed i relativi allegati planimetrici.

➤ **Esistenza di parti comuni e servitù.**

Si intendono comuni tutte parti indicate nell'allegato Elaborato Planimetrico, nell'Art. 3 del Regolamento Condominiale e per quanto non specificato si dovrà fare riferimento all'Art.1117 del Codice Civile.

➤ **Situazione occupazionale.**

Da liberarsi a Decreto di Trasferimento.

➤ **Indagine amministrativa, destinazione urbanistica e regolarità edilizia risultante dalla relazione del C.T.U. allegata agli atti, e oggetto di pubblicazione.**

Lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo, sulla base delle valutazioni visive e dimensionali, è da ritenersi conforme, salvo eventuali tolleranze costruttive previste dall'art. 19-Bis L.R. n°23/2004 alla rappresentazione grafica dell'ultimo titolo abilitativo depositato in Comune.

La planimetria catastale della U.I. è conforme a quanto stabilito dall'articolo 29, comma 1bis, della Legge 52/85 come modificata e integrata dal D.L. 31 maggio 2010 n. 78 e di quanto riportato nella Circolare 2/2010 dell'Agenzia delle Entrate e Territorio.

Il tutto come meglio specificato nella relazione del C.T.U. allegata agli atti alla quale il contenuto del presente avviso rinvia integralmente.

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

INDICA

LOTTO 5	
Prezzo base della vendita:	€ 21.200,00 (ventunomiladuecento/00)
Saranno ritenute efficaci offerte non inferiori a:	€ 15.900,00 (quindicimilanovecento/00) pari al 75% del prezzo base sopra indicato
Rilancio minimo in caso di gara, per ogni rilancio:	€ 2.000,00 (duemila/00)

AVVISA

che procederà alla vendita telematica asincrona del suddetto lotto in data **16 settembre 2025 alle ore 11.00 e segg.**, tramite la piattaforma ASTA LEGALE SPA.

LOTTO 6

➤ **Descrizione del compendio immobiliare:**

Il bene in oggetto consiste nella **piena proprietà di una U.I. ad uso commerciale** posto al piano terra di un edificio nelle immediate vicinanze del complesso immobiliare "I Diamanti",

il fronte principale si affaccia con numerose ed ampie aperture sulla Piazza XIII Giugno, dal quale trova accesso attraverso la corte comune del complesso condominiale.

Il negozio, attualmente adibito a Gastronomia è di generose dimensioni e lo spazio interno è così suddiviso: ingresso, tre ampie sale, un'area di esposizione e vendita, una ampia cucina, un magazzino oltre due servizi igienici. Oltre i proporzionali diritti di proprietà sulle parti e cose comuni del fabbricato se e come esistenti.

➤ **Identificazione Catastale.**

Catasto Fabbricati del Comune di Lugo, Prov. Ra, **Fg. 103, part. 759, sub. 35, cat. C/1**, Classe 5, Cons. 196 mq, Sup. Catastale 190 mq, rendita catastale € 7.480,57, Piazza XIII Giugno nr. 15, Piano Terra.

➤ **Confini.**

L'immobile confina: si rimanda all'elaborato peritale ed i relativi allegati planimetrici.

➤ **Esistenza di parti comuni e servitù.**

Si intendono comuni tutte parti indicate nell'allegato Elaborato Planimetrico, nell'Art. 3 del Regolamento Condominiale e per quanto non specificato si dovrà fare riferimento all'Art.1117 del Codice Civile.

➤ **Situazione occupazionale.**

Contratto opponibile alla procedura sino al 30.11.2027 – Procedura di sfratto e liberazione in corso.

➤ **Indagine amministrativa, destinazione urbanistica e regolarità edilizia risultante dalla relazione del C.T.U. allegata agli atti, e oggetto di pubblicazione.**

La planimetria catastale della U.I. è conforme a quanto stabilito dall'articolo 29, comma 1bis, della Legge 52/85 come modificata e integrata dal D.L. 31 maggio 2010 n. 78 e di quanto riportato nella Circolare 2/2010 dell'Agenzia delle Entrate e Territorio.

Il tutto come meglio specificato nella relazione del C.T.U. allegata agli atti alla quale il contenuto del presente avviso rinvia integralmente.

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

INDICA

LOTTO 6	
Prezzo base della vendita:	€ 320.500,00 (trecentoventimilacinquecento/00)
Saranno ritenute efficaci offerte non inferiori a:	€ 240.375,00 (duecentoquarantamilatrecentosettantacinque/00) pari al 75% del prezzo base sopra indicato
Rilancio minimo in caso di gara, per ogni rilancio:	€ 17.000,00 (diciasettemila/00)

AVVISA

che procederà alla vendita telematica asincrona del suddetto lotto in data **17 settembre 2025 alle ore 11.00 e segg.**, tramite la piattaforma ASTA LEGALE SPA.

LOTTO 7

➤ **Descrizione del compendio immobiliare:**

Il bene in oggetto consiste nella **piena proprietà di una U.I. ad uso commerciale** posta su due livelli, piano terra e primo piano, di un edificio posto a latere del complesso immobiliare "I Diamanti", si affaccia sia sulla Piazza XIII Giugno sia sulla Via A. Gramsci.

L'accesso avviene tramite la corte comune direttamente dalla Piazza XIII Giugno.

Al Piano Terra troviamo un ingresso, una sala riunioni dotata di balconcino, un locale archivio con balcone, un bagno ed un ufficio, al piano primo, raggiungibile con una ampia scala a chiocciola, troviamo sei uffici tutti dotati di balcone, un bagno ed un ripostiglio, il tutto disimpegnato da un unico corridoio. Oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti e cose comuni del fabbricato se e come esistenti.

➤ **Identificazione Catastale.**

Catasto Fabbricati del Comune di Lugo, Prov. Ra, **Fg. 103, part. 759, sub. 34, cat. A/10**, Classe 2, Cons. 12 vani, Sup. Catastale 214 mq, rendita catastale € 2.633,93, Piazza XII Giugno nr. 15, Piano Terra e Primo.

➤ **Confini.**

L'immobile confina: si rimanda all'elaborato peritale ed i relativi allegati planimetrici.

➤ **Esistenza di parti comuni e servitù.**

Si intendono comuni tutte parti indicate nell'allegato Elaborato Planimetrico, nell'Art. 3 del Regolamento Condominiale e per quanto non specificato si dovrà fare riferimento all'Art.1117 del Codice Civile.

➤ **Situazione occupazionale.**

Occupato con titoli opponibili, n. 2 contratti di locazione commerciale opponibili alla procedura, rispettivamente sino al 31 agosto 2028 e 31 dicembre 2028.

Ammontare del canone mensile del contratto n. 1, euro 650,00 (seicentocinquanta/00) oltre iva ed accessori di legge.

Ammontare del canone mensile del contratto n. 2, euro 500,00 (cinquecento/00) oltre iva ed accessori di legge. Si precisa che è compreso in questo contratto di locazione, ma non nel presente lotto di vendita, anche n. 1 garage costituente il diverso e separato lotto n. 29 (sub 63 – per il quale si indica, in mera via analogica in esito al raffronto con altri contratti per immobili della medesima tipologia, un canone presunto, per il solo garage, di euro 120,00 oltre iva ed accessori di legge).

➤ **Indagine amministrativa, destinazione urbanistica e regolarità edilizia risultante dalla relazione del C.T.U. allegata agli atti, e oggetto di pubblicazione.**

Lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo, risulta conforme, tranne qualche dettaglio per ciò che riguarda le partizioni murarie, la destinazione d'uso attuale non è in linea con quanto indicato ed autorizzato nei titoli abilitativi rintracciati.

Nel dettaglio, al piano terra la superficie della U.I. è utilizzata come appartamento, quando in realtà dovremo trovare una sala riunioni ed un archivio, al piano superiore dove dovremo avere

se i uffici, abbiamo sei camere. Quindi sulla base delle valutazioni visive e dimensionali, l'intera U.I. non è da ritenersi conforme alla rappresentazione grafica dell'ultimo titolo abilitativo depositato in Comune.

Per rendere conforme l'U.I. occorre ripristinare l'effettiva destinazione d'uso prevista e sanare, o demolire, alcune piccole pareti realizzate in un ufficio al piano primo e nel sottoscala al piano terra, queste attività si possono economicamente quantificare in circa € 7.000,00.

La planimetria catastale della U.I., escludendo la diversa destinazione d'uso e qualche modesta imprecisione, è da considerarsi conforme secondo quanto stabilito dall'articolo 29, comma 1 bis, della Legge 52/85 come modificata e integrata dal D.L. 31 maggio 2010 n. 78 e di quanto riportato nella Circolare 2/2010 dell'Agenzia delle Entrate e Territorio.

Il tutto come meglio specificato nella relazione del C.T.U. allegata agli atti alla quale il contenuto del presente avviso rinvia integralmente.

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

INDICA

LOTTO 7	
Prezzo base della vendita:	€ 241.000,00 (duecentoquarantunomila/00)
Saranno ritenute efficaci offerte non inferiori a:	€ 180.750,00 (centottantamilasettecentocinquanta/00) pari al 75% del prezzo base sopra indicato
Rilancio minimo in caso di gara, per ogni rilancio:	€ 13.000,00 (tredicimila/00)

AVVISA

che procederà alla vendita telematica asincrona del suddetto lotto in data **17 settembre 2025 alle ore 11.00 e segg.**, tramite la piattaforma ASTA LEGALE SPA.

LOTTO 8

➤ **Descrizione del compendio immobiliare:**

Il bene in oggetto consiste nella **piena proprietà di una U.I. ad uso residenziale** posto al piano primo dell'edificio B del complesso immobiliare "I Diamanti".

L'appartamento di modeste dimensioni è così suddiviso: Soggiorno con angolo cottura dal quale è possibile accedere ad una loggia, disimpegno, camera da letto e bagno.

Completa il lotto **un locale ad uso garage** posto al piano sotto-strada. Oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti e cose comuni del fabbricato se e come esistenti.

➤ **Identificazione Catastale.**

- a. Catasto Fabbricati del Comune di Lugo, Prov. Ra, **Fg. 103, part. 1730, sub. 8, cat. A/2**, Classe 3, Cons. 3 vani, Sup. Catastale 55 mq, rendita catastale € 309,87, Via Foro Boario, edificio B, Piano 1.
- b. Catasto Fabbricati del Comune di Lugo, Prov. Ra, **Fg. 103, part. 1730, sub. 53, cat. C/6**, Classe 4, Cons. 20 mq, Sup. Catastale 21 mq, rendita catastale € 101,23, Via Foro Boario, Piano S1.

➤ **Confini.**

L'immobile confina: si rimanda all'elaborato peritale ed i relativi allegati planimetrici.

➤ **Esistenza di parti comuni e servitù.**

Si intendono comuni tutte parti indicate nell'allegato Elaborato Planimetrico, nell'Art. 3 del Regolamento Condominiale e per quanto non specificato si dovrà fare riferimento all'Art.1117 del Codice Civile.

➤ **Situazione occupazionale.**

Appartamento: Occupazione con titolo non opponibile alla procedura. Da liberarsi a Decreto di trasferimento.

Garage: occupato con titolo non opponibile - da liberarsi a Decreto di Trasferimento.

➤ **Indagine amministrativa, destinazione urbanistica e regolarità edilizia risultante dalla relazione del C.T.U. allegata agli atti, e oggetto di pubblicazione.**

Lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo, sulla base delle valutazioni visive e dimensionali, è da ritenersi conforme, salvo eventuali tolleranze costruttive previste dall'art. 19-Bis L.R. n°23/2004 alla rappresentazione grafica dell'ultimo titolo abilitativo depositato in Comune. Dall'accesso agli atti è emerso che per l'unità residenziale non è mai stato richiesto e/o rilasciato il documento di conformità edilizia e agibilità. Al momento del sopralluogo non sono emersi elementi ostativi al rilascio di tale agibilità, occorrerà però incaricare un tecnico abilitato per instaurare idonea pratica per il suo rilascio. Per tale procedura e per ottenere tutta la documentazione necessaria può essere preventivata una somma cautelativa di € 5.000,00. La planimetria è conforme allo stato dei luoghi e a quanto stabilito dall'articolo 29, comma 1bis, della Legge 52/85 come modificata e integrata dal D.L. 31 maggio 2010 n. 78 e di quanto riportato nella Circolare 2/2010 dell'Agenzia delle Entrate e Territorio.

Il tutto come meglio specificato nella relazione del C.T.U. allegata agli atti alla quale il contenuto del presente avviso rinvia integralmente.

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

INDICA

LOTTO 8	
Prezzo base della vendita:	€ 102.500,00 (centoduemilacinquecento/00)

Saranno ritenute efficaci offerte non inferiori a:	€ 76.875,00 (settantaseimilaottocentottantacinque/00) pari al 75% del prezzo base sopra indicato
Rilancio minimo in caso di gara, per ogni rilancio:	€ 6.000,00 (seimila/00)

AVVISA

che procederà alla vendita telematica asincrona del suddetto lotto in data **17 settembre 2025 alle ore 11.00 e segg.**, tramite la piattaforma ASTA LEGALE SPA.

LOTTO 9

➤ **Descrizione del compendio immobiliare:**

Il bene in oggetto consiste nella **piena proprietà di una U.I.** ad uso residenziale posto al piano primo dell'edificio B del complesso immobiliare "I Diamanti". L'appartamento di modeste dimensioni è così suddiviso: soggiorno con angolo cottura dal quale è possibile accedere ad una loggia, disimpegno, camera da letto e bagno.

Completa il **lotto un locale ad uso garage** posto al piano sotto-strada. Oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti e cose comuni del fabbricato se e come esistenti.

➤ **Identificazione Catastale.**

- Catasto Fabbricati del Comune di Lugo, Prov. Ra, **Fg. 103, part. 1730, sub. 10, cat. A/2**, Classe 3, Cons. 3 vani, Sup. Catastale 70 mq, rendita catastale € 309,87, Via Foro Boario, edificio B, Piano 1.
- Catasto Fabbricati del Comune di Lugo, Prov. Ra, **Fg. 103, part. 1730, sub. 56, cat. C/6**, Classe 4, Cons. 21 mq, Sup. Catastale 23 mq, rendita catastale € 106,29, Via Foro Boario, Piano S1.

➤ **Confini.**

L'immobile confina: si rimanda all'elaborato peritale ed i relativi allegati planimetrici.

➤ **Esistenza di parti comuni e servitù.**

Si intendono comuni tutte parti indicate nell'allegato Elaborato Planimetrico, nell'Art. 3 del Regolamento Condominiale e per quanto non specificato si dovrà fare riferimento all'Art.1117 del Codice Civile.

➤ **Situazione occupazionale.**

Appartamento: Occupazione con titolo opponibile alla procedura sino al 01.07.2027. Ammontare del canone mensile del contratto, euro 650,00 (seicentocinquanta/00) oltre iva ed accessori di legge.

Garage: non compreso nel contratto di locazione dell'appartamento - da liberarsi a Decreto di Trasferimento.

