

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. 192/2021**

Giudice dell'Esecuzione **Dott. Samuele Labanca**

Professionista Delegato e Custode Giudiziario: **Dott.ssa Chiara Bozzano**

Gestore della Vendita telematica: **Edicom Finance S.r.l.**

* * *

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 01/03/2023 è stata conferita al Professionista delegato **Dott.ssa Chiara Bozzano** delega alle operazioni di vendita, da svolgersi con la **modalità telematica cosiddetta asincrona**, dei seguenti immobili:

LOTTO 1

Descrizione del compendio immobiliare:

Piena proprietà di un complesso di immobili ad uso strumentale, siti in Brisighella via Bicocca 12, oggi con accesso da via delle Terme 12, composto da stabilimento termale, abitazione del custode, locale ad uso commerciale, inseriti in un vasto parco alberato.

Identificazione Catastale

Catasto fabbricati del Comune di Brisighella (RA)

- Foglio 62 Particella 255, sub 1, cat. D/8, piani S1-T-1, via Bicocca n. 12, (si precisa che l'accesso attualmente è viale delle Terme n. 12), rendita €30.047,46
- Foglio 62 Particella 255, sub 3, cat. A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani, piani T-1, via Bicocca n. 12 (si precisa che l'accesso attualmente è viale delle Terme n. 12), rendita €313,75
- Foglio 62 Particella 255, sub 4, cat. C/1, classe 5, consistenza 108 mq, piani T-1, via Bicocca n. 12 (si precisa che l'accesso attualmente è viale delle Terme n. 12), rendita €3.090,06
- Foglio 62 Particella 254, cat. F/1, consistenza 11 mq, piano T, viale delle Terme 12

Il sub. 1 e i subb. 3-4 sono dotati di corte esclusiva che rappresenta una porzione dell'area di sedime degli stessi fabbricati identificata dalla particella 255 del foglio 62 Catasto Terreni.

I subb. 1-3-4 hanno in comune con il sub 2 la corte, identificata con sub. 5 della particella 255 foglio 62.

Catasto Terreni del Comune di Brisighella:

- Foglio 61 Particelle 55, seminativo classe 3, sup. 5.730 mq, RD €26,63, RA €32,55
- Foglio 61 Particella 71, seminativo arborato classe 2, sup. 290 mq, RD €2,02, RA €1,87
- Foglio 61 Particella 201, seminativo arborato classe 2, sup. 8.100 mq, RD €56,47, RA €52,29
- Foglio 61 Particella 202, pascolo classe U, sup. 281 mq, RD €0,58, RA €0,29
- Foglio 61 Particella 258, seminativo arborato classe 2, sup. 2.659 mq, RD €18,54, RA €17,17
- Foglio 61 Particella 349, seminativo arborato classe 2, sup. 1.050 mq, RD €7,32, RA €6,78

Confini

I subalterni 1-3-4 sono completamente inseriti all'interno della particella 255 foglio 62 del Catasto Terreni, tale particella confina con la pubblica via (via delle Terme), con l'alveo del fiume Lamone e con la particella 229 del foglio 62.

Le particelle terreni riferite al foglio 61 sono a carattere sparso non configurandosi in un'unica superficie frazionata in più particelle, in particolare:

- la particella 202 confina con particelle 55 (di medesima proprietà), 270 e 489 (di altra proprietà);
- la particella 55 confina con particelle 202 e 258 (medesima proprietà) e particelle 268, 489, 261 e 267 (altra proprietà);
- la particella 258 confina con particella 55 (medesima proprietà), con particelle 261, 445, 350, 267 (altra proprietà) e con pubblica via (via Di Naldo);
- la particella 349 confina con le particelle 273, 350, 267 (altra proprietà);
- la particella 201 confina con le particelle 53 e 399 (altra proprietà), con pubblica via (via delle Terme) e con altra pubblica via (via Canaletta);
- la particella 71 confina con particella 338 e 169 (altra proprietà) e con particella 69 (medesima proprietà).

Situazione occupazionale

Gli immobili risultano liberi al decreto di trasferimento.

