TRIBUNALE ORDINARIO DI RAVENNA
Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari

***

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITÀ DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. N. 42/2025 (cui è riunita la n. 22/2026 R.G.E.)
Giudice dell'Esecuzione: Dott. Samuele Labanca
Professionista Delegato e Custode Giudiziario: Dott. Marcello Toso
Gestore della Vendita telematica: Gruppo Edicom S.p.a.

***

Si dà pubblico avviso che nell'esecuzione immobiliare indicata in epigrafe, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c, con ordinanza emessa dal Giudice dell'Esecuzione in data 15/07/2026 è stata conferita al Professionista delegato Dott. Marcello Toso la delega alle operazioni di vendita, da svolgersi con la **modalità telematica cosiddetta asincrona**, dei seguenti immobili:

LOTTO 3

Descrizione del compendio immobiliare:
compendio immobiliare sito in Faenza (RA) via Fossolo n. 87, composto da due abitazioni (sub. 1 e sub. 5), un'autorimessa (sub. 2) ed un fienile (sub. 3), oltre ad area cortilizia comune.
L'abitazione di cui al sub. 1, di recente ristrutturazione, è disposta su due piani ed è così composta: al piano terra portico a L sui lati ovest e sud, ingresso, cucina abitabile, disimpegno, soggiorno, studio, lavanderia con accesso ad un secondo piccolo portico posto sul lato nord, bagno e ripostiglio; al piano primo due camere da letto matrimoniali, una camera singola, due ripostigli ed un bagno.
L'unità è comunicante con autorimessa con due posti auto (sub. 2).
L'abitazione di cui al sub. 5, in precario stato manutentivo, è disposta su due piani ed è così composta: al piano terra ingresso, soggiorno-pranzo con angolo cottura, e due vani attigui uso cantina; al piano primo camera da letto, disimpegno, bagno e sgombero.
Adiacenti all'abitazione vi sono una tettoia ed una cantina in precarie condizioni statiche ed un fabbricato labente in posizione staccata ad uso cantina.
Nell'area cortilizia comune (sub. 6) insiste un fabbricato in muratura destinato a fienile (sub. 3).

Diritto oggetto di vendita:
piena proprietà.

Identificazione Catastale:
Catasto Fabbricati del Comune di Faenza:
- **Foglio 22, Particella 19, Subalterno 1,** via Fossolo n. 87, Piano T-1, **Cat. A/3**, Classe 1, Consistenza 8,5 vani, Superficie totale mq 257, escluse aree scoperte mq 244, Rendita Euro 658,48;
- **Foglio 22, Particella 19, Subalterno 2,** via Fossolo n. 87, Piano T, **Cat. C/6**, Classe 2, Consistenza mq 32, Superficie totale mq 36, Rendita Euro 130,56;
- **Foglio 22, Particella 19, Subalterno 3,** via Fossolo n. 87, Piano T, **Cat. D/10**, Rendita Euro 72,30;
- **Foglio 22, Particella 19, Subalterno 5,** via Fossolo n. 87, Piano T-1, **Cat. A/4**, Classe 2, Consistenza 5 vani, Superficie totale mq 123, escluse aree scoperte mq 121, Rendita Euro 258,23;
- **Foglio 22, Particella 144,** Cat. F/1, Consistenza mq 173, distinto anche al C.T come ente urbano, stessa estensione, per la cui destinazione d'uso si rimanda al relativo certificato ed alla perizia.

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

È compresa la comproprietà pro quota sulla parte comune distinta con il sub. 6 via Fossolo n. 87 PT B.C.N.C., corte e concimaia bene comune pertinenziale e funzionale ai Sub. 1-2-3-5.
L'area di pertinenza è distinta al Foglio 22 Particella 19, ente urbano, consistenza mq 3.200.

Confini:
si rimanda alla relazione dell'Esperto Stimatore allegata agli atti per eventuali indicazioni ove pertinenti.

Esistenza di parti comuni e servitù:
si rimanda alla relazione dell'Esperto Stimatore allegata agli atti per eventuali indicazioni ove pertinenti.

Situazione occupazionale:
gli immobili risultano occupati dal debitore esecutato, dalla sua famiglia ed in parte concessi in godimento ad una società agricola allo stesso riferibile; saranno pertanto da liberarsi al decreto di trasferimento.

Indagine amministrativa, destinazione urbanistica e regolarità edilizia risultante dalla relazione dell'Esperto Stimatore allegata agli atti, e oggetto di pubblicazione.

