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

TRIBUNALE ORDINARIO DI RAVENNA
Sezione Civile- Esecuzioni Immobiliari
***
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. N. 112/2021 (a cui è riunita la n. 69/2023 R.G.E.)
Giudice dell'Esecuzione Dott. Samuele Labanca
Professionista Delegato e Custode Giudiziario: Notaio Dott. Fabrizio Gradassi
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 10.1.2024, e con successivo provvedimento del 29.10.2025, è stata conferita al Professionista delegato **Notaio Dott. Fabrizio Gradassi** delega alle operazioni di vendita, da svolgersi con la **modalità telematica cosiddetta asincrona**, del seguente immobile:

LOTTO UNICO
Piena proprietà di lotti edificabili oltre ad aree adibite rispettivamente a strade, verde, parcheggi e laminazione, il tutto facente parte della lottizzazione denominata "Area ex allevamento Via Padrina" sita in Comune di Solarolo (RA), Via Padrina.
Identificazione catastale:
Catasto Fabbricati del Comune di Solarolo, Foglio 8, mappali:
- 831, Via Padrina, Piano T, Categoria F/1, Consistenza 1841 mq.;
- 832, Via Padrina, Piano T, Categoria F/1, Consistenza 1518 mq.;
- 833, Via Padrina, Piano T, Categoria F/1, Consistenza 1043 mq.;
- 835, Via Padrina, Piano T, Categoria F/1, Consistenza 626 mq.;
- 836, Via Padrina, Piano T, Categoria F/1, Consistenza 692 mq.;
- 838, Via Padrina, Piano T, Categoria F/1, Consistenza 879 mq.;
- 839, Via Padrina, Piano T, Categoria F/1, Consistenza 865 mq.;
- 830, Via Padrina, Piano T, Categoria F/1, Consistenza 3297 mq.;
- 837, Via Padrina, Piano T, Categoria F/1, Consistenza 453 mq.;
- 842, Via Padrina, Piano T, Categoria F/1, Consistenza 50 mq.;
- 845, Via Padrina, Piano T, Categoria F/1, Consistenza 47 mq.;
- 846, Via Padrina, Piano T, Categoria F/1, Consistenza 176 mq.;
- 848, Via Padrina, Piano T, Categoria F/1, Consistenza 213 mq.;
- 849, Via Padrina, Piano T, Categoria F/1, Consistenza 7180 mq.

Confini: i cespiti di cui sopra confinano con i mappali 702,708,834,840,841,847, salvo altri.

Descrizione dettagliata degli immobili (risultante dall'elaborato peritale e da successiva integrazione di perizia rispettivamente in data 14/09/2022 e 01/12/2023, entrambi agli atti della procedura e oggetto di pubblicazione)
"Si tratta di una lottizzazione con opere di urbanizzazione ad oggi non completate, attuata nel 2008 su progetto unitario ad iniziativa privata e relativa convenzione, quest'ultima tutt'ora