➤ **Indagine amministrativa, destinazione urbanistica e regolarità edilizia risultante dalla relazione del C.T.U. allegata agli atti, e oggetto di pubblicazione.**

Lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo, sulla base delle valutazioni visive e dimensionali, è da ritenersi sostanzialmente conforme, salvo eventuali tolleranze costruttive

previste dall'art. 19-Bis L.R. n°23/2004 alla rappresentazione grafica dell'ultimo titolo abilitativo depositato in Comune. Unica piccola difformità rilevata: è stata realizzata una spallina di muratura a delimitazione dell'angolo cottura. Dall'accesso agli atti è emerso che per l'unità residenziale in oggetto non è mai stato richiesto e/o rilasciato il documento di conformità edilizia e agibilità. Al momento del sopralluogo non sono emersi elementi ostativi al rilascio di tale agibilità, occorrerà però incaricare un tecnico abilitato per instaurare idonea pratica per il suo rilascio e contestualmente aggiungere la spallina in muratura omessa. Per tale procedura e per ottenere tutta la documentazione necessaria può essere preventivata una somma cautelativa di € 5.000,00.

La planimetria è conforme allo stato dei luoghi, tranne per la trascurabile piccola porzione di muratura sopra descritta, e in linea con quanto stabilito dall'articolo 29, comma 1bis, della Legge 52/85 come modificata e integrata dal D.L. 31 maggio 2010 n. 78 e di quanto riportato nella Circolare 2/2010 dell'Agenzia delle Entrate e Territorio.

Il tutto come meglio specificato nella relazione del C.T.U. allegata agli atti alla quale il contenuto del presente avviso rinvia integralmente.

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

INDICA

LOTTO 9	
Prezzo base della vendita:	€ 129.600,00 (centoventinovemilaseicento/00)
Saranno ritenute efficaci offerte non inferiori a:	€ 97.200,00 (novantasettemiladuecento/00) pari al 75% del prezzo base sopra indicato
Rilancio minimo in caso di gara, per ogni rilancio:	€ 7.000,00 (settemila/00)

AVVISA

che procederà alla vendita telematica asincrona del suddetto lotto in data **17 settembre 2025 alle ore 11.00 e segg.**, tramite la piattaforma ASTA LEGALE SPA.

LOTTO 10

➤ **Descrizione del compendio immobiliare:**

Il bene in oggetto consiste nella **piena proprietà di una U.I. ad uso residenziale** posto al piano primo dell'edificio B del complesso immobiliare "I Diamanti". L'appartamento di modeste dimensioni, è così suddiviso: Soggiorno con angolo cottura dal quale è possibile accedere ad una loggia, disimpegno, camera da letto e bagno. Completa il lotto un locale ad uso garage, posto al piano sotto-strada. Oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti e cose comuni del fabbricato se e come esistenti.

➤ **Identificazione Catastale.**

- a. Catasto Fabbricati del Comune di Lugo, **Prov. Ra, Fg. 103, part. 1730, sub. 11, cat. A/2**, Classe 3, Cons. 3 vani, Sup. Catastale 64 mq, rendita catastale € 309,87, Via Foro Boario, edificio B, Piano 1.
- b. Catasto Fabbricati del Comune di Lugo, **Prov. Ra, Fg. 103, part. 1730, sub. 58, cat. C/6**, Classe 4, Cons. 15 mq, Sup. Catastale 18 mq, rendita catastale € 75,92, Via Foro Boario, Piano S1.

➤ **Confini.**

L'immobile confina: si rimanda all'elaborato peritale ed i relativi allegati planimetrici.

➤ **Esistenza di parti comuni e servitù.**

Si intendono comuni tutte parti indicate nell'allegato Elaborato Planimetrico, nell'Art. 3 del Regolamento Condominiale e per quanto non specificato si dovrà fare riferimento all'Art.1117 del Codice Civile.

➤ **Situazione occupazionale.**

Appartamento: da liberarsi a decreto di Trasferimento.

Garage: da liberarsi a decreto di Trasferimento

➤ **Indagine amministrativa, destinazione urbanistica e regolarità edilizia risultante dalla relazione del C.T.U. allegata agli atti, e oggetto di pubblicazione.**

Lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo, sulla base delle valutazioni visive e dimensionali, è da ritenersi conforme, salvo eventuali tolleranze costruttive previste dall'art. 19-Bis L.R. n°23/2004 alla rappresentazione grafica dell'ultimo titolo abilitativo depositato in Comune. Dall'accesso agli atti è emerso che per l'unità residenziale in oggetto non è mai stato richiesto e/o rilasciato il documento di conformità edilizia e agibilità. Al momento del sopralluogo non sono emersi elementi ostativi al rilascio di tale agibilità, occorrerà però incaricare un tecnico abilitato per istaurare idonea pratica per il suo rilascio. Per tale procedura e per ottenere tutta la documentazione necessaria può essere preventivata una somma cautelativa di € 5.000,00.

La planimetria è conforme allo stato dei luoghi e a quanto stabilito dall'articolo 29, comma 1bis, della Legge 52/85 come modificata e integrata dal D.L. 31 maggio 2010 n. 78 e di quanto riportato nella Circolare 2/2010 dell'Agenzia delle Entrate e Territorio.

Il tutto come meglio specificato nella relazione del C.T.U. allegata agli atti alla quale il contenuto del presente avviso rinvia integralmente.

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

INDICA

LOTTO 10	
Prezzo base della vendita:	€ 117.000,00 (centodiciasettemila/00)
Saranno ritenute efficaci offerte non inferiori a:	€ 87.750,00

	(ottantasettemilasettecentocinquanta/00) pari al 75% del prezzo base sopra indicato
Rilancio minimo in caso di gara, per ogni rilancio:	€ 6.000,00 (seimila/00)

AVVISA

che procederà alla vendita telematica asincrona del suddetto lotto in data **19 settembre 2025 alle ore 11.00 e segg.**, tramite la piattaforma ASTA LEGALE SPA.

LOTTO 11

➤ **Descrizione del compendio immobiliare:**

Il bene in oggetto consiste nella **piena proprietà di una U.I. ad uso residenziale** posto al piano secondo dell'edificio A del complesso immobiliare "I Diamanti". L'appartamento di modeste dimensioni è così suddiviso: ingresso, soggiorno con angolo cottura, una loggia di generose dimensioni, un disimpegno, una camera da letto ed un bagno. Completa il lotto un locale ad uso garage posto al piano sotto-strada. Oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti e cose comuni del fabbricato se e come esistenti.

➤ **Identificazione Catastale.**

- Catasto Fabbricati del Comune di Lugo, **Prov. Ra, Fg. 103, part. 1730, sub. 14, cat. A/2**, Classe 3, Cons. 2,5 vani, Sup. Catastale 56 mq, rendita catastale € 258,23, Via Foro Boario nr. 10, interno 9, Piano 2.
- Catasto Fabbricati del Comune di Lugo, Prov. Ra, **Fg. 103, part. 1730, sub. 59, cat. C/6**, Classe 4, Cons. 16 mq, Sup. Catastale 18 mq, rendita catastale € 80,98, Via Foro Boario, Piano S1.

➤ **Confini.**

L'immobile confina: si rimanda all'elaborato peritale ed i relativi allegati planimetrici.

➤ **Esistenza di parti comuni e servitù.**

Si intendono comuni tutte parti indicate nell'allegato Elaborato Planimetrico, nell'Art. 3 del Regolamento Condominiale e per quanto non specificato si dovrà fare riferimento all'Art.1117 del Codice Civile.

➤ **Situazione occupazionale.**

Appartamento: Occupazione con titolo non opponibile alla procedura. Da liberarsi a Decreto di trasferimento.

Garage: da liberarsi a Decreto di Trasferimento.

➤ **Indagine amministrativa, destinazione urbanistica e regolarità edilizia risultante dalla relazione del C.T.U. allegata agli atti, e oggetto di pubblicazione.**

Lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo, sulla base delle valutazioni visive e dimensionali, è da ritenersi conforme, salvo eventuali tolleranze costruttive previste dall'art. 19-Bis L.R. n°23/2004 alla rappresentazione grafica dell'ultimo titolo abilitativo depositato in Comune. Dall'accesso agli atti è emerso che per l'unità residenziale non è mai stato richiesto e/o rilasciato il documento di conformità edilizia e agibilità. Al momento del sopralluogo non

sono emersi elementi ostativi al rilascio di tale agibilità, occorrerà però incaricare un tecnico abilitato per istaurare idonea pratica per il suo rilascio. Per tale procedura e per ottenere tutta la documentazione necessaria può essere preventivata una somma cautelativa di € 5.000,00. La planimetria è conforme allo stato dei luoghi e a quanto stabilito dall'articolo 29, comma 1bis, della Legge 52/85 come modificata e integrata dal D.L. 31 maggio 2010 n. 78 e di quanto riportato nella Circolare 2/2010 dell'Agenzia delle Entrate e Territorio.

Il tutto come meglio specificato nella relazione del C.T.U. allegata agli atti alla quale il contenuto del presente avviso rinvia integralmente.

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

INDICA

LOTTO 11	
Prezzo base della vendita:	€ 103.500,00 (centotremilacinquecento/00)
Saranno ritenute efficaci offerte non inferiori a:	€ 77.625,00 (settantasettemilaseicentoventicinque/00) pari al 75% del prezzo base sopra indicato
Rilancio minimo in caso di gara, per ogni rilancio:	€ 6.000,00 (seimila/00)

AVVISA

che procederà alla vendita telematica asincrona del suddetto lotto in data **19 settembre 2025 alle ore 11.00 e segg.**, tramite la piattaforma ASTA LEGALE SPA.

LOTTO 12

➤ **Descrizione del compendio immobiliare:**

Il bene in oggetto consiste nella **piena proprietà di una U.I. ad uso residenziale** posto al piano secondo dell'edificio B del complesso immobiliare "I Diamanti". La superficie dell'appartamento è così suddivisa: soggiorno con angolo cottura, una grande loggia, un disimpegno, due camere da letto e due servizi igienici. Completa il lotto un locale ad uso garage posto al piano sotto-strada. Oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti e cose comuni del fabbricato se e come esistenti.

➤ **Identificazione Catastale.**

- a. Catasto Fabbricati del Comune di Lugo, Prov. Ra, **Fg. 103, part. 1730, sub. 17, cat. A/2**, Classe 3, Cons. 3,5 vani, Sup. Catastale 85 mq, rendita catastale € 361,52, Via Foro Boario, edificio B, Piano 2.
- b. Catasto Fabbricati del Comune di Lugo, Prov. Ra, **Fg. 103, part. 1730, sub. 60, cat. C/6**, Classe 4, Cons. 15 mq, Sup. Catastale 17 mq, rendita catastale € 75,92, Via Foro Boario, Piano S1.

➤ **Confini.**

L'immobile confina: si rimanda all'elaborato peritale ed i relativi allegati planimetrici.

➤ **Esistenza di parti comuni e servitù.**

Si intendono comuni tutte parti indicate nell'allegato Elaborato Planimetrico, nell'Art. 3 del Regolamento Condominiale e per quanto non specificato si dovrà fare riferimento all'Art.1117 del Codice Civile.

➤ **Situazione occupazionale.**

Appartamento: Occupazione con titolo non opponibile alla procedura. Da liberarsi a Decreto di trasferimento.

Garage: da liberarsi a Decreto di Trasferimento.

➤ **Indagine amministrativa, destinazione urbanistica e regolarità edilizia risultante dalla relazione del C.T.U. allegata agli atti, e oggetto di pubblicazione.**

Lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo, sulla base delle valutazioni visive e dimensionali, è da ritenersi conforme, salvo eventuali tolleranze costruttive previste dall'art. 19-Bis L.R. n°23/2004 alla rappresentazione grafica dell'ultimo titolo abilitativo depositato in Comune. Dall'accesso agli atti è emerso che per l'unità residenziale non è mai stato richiesto e/o rilasciato il documento di conformità edilizia e agibilità. Al momento del sopralluogo non sono emersi elementi ostativi al rilascio di tale agibilità, occorrerà però incaricare un tecnico abilitato per istaurare idonea pratica per il suo rilascio. Per tale procedura e per ottenere tutta la documentazione necessaria può essere preventivata una somma cautelativa di € 5.000,00. La planimetria è conforme allo stato dei luoghi e a quanto stabilito dall'articolo 29, comma 1bis, della Legge 52/85 come modificata e integrata dal D.L. 31 maggio 2010 n. 78 e di quanto riportato nella Circolare 2/2010 dell'Agenzia delle Entrate e Territorio.

Il tutto come meglio specificato nella relazione del C.T.U. allegata agli atti alla quale il contenuto del presente avviso rinvia integralmente.

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

INDICA

LOTTO 12	
Prezzo base della vendita:	€ 151.400,00 (centocinquatanomilaquattrocento/00)
Saranno ritenute efficaci offerte non inferiori a:	€ 113.550,00 (centotredicimilacinquecentocinquanta/00) pari al 75% del prezzo base sopra indicato
Rilancio minimo in caso di gara, per ogni rilancio:	€ 8.000,00 (ottomila/00)

AVVISA

che procederà alla vendita telematica asincrona del suddetto lotto in data **19 settembre 2025 alle ore 11.00 e segg.**, tramite la piattaforma ASTA LEGALE SPA.

LOTTO 13

➤ **Descrizione del compendio immobiliare:**

Il bene in oggetto consiste nella **piena proprietà di una U.I. ad uso residenziale** posto al piano secondo dell'edificio D del complesso immobiliare "I Diamanti". La superficie interna è così organizzata e suddivisa: ingresso, soggiorno con angolo cottura, una loggia accessibile dalla zona giorno ed una raggiungibile dalla zona notte, una camera da letto ed un bagno. Completa il lotto un locale ad uso garage posto al piano sotto-strada. Oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti e cose comuni del fabbricato se e come esistenti.

➤ **Identificazione Catastale.**

- a. Catasto Fabbricati del Comune di Lugo, Prov. Ra, **Fg. 103, part. 1730, sub. 33, cat. A/2**, Classe 3, Cons. 3 vani, Sup. Catastale 73 mq, rendita catastale € 309,87, Via Foro Boario, edificio D, Piano 2.
- b. Catasto Fabbricati del Comune di Lugo, Prov. Ra, **Fg. 103, part. 1730, sub. 83, cat. C/6**, Classe 3, Cons. 17 mq, Sup. Catastale 18 mq, rendita catastale € 73,75, Via Foro Boario, Piano S1.

➤ **Confini.**

L'immobile confina: si rimanda all'elaborato peritale ed i relativi allegati planimetrici.

➤ **Esistenza di parti comuni e servitù.**

Si intendono comuni tutte parti indicate nell'allegato Elaborato Planimetrico, nell'Art. 3 del Regolamento Condominiale e per quanto non specificato si dovrà fare riferimento all'Art.1117 del Codice Civile.

➤ **Situazione occupazionale.**

Appartamento e garage da liberarsi a Decreto di Trasferimento.

➤ **Indagine amministrativa, destinazione urbanistica e regolarità edilizia risultante dalla relazione del C.T.U. allegata agli atti, e oggetto di pubblicazione.**

Lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo, sulla base delle valutazioni visive e dimensionali, è da ritenersi conforme, salvo eventuali tolleranze costruttive previste dall'art. 19-Bis L.R. n°23/2004 alla rappresentazione grafica dell'ultimo titolo abilitativo depositato in Comune. Dall'accesso agli atti è emerso che per l'unità residenziale non è mai stato richiesto e/o rilasciato il documento di conformità edilizia e agibilità. Al momento del sopralluogo non sono emersi elementi ostativi al rilascio di tale agibilità, occorrerà però incaricare un tecnico abilitato per istaurare idonea pratica per il suo rilascio. Per tale procedura e per ottenere tutta la documentazione necessaria può essere preventivata una somma cautelativa di € 5.000,00.