Il tutto come meglio specificato nella relazione dell'Esperto Stimatore allegata agli atti, nella quale vengono indicate anche le difformità che l'aggiudicatario avrà la possibilità di regolarizzare, con un onere stimato dallo stesso Esperto in 4.000 Euro.

LOTTO 4

Descrizione del compendio immobiliare:
terreno agricolo coltivato interamente a kiwi sito in Faenza (RA) via Fossolo. L'intero frutteto è servito da impianto di irrigazione completo di stazione di pompaggio dal canale consorziale.
Facendo riferimento al Certificato di destinazione urbanistica prodotto dall'Esperto Stimatore, si ricava che tali terreni sono identificati negli Strumenti Urbanistici del Comune di Faenza (R.U.E.) come segue:

- *Art. 13 Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola di pianura) (in parte) (particelle 131 e 134);*
- *Art. 14 Aree di valore naturale e ambientale (in parte) (particella 134);*
- *Art. 15 Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (Ambiti agricoli di particolare interesse paesaggistico) (particelle 131 e 134 in parte; particella 141).*

Diritto oggetto di vendita:
piena proprietà.

Identificazione Catastale:
Catasto Terreni del Comune di Faenza:
- Foglio 22, Particelle 131, Consistenza mq 25.711;
- Foglio 22, Particella 134, Consistenza mq 64.202;
- Foglio 22, Particella 141, Consistenza mq 656.

Confini:
si rimanda alla relazione dell'Esperto Stimatore allegata agli atti per eventuali indicazioni ove pertinenti.

Esistenza di parti comuni e servitù:
si rimanda alla relazione dell'Esperto Stimatore allegata agli atti per eventuali indicazioni ove pertinenti.

Situazione occupazionale:

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

i terreni risultano concessi in godimento ad una società agricola riferibile al debitore esecutato; saranno pertanto da liberarsi al decreto di trasferimento.

Indagine amministrativa, destinazione urbanistica e regolarità edilizia risultante dalla relazione dell'Esperto Stimatore allegata agli atti, e oggetto di pubblicazione.

LOTTO 6

Descrizione del compendio immobiliare:
terreni siti in Faenza (RA) via Monte Sant'Andrea.
Facendo riferimento al Certificato di destinazione urbanistica prodotto dal C.T.U., si ricava che tali terreni sono identificati negli Strumenti Urbanistici del Comune di Faenza (R.U.E.) come segue:

- *Art. 13 Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola di pianura) (in parte) (particelle tutte);*
- *Art. 15 Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (Ambiti agricoli di particolare interesse paesaggistico) (in parte) (particelle tutte).*

Diritto oggetto di vendita:
piena proprietà.

Identificazione Catastale:
Catasto Terreni del Comune di Faenza:
- Foglio 28, Particella 69, Consistenza mq 3.935;
- Foglio 28, Particella 91, Consistenza mq 1.865;
- Foglio 28, Particella 92, Consistenza mq 8.000;
- Foglio 28, Particella 110, Consistenza mq 280.

Confini:
si rimanda alla relazione dell'Esperto Stimatore allegata agli atti per eventuali indicazioni ove pertinenti.

Esistenza di parti comuni e servitù:
si rimanda alla relazione dell'Esperto Stimatore allegata agli atti per eventuali indicazioni ove pertinenti.

Situazione occupazionale:
i terreni risultano concessi in godimento ad una società agricola riferibile al debitore esecutato; saranno pertanto da liberarsi al decreto di trasferimento.

Indagine amministrativa, destinazione urbanistica e regolarità edilizia risultante dalla relazione dell'Esperto Stimatore allegata agli atti, e oggetto di pubblicazione.

LOTTO 7

Descrizione del compendio immobiliare:
lotto di terreno agricolo pianeggiante in Brisighella (RA), località San Ruffillo, accessibile da strada comunale via Casse, coltivato a frutteto e specificatamente ad albicocche biologiche, dotato di impianto irriguo a pressione.
Facendo riferimento al Certificato di destinazione urbanistica prodotto dell'Esperto Stimatore, si ricava che tali terreni sono identificati negli Strumenti Urbanistici del Comune di Brisighella (R.U.E.) come segue:

- *Art. 14 Aree di valore naturale e ambientale (in parte) (Foglio 47 particella 176);*

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

- *Art. 15 Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (Ambiti agricoli di particolare interesse paesaggistico) (in parte) (Foglio 44 particella 27 e Foglio 47 particella 176).*

Diritto oggetto di vendita:
piena proprietà.