in corso di validità. Il progetto è stato presentato a nome della Soc. "omissis" alla quale, in data 22.11.2007 è subentrata la Soc. "omissis", attuale debitrice.
L'area di progetto è collocata in prossimità del centro urbano del Comune di Solarolo, su terreno pianeggiante. All'estremo Nord di detta area è presente un oleodotto militare interraro la cui interferenza con il progetto unitario è stata oggetto di confronto diretto con l'aeronautica militare, così come per la presenza, sempre nelle vicinanze del comparto, di un elettrodotto di proprietà ENEL in parte aereo ed in parte interrato. Inoltre due dei lotti in progetto sono inseriti all'interno della fascia di rispetto denominata "canale dei mulini" tutelata dal vincolo paesaggistico di cui alla Legge 1089/'39 e per la quale è prevista la realizzazione di un corsello panoramico ciclo-pedonale volto alla valorizzazione di detta area.
Il progetto prevede, nell'insieme, l'individuazione di otto lotti di vendita per una superficie massima edificabile pari a mq. 5.603,90, una volumetria di mc. 9.090,00 ed una superficie totale da destinarsi a verde privato pari a mq. 1861,88, oltre alla realizzazione della viabilità di collegamento, verde pubblico e laminazione, il tutto in attuazione della Scheda "C" del PRG all'epoca vigente e come da progetto autorizzato del quale si tratterà meglio in seguito, anche allegando ogni opportuna documentazione.
Al momento dei sopralluoghi il comparto è stato rinvenuto in completo abbandono, sopraffatto dalla vegetazione, da ultimare per quel che concerne le opere di urbanizzazione ed in parte colpito da atti vandalici che l'hanno privato di parte dei manufatti facenti parte dell'impiantistica già realizzata.
A quanto sopra si aggiunge il rinvenimento, su parte delle aree, di materiali e attrezzature di vario genere in deposito e che dovranno essere rimosse per dare seguito alle opere di lottizzazione, così come l'impianto a frutteto messo a dimora nell'area destinata alla laminazione (mappale 849).
Dal sopralluogo e dal confronto con il tecnico direttore lavori dell'intervento, s'è potuto verificare l'effettiva realizzazione di parte dell'impianto fognario, nonché di parte della viabilità, il tutto si ripete ad oggi in stato di abbandono e degrado, motivo per il quale, per procedere con il completamento delle opere si renderà necessaria una verifica accurata delle reti fognarie già realizzate, nonché il completamento delle stesse, alla luce anche delle rilevate mancanze rispetto alle previsioni progettuali (coperchi etc.).
A puro titolo esemplificativo e non esaustivo si possono identificare a grandi linee le lavorazioni che di seguito si elencano, correlate dai relativi costi di massima, necessari per ottenere il completamento della lottizzazione e portare i beni in esproprio all'ordinarietà ovvero nelle condizioni di poter essere alienati a terzi.
Alla base del calcolo che segue sono state prese in considerazione le lavorazioni previste nel computo metrico estimativo unito alla delibera di Giunta n. 34 del 18.03.2008 e facente parte della convenzione urbanistica. Gli importi sono stati opportunamente adeguati ed aggiornati in funzione dell'aumento dei prezzi, delle lavorazioni già eseguite e di quelle ritenute necessarie per completare l'intervento.
Considerata la difficoltà nel verificare con certezza il grado di completamento e conservazione delle lavorazioni eseguite, la contabilizzazione è stata elaborata in via prudenziale.
1) Operazioni tecniche di riassegnazione/ridefinizione degli incarichi, pratiche edilizie di rinnovo e perfezionamento dei titoli edilizi, oneri di sicurezza, di direzione lavori e di collaudo € 25.000,00
2) disboscamento e pulizia delle aree interessate dal pignoramento, con trasposto a discarica autorizzata delle risulte € 25.000,00
3) verifica e completamento dell'impianto fognario:
nella fattispecie si segnala l'assenza della rete fognaria sulla strada privata a servizio di quattro lotti; l'assenza delle linee relative alla laminazione, nonché l'assenza dell'area di laminazione stessa, da realizzarsi a Nord-Est del comparto sotto forma di campo da calcio come da prescrizioni comunali; l'incompletezza di alcuni pozzetti già installati; la necessità di

realizzare/completare la rete Telecom; la necessità di completare la rete distribuzione gas (realizzata solo in minima parte); la necessità di realizzare/completare le linee elettriche pubbliche e di derivazione ai singoli lotti € 140.500,00
4) completamento rete antincendio € 500,00
5) completamento delle strade, realizzazione dei marciapiedi e della pista ciclabile € 151.000,00
6) sistemazione spazi a verde pubblico comprese le attrezzature e l'arredo urbano € 26.000,00
7) realizzazione segnaletica stradale – a corpo € 4.500,00
8) arrotondamento € 500,00
sommano ripristini e completamenti ***€ 373.000,00*** *oltre imposte di legge"*
Vincoli (risultanti dall'elaborato peritale agli atti della procedura e oggetto di pubblicazione)
"Dalla lettura dell'atto di compravendita notaio Dott. Mauro Barisone di Imola (BO), Rep. n. 36369/3946 del 19.07.2007, trascritto a Ravenna in data 26/07/2007 al n. 11340 Reg. Part., è emerso il seguente vincolo:
- servitù di oleodotto a favore dell'Aeronautica Militare gravante esclusivamente sulla particella 849, come risulta dal Decreto Prefettizio n. 3871 del 20/07/1966 trascritto a Ravenna il 16 gennaio 1968 n. 640.
Si specifica altresì che il comparto di cui è causa, sotto il profilo urbanistico, è normato dalla "Scheda C" di PRG denominata "Ex allevamento di Via Padrina" il cui schema di inquadramento operativo (S.I.O.) è stato approvato con delibera del Consiglio Comunale del 22.06.2005 – verbale n. 42, a seguito di specifica istanza presentata dal legale rappresentante della Società "omissis", all'epoca proprietaria.
Per quel che concerne i restanti vincoli derivanti dalla convenzione urbanistica di lottizzazione, si rimanda al capitolo relativo alla regolarità edilizia che segue."