La planimetria è conforme allo stato dei luoghi e a quanto stabilito dall'articolo 29, comma 1bis, della Legge 52/85 come modificata e integrata dal D.L. 31 maggio 2010 n. 78 e di quanto riportato nella Circolare 2/2010 dell'Agenzia delle Entrate e Territorio.

Il tutto come meglio specificato nella relazione del C.T.U. allegata agli atti alla quale il contenuto del presente avviso rinvia integralmente.

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

INDICA

LOTTO 13	
Prezzo base della vendita:	€ 132.800,00 (centotrentaduemilaottocento/00)
Saranno ritenute efficaci offerte non inferiori a:	€ 99.600,00 (novantanovemilaseicento/00) pari al 75% del prezzo base sopra indicato
Rilancio minimo in caso di gara, per ogni rilancio:	€ 7.000,00 (settemila/00)

AVVISA

che procederà alla vendita telematica asincrona del suddetto lotto in data **19 settembre 2025 alle ore 11.00 e segg.**, tramite la piattaforma ASTA LEGALE SPA.

LOTTO 14

Bene immobile non sottoposto a vendita competitiva.

LOTTO 15

➤ **Descrizione del compendio immobiliare:**

Il bene in oggetto consiste nella **piena proprietà di una U.I. ad uso residenziale** posto al piano secondo dell'edificio C del complesso immobiliare "I Diamanti". La superficie interna della U.I. è così suddivisa ed organizzata: soggiorno con angolo cottura, due logge, un piccolo disimpegno, due camere da letto ed un bagno, trova spazio inoltre un localino ad uso ripostiglio. Completa il lotto un locale ad uso garage posto al piano sotto-strada. Oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti e cose comuni del fabbricato se e come esistenti.

➤ **Identificazione Catastale.**

- Catasto Fabbricati del Comune di Lugo, Prov. Ra, **Fg. 103, part. 1730, sub. 37, cat. A/2**, Classe 3, Cons. 4 vani, Sup. Catastale 98 mq, rendita catastale € 413,17, Via Foro Boario, edificio C, Piano 2.
- Catasto Fabbricati del Comune di Lugo, Prov. Ra, **Fg. 103, part. 1730, sub. 55, cat. C/6**, Classe 4, Cons. 21 mq, Sup. Catastale 22 mq, rendita catastale € 106,29, Via Foro Boario, Piano S1.

➤ **Confini.**

L'immobile confina: si rimanda all'elaborato peritale ed i relativi allegati planimetrici.

➤ **Esistenza di parti comuni e servitù.**

Si intendono comuni tutte parti indicate nell'allegato Elaborato Planimetrico, nell'Art. 3 del Regolamento Condominiale e per quanto non specificato si dovrà fare riferimento all'Art.1117 del Codice Civile.

➤ **Situazione occupazionale.**

Appartamento (sub 37) e garage (sub 55) contenuti nel lotto n. 15: occupati con contratto di locazione opponibile alla procedura sino al 10 febbraio 2027.

Ammontare del canone mensile del contratto, euro 600,00 (seicento/00) oltre accessori di legge. E' compreso nel contratto di locazione, ma non nel lotto di vendita anche un ulteriore garage costituente il diverso e separato lotto n. 26 (sub 51) per il quale si indica, in mera via analogica in esito al raffronto con altri contratti per immobili della medesima tipologia, un canone per il solo garage di euro 120,00 oltre accessori di legge).

➤ **Indagine amministrativa, destinazione urbanistica e regolarità edilizia risultante dalla relazione del C.T.U. allegata agli atti, e oggetto di pubblicazione.**

Lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo, sulla base delle valutazioni visive e dimensionali, è da ritenersi conforme, salvo eventuali tolleranze costruttive previste dall'art. 19-Bis L.R. n°23/2004 alla rappresentazione grafica dell'ultimo titolo abilitativo depositato in Comune. Dall'accesso agli atti è emerso che per l'unità residenziale non è mai stato richiesto e/o rilasciato il documento di conformità edilizia e agibilità. Al momento del sopralluogo non sono emersi elementi ostativi al rilascio di tale agibilità, occorrerà però incaricare un tecnico abilitato per istaurare idonea pratica per il suo rilascio. Per tale procedura e per ottenere tutta la documentazione necessaria può essere preventivata una somma cautelativa di € 5.000,00.

La planimetria è conforme allo stato dei luoghi e a quanto stabilito dall'articolo 29, comma 1bis, della Legge 52/85 come modificata e integrata dal D.L. 31 maggio 2010 n. 78 e di quanto riportato nella Circolare 2/2010 dell'Agenzia delle Entrate e Territorio.

Il tutto come meglio specificato nella relazione del C.T.U. allegata agli atti alla quale il contenuto del presente avviso rinvia integralmente.

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

INDICA

LOTTO 15	
Prezzo base della vendita:	€ 176.000,00 (centosettantaseimila/00)
Saranno ritenute efficaci offerte non inferiori a:	€ 132.000,00 (centotrentaduemila/00) pari al 75% del prezzo base sopra indicato
Rilancio minimo in caso di gara, per ogni rilancio:	€ 9.000,00 (novemila/00)

AVVISA

che procederà alla vendita telematica asincrona del suddetto lotto in data **22 settembre 2025 alle ore 11.00 e segg.**, tramite la piattaforma ASTA LEGALE SPA.

LOTTO 16

➤ **Descrizione del compendio immobiliare:**

Il bene in oggetto consiste nella piena proprietà di una U.I. ad uso residenziale posto al piano terzo dell'edificio A del complesso immobiliare "I Diamanti". L'appartamento di modeste dimensioni è così suddiviso: Soggiorno con angolo cottura, una loggia, un piccolo disimpegno, una camera da letto e un bagno.

Completa il lotto un locale ad uso garage posto al piano sotto-strada. Oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti e cose comuni del fabbricato se e come esistenti.

➤ **Identificazione Catastale.**

- a. Catasto Fabbricati del Comune di Lugo, Prov. Ra, **Fg. 103, part. 1730, sub. 20, cat. A/2**, Classe 3, Cons. 3 vani, Sup. Catastale 69 mq, rendita catastale € 309,87, Via Foro Boario nr. 10, interno 15, Piano 3.
- b. Catasto Fabbricati del Comune di Lugo, Prov. Ra, **Fg. 103, part. 1730, sub. 61, cat. C/6**, Classe 4, Cons. 16 mq, Sup. Catastale 18 mq, rendita catastale € 80,98, Via Foro Boario, Piano S1.

➤ **Confini.**

L'immobile confina: si rimanda all'elaborato peritale ed i relativi allegati planimetrici.

➤ **Esistenza di parti comuni e servitù.**

Si intendono comuni tutte parti indicate nell'allegato Elaborato Planimetrico, nell'Art. 3 del Regolamento Condominiale e per quanto non specificato si dovrà fare riferimento all'Art.1117 del Codice Civile.

➤ **Situazione occupazionale.**

Appartamento: Occupazione con titolo non opponibile alla procedura. Da liberarsi a Decreto di trasferimento.

Garage: da liberarsi a Decreto di Trasferimento.

➤ **Indagine amministrativa, destinazione urbanistica e regolarità edilizia risultante dalla relazione del C.T.U. allegata agli atti, e oggetto di pubblicazione.**

Lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo, sulla base delle valutazioni visive e dimensionali, è da ritenersi conforme, salvo eventuali tolleranze costruttive previste dall'art. 19-Bis L.R. n°23/2004 alla rappresentazione grafica dell'ultimo titolo abilitativo depositato in Comune. Dall'accesso agli atti è emerso che per l'unità residenziale non è mai stato richiesto e/o rilasciato il documento di conformità edilizia e agibilità. Al momento del sopralluogo non sono emersi elementi ostativi al rilascio di tale agibilità, occorrerà però incaricare un tecnico abilitato per istaurare idonea pratica per il suo rilascio. Per tale procedura e per ottenere tutta la documentazione necessaria può essere preventivata una somma cautelativa di € 5.000,00.

La planimetria è conforme allo stato dei luoghi e a quanto stabilito dall'articolo 29, comma 1bis, della Legge 52/85 come modificata e integrata dal D.L. 31 maggio 2010 n. 78 e di quanto riportato nella Circolare 2/2010 dell'Agenzia delle Entrate e Territorio.

Il tutto come meglio specificato nella relazione del C.T.U. allegata agli atti alla quale il contenuto del presente avviso rinvia integralmente.

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

INDICA

LOTTO 16	
Prezzo base della vendita:	€ 121.600,00 (centoventunomilaseicento/00)
Saranno ritenute efficaci offerte non inferiori a:	€ 91.200,00 (novantunomiladuecento/00) pari al 75% del prezzo base sopra indicato
Rilancio minimo in caso di gara, per ogni rilancio:	€ 7.000,00 (settemila/00)

AVVISA

che procederà alla vendita telematica asincrona del suddetto lotto in data **22 settembre ore 11.00 e segg.**, tramite la piattaforma ASTA LEGALE SPA.

LOTTO 17

➤ **Descrizione del compendio immobiliare:**

Il bene in oggetto consiste nella **piena proprietà di una U.I. ad uso residenziale** posto al piano terzo dell'edificio B del complesso immobiliare "I Diamanti". La superficie interna alla U.I. è così organizzata e suddivisa: soggiorno con angolo cottura, due camere da letto un piccolo disimpegno, una ampia loggia ed un bagno. Completa il lotto un locale ad uso garage posto al piano sotto strada. Oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti e cose comuni del fabbricato se e come esistenti.

➤ **Identificazione Catastale.**

- Catasto Fabbricati del Comune di Lugo, Prov. Ra, **Fg. 103, part. 1730, sub. 23, cat. A/2**, Classe 3, Cons. 3 vani, Sup. Catastale 77 mq, rendita catastale € 309,87, Via Foro Boario, edificio B, Piano 3.
- Catasto Fabbricati del Comune di Lugo, Prov. Ra, **Fg. 103, part. 1730, sub. 52, cat. C/6**, Classe 4, Cons. 22 mq, Sup. Catastale 25 mq, rendita catastale € 111,35, Via Foro Boario, Piano S1.

➤ **Confini.**

L'immobile confina: si rimanda all'elaborato peritale ed i relativi allegati planimetrici.

➤ **Esistenza di parti comuni e servitù.**

Si intendono comuni tutte parti indicate nell'allegato Elaborato Planimetrico, nell'Art. 3 del Regolamento Condominiale e per quanto non specificato si dovrà fare riferimento all'Art.1117 del Codice Civile.

➤ **Situazione occupazionale.**

Appartamento e garage: presente contratto di locazione opponibile alla procedura sino al 30 settembre 2027.

Ammontare del canone mensile del contratto, euro 350,00 (trecentocinquanta/00) oltre accessori di legge.

➤ **Indagine amministrativa, destinazione urbanistica e regolarità edilizia risultante dalla relazione del C.T.U. allegata agli atti, e oggetto di pubblicazione.**

Lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo, sulla base delle valutazioni visive e dimensionali, è da ritenersi conforme, salvo eventuali tolleranze costruttive previste dall'art. 19-Bis L.R. n°23/2004 alla rappresentazione grafica dell'ultimo titolo abilitativo depositato in Comune. Dall'accesso agli atti è emerso che per l'unità residenziale non è mai stato richiesto e/o rilasciato il documento di conformità edilizia e agibilità. Al momento del sopralluogo non sono emersi elementi ostativi al rilascio di tale agibilità, occorrerà però incaricare un tecnico abilitato per istaurare idonea pratica per il suo rilascio. Per tale procedura e per ottenere tutta la documentazione necessaria può essere preventivata una somma cautelativa di € 5.000,00. La planimetria è conforme allo stato dei luoghi e a quanto stabilito dall'articolo 29, comma 1bis, della Legge 52/85 come modificata e integrata dal D.L. 31 maggio 2010 n. 78 e di quanto riportato nella Circolare 2/2010 dell'Agenzia delle Entrate e Territorio.

Il tutto come meglio specificato nella relazione del C.T.U. allegata agli atti alla quale il contenuto del presente avviso rinvia integralmente.

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

INDICA

LOTTO 17	
Prezzo base della vendita:	€ 141.000,00 (centoquarantunomila/00)
Saranno ritenute efficaci offerte non inferiori a:	€ 105.750,00 (centocinquemilasetteentocinquanta/00) pari al 75% del prezzo base sopra indicato
Rilancio minimo in caso di gara, per ogni rilancio:	€ 8.000,00 (ottomila/00)

AVVISA

che procederà alla vendita telematica asincrona del suddetto lotto in data **22 settembre 2025 alle ore 11.00 e segg.**, tramite la piattaforma ASTA LEGALE SPA.

LOTTO 18

➤ **Descrizione del compendio immobiliare:**

Il bene in oggetto consiste nella **piena proprietà di una U.I. ad uso residenziale** posto al piano terzo dell'edificio B del complesso immobiliare "I Diamanti". L'appartamento internamente è così suddiviso: ingresso, soggiorno con angolo cottura, due ampi terrazzi, due disimpegni, due camere da letto e due bagni. Completa il lotto un locale ad uso garage posto al piano sottostrada. Oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti e cose comuni del fabbricato se e come esistenti.

➤ **Identificazione Catastale.**

- a. Catasto Fabbricati del Comune di Lugo, Prov. Ra, **Fg. 103, part. 1730, sub. 24, cat. A/2**, Classe 3, Cons. 3,5 vani, Sup. Catastale 105 mq, rendita catastale € 361,52, Via Foro Boario, edificio B, Piano 3.
- b. Catasto Fabbricati del Comune di Lugo, Prov. Ra, **Fg. 103, part. 1730, sub. 96, cat. C/6**, Classe 4, Cons. 24 mq, Sup. Catastale 26 mq, rendita catastale € 121,47, Via Foro Boario, Piano S1.

➤ **Confini.**

L'immobile confina: si rimanda all'elaborato peritale ed i relativi allegati planimetrici.

➤ **Esistenza di parti comuni e servitù.**

Si intendono comuni tutte parti indicate nell'allegato Elaborato Planimetrico, nell'Art. 3 del Regolamento Condominiale e per quanto non specificato si dovrà fare riferimento all'Art.1117 del Codice Civile.

➤ **Situazione occupazionale.**

Appartamento: Occupazione con titolo non opponibile alla procedura. Da liberarsi a Decreto di trasferimento.

Garage: da liberarsi a Decreto di Trasferimento.

➤ **Indagine amministrativa, destinazione urbanistica e regolarità edilizia risultante dalla relazione del C.T.U. allegata agli atti, e oggetto di pubblicazione.**

Lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo, sulla base delle valutazioni visive e dimensionali, è da ritenersi conforme, salvo eventuali tolleranze costruttive previste dall'art. 19-Bis L.R. n°23/2004 alla rappresentazione grafica dell'ultimo titolo abilitativo depositato in Comune. Dall'accesso agli atti è emerso che per l'unità residenziale non è mai stato richiesto e/o rilasciato il documento di conformità edilizia e agibilità. Al momento del sopralluogo non sono emersi elementi ostativi al rilascio di tale agibilità, occorrerà però incaricare un tecnico abilitato per istaurare idonea pratica per il suo rilascio. Per tale procedura e per ottenere tutta la documentazione necessaria può essere preventivata una somma cautelativa di € 5.000,00.