Identificazione Catastale:
Catasto Terreni del Comune di Brisighella:
- **Foglio 44, Particella 27,** Consistenza mq 12.500;
- **Foglio 47, Particella 176,** Consistenza mq 42.500.

Confini:
si rimanda alla relazione dell'Esperto Stimatore allegata agli atti per eventuali indicazioni ove pertinenti.

Esistenza di parti comuni e servitù:
si rimanda alla relazione dell'Esperto Stimatore allegata agli atti per eventuali indicazioni ove pertinenti.

Situazione occupazionale:
i terreni risultano concessi in godimento ad una società agricola riferibile al debitore esecutato; saranno pertanto da liberarsi al decreto di trasferimento.

Indagine amministrativa, destinazione urbanistica e regolarità edilizia risultante dalla relazione dell'Esperto Stimatore allegata agli atti, e oggetto di pubblicazione.

LOTTO 8

Descrizione del compendio immobiliare:
terreni a seminativo/boschivo siti in Brisighella (RA), località Pietramora, estesi circa mq 272.579,00.
Tali terreni risultano in gran parte soggetti al programma di sviluppo rurale con abbandono ventennale di cui al Programma di sviluppo rurale 2014-2020 della Regione Emilia-Romagna, denominato "Ritiro dei seminativi dalla produzione per venti anni per scopi ambientali", ed al corrispondente impegno con decorrenza dall'1.1.2017 e scadenza al 31.12.2036. È onere dell'offerente prendere visione della relativa convenzione, del bando applicabile, della documentazione AGREA e di ogni altro elemento utile, e prendere atto che l'aggiudicatario acquisterà il bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, assumendo ogni verifica e adempimento relativo alla prosecuzione dell'impegno, all'eventuale subentro, alla presentazione delle domande annuali e alla permanenza dei requisiti per l'erogazione dei contributi, senza che la procedura esecutiva presti qualsiasi forma di garanzia.
Facendo riferimento al Certificato di destinazione urbanistica prodotto dal C.T.U., si ricava che tali terreni sono identificati negli Strumenti Urbanistici del Comune di Brisighella (R.U.E.) come segue:
- *Art. 14 Aree di valore naturale e ambientale (in parte) (particelle tutte);*
- *Art. 15 Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (Ambiti agricoli di particolare interesse paesaggistico) (in parte) (particella 51);*
- *Art. 18.2 Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (Zone per la viabilità) (in parte) (particelle 37, 98, 108, 116, 122 e 124).*

Diritto oggetto di vendita:
piena proprietà.

Identificazione Catastale:
Catasto Terreni del Comune di Brisighella:

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

- **Foglio 114, Particella 122,** Consistenza mq 4.453;
- **Foglio 114, Particella 120,** Consistenza mq 32.717;
- **Foglio 114, Particella 116,** Consistenza mq 34.385;
- **Foglio 114, Particella 118,** Consistenza mq 2.242;
- **Foglio 114, Particella 52,** Consistenza mq 4.230;
- **Foglio 114, Particella 110,** Consistenza mq 2.923;
- **Foglio 114, Particella 124,** Consistenza mq 291;
- **Foglio 114, Particella 45,** Consistenza mq 650;
- **Foglio 114, Particella 50,** Consistenza mq 52.360;
- **Foglio 114, Particella 51,** Consistenza mq 17.010;
- **Foglio 114, Particella 36,** Consistenza mq 1.790;
- **Foglio 114, Particella 37,** Consistenza mq 22.280;
- **Foglio 114, Particella 38,** Consistenza mq 44.390;
- **Foglio 114, Particella 41,** Consistenza mq 4.830;
- **Foglio 114, Particella 42,** Consistenza mq 370;
- **Foglio 114, Particella 98,** Consistenza mq 400;
- **Foglio 114, Particella 108,** Consistenza mq 47.258.

Confini:
si rimanda alla relazione dell'Esperto Stimatore allegata agli atti per eventuali indicazioni ove pertinenti.

Esistenza di parti comuni e servitù:
si rimanda alla relazione dell'Esperto Stimatore allegata agli atti per eventuali indicazioni ove pertinenti.

Situazione occupazionale:
i terreni risultano liberi al decreto di trasferimento.

Indagine amministrativa, destinazione urbanistica e regolarità edilizia risultante dalla relazione dell'Esperto Stimatore allegata agli atti, e oggetto di pubblicazione.