Situazione occupazionale: libero

Regolarità edilizia e destinazione urbanistica (risultante dall'elaborato peritale e da successiva integrazione rispettivamente in data 14/09/2022 e 01/12/2023)
"Dalle ricerche effettuate presso l'Archivio del Comune di Solarolo, in riferimento ai beni in stima, sono emerse le seguenti informazioni:
- Sul comparto in esame, prima dell'intervento di lottizzazione in essere, erano presenti vari fabbricati i quali sono stati totalmente demoliti con Denuncia di Inizio Attività Prot. n. 245 del 14.01.2006 e relativa dichiarazione di fine lavori del 28.04.2007.
- Con verbale del Consiglio Comunale n. 42 del 22.06.2005 venne deliberata l'approvazione dello schema di inquadramento operativo (SIO) per la Scheda "C" denominata "Ex Allevamento Via Padrina".
- In data 04.09.2006 con Prot. 5470 del 06.09.2006 venne presentata da "omissis", domanda per l'esecuzione di un Progetto Unitario relativo all'area posta in Via Padrina, in attuazione della Scheda "C" del PRG .
- In data 22.11.2007 con Prot. 7289 del 23.11.2007 venne presentata da "omissis" comunicazione di subentro nel progetto, alla precedente società.
- Con delibere di Giunta Comunale n. 34 del 18.03.2008 e n. 130 del 04.11.2008 (quest'ultima per rettifica della precedente) venne approvato lo Schema di Convenzione per l'esecuzione delle trasformazioni del comparto di cui sopra.
- Con atto notaio Dott. M. Barisone di Imola, Rep n. 38304 del 19.11.2008 venne stipulata la Convenzione per la "Realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al progetto unitario di iniziativa privata", registrata a Imola il 25.11.2008 al n. 4406 serie 1T e trascritta a Ravenna il 01.12.2008 all'art. 15161. La predetta Convenzione prevedeva l'impegno di entrambe le Società sopra generalizzate, alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria (U1).

Si segnala che, dalle verifiche condotte presso il Settore Urbanistica preposto ed a seguito di espressa domanda, s'è potuto accertare che ad oggi la predetta convenzione è ancora in corso di validità, ed avrà **scadenza il 19.11.2025**, giusta comunicazione dell'ufficio.
Si evidenzia inoltre, per quanto occorre possa, che la convenzione riporta il mappale 834 di proprietà della societa' "omissis"; nella realtà, allo stato odierno, detta particella risulta di proprietà del Sig. "omissis" (persona fisica), rinvenendo dunque una incongruenza: Il Sig. "omissis", infatti, interviene nella convenzione non in proprio ma come unico socio accomandatario della società "omissis"
- In data 29.12.2008 con Prot. n. 7737 venne rilasciato dal Comune di Solarolo il Permesso di Costruire n. 24/2008 in ditta "omissis", costituente altresì Autorizzazione Ambientale ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs 42/2004, in quanto l'area è sottoposta, per una minima parte, a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 *lettera c).*
- Con determina Prot. 1545 del 18.03.2009, emessa dal Settore Sviluppo Economico e Gestione Territorio del Comune di Solarolo, venne parzialmente annullato il P.d.C. n. 24/2008 causa un errore di procedura nell'applicazione dela legge all'epoca vigente, sia nella Convenzione che nel P.d.C. in tema di affidamento dei lavori. La determina prevedeva il mantenimento della validità dell'istanza e degli oneri versati.
- In data 20.03.2009 con Prot. n. 1607 venne rilasciato dal Comune di Solarolo il Permesso di Costruire n. 3/2009 in ditta "omissis" per l'esecuzione del progetto unitario sopra citato. Si precisa in merito che il titolo risulta ad oggi ampiamente scaduto pertanto sarà da rinnovare per poter procedere con l'intervento ed arrivare alla fine lavori-collaudo delle opere.
- Con delibera di Giunta Comunale n. 9 del 25.06.2010 venne nominato il collaudatore delle opere di urbanizzazione primaria nella persona del Dott. Ing. "omissis", con spese di collaudo totalmente a carico del soggetto attuatore dell'intervento.
Per quel che concerne l'aspetto urbanistico, in data 30.08.2022 con Prot. 73698, e in data 15/11/2023 con Prot. 116004 sono stati richiesti i Certificati di Destinazione Urbanistica (**CDU**) e rilasciati dal medesimo ufficio rispettivamente in data 01.09.2022 e 22/11/2023.
Dalla convenzione di cui all'atto notaio Dott. M. Barisone di Imola, Rep n. 38304 del 19.11.2008 di cui sopra, emergono i seguenti dati significativi:
- *Superficie Territoriale (Sup. catastale) pari a mq. 22.556,00;*
- *superficie Parcheggi pubblici da cedere pari a mq. 405,00;*
- *superficie Area verde da cedere pari a mq. 7.876,00;*
- *superficie a viabilità da cedere pari a mq. 1.437,00;*
- *superficie ciclabile, aiuole, marciapiedi pari a mq. 1.295,00;*
- *superficie fondiaria (edificabile) pari a mq. 5.602,00*
- *volume massimo edificabile pari a mc. 9.090,00.*