La planimetria è conforme allo stato dei luoghi e a quanto stabilito dall'articolo 29, comma 1bis, della Legge 52/85 come modificata e integrata dal D.L. 31 maggio 2010 n. 78 e di quanto riportato nella Circolare 2/2010 dell'Agenzia delle Entrate e Territorio.

Il tutto come meglio specificato nella relazione del C.T.U. allegata agli atti alla quale il contenuto del presente avviso rinvia integralmente.

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

INDICA

LOTTO 18	
Prezzo base della vendita:	€ 185.000,00 (centottantacinquemila/00)
Saranno ritenute efficaci offerte non inferiori a:	€ 138.750,00 (centotrentottomilasettedentocinquanta/00) pari al 75% del prezzo base sopra indicato
Rilancio minimo in caso di gara, per ogni rilancio:	€ 10.000,00 (diecimila/00)

AVVISA

che procederà alla vendita telematica asincrona del suddetto lotto in data **22 settembre 2025 alle ore 11.00 e segg.**, tramite la piattaforma ASTA LEGALE SPA.

LOTTO 19

➤ **Descrizione del compendio immobiliare:**

Il bene in oggetto consiste nella **piena proprietà di una U.I. ad uso residenziale** posto al piano terzo dell'edificio B del complesso immobiliare "I Diamanti". L'appartamento di modeste dimensioni è così suddiviso: soggiorno con angolo cottura, un ampio terrazzo, un piccolo disimpegno, una camera da letto ed un bagno. Completa il lotto un locale ad uso garage posto al piano sotto-strada. Oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti e cose comuni del fabbricato se e come esistenti.

➤ **Identificazione Catastale.**

- Catasto Fabbricati del Comune di Lugo, Prov. Ra, **Fg. 103, part. 1730, sub. 25, cat. A/2**, Classe 3, Cons. 3 vani, Sup. Catastale 74 mq, rendita catastale € 309,87, Via Foro Boario, edificio B, Piano 3.
- Catasto Fabbricati del Comune di Lugo, Prov. Ra, **Fg. 103, part. 1730, sub. 65, cat. C/6**, Classe 4, Cons. 16 mq, Sup. Catastale 18 mq, rendita catastale € 80,98, Via Foro Boario, Piano S1.

➤ **Confini.**

L'immobile confina: si rimanda all'elaborato peritale ed i relativi allegati planimetrici.

➤ **Esistenza di parti comuni e servitù.**

Si intendono comuni tutte parti indicate nell'allegato Elaborato Planimetrico, nell'Art. 3 del Regolamento Condominiale e per quanto non specificato si dovrà fare riferimento all'Art.1117 del Codice Civile.

➤ **Situazione occupazionale.**

Appartamento e garage: occupati con contratto di locazione non opponibile, da liberarsi a Decreto di trasferimento. Tale contratto, non opponibile, comprende altresì, il lotto n. 30 (sub 64) separato ed autonomo non costituente il presente lotto.

➤ **Indagine amministrativa, destinazione urbanistica e regolarità edilizia risultante dalla relazione del C.T.U. allegata agli atti, e oggetto di pubblicazione.**

Lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo, sulla base delle valutazioni visive e dimensionali, è da ritenersi conforme, salvo eventuali tolleranze costruttive previste dall'art. 19-Bis L.R. n°23/2004 alla rappresentazione grafica dell'ultimo titolo abilitativo depositato in Comune. Dall'accesso agli atti è emerso che per l'unità residenziale non è mai stato richiesto e/o rilasciato il documento di conformità edilizia e agibilità. Al momento del sopralluogo non sono emersi elementi ostativi al rilascio di tale agibilità, occorrerà però incaricare un tecnico abilitato per istaurare idonea pratica per il suo rilascio. Per tale procedura e per ottenere tutta la documentazione necessaria può essere preventivata una somma cautelativa di € 5.000,00.

La planimetria è conforme allo stato dei luoghi e a quanto stabilito dall'articolo 29, comma 1bis, della Legge 52/85 come modificata e integrata dal D.L. 31 maggio 2010 n. 78 e di quanto riportato nella Circolare 2/2010 dell'Agenzia delle Entrate e Territorio.

Il tutto come meglio specificato nella relazione del C.T.U. allegata agli atti alla quale il contenuto del presente avviso rinvia integralmente.

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

INDICA

LOTTO 19	
Prezzo base della vendita:	€ 130.500,00 (centotrentamilacinquecento/00)
Saranno ritenute efficaci offerte non inferiori a:	€ 97.875,00 (novantasettemilaottocentosettantacinque/00) pari al 75% del prezzo base sopra indicato
Rilancio minimo in caso di gara, per ogni rilancio:	€ 7.000,00 (settemila/00)

AVVISA

che procederà alla vendita telematica asincrona del suddetto lotto in data **24 settembre 2025 alle ore 11.00 e segg.**, tramite la piattaforma ASTA LEGALE SPA.

LOTTO 20

➤ **Descrizione del compendio immobiliare:**

Il bene in oggetto consiste nella **piena proprietà di una U.I. ad uso residenziale** posto al piano terzo dell'edificio C del complesso immobiliare "I Diamanti". L'appartamento di modeste dimensioni è così suddiviso: soggiorno con angolo cottura, terrazzo, disimpegno, camera da letto e bagno. Completa il lotto un locale ad uso garage posto al piano sotto-strada. Oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti e cose comuni del fabbricato se e come esistenti.

➤ **Identificazione Catastale.**

- a. Catasto Fabbricati del Comune di Lugo, Prov. Ra, **Fg. 103, part. 1730, sub. 39, cat. A/2**, Classe 3, Cons. 3 vani, Sup. Catastale 59 mq, rendita catastale € 309,87, Via Foro Boario, edificio C, Piano 3.
- b. Catasto Fabbricati del Comune di Lugo, Prov. Ra, **Fg. 103, part. 1730, sub. 84, cat. C/6**, Classe 4, Cons. 15 mq, Sup. Catastale 16 mq, rendita catastale € 75,92, Via Foro Boario, Piano S1.

➤ **Confini.**

L'immobile confina: si rimanda all'elaborato peritale ed i relativi allegati planimetrici.

➤ **Esistenza di parti comuni e servitù.**

Si intendono comuni tutte parti indicate nell'allegato Elaborato Planimetrico, nell'Art. 3 del Regolamento Condominiale e per quanto non specificato si dovrà fare riferimento all'Art.1117 del Codice Civile.

➤ **Situazione occupazionale.**

Appartamento: Occupazione con titolo non opponibile alla procedura. Da liberarsi a Decreto di trasferimento.

Garage: da liberarsi a Decreto di Trasferimento.

➤ **Indagine amministrativa, destinazione urbanistica e regolarità edilizia risultante dalla relazione del C.T.U. allegata agli atti, e oggetto di pubblicazione.**

Lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo, sulla base delle valutazioni visive e dimensionali, è da ritenersi conforme, salvo eventuali tolleranze costruttive previste dall'art. 19-Bis L.R. n°23/2004 alla rappresentazione grafica dell'ultimo titolo abilitativo depositato in Comune. Dall'accesso agli atti è emerso che per l'unità residenziale non è mai stato richiesto e/o rilasciato il documento di conformità edilizia e agibilità. Al momento del sopralluogo non sono emersi elementi ostativi al rilascio di tale agibilità, occorrerà però incaricare un tecnico abilitato per istaurare idonea pratica per il suo rilascio. Per tale procedura e per ottenere tutta la documentazione necessaria può essere preventivata una somma cautelativa di € 5.000,00. La planimetria è conforme allo stato dei luoghi e a quanto stabilito dall'articolo 29, comma 1bis, della Legge 52/85 come modificata e integrata dal D.L. 31 maggio 2010 n. 78 e di quanto riportato nella Circolare 2/2010 dell'Agenzia delle Entrate e Territorio.

Il tutto come meglio specificato nella relazione del C.T.U. allegata agli atti alla quale il contenuto del presente avviso rinvia integralmente.

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

INDICA

LOTTO 20	
Prezzo base della vendita:	€ 106.000,00 (centoseimila/00)
Saranno ritenute efficaci offerte non inferiori a:	€ 79.500,00 (settantanovemilacinquecento/00) pari al 75% del prezzo base sopra indicato
Rilancio minimo in caso di gara, per ogni rilancio:	€ 6.000,00 (seimila/00)

AVVISA

che procederà alla vendita telematica asincrona del suddetto lotto in data **24 settembre 2025 alle ore 11.00 e segg.**, tramite la piattaforma ASTA LEGALE SPA.

LOTTO 21

➤ Descrizione del compendio immobiliare:

Il bene in oggetto consiste nella **piena proprietà di una U.I. ad uso residenziale** posto al piano terzo dell'edificio C del complesso immobiliare "I Diamanti". La superficie interna è così organizzata e suddivisa: soggiorno con angolo cottura, due terrazzi di cui uno piuttosto spazioso, due camere da letto e due bagni. Completa il lotto un locale ad uso garage posto al piano primo sotto-strada. Oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti e cose comuni del fabbricato se e come esistenti.

➤ Identificazione Catastale.

- Catasto Fabbricati del Comune di Lugo, Prov. Ra, **Fg. 103, part. 1730, sub. 40, cat. A/2**, Classe 3, Cons. 3,5 vani, Sup. Catastale 107 mq, rendita catastale € 361,52, Via Foro Boario, edificio C, Piano 3.
- Catasto Fabbricati del Comune di Lugo, Prov. Ra, **Fg. 103, part. 1730, sub. 93, cat. C/6**, Classe 4, Cons. 16 mq, Sup. Catastale 18 mq, rendita catastale € 80,98, Via Foro Boario, Piano S1.

➤ Confini.

L'immobile confina: si rimanda all'elaborato peritale ed i relativi allegati planimetrici.

➤ Esistenza di parti comuni e servitù.

Si intendono comuni tutte parti indicate nell'allegato Elaborato Planimetrico, nell'Art. 3 del Regolamento Condominiale e per quanto non specificato si dovrà fare riferimento all'Art.1117 del Codice Civile.

➤ Situazione occupazionale.

Appartamento: Occupato con titolo non opponibile. Da liberarsi a decreto di Trasferimento.
Garage: da liberarsi a Decreto di trasferimento.

➤ **Indagine amministrativa, destinazione urbanistica e regolarità edilizia risultante dalla relazione del C.T.U. allegata agli atti, e oggetto di pubblicazione.**

Lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo, sulla base delle valutazioni visive e dimensionali, è da ritenersi conforme, salvo eventuali tolleranze costruttive previste dall'art. 19-Bis L.R. n°23/2004 alla rappresentazione grafica dell'ultimo titolo abilitativo depositato in Comune. Dall'accesso agli atti è emerso che per l'unità residenziale non è mai stato richiesto e/o rilasciato il documento di conformità edilizia e agibilità. Al momento del sopralluogo non sono emersi elementi ostativi al rilascio di tale agibilità, occorrerà però incaricare un tecnico abilitato per istaurare idonea pratica per il suo rilascio. Per tale procedura e per ottenere tutta la documentazione necessaria può essere preventivata una somma cautelativa di € 5.000,00. La planimetria è conforme allo stato dei luoghi e a quanto stabilito dall'articolo 29, comma 1bis, della Legge 52/85 come modificata e integrata dal D.L. 31 maggio 2010 n. 78 e di quanto riportato nella Circolare 2/2010 dell'Agenzia delle Entrate e Territorio.

Il tutto come meglio specificato nella relazione del C.T.U. allegata agli atti alla quale il contenuto del presente avviso rinvia integralmente.

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

INDICA

LOTTO 21	
Prezzo base della vendita:	€ 189.700,00 (centottantanovemilasettecento/00)
Saranno ritenute efficaci offerte non inferiori a:	€ 142.275,00 (centoquarantaduemiladuecentosettantacinque/00) pari al 75% del prezzo base sopra indicato
Rilancio minimo in caso di gara, per ogni rilancio:	€ 10.000,00 (diecimila/00)

AVVISA

che procederà alla vendita telematica asincrona del suddetto lotto in data **24 settembre 2025 alle ore 11.00 e segg.**, tramite la piattaforma ASTA LEGALE SPA.

LOTTO 22

➤ **Descrizione del compendio immobiliare:**

Il bene in oggetto consiste nella **piena proprietà di una U.I. ad uso residenziale** posto al piano terzo dell'edificio C del complesso immobiliare "I Diamanti". La superficie interna è così organizzata e suddivisa: soggiorno con angolo cottura, due terrazzi, due camere da letto ed un bagno. Completa il lotto un locale ad uso garage posto al piano primo sotto-strada. Oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti e cose comuni del fabbricato se e come esistenti.

➤ **Identificazione Catastale.**

- a. Catasto Fabbricati del Comune di Lugo, Prov. Ra, **Fg. 103, part. 1730, sub. 41, cat. A/2**, Classe 3, Cons. 4 vani, Sup. Catastale 95 mq, rendita catastale € 413,17, Via Foro Boario, edificio C, Piano 3.
- b. Catasto Fabbricati del Comune di Lugo, Prov. Ra, **Fg. 103, part. 1730, sub. 94, cat. C/6**, Classe 4, Cons. 16 mq, Sup. Catastale 18 mq, rendita catastale € 80,98, Via Foro Boario, Piano S1.

➤ **Confini.**

L'immobile confina: si rimanda all'elaborato peritale ed i relativi allegati planimetrici.

➤ **Esistenza di parti comuni e servitù.**

Si intendono comuni tutte parti indicate nell'allegato Elaborato Planimetrico, nell'Art. 3 del Regolamento Condominiale e per quanto non specificato si dovrà fare riferimento all'Art.1117 del Codice Civile.

➤ **Situazione occupazionale.**

Appartamento: presente contratto di locazione opponibile alla procedura sino al 28 febbraio 2027. Ammontare del canone mensile del contratto, euro 700,00 (settecento/00) oltre accessori di legge.

Garage: non compreso nel contratto di locazione, da liberarsi a Decreto di trasferimento.

➤ **Indagine amministrativa, destinazione urbanistica e regolarità edilizia risultante dalla relazione del C.T.U. allegata agli atti, e oggetto di pubblicazione.**

Lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo, sulla base delle valutazioni visive e dimensionali, evidenzia una piccola anomalia in quanto è presente una parete che delimita lateralmente l'angolo cottura l'U.I. è da ritenersi quindi **non conforme**, salvo eventuali tolleranze costruttive previste dall'art. 19-Bis L.R. n°23/2004 alla rappresentazione grafica dell'ultimo titolo abilitativo depositato in Comune.

Dall'accesso agli atti è emerso che per l'unità residenziale non è mai stato richiesto e/o rilasciato il documento di conformità edilizia e agibilità.

Al momento del sopralluogo non sono emersi elementi ostativi al rilascio di tale agibilità, occorrerà però incaricare un tecnico abilitato per istaurare idonea pratica per il suo rilascio che contestualmente allineerà gli elaborati grafici allo stato attuale Per tale procedura e per ottenere tutta la documentazione necessaria può essere preventivata una somma cautelativa di € 5.000,00.

La planimetria è difforme per la stessa anomalia segnalata al paragrafo precedente, ma comunque conforme a quanto stabilito dall'articolo 29, comma 1bis, della Legge 52/85 come modificata e integrata dal D.L. 31 maggio 2010 n. 78 e, di quanto riportato nella Circolare 2/2010 dell'Agenzia delle Entrate e Territorio.

Il tutto come meglio specificato nella relazione del C.T.U. allegata agli atti alla quale il contenuto del presente avviso rinvia integralmente.