***

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, eventualmente presentando 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);

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

- 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, alla quale è stata applicata 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 cancellati 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 alla procedura;
- che ogni offerente, escluso il debitore e i soggetti non ammessi alla vendita, dovranno depositare l'offerta di acquisto in modalità telematica, secondo le indicazioni contenute nell'avviso di vendita;
- che l'offerta è irrevocabile;
- che l'elaborato peritale relativo alla stima sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito internet del gestore della vendita telematica, oltre che sul sito internet istituzionale del Tribunale di Ravenna www.tribunalediravenna.it, www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.asteravenna.eu, www.immobiliare.it;
- **che l'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, verranno 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 e/o il Professionista Delegato;

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

- che il Custode è disponibile, compatibilmente con gli impegni connessi all'ufficio, a fornire **gratuitamente** tutte le informazioni relative all'immobile, alle modalità di partecipazione alla vendita, allo stato del procedimento e ai tempi del trasferimento;
- che con la presentazione dell'offerta telematica, l'offerente accetta espressamente il contenuto della perizia di stima e del presente avviso di vendita.

***

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

INDICA

Relativamente al LOTTO 3:
- prezzo base della vendita: euro **465.000,00** (quattrocentosessantacinquemila/00);
- saranno ritenute efficaci offerte non inferiori ad: euro **348.750,00** (trecentoquarantottomilasettecentocinquanta/00), **pari al 75% del prezzo base sopra indicato;**
- rilancio minimo in caso di gara: euro **23.500,00** (ventitremilacinquecento/00) **per ogni rilancio.**

Relativamente al LOTTO 4:
- prezzo base della vendita: euro **498.000,00** (quattrocentonovantottomila/00);
- saranno ritenute efficaci offerte non inferiori ad: euro **373.500,00** (trecentosettantatremilacinquecento/00), **pari al 75% del prezzo base sopra indicato;**
- rilancio minimo in caso di gara: euro **25.000,00** (venticinquemila/00) **per ogni rilancio.**

Relativamente al LOTTO 6:
- prezzo base della vendita: euro **63.000,00** (sessantatremila/00);
- saranno ritenute efficaci offerte non inferiori ad: euro **47.250,00** (quarantasettemiladucentocinquanta/00), **pari al 75% del prezzo base sopra indicato;**
- rilancio minimo in caso di gara: euro **3.500,00** (tremilacinquecento/00) **per ogni rilancio.**

Relativamente al LOTTO 7:
- prezzo base della vendita: euro **192.000,00** (centonovantaduemila/00);
- saranno ritenute efficaci offerte non inferiori ad: euro **144.000,00** (centoquarantaquattromila/00), **pari al 75% del prezzo base sopra indicato;**
- rilancio minimo in caso di gara: euro **9.600,00** (novemilaseicento/00) **per ogni rilancio.**

Relativamente al LOTTO 8:
- prezzo base della vendita: euro **41.000,00** (quarantunomila/00);
- saranno ritenute efficaci offerte non inferiori ad: euro **30.750,00** (trentamilasettecentocinquanta/00), **pari al 75% del prezzo base sopra indicato;**
- rilancio minimo in caso di gara: euro **2.000,00** (duemila/00) **per ogni rilancio.**

AVVISA

che il giorno **15/12/2026, alle ore 10:00 e segg. per il LOTTO 3, alle ore 10:20 e segg. per il LOTTO 4, alle ore 10:40 e segg. per il LOTTO 6, alle ore 11:00 e segg. per il LOTTO 7 ed alle ore 11:20 e segg.**

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

per il LOTTO 8, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma **www.garavirtuale.it** e provvederà:
- all'apertura delle buste telematiche;
- alla verifica della regolarità delle offerte pervenute;
- all'avvio delle operazioni di vendita, a cui gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita;
- all'eventuale avvio della gara sull'offerta più alta, nel caso fossero pervenute più offerte valide, che **avrà durata di 72 ore a partire dal suo inizio, con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere in giorni festivi**.

***

SOGGETTI AMMESSI AL DEPOSITO DELLE OFFERTE

Escluso il debitore, sono ammessi a depositare le offerte telematiche, tramite l'apposito modulo ministeriale al quale si accede dal portale del Gestore, come meglio di seguito precisato:
- l'offerente persona fisica, personalmente ed anche per conto di coofferenti, in forza di procura speciale notarile;
- il rappresentante dell'offerente incapace (ad esempio: minore di età o beneficiario di Amministrazione di sostegno), debitamente autorizzato dal Giudice competente;
- il legale rappresentante dell'offerente persona giuridica, o dell'ente non persona giuridica, debitamente autorizzato secondo le regole proprie dell'ordinamento 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 inammissibili 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 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;

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

(ii) nel caso in cui l'offerente sia:
- di stato libero, scansione del relativo certificato;
- coniugato o unito civilmente, scansione dei relativi estratti per riassunto dell'atto di matrimonio o dell'unione civile (da richiedere presso gli Uffici Comunali del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio o l'Unione Civile).