Le aree di cui sopra da cedere al Comune di Solarolo sono identificate con le particelle catastali del Foglio **8 mappali 830; 837;842; 845; 846; 848 (parte di mq. 213)** e **849."**
Dal CDU rilasciato in data 01.09.2022 emerge l'attuale inserimento dei mappali **831-832-833-835-836-838-839** all'interno della **Scheda U.37 "Area di via Padrina"** – Tav. P.1 del vigente RUE approvato; la scheda è inserita all'interno del CDU stesso.
Dal CDU rilasciato in data 22.11.2023 emerge l'attuale inserimento dei mappali **830-837-842-845-846** e parte dell'**849** all'interno di area urbana sottoposta alla **Scheda progetto U.37** del vigente RUE approvato, mentre il mappale **848** in area urbana di conservazione del verde privato."
In particolare il CDU di cui sopra rilasciato in data 01/09/2022, certifica che:
"l'area distinta al Catasto del Comune di Solarolo al:
• Foglio **8** Mappali **831-832-833-835-836-838-839**;
è identificata negli strumenti urbanistici del Comune di Solarolo come segue:
• Foglio **8** Mappali **831-832-833-835-836-838-839**;
Art. 2.3 - Perimetro del centro urbano
Art. 11.2 - Aree urbane sottoposte a Scheda progetto

I suddetti mappali sono altresì interessati dai seguenti elaborati del RUE:
- **Tav. P.1 - Schede Progetto (Scala 1:3.000) – Scheda U.37 "Area di via Padrina"**
- **Tav. P.3 - Tavole di Progetto (Scala 1:5.000) – Tavola 2.3**
- **Tav. C.2 - Tavola dei Vincoli (Scala 1:10.000) e Scheda dei Vincoli – Tavola 2**

I mappali di cui sopra sono anche interessati dalle prescrizioni urbanistiche derivanti dalla lettura integrata e complessiva delle Norme Tecniche di Attuazione del RUE (Tav. P.2).
L'elaborato "Tav. C.2 - Tavola dei Vincoli (Scala 1:10.000) e Scheda dei Vincoli" costituisce una ricognizione di vincoli e prescrizioni, per i quali occorre puntuale verifica in sede di progetto.
Le norme sovraordinate a carattere prescrittivo prevalgono sulle disposizioni del RUE.
Sono fatte salve le prescrizioni urbanistiche provenienti da norme dello Stato, Regione e Provincia."