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

LOTTO 22	
Prezzo base della vendita:	€ 167.900,00 (centosessantasettemilanovecento/00)
Saranno ritenute efficaci offerte non inferiori a:	€ 125.925,00 (centoventicinquemilanovecentoventicinque/00) pari al 75% del prezzo base sopra indicato
Rilancio minimo in caso di gara, per ogni rilancio:	€ 9.000,00 (novemila/00)

AVVISA

che procederà alla vendita telematica asincrona del suddetto lotto in data **24 settembre 2025 alle ore 11.00 e segg.**, tramite la piattaforma ASTA LEGALE SPA.

LOTTO 23➤ **Descrizione del compendio immobiliare:**

Il bene in oggetto consiste nella **piena proprietà di una U.I. ad uso posto auto** collocato nel piano primo sotto-strada del complesso immobiliare "I Diamanti". La rampa di accesso al piano interrato, a doppio senso di marcia, è posta in fregio alla Via A. Gramsci ed è accessibile dalla Piazza XIII Giugno. Il posto auto in oggetto è di facile accesso in quanto posto nelle immediate vicinanze della rampa di accesso ed è posto in prossimità del vano scala/ascensore per la salita ai piani superiori.

La percorrenza e la manovrabilità all'interno dei corselli di accesso ai vari box è buona. Oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti e cose comuni del fabbricato se e come esistenti.

➤ **Identificazione Catastale.**

Catasto Fabbricati del Comune di Lugo, Prov. Ra, **Fg. 103, part. 1730, sub. 48, cat. C/6**, Classe 2, Cons. 13 mq, Sup. Catastale 13 mq, rendita catastale € 48,34, Via Via Foro Boario n. 8/3, Piano S1.

➤ **Confini.**

L'immobile confina: si rimanda all'elaborato peritale ed i relativi allegati planimetrici.

➤ **Esistenza di parti comuni e servitù.**

Si intendono comuni tutte parti indicate nell'allegato Elaborato Planimetrico, nell'Art. 3 del Regolamento Condominiale e per quanto non specificato si dovrà fare riferimento all'Art.1117 del Codice Civile.

➤ **Situazione occupazionale.**

Da liberarsi a decreto di Trasferimento.

➤ **Indagine amministrativa, destinazione urbanistica e regolarità edilizia risultante dalla relazione del C.T.U. allegata agli atti, e oggetto di pubblicazione.**

Lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo, sulla base delle valutazioni visive e dimensionali, è da ritenersi conforme, salvo eventuali tolleranze costruttive previste dall'art. 19-Bis L.R. n°23/2004 alla rappresentazione grafica dell'ultimo titolo abilitativo depositato in Comune.

La planimetria catastale della U.I. è conforme a quanto stabilito dall'articolo 29, comma 1bis, della Legge 52/85 come modificata e integrata dal D.L. 31 maggio 2010 n. 78 e di quanto riportato nella Circolare 2/2010 dell'Agenzia delle Entrate e Territorio.

Il tutto come meglio specificato nella relazione del C.T.U. allegata agli atti alla quale il contenuto del presente avviso rinvia integralmente.

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

INDICA

LOTTO 23	
Prezzo base della vendita:	€ 11.100,00 (undicimilacent/00)
Saranno ritenute efficaci offerte non inferiori a:	€ 8.325,00 (ottomilatrecentoventicinque/00) pari al 75% del prezzo base sopra indicato
Rilancio minimo in caso di gara, per ogni rilancio:	€ 1.000,00 (mille/00)

AVVISA

che procederà alla vendita telematica asincrona del suddetto lotto in data **16 settembre 2025 alle ore 11.00 e segg.**, tramite la piattaforma ASTA LEGALE SPA.

LOTTO 24

➤ **Descrizione del compendio immobiliare:**

Il bene in oggetto consiste nella **piena proprietà di una U.I. ad uso posto auto** collocato nel piano primo sotto-strada del complesso immobiliare "I Diamanti". La rampa di accesso al piano interrato, a doppio senso di marcia, è posta in fregio alla Via A. Gramsci ed è accessibile dalla Piazza XIII Giugno. Il posto auto in oggetto è di facile accesso in quanto posto nelle immediate vicinanze della rampa di accesso ed è posto in prossimità del vano scala/ascensore per la salita ai piani superiori. La percorrenza e la manovrabilità all'interno dei corselli di accesso ai vari box è buona. Oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti e cose comuni del fabbricato se e come esistenti.

➤ **Identificazione Catastale.**

Catasto Fabbricati del Comune di Lugo, Prov. Ra, **Fg. 103, part. 1730, sub. 49, cat. C/6**, Classe 2, Cons. 14 mq, Sup. Catastale 14 mq, rendita catastale € 52,06, Via Foro Boario n. 8/3, Piano S1.

➤ **Confini.**

L'immobile confina: si rimanda all'elaborato peritale ed i relativi allegati planimetrici.

➤ **Esistenza di parti comuni e servitù.**

Si intendono comuni tutte parti indicate nell'allegato Elaborato Planimetrico, nell'Art. 3 del Regolamento Condominiale e per quanto non specificato si dovrà fare riferimento all'Art.1117 del Codice Civile.

➤ **Situazione occupazionale.**

Da liberarsi a Decreto di Trasferimento.

➤ **Indagine amministrativa, destinazione urbanistica e regolarità edilizia risultante dalla relazione del C.T.U. allegata agli atti, e oggetto di pubblicazione.**

Lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo, sulla base delle valutazioni visive e dimensionali, è da ritenersi conforme, salvo eventuali tolleranze costruttive previste dall'art. 19-Bis L.R. n°23/2004 alla rappresentazione grafica dell'ultimo titolo abilitativo depositato in Comune. La planimetria catastale della U.I. è conforme a quanto stabilito dall'articolo 29, comma 1bis, della Legge 52/85 come modificata e integrata dal D.L. 31 maggio 2010 n. 78 e di quanto riportato nella Circolare 2/2010 dell'Agenzia delle Entrate e Territorio.

Il tutto come meglio specificato nella relazione del C.T.U. allegata agli atti alla quale il contenuto del presente avviso rinvia integralmente.

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

INDICA

LOTTO 24	
Prezzo base della vendita:	€ 12.100,00 (dodicimilacento/00)
Saranno ritenute efficaci offerte non inferiori a:	€ 9.075,00 (novemilasettantacinque/00) pari al 75% del prezzo base sopra indicato
Rilancio minimo in caso di gara, per ogni rilancio:	€ 1.000,00 (mille/00)

AVVISA

che procederà alla vendita telematica asincrona del suddetto lotto in data **16 settembre 2025 alle ore 11.00 e segg.**, tramite la piattaforma ASTA LEGALE SPA.

LOTTO 25**➤ Descrizione del compendio immobiliare:**

Il bene in oggetto consiste nella **piena proprietà di una U.I. ad uso posto auto** collocato nel piano primo sotto-strada del complesso immobiliare "I Diamanti". La rampa di accesso al piano interrato, a doppio senso di marcia, è posta in fregio alla Via A. Gramsci ed è accessibile dalla Piazza XIII Giugno. Il posto auto in oggetto è di facile accesso in quanto posto nelle immediate vicinanze della rampa di accesso ed è posto in prossimità del vano scala/ascensore per la salita ai piani superiori. La percorrenza e la manovrabilità all'interno dei corselli di accesso ai vari box è buona. Oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti e cose comuni del fabbricato se e come esistenti.

➤ Identificazione Catastale.

Catasto Fabbricati del Comune di Lugo, Prov. Ra, **Fg. 103, part. 1730, sub. 50, cat. C/6**, Classe 2, Cons. 14 mq, Sup. Catastale 14 mq, rendita catastale € 52,06, Via Foro Boario n. 8/3, Piano S1.

➤ Confini.

L'immobile confina: si rimanda all'elaborato peritale ed i relativi allegati planimetrici.

➤ Esistenza di parti comuni e servitù.

Si intendono comuni tutte parti indicate nell'allegato Elaborato Planimetrico, nell'Art. 3 del Regolamento Condominiale e per quanto non specificato si dovrà fare riferimento all'Art. 1117 del Codice Civile.

➤ Situazione occupazionale.

Da liberarsi a Decreto di Trasferimento.

➤ Indagine amministrativa, destinazione urbanistica e regolarità edilizia risultante dalla relazione del C.T.U. allegata agli atti, e oggetto di pubblicazione.

Lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo, sulla base delle valutazioni visive e dimensionali, è da ritenersi conforme, salvo eventuali tolleranze costruttive previste dall'art. 19-Bis L.R. n°23/2004 alla rappresentazione grafica dell'ultimo titolo abilitativo depositato in Comune. La planimetria catastale della U.I. è conforme a quanto stabilito dall'articolo 29, comma 1bis, della Legge 52/85 come modificata e integrata dal D.L. 31 maggio 2010 n. 78 e di quanto riportato nella Circolare 2/2010 dell'Agenzia delle Entrate e Territorio.

Il tutto come meglio specificato nella relazione del C.T.U. allegata agli atti alla quale il contenuto del presente avviso rinvia integralmente.

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

INDICA**LOTTO 25**

-34-

Prezzo base della vendita:	€ 11.800,00 (undicimilaottocento/00)
Saranno ritenute efficaci offerte non inferiori a:	€ 8.850,00 (ottomilaottocentocinquanta/00) pari al 75% del prezzo base sopra indicato
Rilancio minimo in caso di gara, per ogni rilancio:	€ 1.000,00 (mille/00)

AVVISA

che procederà alla vendita telematica asincrona del suddetto lotto in data **16 settembre 2025 alle ore 11.00 e segg.**, tramite la piattaforma ASTA LEGALE SPA.

LOTTO 26

➤ **Descrizione del compendio immobiliare:**

Il bene in oggetto consiste nella piena **proprietà di una U.I. ad uso posto auto** collocato nel piano primo sotto-strada del complesso immobiliare "I Diamanti". La rampa di accesso al piano interrato, a doppio senso di marcia, è posta in fregio alla Via A. Gramsci ed è accessibile dalla Piazza XIII Giugno. Il posto auto in oggetto è di facile accesso in quanto posto nelle immediate vicinanze della rampa di accesso ed è posto in prossimità del vano scala/ascensore per la salita ai piani superiori. La percorrenza e la manovrabilità all'interno dei corselli di accesso ai vari box è buona. Oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti e cose comuni del fabbricato se e come esistenti.

➤ **Identificazione Catastale.**

Catasto Fabbricati del Comune di Lugo, Prov. Ra, **Fg. 103, part. 1730, sub. 51, cat. C/6**, Classe 2, Cons. 15 mq, Sup. Catastale 17 mq, rendita catastale € 55,78, Via Foro Boario n. 8/3, Piano S1.

➤ **Confini.**

L'immobile confina: si rimanda all'elaborato peritale ed i relativi allegati planimetrici.

➤ **Esistenza di parti comuni e servitù.**

Si intendono comuni tutte parti indicate nell'allegato Elaborato Planimetrico, nell'Art. 3 del Regolamento Condominiale e per quanto non specificato si dovrà fare riferimento all'Art.1117 del Codice Civile.

➤ **Situazione occupazionale.**

Vedi stato occupazionale indicato in Lotto n. 15.

➤ **Indagine amministrativa, destinazione urbanistica e regolarità edilizia risultante dalla relazione del C.T.U. allegata agli atti, e oggetto di pubblicazione.**

Lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo, sulla base delle valutazioni visive e dimensionali, è da ritenersi conforme, salvo eventuali tolleranze costruttive previste dall'art. 19-Bis L.R. n°23/2004 alla rappresentazione grafica dell'ultimo titolo abilitativo depositato in Comune. La planimetria catastale della U.I. è conforme a quanto stabilito dall'articolo 29,

comma 1bis, della Legge 52/85 come modificata e integrata dal D.L. 31 maggio 2010 n. 78 e di quanto riportato nella Circolare 2/2010 dell'Agenzia delle Entrate e Territorio.

Il tutto come meglio specificato nella relazione del C.T.U. allegata agli atti alla quale il contenuto del presente avviso rinvia integralmente.

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

INDICA

LOTTO 26	
Prezzo base della vendita:	€ 13.400,00 (tredicimilaquattrocento/00)
Saranno ritenute efficaci offerte non inferiori a:	€ 10.050,00 (diecimilacinquanta/00) pari al 75% del prezzo base sopra indicato
Rilancio minimo in caso di gara, per ogni rilancio:	€ 1.000,00 (mille/00)

AVVISA

che procederà alla vendita telematica asincrona del suddetto lotto in data **18 settembre 2025 alle ore 11.00 e segg.**, tramite la piattaforma ASTA LEGALE SPA.

LOTTO 27

➤ **Descrizione del compendio immobiliare:**

Il bene in oggetto consiste nella **piena proprietà di una U.I. ad uso autorimessa** collocato nel piano primo sotto-strada del complesso immobiliare "I Diamanti". La rampa di accesso al piano interrato, a doppio senso di marcia, è posta in fregio alla Via A. Gramsci ed è accessibile dalla Piazza XIII Giugno. Il garage in oggetto è posto in prossimità del vano scala/ascensore per la salita ai piani superiori. La percorrenza e la manovrabilità all'interno dei corselli di accesso ai vari box è buona. Oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti e cose comuni del fabbricato se e come esistenti.

➤ **Identificazione Catastale.**

Catasto Fabbricati del Comune di Lugo, Prov. Ra, **Fg. 103, part. 1730, sub. 54, cat. C/6**, Classe 4, Cons. 21 mq, Sup. Catastale 23 mq, rendita catastale € 106,29, Via Foro Boario, Piano S1.

➤ **Confini.**

L'immobile confina: si rimanda all'elaborato peritale ed i relativi allegati planimetrici.

➤ **Esistenza di parti comuni e servitù.**

Si intendono comuni tutte parti indicate nell'allegato Elaborato Planimetrico, nell'Art. 3 del Regolamento Condominiale e per quanto non specificato si dovrà fare riferimento all'Art.1117 del Codice Civile.

➤ **Situazione occupazionale.**

Occupato con titolo non opponibile alla procedura. Da liberarsi a decreto di trasferimento.

➤ **Indagine amministrativa, destinazione urbanistica e regolarità edilizia risultante dalla relazione del C.T.U. allegata agli atti, e oggetto di pubblicazione.**

Lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo, sulla base delle valutazioni visive e dimensionali, è da ritenersi conforme, salvo eventuali tolleranze costruttive previste dall'art. 19-Bis L.R. n°23/2004 alla rappresentazione grafica dell'ultimo titolo abilitativo depositato in Comune. La planimetria catastale della U.I. è conforme a quanto stabilito dall'articolo 29, comma 1bis, della Legge 52/85 come modificata e integrata dal D.L. 31 maggio 2010 n. 78 e di quanto riportato nella Circolare 2/2010 dell'Agenzia delle Entrate e Territorio.

Il tutto come meglio specificato nella relazione del C.T.U. allegata agli atti alla quale il contenuto del presente avviso rinvia integralmente.

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

INDICA

LOTTO 27	
Prezzo base della vendita:	€ 19.000,00 (diacianove/00)
Saranno ritenute efficaci offerte non inferiori a:	€ 14.250,00 (quattordicimiladuecentocinquanta/00) pari al 75% del prezzo base sopra indicato
Rilancio minimo in caso di gara, per ogni rilancio:	€ 1.000,00 (mille/00)

AVVISA

che procederà alla vendita telematica asincrona del suddetto lotto in data **18 settembre 2025 alle ore 11.00 e segg.**, tramite la piattaforma ASTA LEGALE SPA.