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

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

A2) Offerente persona fisica titolare di impresa individuale:

Oltre alle indicazioni ed agli allegati di cui al punto a1), l'offerta dovrà contenere anche l'indicazione della denominazione dell'impresa individuale e della relativa partita I.V.A. e ad essa dovrà essere allegata anche la relativa visura del competente Registro delle Imprese, aggiornata ad una data risalente a non più di trenta 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 allegazione di documenti che consentano la verifica positiva della condizione di reciprocità fra stati.

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. Prima dell'emissione del decreto di trasferimento, dovrà essere consegnata al professionista delegato, nei termini e nelle modalità da lui indicati, copia autentica del provvedimento autorizzativo del 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 dovrà comparire anche quale presentatore e dovrà indicare le proprie generalità ed allegare all'offerta stessa una scansione di un proprio documento di identità in corso di validità e del codice fiscale.

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

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

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

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

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

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, potrà essere richiesta 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, 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, potrà essere richiesta 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, potrà essere richiesta in estratto autentico notarile.

B3) Enti diversi dalle società

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

Inoltre, qualora:

- l'ente offerente abbia personalità giuridica, all'offerta dovrà essere allegato il certificato dal quale risulti l'acquisto della stessa;
- l'ente offerente non abbia personalità giuridica, all'offerta dovrà essere allegata la 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 la 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.

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

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 caso di offerte presentate da una 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, procura speciale notarile (o delle procure speciali notarili) rilasciata (o rilasciate) dall'altro offerente (o dagli altri offerenti) 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 E NUMERO DI CRO DEL BONIFICO EFFETTUATO PER IL VERSAMENTO DELLA CAUZIONE;

O) CODICE IBAN DEL CONTO CORRENTE SUL QUALE LA CAUZIONE È STATA ADDEBITATA (tenendo presente che nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN o codice similare composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti a partire dal 6° fino al 16° carattere del TRN. Non dovranno comunque essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini);

P) L'INDIRIZZO DELLA CASELLA DI POSTA ELETTRONICA CERTIFICATA, di cui ai commi 4 e 5 dell'art.12 del D.M. 32/2015, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;

Q) IL RECAPITO DI TELEFONIA MOBILE DELL'OFFERENTE OVE RICEVERE LE COMUNICAZIONI DI PERTINENZA;

R) quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo

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

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) CONTABILE DEL 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, intestato al Tribunale di Ravenna R.G.E. N. 42/2025, avente le seguenti coordinate **IBAN IT52I0327313100000409800741**, con indicazione della seguente causale:
- per il **LOTTO 3** "***cauzione R.G.E. n. 42/2025 Tribunale di Ravenna - LOTTO 3 - Prof. Del. Marcello Toso***";
- per il **LOTTO 4** "***cauzione R.G.E. n. 42/2025 Tribunale di Ravenna - LOTTO 4 - Prof. Del. Marcello Toso***";
- per il **LOTTO 6** "***cauzione R.G.E. n. 42/2025 Tribunale di Ravenna - LOTTO 6 - Prof. Del. Marcello Toso***";
- per il **LOTTO 7** "***cauzione R.G.E. n. 42/2025 Tribunale di Ravenna - LOTTO 7 - Prof. Del. Marcello Toso***";
- per il **LOTTO 8** "***cauzione R.G.E. n. 42/2025 Tribunale di Ravenna - LOTTO 8 - Prof. Del. Marcello Toso***".

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, 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 le ore 23.59 del 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

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

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 al quale in caso di aggiudicazione verrà intestato 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** (bottone firma offerta), prima di confermarla. Per questo il presentatore deve quindi scaricare l'offerta integrale in formato xml, firmarla digitalmente con il proprio dispositivo e ricaricarlo nel sistema.
L'offerta a questo punto può essere **confermata** ed inoltrata.
L'ultimo adempimento riguarda il **pagamento del bollo digitale**.
Il bollo può essere pagato sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero all'indirizzo http://pst.giustizia.it, tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" e nel "Vademecum per il pagamento telematico del bollo digitale" reperibili sul sito internet pst.giustizia.it.
La ricevuta del pagamento in formato XML dovrà essere scaricata dal pst.giustizia.it ed allegata all'offerta.
Il presentatore, quindi, recupera l'offerta completa (in formato p7m) e la **trasmette all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it** senza tentare di aprire il file contenente l'offerta e restituito dal sistema, pena l'alterazione dello stesso e l'invalidazione dell'offerta.