In particolare il CDU di cui sopra rilasciato in data 22/11/2023, certifica che:

"le aree distinte al Catasto del Comune di Solarolo al:
- Foglio **8** Mappali **830, 837, 842, 845, 846, 848, 849**;

sono identificate negli strumenti urbanistici del Comune di Solarolo come segue:
- Foglio **8** Mappali **830, 837, 842, 845, 846**:

Art. 2.3 Perimetro del centro urbano
Art. 11.2 Aree urbane a disciplina specifica (Aree urbane sottoposte a Scheda progetto, U.37)
- Foglio **8** Mappale **848**:

Art. 2.3 Perimetro del centro urbano
Art. 11.5 Aree urbane a disciplina specifica (Aree urbane di conservazione del verde privato)
- Foglio **8** Mappale **849**:

Art. 2.3 Perimetro del centro urbano (in parte)
Art. 11.2 Aree urbane a disciplina specifica (Aree urbane sottoposte a Scheda progetto, U.37) (in parte)
Art. 13 Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (Ambiti agricoli ad alta vocazione produttiva agricola di pianura) (in parte)
Art. 20.2 Dotazioni ecologiche e ambientali (Zone di mitigazione e riequilibrio ambientale) (in parte)

I suddetti mappali sono altresì interessati dai seguenti elaborati del RUE:
- **Tav. P.3 - Tavole di Progetto (Scala 1:5.000) – Tavola 2.3**
- **Tav. C.2 - Tavola dei Vincoli (Scala 1:10.000) e Scheda dei Vincoli – Tavole 2**

I mappali di cui sopra sono anche interessati dalle prescrizioni urbanistiche derivanti dalla lettura integrata e complessiva delle Norme Tecniche di Attuazione del RUE (Tav. P.2).
Si evidenzia che dalla lettura integrale dell'art. 12 comma 3 si ricavano i limiti all'utilizzo degli indici di zona in relazione ai frazionamenti successivi al 31/12/2015: in particolare, ai fini dell'applicazione degli indici di zona, i frazionamenti di terreni successivi al 31/12/2015 sono validi alle seguenti condizioni:
- ciascuna delle unità poderali derivanti dal frazionamento rispetta le dimensioni minime previste dalle norme;
- il frazionamento produce accorpamenti, nel rispetto delle dimensioni minime previste dalle norme, ad unità poderali esistenti al 31/12/2015;
- il frazionamento produce accorpamenti ad unità poderali costituitesi dopo il 31/12/2015 nel rispetto delle norme.

L'elaborato "Tav. C.2 - Tavola dei Vincoli (Scala 1:10.000) e Scheda dei Vincoli" costituisce una ricognizione di vincoli e prescrizioni, per i quali occorre puntuale verifica in sede di progetto.
Le norme sovraordinate a carattere prescrittivo prevalgono sulle disposizioni del RUE.
Sono fatte salve le prescrizioni urbanistiche provenienti da norme dello Stato, Regione e Provincia.

I mappali di cui sopra non ricadono nei territori vincolati dalla Legge 21.11.2000 n° 353 "Legge quadro in materia di incendi boschivi" alla data del 31/12/2022 come da Deliberazione richiamata in premessa."

NOTA BENE:

La Scheda U.37, in alternativa a quanto previsto nella precedente Scheda "C", contempla la possibilità dell'attuazione attraverso un progetto unitario convenzionato esteso a tutta l'area di scheda, e successivi interventi edilizi diretti.

L'introduzione di tale possibilità è frutto dell'adozione della variante al RUE Intercomunale n. 1 denominata "Variante di assestamento" volta a recepire un aggiornamento del piano vigente per ottenere un maggior allineamento fra gli strumenti urbanistici (RUE Comune di Faenza e RUE Intercomunale)

In merito a quanto sopra, ai fini della relazione di stima ed in particolare della determinazione del più probabile valore di mercato dell'intero compendio immobiliare di cui ai riuniti procedimenti n. 112.2021 e 69.2023, si specifica che si è preso in considerazione il completamento dell'attuazione della Scheda "C", in quanto il relativo iter amministrativo è già stato avviato.

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

* * *

Il Professionista delegato

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

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

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

-che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico - edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. 28 febbraio 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.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, potranno essere rifiutate se non accompagnate dall'inoltro del documento d'identità in corso di validità dell'interessato e di quanto altro il Custode ritenga necessario per assicurare l'esatta identificazione dell'interessato;
- che saranno sempre rifiutate le richieste di visita simultanea o per gruppi di più interessati;
- che il Tribunale non ha stipulato alcun contratto con intermediari o consulenti, né ha affidato alcun incarico, tanto meno in esclusiva, ad agenzie immobiliari o altri soggetti privati, a cui non riconosce né riconoscerà alcuna provvigione;
- che, pertanto, gli annunci di vendita immobiliare contenuti e pubblicizzati presso le Agenzie Immobiliari non dipendono né derivano da alcun rapporto tra queste e il Tribunale;
- che il Custode è disponibile, compatibilmente con gli impegni connessi all'ufficio, a fornire **gratuitamente** tutte le informazioni relative all'immobile, alle modalità di partecipazione alla vendita, allo stato del procedimento e ai tempi del trasferimento;
- che con la presentazione dell'offerta telematica, l'offerente accetta il contenuto della perizia di stima.