LOTTO 28

➤ **Descrizione del compendio immobiliare:**

Il bene in oggetto consiste nella **piena proprietà di una U.I. ad uso autorimessa** collocato nel piano primo sotto-strada del complesso immobiliare "I Diamanti". La rampa di accesso al piano interrato, a doppio senso di marcia, è posta in fregio alla Via A. Gramsci ed è accessibile dalla Piazza XIII Giugno.

Il garage in oggetto è posto in prossimità della fine di un corsello ed internamente presenta una colonna in C.A. della struttura del condominio che preclude un suo utilizzo ottimale.

La percorrenza e la manovrabilità all'interno dei corselli di accesso ai vari box sono buone. Oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti e cose comuni del fabbricato se e come esistenti.

➤ **Identificazione Catastale.**

Catasto Fabbricati del Comune di Lugo, Prov. Ra, **Fg. 103, part. 1730, sub. 57, cat. C/6**, Classe 3, Cons. 21 mq, Sup. Catastale 25 mq, rendita catastale € 91,10, Via Foro Boario n. 8/3, Piano S1.

➤ **Confini.**

L'immobile confina: si rimanda all'elaborato peritale ed i relativi allegati planimetrici.

➤ **Esistenza di parti comuni e servitù.**

Si intendono comuni tutte parti indicate nell'allegato Elaborato Planimetrico, nell'Art. 3 del Regolamento Condominiale e per quanto non specificato si dovrà fare riferimento all'Art.1117 del Codice Civile.

➤ **Situazione occupazionale.**

Da liberarsi a Decreto di Trasferimento.

➤ **Indagine amministrativa, destinazione urbanistica e regolarità edilizia risultante dalla relazione del C.T.U. allegata agli atti, e oggetto di pubblicazione.**

Lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo, sulla base delle valutazioni visive e dimensionali, è da ritenersi conforme, salvo eventuali tolleranze costruttive previste dall'art. 19-Bis L.R. n°23/2004 alla rappresentazione grafica dell'ultimo titolo abilitativo depositato in Comune. La planimetria catastale della U.I. è conforme a quanto stabilito dall'articolo 29, comma 1bis, della Legge 52/85 come modificata e integrata dal D.L. 31 maggio 2010 n. 78 e di quanto riportato nella Circolare 2/2010 dell'Agenzia delle Entrate e Territorio.

Il tutto come meglio specificato nella relazione del C.T.U. allegata agli atti alla quale il contenuto del presente avviso rinvia integralmente.

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

INDICA

LOTTO 28	
Prezzo base della vendita:	€ 17.200,00 (diciassettemiladuecento/00)
Saranno ritenute efficaci offerte non inferiori a:	€ 12.900,00 (dodicimilanovecento/00) pari al 75% del prezzo base sopra indicato
Rilancio minimo in caso di gara, per ogni rilancio:	€ 1.000,00 (mille/00)

che procederà alla vendita telematica asincrona del suddetto lotto in data **18 settembre 2025 alle ore 11.00 e segg.**, tramite la piattaforma ASTA LEGALE SPA.

LOTTO 29

➤ **Descrizione del compendio immobiliare:**

Il bene in oggetto consiste nella **piena proprietà di una U.I. ad uso autorimessa** collocato nel piano primo sotto-strada del complesso immobiliare "I Diamanti". La rampa di accesso al piano interrato, a doppio senso di marcia, è posta in fregio alla Via A. Gramsci ed è accessibile dalla Piazza XIII Giugno. L'autorimessa in oggetto ha forma regolare ed è posta non lontano dal vano scala/ascensore per la salita ai piani superiori. La percorrenza e la manovrabilità all'interno dei corselli di accesso ai vari box sono buone. Oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti e cose comuni del fabbricato se e come esistenti.

➤ **Identificazione Catastale.**

Catasto Fabbricati del Comune di Lugo, Prov. Ra, **Fg. 103, part. 1730, sub. 63, cat. C/6**, Classe 4, Cons. 14 mq, Sup. Catastale 16 mq, rendita catastale € 70,86, Via Foro Boario n. 8/3, Piano S1.

➤ **Confini.**

L'immobile confina: si rimanda all'elaborato peritale ed i relativi allegati planimetrici.

➤ **Esistenza di parti comuni e servitù.**

Si intendono comuni tutte parti indicate nell'allegato Elaborato Planimetrico, nell'Art. 3 del Regolamento Condominiale e per quanto non specificato si dovrà fare riferimento all'Art.1117 del Codice Civile.

➤ **Situazione occupazionale.**

Occupato con contratto di locazione opponibile alla procedura sino al 31 agosto 2028.
V. descrizione stato occupazionale lotto 7.

➤ **Indagine amministrativa, destinazione urbanistica e regolarità edilizia risultante dalla relazione del C.T.U. allegata agli atti, e oggetto di pubblicazione.**

Lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo, sulla base delle valutazioni visive e dimensionali, è da ritenersi conforme, salvo eventuali tolleranze costruttive previste dall'art. 19-Bis L.R. n°23/2004 alla rappresentazione grafica dell'ultimo titolo abilitativo depositato in Comune. La planimetria catastale della U.I. è conforme a quanto stabilito dall'articolo 29, comma 1bis, della Legge 52/85 come modificata e integrata dal D.L. 31 maggio 2010 n. 78 e di quanto riportato nella Circolare 2/2010 dell'Agenzia delle Entrate e Territorio.

Il tutto come meglio specificato nella relazione del C.T.U. allegata agli atti alla quale il contenuto del presente avviso rinvia integralmente.

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

INDICA

LOTTO 29	
Prezzo base della vendita:	€ 13.000,00 (tredicimila/00)
Saranno ritenute efficaci offerte non inferiori a:	€ 9.750,00 (novemilasettecentocinquanta/00) pari al 75% del prezzo base sopra indicato
Rilancio minimo in caso di gara, per ogni rilancio:	€ 1.000,00 (mille/00)

AVVISA

che procederà alla vendita telematica asincrona del suddetto lotto in data **18 settembre 2025 alle ore 11.00 e segg.**, tramite la piattaforma ASTA LEGALE SPA.

LOTTO 30

➤ **Descrizione del compendio immobiliare:**

Il bene in oggetto consiste nella **piena proprietà di una U.I. ad uso autorimessa** collocato nel piano primo sotto-strada del complesso immobiliare "I Diamanti". La rampa di accesso al piano interrato, a doppio senso di marcia, è posta in fregio alla Via A. Gramsci ed è accessibile dalla Piazza XIII Giugno. L'autorimessa in oggetto ha forma regolare ed è posta non lontano dal vano scala/ascensore per la salita ai piani superiori. La percorrenza e la manovrabilità all'interno dei corselli di accesso ai vari box sono buone. Oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti e cose comuni del fabbricato se e come esistenti.

➤ **Identificazione Catastale.**

Catasto Fabbricati del Comune di Lugo, Prov. Ra, **Fg. 103, part. 1730, sub. 64, cat. C/6**, Classe 4, Cons. 14 mq, Sup. Catastale 16 mq, rendita catastale € 70,86, Via Foro Boario n. 8/3, Piano S1.

➤ **Confini.**

L'immobile confina: si rimanda all'elaborato peritale ed i relativi allegati planimetrici.

➤ **Esistenza di parti comuni e servitù.**

Si intendono comuni tutte parti indicate nell'allegato Elaborato Planimetrico, nell'Art. 3 del Regolamento Condominiale e per quanto non specificato si dovrà fare riferimento all'Art.1117 del Codice Civile.

➤ **Situazione occupazionale.**

Occupato con titolo non opponibile alla procedura. Da liberarsi a Decreto di Trasferimento.

➤ **Indagine amministrativa, destinazione urbanistica e regolarità edilizia risultante dalla relazione del C.T.U. allegata agli atti, e oggetto di pubblicazione.**

Lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo, sulla base delle valutazioni visive e dimensionali, è da ritenersi conforme, salvo eventuali tolleranze costruttive previste dall'art. 19-Bis L.R. n°23/2004 alla rappresentazione grafica dell'ultimo titolo abilitativo depositato in Comune. La planimetria catastale della U.I. è conforme a quanto stabilito dall'articolo 29, comma 1bis, della Legge 52/85 come modificata e integrata dal D.L. 31 maggio 2010 n. 78 e di quanto riportato nella Circolare 2/2010 dell'Agenzia delle Entrate e Territorio.

Il tutto come meglio specificato nella relazione del C.T.U. allegata agli atti alla quale il contenuto del presente avviso rinvia integralmente.

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

INDICA

LOTTO 30	
Prezzo base della vendita:	€ 13.000,00 (tredicimila/00)
Saranno ritenute efficaci offerte non inferiori a:	€ 9.750,00 (novemilasettecentocinquanta/00) pari al 75% del prezzo base sopra indicato
Rilancio minimo in caso di gara, per ogni rilancio:	€ 1.000,00 (mille/00)

AVVISA

che procederà alla vendita telematica asincrona del suddetto lotto in data **23 settembre 2025 alle ore 11.00 e segg.**, tramite la piattaforma ASTA LEGALE SPA.

LOTTO 31

➤ **Descrizione del compendio immobiliare:**

Il bene in oggetto consiste nella **piena proprietà di una U.I. ad uso autorimessa** collocato nel piano primo sotto-strada del complesso immobiliare "I Diamanti". La rampa di accesso al piano interrato, a doppio senso di marcia, è posta in fregio alla Via A. Gramsci ed è accessibile dalla Piazza XIII Giugno. L'autorimessa in oggetto non ha forma regolare ma ciò non ne preclude l'utilizzo ed è posto in prossimità del vano scala/ascensore per la salita ai piani superiori. La percorrenza e la manovrabilità all'interno dei corselli di accesso ai vari box sono buone. Oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti e cose comuni del fabbricato se e come esistenti.

➤ **Identificazione Catastale.**

Catasto Fabbricati del Comune di Lugo, Prov. Ra, **Fg. 103, part. 1730, sub. 70, cat. C/6**, Classe 4, Cons. 15 mq, Sup. Catastale 17 mq, rendita catastale € 75,92, Via Foro Boario n. 8/3, Piano S1.

➤ **Confini.**

L'immobile confina: si rimanda all'elaborato peritale ed i relativi allegati planimetrici.

➤ **Esistenza di parti comuni e servitù.**

Si intendono comuni tutte parti indicate nell'allegato Elaborato Planimetrico, nell'Art. 3 del Regolamento Condominiale e per quanto non specificato si dovrà fare riferimento all'Art.1117 del Codice Civile.

➤ **Situazione occupazionale.**

Occupato con titolo non opponibile. Da liberarsi a Decreto di Trasferimento.

➤ **Indagine amministrativa, destinazione urbanistica e regolarità edilizia risultante dalla relazione del C.T.U. allegata agli atti, e oggetto di pubblicazione.**

Lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo, sulla base delle valutazioni visive e dimensionali, è da ritenersi conforme, salvo eventuali tolleranze costruttive previste dall'art. 19-Bis L.R. n°23/2004 alla rappresentazione grafica dell'ultimo titolo abilitativo depositato in Comune. La planimetria catastale della U.I. è conforme a quanto stabilito dall'articolo 29, comma 1bis, della Legge 52/85 come modificata e integrata dal D.L. 31 maggio 2010 n. 78 e di quanto riportato nella Circolare 2/2010 dell'Agenzia delle Entrate e Territorio.

Il tutto come meglio specificato nella relazione del C.T.U. allegata agli atti alla quale il contenuto del presente avviso rinvia integralmente.

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

INDICA

LOTTO 31	
Prezzo base della vendita:	€ 14.200,00 (quattordicimiladuecento/00)
Saranno ritenute efficaci offerte non inferiori a:	€ 10.650,00 (diecimilaseicentocinquanta/00) pari al 75% del prezzo base sopra indicato
Rilancio minimo in caso di gara, per ogni rilancio:	€ 1.000,00 (mille/00)

AVVISA

che procederà alla vendita telematica asincrona del suddetto lotto in data **23 settembre 2025 alle ore 11.00 e segg.**, tramite la piattaforma ASTA LEGALE SPA.

LOTTO 32**➤ Descrizione del compendio immobiliare:**

Il bene in oggetto consiste nella **piena proprietà di una U.I. ad uso** autorimessa collocata nel piano primo sotto-strada del complesso immobiliare "I Diamanti". La rampa di accesso al piano interrato, a doppio senso di marcia, è posta in fregio alla Via A. Gramsci ed è accessibile dalla Piazza XIII Giugno. Garage ubicato in prossimità del vano scala/ascensore per la salita ai piani superiori, con generose dimensioni, una porzione è però utilizzabile solo come deposito in quanto separata dalla superficie principale da una colonna. La percorrenza e la manovrabilità all'interno dei corselli di accesso ai vari box sono buone. Oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti e cose comuni del fabbricato se e come esistenti.

➤ Identificazione Catastale.

Catasto Fabbricati del Comune di Lugo, Prov. Ra, **Fg. 103, part. 1730, sub. 71, cat. C/6**, Classe 3, Cons. 23 mq, Sup. Catastale 27 mq, rendita catastale € 99,78, Via Foro Boario n. 8/3, Piano S1.

➤ Confini.

L'immobile confina: si rimanda all'elaborato peritale ed i relativi allegati planimetrici.

➤ Esistenza di parti comuni e servitù.

Si intendono comuni tutte parti indicate nell'allegato Elaborato Planimetrico, nell'Art. 3 del Regolamento Condominiale e per quanto non specificato si dovrà fare riferimento all'Art.1117 del Codice Civile.

➤ Situazione occupazionale.

Da liberarsi a Decreto di Trasferimento.

➤ Indagine amministrativa, destinazione urbanistica e regolarità edilizia risultante dalla relazione del C.T.U. allegata agli atti, e oggetto di pubblicazione.

Lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo, sulla base delle valutazioni visive e dimensionali, è da ritenersi conforme, salvo eventuali tolleranze costruttive previste dall'art. 19-Bis L.R. n°23/2004 alla rappresentazione grafica dell'ultimo titolo abilitativo depositato in Comune. La planimetria catastale della U.I. è conforme a quanto stabilito dall'articolo 29, comma 1bis, della Legge 52/85 come modificata e integrata dal D.L. 31 maggio 2010 n. 78 e di quanto riportato nella Circolare 2/2010 dell'Agenzia delle Entrate e Territorio.

Il tutto come meglio specificato nella relazione del C.T.U. allegata agli atti alla quale il contenuto del presente avviso rinvia integralmente.

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

INDICA**LOTTO 32**

-43-

Prezzo base della vendita:	€ 21.500,00 (ventunomilacinquecento/00)
Saranno ritenute efficaci offerte non inferiori a:	€ 16.125,00 (sedicimilacentoventicinque/00) pari al 75% del prezzo base sopra indicato
Rilancio minimo in caso di gara, per ogni rilancio:	€ 2.000,00 (duemila/00)

AVVISA

che procederà alla vendita telematica asincrona del suddetto lotto in data **23 settembre 2025 alle ore 11.00 e segg.**, tramite la piattaforma ASTA LEGALE SPA.