Indagine amministrativa, destinazione urbanistica e dichiarazione agibilità risultante dalla relazione del C.T.U. allegata agli atti, relativa al lotto 1

Sulla base di quanto reperito ed esaminato presso il Comune di Brisighella (RA), sussistono i seguenti precedenti amministrativi relativi al compendio pignorato e incluso in questo lotto:

- Licenza Edilizia n. 2 del 01/03/1961 p.e. 10/1961 rilasciata a "xxxxxxxxxxxxx" per "*costruzione 1° lotto del nuovo stabilimento termale*";
- Autorizzazione di Agibilità n. 399 del 26/11/1962;
- Licenza Edilizia n. 3 del 25/02/1963 p.e. 3/1963 rilasciata a "xxxxxxxxxxxxx" per "*ampliamento stabilimento terme*";
- Autorizzazione di Agibilità n. 12 del 18/06/1964 (il documento non è stato rilevato in documentazione presa in visione ma viene richiamato in schemi grafici allegati alla richiesta di valutazione preventiva inoltrata con protocollo n. 5707 del 13/09/2011 dal sig. xxxxxxxxxx legale rappresentante di "xxxxxxxxxxxxx")
- Licenza Edilizia prot. n. 1106 del 23/03/1964 p.e. 30/1964 rilasciata a "xxxxxxxxxxxxx" per "*costruzione ala nord dello stabilimento termale*", la licenza era vincolata ad atto d'obbligo verso il comune di Brisighella in cui il concessionario si obbligava a vincolare una parte delle aree su cui dovevano essere costruite le opere in progetto alla inedificabilità ed i terreni soggetti a tale vincolo, si legge nell'atto, mai potranno essere modificati senza il consenso e l'autorizzazione del Comune di Brisighella;
- Licenza Edilizia prot. n. 4586 del 06/11/1975 p.e. 80/1975 rilasciata a "xxxxxxxxxxxxx" per "*modifiche interne*";
- Licenza Edilizia n. 128 del 07/11/1977 p.e. 41/1976 rilasciata a "xxxxxxxxxxxxx" per "*costruzione di garage, serra, magazzino*";
- Concessione Edilizia n. 22 del 18/03/1978 p.e. 46/1978 rilasciata a "xxxxxxxxxxxxx" per "*variante in corso d'opera costruzione di garage, serra,*";- Autorizzazione n. 98 del 04/06/1988 p.e. 197/1987 rilasciata a "xxxxxxxxxxxxx" per "*creazione di vano bar all'interno dello stabilimento terme*"
- Denuncia Inizio Attività prot. n. 3331 del 26/03/1991 p.e. 62/1991 rilasciata a "xxxxxxxxxxxxx" per "*opere interne al piano rialzato*"

Nella pratica edilizia 10/1961 è allegata la planimetria delle vecchie terme di Brisighella oltre che la rappresentazione della casa del custode che è sempre facente parte dello stesso edificio; le due unità immobiliari sono rispettivamente il sub. 3 e sub. 4 della particella 255 del foglio 62.

L'edificio che contiene il bar e la casa custode ("*vecchie terme*"), da informazioni raccolte agli uffici comunali, è stato inaugurato nei primi anni del 1900 ma di esso non sono presenti pratiche anteriori alla già citata 10/1961 dove erano meramente rappresentate le planimetrie.

Esistenza di parti comuni e servitù

Parti comuni

Gli immobili censiti con particella 255 subb. 1-3-4 hanno in comune il sub.5 di medesima particella (corte comune) con il sub.2; tale subalterno rappresenta una porzione di particella 255 del foglio 62 del Catasto Terreni del Comune di Brisighella.

Servitu'

-la particella 255 del foglio 62 è interessata da servitù di elettrodotto trascritta a Ravenna in data 13/11/2004 ai nn. 17024/27277

- le particelle 61, 201 e 202 del foglio 61 sono interessate da servitù di fognatura trascritta a Ravenna in data 12/12/2003 ai nn. 17331/27866

- la particella 201 del foglio 61 è interessata da servitù condotta gas trascritta a Ravenna in data 12/12/2000 ai nn. 13615/19913.

Si evidenzia come interclusa tra la particella 255 e la 229 del foglio 62, vi sia la particella 210 che risulta intestata a E-Distribuzione; chiaramente l'accesso agli addetti avverrà da particella 255 del foglio 62 su cui insiste servitù di elettrodotto.