***

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

INDICA

- **prezzo base della vendita del lotto unico € 34.263,00 (Euro trentaquattromiladuecentosessantatre/00);**

- **saranno ritenute efficaci offerte non inferiori a € 25.697,25 (Euro venticinquemilaseicentonovantasette/25) pari al 75% del prezzo base sopra indicato;**

- **rilancio minimo in caso di gara, per ogni rilancio € 2.000,00 (Euro duemila/00) per il lotto unico**

AVVISA

che il giorno **22 settembre 2026 alle ore 9,40 e segg.**, 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 interno della persona giuridica e dell'ente stesso.
- un avvocato, in forza di procura speciale notarile, ai sensi dell'art. 571 c.p.c. (procuratore speciale dell'offerente) o ai sensi dell'art. 579, comma 3, c.p.c. (offerta per persona da nominare);

Offerte formulate da soggetti diversi da quelli sopra indicati (ad esempio: mero presentatore) verranno considerate e dichiarate inammissibili.
Si precisa che:
- verranno considerate e dichiarate tali anche le offerte formulate da un soggetto non avvocato, anche se munito di procura notarile;
- non sarà possibile intestare l'immobile oggetto di vendita a soggetto diverso dall'aggiudicatario.

* * *

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

L'offerta presentata telematicamente secondo le istruzioni reperibili all'indirizzo https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/ManualeUtenteOfferta08_11_2022.pdf consultabili anche sul sito del Tribunale di Ravenna "protocollo di istruzioni per la partecipazione alle aste" deve contenere quanto di seguito indicato.
All'offerta devono essere allegati i documenti, di cui in appresso, in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3 dell'art 12 del D.M. n. 32/2015. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del D.M. n. 32/2015.

A) OFFERENTE PERSONA FISICA

A1) Offerente persona fisica.
L'offerta dovrà contenere le seguenti indicazioni:
- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, stato civile e recapito telefonico (dell'offerente medesimo).
Pertanto all'offerta dovranno essere allegati:
(i) scansione di un documento di identità in corso di validità e del codice fiscale;
(ii) nel caso in cui l'offerente sia:
- di stato libero, scansione del relativo certificato;
- coniugato o unito civilmente, scansione dei 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 sette giorni lavorativi prima del termine per la presentazione delle offerte.

A3) Offerente persona fisica cittadino extracomunitario:
Oltre alle indicazioni ed agli allegati di cui al punto a1), ed eventualmente di cui al punto a2, all'offerta dovrà essere allegata scansione del permesso o della carta di soggiorno in corso di validità.
In caso di mancata allegazione di tale documento, l'offerta sarà considerata e dichiarata ammissibile ricevibile e dichiarata valida solo in caso di verifica positiva della condizione di reciprocità.

A4) Offerente persona fisica incapace (ad esempio: minore di età o beneficiario di Amministrazione di sostegno):

Oltre alle indicazioni ed agli allegati di cui al punto a1), all'offerta dovrà essere allegata scansione del provvedimento autorizzativo dell'operazione emesso dal Giudice competente.

Qualora i rappresentanti dell'incapace siano più di uno (ad esempio: i genitori del minore di età), l'offerta dovrà essere sottoscritta da uno di loro, ma alla stessa dovrà essere allegata scansione di un documento di identità in corso di validità e del codice fiscale anche del rappresentante che non ha sottoscritto l'offerta.

B) OFFERENTE DIVERSO DALLE PERSONE FISICHE

L'offerta, come detto, dovrà essere sottoscritta digitalmente dal legale rappresentante, che comparirà anche quale presentatore e dovrà indicare le proprie generalità ed allegare all'offerta stessa una scansione di un proprio documento di identità in corso di validità e del codice fiscale.