LOTTO 33

➤ **Descrizione del compendio immobiliare:**

Il bene in oggetto consiste nella **piena proprietà di una U.I. ad uso autorimessa** collocata nel piano primo sotto-strada del complesso immobiliare "I Diamanti". La rampa di accesso al piano interrato, a doppio senso di marcia, è posta in fregio alla Via A. Gramsci ed è accessibile dalla Piazza XIII Giugno. Garage ubicato non lontano dal vano scala/ascensore per la salita ai piani superiori, di generose dimensioni, la sua superficie però è vincolata da una colonna centrale che ne pregiudica in parte l'utilizzo. La percorrenza e la manovrabilità all'interno dei corselli di accesso ai vari box sono buone. Oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti e cose comuni del fabbricato se e come esistenti.

➤ **Identificazione Catastale.**

Catasto Fabbricati del Comune di Lugo, Prov. Ra, **Fg. 103, part. 1730, sub. 82, cat. C/6**, Classe 3, Cons. 33 mq, Sup. Catastale 37 mq, rendita catastale € 143,16, Via Foro Boario n. 8/3, Piano S1.

➤ **Confini.**

L'immobile confina: si rimanda all'elaborato peritale ed i relativi allegati planimetrici.

➤ **Esistenza di parti comuni e servitù.**

Si intendono comuni tutte parti indicate nell'allegato Elaborato Planimetrico, nell'Art. 3 del Regolamento Condominiale e per quanto non specificato si dovrà fare riferimento all'Art.1117 del Codice Civile.

➤ **Situazione occupazionale.**

Da liberarsi a decreto di Trasferimento.

➤ **Indagine amministrativa, destinazione urbanistica e regolarità edilizia risultante dalla relazione del C.T.U. allegata agli atti, e oggetto di pubblicazione.**

Lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo, sulla base delle valutazioni visive e dimensionali, è da ritenersi conforme, salvo eventuali tolleranze costruttive previste dall'art. 19-Bis L.R. n°23/2004 alla rappresentazione grafica dell'ultimo titolo abilitativo depositato in Comune. La planimetria catastale della U.I. è conforme a quanto stabilito dall'articolo 29,

comma 1bis, della Legge 52/85 come modificata e integrata dal D.L. 31 maggio 2010 n. 78 e di quanto riportato nella Circolare 2/2010 dell'Agenzia delle Entrate e Territorio.

Il tutto come meglio specificato nella relazione del C.T.U. allegata agli atti alla quale il contenuto del presente avviso rinvia integralmente.

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

INDICA

LOTTO 33	
Prezzo base della vendita:	€ 30.200,00 (trentamila duecento/00)
Saranno ritenute efficaci offerte non inferiori a:	€ 22.650,00 (ventiduemilaseicentocinquanta/00) pari al 75% del prezzo base sopra indicato
Rilancio minimo in caso di gara, per ogni rilancio:	€ 2.000,00 (duemila/00)

AVVISA

che procederà alla vendita telematica asincrona del suddetto lotto in data **23 settembre 2025 alle ore 11.00 e segg.**, tramite la piattaforma ASTA LEGALE SPA.

LOTTO 34

➤ **Descrizione del compendio immobiliare:**

Il bene in oggetto consiste nella **piena proprietà di una U.I. ad uso autorimessa** collocata nel piano primo sotto-strada del complesso immobiliare "I Diamanti". La rampa di accesso al piano interrato, a doppio senso di marcia, è posta in fregio alla Via A. Gramsci ed è accessibile dalla Piazza XIII Giugno. Il garage in oggetto è posto non lontano al vano scala/ascensore per la salita ai piani superiori. L'autorimessa è di forma regolare ma il suo utilizzo è fortemente pregiudicato dalla presenza di una colonna portante posta in posizione centrale rispetto all'ingresso del portone. La percorrenza e la manovrabilità all'interno dei corselli di accesso ai vari box sono buone. Oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti e cose comuni del fabbricato se e come esistenti.

➤ **Identificazione Catastale.**

Catasto Fabbricati del Comune di Lugo, Prov. Ra, **Fg. 103, part. 1730, sub. 85, cat. C/6**, Classe 3, Cons. 21 mq, Sup. Catastale 23 mq, rendita catastale € 91,10, Via Foro Boario n. 8/3, Piano S1.

➤ **Confini.**

L'immobile confina: si rimanda all'elaborato peritale ed i relativi allegati planimetrici.

➤ **Esistenza di parti comuni e servitù.**

Si intendono comuni tutte parti indicate nell'allegato Elaborato Planimetrico, nell'Art. 3 del Regolamento Condominiale e per quanto non specificato si dovrà fare riferimento all'Art.1117 del Codice Civile.

➤ **Situazione occupazionale.**

Da liberarsi a Decreto di Trasferimento.

➤ **Indagine amministrativa, destinazione urbanistica e regolarità edilizia risultante dalla relazione del C.T.U. allegata agli atti, e oggetto di pubblicazione.**

Lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo, sulla base delle valutazioni visive e dimensionali, è da ritenersi conforme, salvo eventuali tolleranze costruttive previste dall'art. 19-Bis L.R. n°23/2004 alla rappresentazione grafica dell'ultimo titolo abilitativo depositato in Comune. La planimetria catastale della U.I. è conforme a quanto stabilito dall'articolo 29, comma 1bis, della Legge 52/85 come modificata e integrata dal D.L. 31 maggio 2010 n. 78 e di quanto riportato nella Circolare 2/2010 dell'Agenzia delle Entrate e Territorio.

Il tutto come meglio specificato nella relazione del C.T.U. allegata agli atti alla quale il contenuto del presente avviso rinvia integralmente.

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

INDICA

LOTTO 34	
Prezzo base della vendita:	€ 14.000,00 (quattordicimila/00)
Saranno ritenute efficaci offerte non inferiori a:	€ 10.500,00 (diecimilacinquecento/00) pari al 75% del prezzo base sopra indicato
Rilancio minimo in caso di gara, per ogni rilancio:	€ 1.000,00 (mille/00)

AVVISA

che procederà alla vendita telematica asincrona del suddetto lotto in data **25 settembre 2025 alle ore 11.00 e segg.**, tramite la piattaforma ASTA LEGALE SPA.

LOTTO 35

➤ **Descrizione del compendio immobiliare:**

Il in oggetto consiste nella **piena proprietà di una U.I. ad uso autorimessa** collocata nel piano primo sotto-strada del complesso immobiliare "I Diamanti". La rampa di accesso al piano

interrato, a doppio senso di marcia, è posta in fregio alla Via A. Gramsci ed è accessibile dalla Piazza XIII Giugno. Il garage in oggetto è posto in prossimità del vano scala/ascensore per la salita ai piani superiori, è di forma irregolare ma questo non ne preclude il suo utilizzo. La percorrenza e la manovrabilità all'interno dei corselli di accesso ai vari box sono buone.

➤ **Identificazione Catastale.**

Catasto Fabbricati del Comune di Lugo, Prov. Ra, **Fg. 103, part. 1730, sub. 91, cat. C/6**, Classe 4, Cons. 19 mq, Sup. Catastale 21 mq, rendita catastale € 96,16, Via Foro Boario n. 8/3, Piano S1.

➤ **Confini.**

L'immobile confina: si rimanda all'elaborato peritale ed i relativi allegati planimetrici.

➤ **Esistenza di parti comuni e servitù.**

Si intendono comuni tutte parti indicate nell'allegato Elaborato Planimetrico, nell'Art. 3 del Regolamento Condominiale e per quanto non specificato si dovrà fare riferimento all'Art.1117 del Codice Civile.

➤ **Situazione occupazionale.**

Da liberarsi a Decreto di Trasferimento.

➤ **Indagine amministrativa, destinazione urbanistica e regolarità edilizia risultante dalla relazione del C.T.U. allegata agli atti, e oggetto di pubblicazione.**

Lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo, sulla base delle valutazioni visive e dimensionali, è da ritenersi conforme, salvo eventuali tolleranze costruttive previste dall'art. 19-Bis L.R. n°23/2004 alla rappresentazione grafica dell'ultimo titolo abilitativo depositato in Comune. La planimetria catastale della U.I. è conforme a quanto stabilito dall'articolo 29, comma 1bis, della Legge 52/85 come modificata e integrata dal D.L. 31 maggio 2010 n. 78 e di quanto riportato nella Circolare 2/2010 dell'Agenzia delle Entrate e Territorio.

Il tutto come meglio specificato nella relazione del C.T.U. allegata agli atti alla quale il contenuto del presente avviso rinvia integralmente.

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

INDICA

LOTTO 35	
Prezzo base della vendita:	€ 17.500,00 (diciasettemilacinquecento/00)
Saranno ritenute efficaci offerte non inferiori a:	€ 13.125,00 (tredicimilacentoventicinque/00) pari al 75% del prezzo base sopra indicato
Rilancio minimo in caso di gara, per ogni rilancio:	€ 1.000,00 (mille/00)

AVVISA

che procederà alla vendita telematica asincrona del suddetto lotto in data **25 settembre 2025 alle ore 11.00 e segg.**, tramite la piattaforma ASTA LEGALE SPA.

LOTTO 36

➤ **Descrizione del compendio immobiliare:**

Il bene in oggetto consiste nella **piena proprietà di una U.I. ad uso autorimessa** collocata nel piano primo sotto-strada del complesso immobiliare "I Diamanti". La rampa di accesso al piano interrato, a doppio senso di marcia, è posta in fregio alla Via A. Gramsci ed è accessibile dalla Piazza XIII Giugno. Il garage in oggetto è posto in prossimità del vano scala/ascensore per la salita ai piani superiori ed ha forma regolare. La percorrenza e la manovrabilità all'interno dei corselli di accesso ai vari box sono buone. Oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti e cose comuni del fabbricato se e come esistenti.

➤ **Identificazione Catastale.**

Catasto Fabbricati del Comune di Lugo, Prov. Ra, **Fg. 103, part. 1730, sub. 92, cat. C/6**, Classe 4, Cons. 17 mq, Sup. Catastale 19 mq, rendita catastale € 86,04, Via Foro Boario n. 8/3, Piano S1.

➤ **Confini.**

L'immobile confina: si rimanda all'elaborato peritale ed i relativi allegati planimetrici.

➤ **Esistenza di parti comuni e servitù.**

Si intendono comuni tutte parti indicate nell'allegato Elaborato Planimetrico, nell'Art. 3 del Regolamento Condominiale e per quanto non specificato si dovrà fare riferimento all'Art. 1117 del Codice Civile.

➤ **Situazione occupazionale.**

Da liberarsi a Decreto di Trasferimento.

➤ **Indagine amministrativa, destinazione urbanistica e regolarità edilizia risultante dalla relazione del C.T.U. allegata agli atti, e oggetto di pubblicazione.**

Lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo, sulla base delle valutazioni visive e dimensionali, è da ritenersi conforme, salvo eventuali tolleranze costruttive previste dall'art. 19-Bis L.R. n°23/2004 alla rappresentazione grafica dell'ultimo titolo abilitativo depositato in Comune. La planimetria catastale della U.I. è conforme a quanto stabilito dall'articolo 29, comma 1bis, della Legge 52/85 come modificata e integrata dal D.L. 31 maggio 2010 n. 78 e di quanto riportato nella Circolare 2/2010 dell'Agenzia delle Entrate e Territorio.

Il tutto come meglio specificato nella relazione del C.T.U. allegata agli atti alla quale il contenuto del presente avviso rinvia integralmente.

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

INDICA

LOTTO 36	
Prezzo base della vendita:	€ 15.800,00 (quindicimilaottocento/00)
Saranno ritenute efficaci offerte non inferiori a:	€ 11.850,00 (undicimilaottocentocinquanta/00) pari al 75% del prezzo base sopra indicato
Rilancio minimo in caso di gara, per ogni rilancio:	€ 1.000,00 (mille/00)

AVVISA

che procederà alla vendita telematica asincrona del suddetto lotto in data **25 settembre 2025 alle ore 11.00 e segg.**, tramite la piattaforma ASTA LEGALE SPA.

LOTTO 37

➤ **Descrizione del compendio immobiliare:**

Il bene in oggetto consiste nella **piena proprietà di una U.I. ad uso autorimessa** collocata nel piano primo sotto-strada del complesso immobiliare "I Diamanti". La rampa di accesso al piano interrato, a doppio senso di marcia, è posta in fregio alla Via A. Gramsci ed è accessibile dalla Piazza XIII Giugno. Il garage in oggetto è posto in prossimità del vano scala/ascensore per la salita ai piani superiori ed ha forma regolare. La percorrenza e la manovrabilità all'interno dei corselli di accesso ai vari box sono buone. Oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti e cose comuni del fabbricato se e come esistenti.

➤ **Identificazione Catastale.**

Catasto Fabbricati del Comune di Lugo, Prov. Ra, **Fg. 103, part. 1730, sub. 95, cat. C/6**, Classe 4, Cons. 17 mq, Sup. Catastale 19 mq, rendita catastale € 86,04, Via Foro Boario n. 8/3, Piano S1.

➤ **Confini.**

L'immobile confina: si rimanda all'elaborato peritale ed i relativi allegati planimetrici.

➤ **Esistenza di parti comuni e servitù.**

Si intendono comuni tutte parti indicate nell'allegato Elaborato Planimetrico, nell'Art. 3 del Regolamento Condominiale e per quanto non specificato si dovrà fare riferimento all'Art.1117 del Codice Civile.

➤ **Situazione occupazionale.**

Da liberarsi a Decreto di Trasferimento.

➤ **Indagine amministrativa, destinazione urbanistica e regolarità edilizia risultante dalla relazione del C.T.U. allegata agli atti, e oggetto di pubblicazione.**

Lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo, sulla base delle valutazioni visive e dimensionali, è da ritenersi conforme, salvo eventuali tolleranze costruttive previste dall'art. 19-Bis L.R. n°23/2004 alla rappresentazione grafica dell'ultimo titolo abilitativo depositato in Comune. La planimetria catastale della U.I. è conforme a quanto stabilito dall'articolo 29, comma 1bis, della Legge 52/85 come modificata e integrata dal D.L. 31 maggio 2010 n. 78 e di quanto riportato nella Circolare 2/2010 dell'Agenzia delle Entrate e Territorio.

Il tutto come meglio specificato nella relazione del C.T.U. allegata agli atti alla quale il contenuto del presente avviso rinvia integralmente.

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

INDICA

LOTTO 37	
Prezzo base della vendita:	€ 15.300,00 (quindicimilatrecento/00)
Saranno ritenute efficaci offerte non inferiori a:	€ 11.475,00 (undicimilaquattrocentosettantacinque/00) pari al 75% del prezzo base sopra indicato
Rilancio minimo in caso di gara, per ogni rilancio:	€ 1.000,00 (mille/00)

AVVISA

che procederà alla vendita telematica asincrona del suddetto lotto in data **26 settembre 2025 alle ore 11.00 e segg.**, tramite la piattaforma ASTA LEGALE SPA.

LOTTO 38

➤ **Descrizione del compendio immobiliare:**

Il bene in oggetto consiste nella **piena proprietà di una U.I. ad uso ufficio** posto al piano terra dell'edificio A del complesso immobiliare "I Diamanti", il fronte principale si affaccia sulla Via Gramsci, dal quale trova accesso. Altri ingressi e luminose vetrine consentono un'ottima visibilità anche sulla Piazza XIII Giugno. All'interno troviamo cinque uffici e un servizio igienico dotato di antibagno. Oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti e cose comuni del fabbricato se e come esistenti.

➤ **Identificazione Catastale.**

Catasto Fabbricati del Comune di Lugo, Prov. Ra, **Fg. 103, part. 1730, sub. 123, cat. A/10**, Classe 3, Cons. 8 vani, Sup. Catastale 143 mq, rendita catastale € 2.045,17, Via Foro Boario n. 10/2, Piano Terra.