***

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

L'offerta si intende depositata solo dopo che sia stata generata la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore della PEC del Ministero della Giustizia, ricevuta che il presentatore ha diritto di richiedere ai sensi dell'art. 12, comma 4, del D.M. n. 32 del 2015.
Le offerte pervenute in maniera non conforme alle prescrizioni sopra indicate saranno ritenute inefficaci, con l'avvertenza che il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta, che la responsabilità della correttezza, della completezza e della tempestività delle operazioni di inserimento nel portale dei dati e di tutta la documentazione richiesta è a carico esclusivo dell'offerente e che pertanto non saranno ammesse contestazioni, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra indicate non saranno compiutamente e correttamente concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta.
Una volta trasmessa, non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

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

Anche le offerte presentate per via telematica sono irrevocabili e devono essere incondizionate.
L'offerta per la vendita telematica ritualmente depositata viene automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita e quindi trasmessa al gestore incaricato della vendita il quale, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, invia all'indirizzo PEC indicato nell'offerta, un invito a connettersi al proprio portale.
Un ulteriore invito a connettersi per partecipare alle operazioni di vendita viene trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile fornito nell'offerta, ai sensi dell'art. 16 del D. M. 26.2.2015 n. 32.
Il presentatore si autentica al Portale del Gestore delle Vendite Telematiche con le credenziali ricevute, può visualizzare i documenti anonimi depositati da tutti i presentatori e partecipare alle operazioni di vendita relative all'esperimento di vendita per cui ha presentato l'offerta.

***

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

All'udienza di vendita telematica come sopra fissata, il Professionista Delegato procederà all'apertura delle buste telematiche.
Eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno.
Il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita.
Gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS.
In caso di offerta unica: se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta come sopra determinato si procederà senz'altro all'aggiudicazione all'unico offerente; qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base, ma pari o superiore al 75% dello stesso, si procederà all'aggiudicazione solo ove non siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. e sempre che non si ritenga che vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.
In caso di pluralità di offerte: in caso di pluralità di offerte ammissibili, il professionista delegato inviterà in ogni caso gli offerenti a una gara telematica sull'offerta più alta economicamente, secondo la modalità asincrona, partendo dal valore più alto tra quelli offerti; in difetto di offerte in aumento, aggiudicherà l'immobile al miglior offerente (da individuarsi in successione secondo il maggior prezzo offerto, quindi, la maggiore cauzione prestata; quindi il minor tempo di versamento del saldo; infine, la priorità temporale di deposito dell'offerta). Si precisa che in caso di gara il termine perentorio per il pagamento sarà di 120 giorni anche nel caso in cui l'offerente, divenuto aggiudicatario, avesse depositato offerta contenente l'indicazione di un tempo di pagamento inferiore.
La gara avrà durata di 72 ore a partire dal suo inizio con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere in giorni festivi.
Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia.
Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 15 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 15 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.
Offerta per persona da nominare:
Nell'ipotesi in cui l'avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare dovrà dichiarare al delegato nelle forme da questi indicati, nei tre giorni successivi alla vendita, il nome

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

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 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, l'offerta verrà ritenuta valida ed il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine non prorogabile di 120 giorni.

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.

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

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.
La contabile del bonifico relativo al saldo prezzo dovrà essere tempestivamente 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 ed i relativi estremi. 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).

Per maggiori informazioni, chiarimenti e per le visite dell'immobile si prega di contattare il Professionista Delegato e Custode Giudiziario Dott. Marcello Toso, telefonicamente al numero 328 7312899 dal lunedì al venerdì dalle ore 09:30 alle ore 12:30 o tramite e-mail all'indirizzo toso@consulentiassociati.ra.it.

Ravenna, lì 16 ottobre 2026

Il Professionista Delegato
Dott. Marcello Toso

Studio Consulenti Associati
Dott. Marcello Toso
Via G. Bovini, 41 - 48123 Ravenna (RA) - Tel. 0544 501881 – Cell. 328 7312899
E-mail: toso@consulentiassociati.ra.it
Si riceve per appuntamento
In caso di necessità inviare una mail

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