L'offerta dovrà contenere le seguenti indicazioni:

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

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

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

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

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

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

Nel caso in cui:

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

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

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

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

documentazione che in caso di aggiudicazione, prima del decreto di trasferimento, dovrà essere consegnata in estratto autentico notarile,

B3) Enti diversi dalle società
All'offerta dovranno essere allegati l'atto costitutivo e lo statuto vigente, nonché scansione della eventuale 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 similare composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti a partire dal 6° fino al 16° carattere del TRN. Non dovranno comunque essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini);
P) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata, di cui ai commi 4 e 5 dell'art.12 del D.M. 32/2015, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
Q) il recapito di telefonia mobile dell'offerente ove ricevere le comunicazioni di pertinenza;
R) quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for *Standardization;*
S) bonifico attestante il versamento della cauzione
(necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata);

* * *

MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

La cauzione dovrà essere versata esclusivamente con bonifico bancario sul conto corrente avente le seguenti coordinate IBAN: **IT24Q0327313100000400103082 acceso presso Solution Bank S.p.A.** intestato alla suindicata procedura esecutiva con indicazione della seguente causale: **"cauzione RGE N. 112/2021 Trib. Ra. - Lotto unico – Prof. Del. Notaio Dott. Fabrizio Gradassi".**
La cauzione, **a pena d'inefficacia dell'offerta**, dovrà risultare accreditata sul conto indicato dal Professionista Delegato nel presente avviso già al momento dell'apertura delle operazioni di vendita ed essere di importo pari almeno al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto.
Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato, dal professionista delegato o suo sostituto, l'accredito della somma sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.
Pertanto, al fine di rispettare il suddetto requisito di ammissibilità, si invitano gli interessati alla presentazione dell'offerta ad eseguire il bonifico inerente la cauzione con congruo anticipo al fine di una corretta contabilizzazione dell'importo.

* * *

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

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate in via telematica entro e non oltre il giorno precedente a quello fissato dal delegato per il loro esame.
L'offerta è inefficace se perviene oltre tale termine, se è inferiore di oltre un quarto del prezzo stabilito quale prezzo base nell'ordinanza e dunque nel presente avviso nonché se non risulta accreditata la cauzione nei termini e con le modalità sopra indicate.
Per presentare l'offerta con modalità telematiche, occorre accedere al Portale delle Vendite Pubbliche che si raggiunge alternativamente ai seguenti indirizzi:
https://pvp.giustizia.it
https://venditepubbliche.giustizia.it
https://portalevenditepubbliche.giustizia.it
Il Portale delle Vendite Pubbliche è un'area pubblica del portale del Ministero della Giustizia e costituisce lo strumento messo a disposizione dal Ministero per la pubblicità di tutti gli immobili posti in vendita nelle esecuzioni immobiliari e nelle procedure concorsuali pendenti avanti a tutti gli Uffici Giudiziari italiani, per prenotare la visita degli immobili in vendita e per presentare le domande di partecipazione alle vendite telematiche dei beni.
Chi intende partecipare ad una vendita telematica deve essere innanzitutto identificato in maniera inequivoca.A tal fine, due sono le modalità previste dal D.M. 32/2015:

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

La persona fisica che compila l'offerta è definita **presentatore e deve necessariamente coincidere con l'offerente (ossia il soggetto che in caso di aggiudicazione si intesterà l'immobile**) ed è il soggetto che invia l'offerta al Ministero della Giustizia mediante PEC.
Per maggiori dettagli si rinvia alle informazioni dettagliate contenute nel "Manuale Utente per la Presentazione dell'offerta" telematica disponibile sul Portale dei Servizi Telematici.
Per evitare che non sia completata l'operazione di trasmissione della busta telematica è consigliabile iniziare il processo di deposito della offerta con largo anticipo rispetto al termine sopra fissato.