➤ **Confini.**

L'immobile confina: si rimanda all'elaborato peritale ed i relativi allegati planimetrici.

➤ **Esistenza di parti comuni e servitù.**

Si intendono comuni tutte parti indicate nell'allegato Elaborato Planimetrico, nell'Art. 3 del Regolamento Condominiale e per quanto non specificato si dovrà fare riferimento all'Art.1117 del Codice Civile.

➤ **Situazione occupazionale.**

Presente contratto di locazione commerciale opponibile alla procedura sino al 14 ottobre 2028. Ammontare del canone mensile del contratto euro 1.700,00 (millesettecento/00) al mese oltre accessori di legge.

➤ **Indagine amministrativa, destinazione urbanistica e regolarità edilizia risultante dalla relazione del C.T.U. allegata agli atti, e oggetto di pubblicazione.**

Lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo risulta sostanzialmente difforme da quanto rappresentato graficamente nell'ultimo titolo abilitativo depositato in Comune, la differenza sostanziale è che a differenza di quanto autorizzato urbanisticamente, **il subalterno in oggetto risulta essere parte integrante di una U.I. più grande che comprende per intero anche il Sub 122.**

Le due porzioni sono completamente autonome tra di loro e si differenziano in maniera sostanziale anche per la destinazione d'uso diversa.

La porzione in oggetto è a destinazione d'uso direzionale ed all'interno sono state realizzate partizioni in vetro e cartongesso per creare spazi ad uso ufficio, tale nuova organizzazione della superficie interna non è stata oggetto di alcun titolo abilitativo ed è quindi da considerarsi non conforme così come pure la parete di divisione dal Sub 122.

Per sanare la situazione urbanista occorrerà effettuare una pratica per suddividere urbanisticamente l'unità Immobiliare e sanare sia la destinazione d'uso che le partizioni interne realizzate senza titolo.

La pratica edilizia necessaria per rendere l'attività conforme può essere **valutata in circa € 8.000,00**. La planimetria catastale risulta conforme allo stato dei luoghi. Si conferma quindi la conformità catastale della U.I. secondo quanto stabilito dall'articolo 29, comma 1bis, della Legge 52/85 come modificata e integrata dal D.L. 31 maggio 2010 n. 78 e di quanto riportato nella Circolare 2/2010 dell'Agenzia delle Entrate e Territorio.

Il tutto come meglio specificato nella relazione del C.T.U. allegata agli atti alla quale il contenuto del presente avviso rinvia integralmente.

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

INDICA

LOTTO 38	
Prezzo base della vendita:	€ 198.500,00 (centonovantottomilacinquecento/00)

Saranno ritenute efficaci offerte non inferiori a:	€ 148.875,00 (centoquarantottomilaottocentosettantacinque/00) pari al 75% del prezzo base sopra indicato
Rilancio minimo in caso di gara, per ogni rilancio:	€ 10.000,00 (diecimila/00)

AVVISA

che procederà alla vendita telematica asincrona del suddetto lotto in data **26 settembre 2025 alle ore 11.00 e segg.**, tramite la piattaforma ASTA LEGALE SPA.

LOTTO 39

➤ **Descrizione del compendio immobiliare:**

Il bene in oggetto consiste nella **piena proprietà di una U.I. ad uso ufficio** posto al piano terra dell'edificio A del complesso immobiliare "I Diamanti", il fronte principale si affaccia sulla Via Foro Boario, dal quale trova accesso. Oltre all'affaccio su via Foro Boario, tre vetrine si affacciano sulla via Gramsci consentendo un'ottima visibilità. All'interno troviamo un negozio attualmente adibito a gastronomia, un annesso laboratorio, una dispensa e due servizi igienici dotati di antibagno di cui uno privato per l'esercente. Oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti e cose comuni del fabbricato se e come esistenti.

➤ **Identificazione Catastale.**

Catasto Fabbricati del Comune di Lugo, Prov. Ra, **Fg. 103, part. 1730, sub. 122, cat. C/1**, Classe 7, Cons. 134 mq, Sup. Catastale 119 mq, rendita catastale € 6.920,52, Via Foro Boario n. 10/2, Piano Terra.

➤ **Confini.**

L'immobile confina: si rimanda all'elaborato peritale ed i relativi allegati planimetrici.

➤ **Esistenza di parti comuni e servitù.**

Si intendono comuni tutte parti indicate nell'allegato Elaborato Planimetrico, nell'Art. 3 del Regolamento Condominiale e per quanto non specificato si dovrà fare riferimento all'Art.1117 del Codice Civile.

➤ **Situazione occupazionale.**

Occupato con contratto di locazione commerciale opponibile alla procedura sino al 4 gennaio 2027. Ammontare del canone mensile del contratto euro 1.500,00 (millecinquecento/00) al mese oltre iva e accessori di legge.

➤ **Indagine amministrativa, destinazione urbanistica e regolarità edilizia risultante dalla relazione del C.T.U. allegata agli atti, e oggetto di pubblicazione.**

Lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo risulta sostanzialmente difforme da quanto rappresentato graficamente nell'ultimo titolo abilitativo depositato in Comune, la differenza sostanziale è che a differenza di quanto autorizzato urbanisticamente, **il subalterno in oggetto risulta essere parte integrante di una U.I. più grande che comprende per intero anche il Sub 123.**

Le due porzioni sono completamente autonome tra di loro e si differenziano in maniera sostanziale anche per la diversa destinazione d'uso. Nella porzione in oggetto prospiciente la via Foro Boario e in parte la Via Gramsci è presente una attività gastronomica, la posizione e le ampie vetrine danno ampia visibilità al locale e un'ottima illuminazione interna. All'interno le partizioni murarie sono conformi a quanto rappresentato nei titoli abilitativi depositati in comune con la sola esclusione della parete che la suddivide dal Sub 123. La pratica edilizia necessaria per rendere l'attività conforme può essere valutata in circa € 5.000,00. La planimetria catastale risulta conforme allo stato dei luoghi. Si conferma quindi la conformità catastale della U.I. secondo quanto stabilito dall'articolo 29, comma 1bis, della Legge 52/85 come modificata e integrata dal D.L. 31 maggio 2010 n. 78 e di quanto riportato nella Circolare 2/2010 dell'Agenzia delle Entrate e Territorio.

Il tutto come meglio specificato nella relazione del C.T.U. allegata agli atti alla quale il contenuto del presente avviso rinvia integralmente.

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

INDICA

LOTTO 39	
Prezzo base della vendita:	€ 190.000,00 (centonovantamila/00)
Saranno ritenute efficaci offerte non inferiori a:	€ 142.500,00 (centoquarantaduemilacinquecento/00) pari al 75% del prezzo base sopra indicato
Rilancio minimo in caso di gara, per ogni rilancio:	€ 10.000,00 (diecimila/00)

AVVISA

che procederà alla vendita telematica asincrona del suddetto lotto in data **26 settembre 2025 alle ore 11.00 e segg.**, tramite la piattaforma ASTA LEGALE SPA.

IMPIANTI DEL COMPLESSO CONDOMINIALE "I DIAMANTI"

Il Perito estimatore ha indicato lotto per lotto eventuali decurtazioni per irregolarità urbanistiche sanabili inerenti agli impianti del complesso condominiale comportanti mancanza di abitabilità precisando quanto segue:

"A seguito degli eventi alluvionali verificatisi nel maggio 2023, che hanno colpito anche il comprensorio lughese, la parte comune condominiale interrata dell'immobile, comprendente i garage e la centrale termica, è stata completamente allagata, rendendo inutilizzabili gli impianti di produzione termica e di cogenerazione.

Sulla base delle informazioni acquisite, questi impianti dovranno essere dismessi...omissis.

Per le unità residenziali, l'energia per la climatizzazione e la produzione di acqua sanitaria era affidata a una centrale termica condominiale composta da caldaie a condensazione e

cogeneratori, un gruppo frigorifero elettrico ed un assorbitore con torre evaporativa, mentre per le **unità commerciali- direzionali la climatizzazione** era composta da pompe di calore tipo VRV.

L'impianto di produzione energetica mediante cogenerazione seppur conforme alla normativa vigente all'atto della progettazione/realizzazione, risulta sovradimensionato rispetto alle richieste delle utenze e non conveniente economicamente, inoltre sono presenti non conformità alla normativa di prevenzione incendi.

Sono altresì presenti non conformità alla normativa in materia di limiti acustici sia in termini di normale tollerabilità sia di aderenza al DPCM 05/12/1997 sia per gli impianti di cogenerazione sia per le unità immobiliari che furono oggetto di causa.....omissis.

Altresì erano presenti criticità per non adeguati isolamenti dei gruppi termici con conseguenti vibrazioni prodotte dai cogeneratori, oltre canale fumi e tubazioni.

Il CTU ritiene che tutti i vizi riscontrati siano emendabili senza che le unità immobiliari debbano essere soggette a svalutazione; precisando come con un opportuno intervento di ripristino per eliminare i vizi dei tre ambiti (prevenzione incendi, mitigazione e contenimento dei limiti acustici, impianti meccanici e loro ottimizzazione) è possibile riportare ad efficienza le prestazioni del complesso architettonico in funzione in conformità ai requisiti imposti dalle normative”.

Sul punto si rinvia alla lettura, relativamente a ciascun lotto, della perizia estimativa in atti, facente parte integrante del presente avviso.

Si segnala la sussistenza di **convenzione edilizia** con il Comune di Lugo la quale insiste su area di sedime dell'intero complesso condominiale part. 1730 ove sono ubicati per circa un 30% anche gli immobili della esecutata, ovviamente sarà da considerarsi un gravame non cancellabile in sede di vendita in analogia di qualsiasi altra servitù e pertanto trasmissibile. Mentre, relativamente alla part. 1729 la stessa, si precisa essere intestata alla esecutata che, seppur gravata dalla medesima convenzione e costituente, di fatto una strada di pubblico passaggio, non è oggetto di pignoramento e, pertanto, non è oggetto di vendita, restando in capo unicamente alla società esecutata come da ispezione ipotecaria in atti pubblici.

L'amministratore del condominio non ha fornito, alla data di redazione del presente avviso di vendita, i dati richiesti in merito alla situazione delle spese condominiali. Pertanto, non è possibile indicare l'importo esatto delle eventuali morosità pregresse o delle spese straordinarie di recente deliberate specificatamente per ogni singolo lotto.

Gli interessati all'acquisto sono invitati a contattare direttamente l'amministrazione condominiale per acquisire le informazioni necessarie prima della presentazione dell'offerta.

Il Professionista delegato

provvederà in sede di vendita telematica:

- 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 3 giorni 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.**

Il Professionista delegato

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

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

- che gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta);

- che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico - edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria nei termini di legge;

- che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo);

- che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti 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 il termine di versamento del saldo prezzo è perentorio e non è soggetto a sospensione feriale;

- che non sarà consentito il pagamento rateale;

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

- che ogni offerente, escluso il debitore e i soggetti non ammessi alla vendita, dovranno depositare l'offerta di acquisto in modalità telematica, secondo le indicazioni contenute nell'avviso di vendita;

- che l'offerta è irrevocabile;

- che l'elaborato peritale relativo alla stima sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito internet del gestore della vendita telematica, oltre che sul sito internet istituzionale del Tribunale di Ravenna www.tribunalediravenna.it, www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.asteanunci.it, www.astearvvisi.it, www.canaleaste.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.asteravenna.eu, www.immobiliare.it;

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

Nell'ipotesi in cui l'avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della

persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della **procura speciale notarile rilasciata in data non successiva alla vendita stessa;**

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

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

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

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

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

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

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

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

- che non è consentito accedere al bene staggito senza il preventivo contatto con il custode;

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

SOGGETTI AMMESSI AL DEPOSITO DELLE OFFERTE

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

- l'offerente persona fisica, personalmente ed anche per conto di coofferenti, in forza di procura speciale notarile;

- il rappresentante dell'offerente incapace (ad esempio: minore di età o beneficiario di Amministrazione di sostegno), debitamente autorizzato dal Giudice competente;

- il legale rappresentante dell'offerente persona giuridica, o dell'ente non persona giuridica, debitamente autorizzato secondo le regole proprie dell'ordinamento interno della persona giuridica e dell'ente stesso.

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

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

Si precisa che:

- **verranno considerate e dichiarate tali anche le offerte formulate da un soggetto non avvocato, anche se munito di procura notarile;**

- **non sarà possibile intestare l'immobile oggetto di vendita a soggetto diverso dall'aggiudicatario.**

CONTENUTO DELL'OFFERTA E DOCUMENTI DA ALLEGARE

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

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

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

A) OFFERENTE PERSONA FISICA

A1) Offerente persona fisica.

L'offerta dovrà contenere le seguenti indicazioni:

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

Pertanto all'offerta dovranno essere allegati:

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

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

- di stato libero, scansione del relativo certificato;

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

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

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

A2) Offerente persona fisica titolare di impresa individuale:

Oltre alle indicazioni ed agli allegati di cui al punto a1), l'offerta dovrà contenere anche l'indicazione della denominazione dell'impresa individuale e della relativa partita I.V.A. e ad essa dovrà essere allegata anche la relativa visura del competente Registro delle Imprese, aggiornata ad una data risalente a non più di quindici 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 quindici giorni lavorativi prima del termine per la presentazione delle offerte.

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

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

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

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

Nel caso in cui:

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

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

(iii) la società sia amministrata da una pluralità di amministratori con poteri congiunti, all'offerta dovrà essere allegata scansione della procura speciale notarile rilasciata all'amministratore che ha sottoscritto l'offerta con firma digitale da parte degli altri amministratori;

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

B3) Enti diversi dalle società

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

Inoltre, qualora:

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

C) OFFERENTE AVVOCATO

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

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

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

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

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

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

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

* * *

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

certificata per la vendita telematica, oppure al soggetto che ha sottoscritto l'offerta con firma digitale.

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

* * *

MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

La cauzione dovrà essere versata esclusivamente con bonifico bancario sul conto corrente acceso presso **SOLUTION BANK S.P.A.**

avente le seguenti coordinate:

IBAN: IT95P0327313100000409800374

intestato a:

R.G.E.IMM. 93/2023

con indicazione della seguente causale:

“cauzione RGE N. 93/2023 Trib. RA - LOTTO.....(INDICAZIONE TASSATIVA DEL N. DI LOTTO) – Prof. Del. Adv. Aleandra Argentieri”.

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

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

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

* * *

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

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

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

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

<https://pvp.giustizia.it>

<https://venditepubbliche.giustizia.it>

<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>

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

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

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

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

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

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

* * *

MODALITÀ DI TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

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

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

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

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

Il bollo può essere pagato sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero all'indirizzo <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 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 3 GIORNI a partire dal suo inizio con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere in giorni festivi.

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

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

Offerta per persona da nominare:

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

Istanza di assegnazione con riserva di nomina di un terzo: il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri

ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

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

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

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

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

* * *

SALDO PREZZO

E ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE

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

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

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

DICHIARAZIONE ANTIRICICLAGGIO- OBBLIGATORIA

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

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

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

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

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

L'Ordinanza di delega fa parte integrante del presente avviso e si intende qui integralmente richiamata e ritrascritta.

Ravenna, 16.06.2025

Il Professionista Delegato

Avv. Aleandra Argentieri

(f.to digitalmente)