* * *

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

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

* * *

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

L'offerta si intende depositata solo dopo che sia stata generata la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore della PEC del Ministero della Giustizia, ricevuta che il presentatore ha diritto di richiedere ai sensi dell'art. 12, comma 4, del D.M. n. 32 del 2015.
Le offerte pervenute in maniera non conforme alle prescrizioni sopra indicate saranno ritenute inefficaci, con l'avvertenza che il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta, che la responsabilità della correttezza, della completezza e della tempestività delle operazioni di inserimento nel portale dei dati e di tutta la documentazione richiesta è a carico esclusivo dell'offerente e che pertanto non saranno ammesse contestazioni, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra indicate non saranno compiutamente e correttamente concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta.
Una volta trasmessa, non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.
Anche le offerte presentate per via telematica sono irrevocabili e devono essere incondizionate.
L'offerta per la vendita telematica ritualmente depositata viene automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita e quindi trasmessa al gestore incaricato della vendita il quale, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, invia all'indirizzo PEC indicato nell'offerta, un invito a connettersi al proprio portale.
Un ulteriore invito a connettersi per partecipare alle operazioni di vendita viene trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile fornito nell'offerta, ai sensi dell'art. 16 del D. M. 26.2.2015 n. 32.
Il presentatore si autentica al Portale del Gestore delle Vendite Telematiche con le credenziali ricevute, può visualizzare i documenti anonimi depositati da tutti i presentatori e partecipare alle operazioni di vendita relative all'esperimento di vendita per cui ha presentato l'offerta.

* * *

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

All'udienza di vendita telematica come sopra fissata, il Professionista Delegato procederà all'apertura delle buste telematiche.
Eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno.
Il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita.
Gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS.
In caso di offerta unica: se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta come sopra determinato si procederà senz'altro all'aggiudicazione all'unico offerente; qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base, ma pari o superiore al 75% dello stesso, si procederà all'aggiudicazione solo ove non siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art.

588 c.p.c. e sempre che non si ritenga che vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

In caso di pluralità di offerte: in caso di pluralità di offerte ammissibili, il professionista delegato inviterà in ogni caso gli offerenti a una gara telematica sull'offerta più alta economicamente, secondo la modalità asincrona, partendo dal valore più alto tra quelli offerti; in difetto di offerte in aumento, aggiudicherà l'immobile al miglior offerente (da individuarsi in successione secondo: il maggior prezzo offerto, quindi, la maggiore cauzione prestata; quindi il minor tempo di versamento del saldo; infine, la priorità temporale di deposito dell'offerta). Si precisa che in caso di gara il termine perentorio per il pagamento sarà di 120 giorni anche nel caso in cui l'offerente, divenuto aggiudicatario, avesse depositato offerta contenente l'indicazione di un tempo di pagamento inferiore.

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

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

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

Offerta per persona da nominare:

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

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

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

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

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

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

* * *

SALDO PREZZO
E ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE

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

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

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

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

Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al Professionista Delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento nella misura liquidata dal G.E.
Il versamento del saldo del prezzo dovrà avvenire sul c/c bancario intestato alla procedura esecutiva immobiliare le cui coordinate verranno comunicate dal Professionista Delegato.
Si precisa che le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo.
L'originale della contabile del bonifico relativo al saldo prezzo dovrà essere depositata presso il Professionista Delegato.
Si precisa che qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905 n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'38 del D.lgs. n. 385 del 1993 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare comunque il saldo sul conto della Procedura.
Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione a norma dell'art. 587, comma 2, c.p.c..
Ove l'aggiudicatario intenda avvalersi per il pagamento di mutuo ipotecario contestuale all'emissione del decreto di trasferimento, dovrà darne esplicita comunicazione al Professionista Delegato specificando il nominativo del Notaio rogante e la data di stipula del mutuo. In tal caso le somme dovranno essere erogate sempre nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato, l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la nota di iscrizione pronta per essere iscritta e la ricevuta di avvenuta registrazione dell'atto. Contestualmente alla presentazione del decreto di trasferimento

sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca.
In caso di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto espressa richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura

* * *

Si ricorda che l'immobile potrà essere visionato fino a 7 giorni lavorativi prima di quello fissato per l'esperimento del tentativo di vendita previa richiesta da effettuarsi mediante il Portale delle Vendite Pubbliche – PVP (https://pvp.giustizia.it/pvp).
Maggiori informazioni e chiarimenti potranno essere richiesti al custode nominato Notaio *Dr. **Fabrizio Gradassi,*** **contattando il numero 377/9415717, ovvero all'Associazione Professionale Notai per Le Esecuzioni Immobiliari e Mobiliari, corrente in Ravenna, via Ginanni n. 8 al numero tel. 0544/219977.**
Ravenna, 22.06.2026

Il Professionista Delegato
Notaio Dott. Fabrizio Gradassi