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

* * *

LOTTO 2

Descrizione del compendio immobiliare:

Piena proprietà di immobile ad uso strumentale, sito in Brisighella via Bicocca 12, oggi con accesso da via delle Terme 12, composto da impianto sportivo a piscina scoperta inserito in un vasto parco alberato.

Identificazione Catastale

Catasto fabbricati del Comune di Brisighella (RA)

- Foglio 62 Particella 255, sub 2, cat. D/6, piani S1-T, via Bicocca n. 12 (lo scrivente precisa che l'accesso attualmente è viale delle Terme n. 12), rendita €5.928,93

Il sub. 2 è dotato di corte esclusiva che rappresenta una porzione dell'area di sedime del fabbricato identificata dalla particella 255 del foglio 62 Catasto Terreni.

Il sub. 2 ha in comune con i subb. 1-3-4 la corte, identificata con sub. 5 della particella 255 foglio 62.

Catasto Terreni del Comune di Brisighella:

- Foglio 62 Particelle 36, canneto classe U, sup. 650 mq, RD €3,36, RA €1,68

- Foglio 62 Particella 192, seminativo classe 3, sup. 664 mq, RD €3,09, RA €3,77

- Foglio 62 Particella 251, bosco alto classe 1, sup. 12 mq, RD €0,02, RA €0,01

- Foglio 62 Particella 256, seminativo classe 3, sup. 3.140 mq, RD €14,60, RA €17,84

- Foglio 62 Particella 258, bosco alto classe 1, sup. 4.146 mq, RD €6,42, RA €1,28

Confini

Il subalterno 2 è completamente inserito all'interno della particella 255 foglio 62 del Catasto Terreni, tale particella confina con la pubblica via (via delle Terme), con l'alveo del fiume Lamone e con la particella 229 del foglio 62.

Le particelle terreni riferite al foglio 62, nn. 36-192-251-256-258, sono in adiacenza l'una rispetta alle altre e racchiudono al loro interno le particelle 202-231-197-262-264 e sembra la 280 (dall'estratto di mappa la particella non è chiaramente leggibile), che sono edificate e in possesso a proprietà diverse dall'esecutata, in particolare:

- la particella 36 confina con le particelle 256-258 (di medesima proprietà);

- la particella 192 confina con le particelle 251-256 (di medesima proprietà) e con la pubblica via (via delle Terme);

- la particella 251 confina con le particelle 192-258 (di medesima proprietà), con l'alveo del fiume Lamone e con la pubblica via (via delle Terme);
- la particella 256 confina con le particelle 192-251-258-36 (di medesima proprietà), con tutte le particelle sopra richiamate di differenti proprietà, con la pubblica via (via delle Terme);
- la particella 258 confina con le particelle 36-192-251-256 (di medesima proprietà), con tutte le particelle sopra richiamate di differenti proprietà, con l'alveo del fiume Lamone.

Situazione occupazionale

Gli immobili risultano liberi al decreto di trasferimento.

Indagine amministrativa, destinazione urbanistica e dichiarazione agibilità risultante dalla relazione del C.T.U. allegata agli atti, relativa al lotto 1

Sulla base di quanto reperito ed esaminato presso il Comune di Brisighella (RA), sussistono i seguenti precedenti amministrativi relativi al compendio pignorato e incluso in questo lotto:

- Licenza Edilizia prot. n. 2929 p.e. 88/1963 rilasciata a "xxxxxxxxxxxxx" per "costruzione di una piscina scoperta"; la licenza era vincolata ad atto d'obbligo verso il comune di Brisighella in cui il concessionario si obbligava a vincolare una parte delle aree su cui dovevano essere costruite le opere in progetto alla inedificabilità con destinazione a verde per mq. 3.240; l'obbligatorietà assunta, si legge nell'atto, non potrà essere modificata senza il consenso del Comune di Brisighella;
- Autorizzazione, prot. n. 4042 p.e. 88/1963, alla variante di "costruzione di una piscina scoperta";
- Autorizzazione di Agibilità n. 15 del 08/07/1964;
- Presentazione di domanda per "realizzazione copertura servizi" con esito di diniego;
- Licenza Edilizia p.e. 36/69 per "realizzazione copertura" rilasciata a "xxxxxxxxxxxxx";
- Concessione Edilizia n. 65 p.e. 36/1979 per "costruzione recinzione ingresso piscina" rilasciata a "xxxxxxxxxxxxx";
- Concessione Edilizia p.e. 176/1987 per "costruzione di due scale di emergenza" rilasciata a "xxxxxxxxxxxxx";
- Art. 28 legge 47/85 p.e. 104/1993 prot. N. 4140 del 29/04/1993 per "opere interne non strutturali" depositata da "xxxxxxxxxxxxx";
- "Opere interne" ai sensi del DL 24/01/1996 n. 30 art. 9 p.e. 53/1996 deposito prot.n. 1943 del 04/03/1996 per "lavori di superamento delle barriere architettoniche" di "xxxxxxxxxxxxx";
- Denuncia Inizio Attività prot. n. 1259 del 20/02/2002 p.e. 14/2002 per "installazione di acquascivolo" depositata da "xxxxxxxxxxxxx".

Alla p.e. 14/2002 risulta allegata la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico al servizio dell'acquascivolo.

Esistenza di parti comuni e servitù

Parti comuni

L'immobile censito con particella 255 sub. 2 ha in comune il sub. 5 di medesima particella (corte comune) con i subb. 1-3-4; tale subalterno rappresenta una porzione di particella 255 del foglio 62 del Catasto Terreni del Comune di Brisighella (si allega elaborato planimetrico).

Servitù

La particella 255 è interessata da servitù di elettrodotta trascritta a Ravenna in data 13/11/2004 ai nn. 17024/27277. Si evidenzia come le particelle in capo all'esecutata racchiudono al loro interno le particelle 202-231-197-262-264 e sembra la 280 (dall'estratto di mappa la particella non è chiaramente leggibile), che sono edificate e in possesso a proprietà diverse dalla stessa esecutata; di tale situazione non è stata rilevata la trascrizione di servitù di passaggio contro la società esecutata, e pertanto sarà cura del futuro acquirente, attraverso tecnico di sua fiducia, eventualmente formare la servitù, con definizione dettagliata dell'area di accesso che potranno utilizzare gli utenti dei lotti edificati interclusi.

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

* * *

LOTTO 3

Descrizione del compendio immobiliare:

Piena proprietà di immobile ad uso strumentale, sito in Brisighella via Bicocca 37, oggi con accesso da via delle Terme 37, destinato ad albergo.

Identificazione Catastale

Catasto fabbricati del Comune di Brisighella (RA)

-Foglio 62 Particella 40, cat. D/2, piani T-1-2, via Bicocca n. 37 (lo scrivente precisa che l'accesso attualmente è viale delle Terme n. 12), rendita €19.200,00.

Dalla visura emerge un'incongruenza sul numero di piani indicati che in realtà sono S1-T/Rialzato-1-2-3-Attico piuttosto che T-1-2 come si legge.

L'immobile è dotato di corte esclusiva che coincide con la particella 40 del foglio 62 del Catasto Terreni del Comune di Brisighella.

Catasto Terreni del Comune di Brisighella:

-Foglio 62 Particelle 31, pascolo cesp. classe U, sup. 2.470 mq, RD €1,28, RA €0,64

-Foglio 62 Particella 38, bosco alto classe 2, sup. 3.230 mq, RD €4,17, RA €1,00

-Foglio 62 Particella 41, bosco ceduo classe 1, sup. 3.2400 mq, RD €2,51, RA €1,00

-Foglio 62 Particella 42, bosco alto classe 2, sup. 150 mq, RD €0,19, RA €0,05

-Foglio 62 Particella 142, seminativo classe 3, sup. 2.520 mq, RD €11,71, RA €14,32

-Foglio 62 Particella 143, pascolo classe U, sup. 560 mq, RD €1,16, RA €0,58

-Foglio 62 Particella 174, seminativo classe 3, sup. 290 mq, RD €1,35, RA €1,65

-Foglio 62 Particella 175, pascolo classe U, sup. 120 mq, RD €0,25, RA €0,12

-Foglio 62 Particella 182, pascolo classe U, sup. 450 mq, RD €0,93, RA €0,46

-Foglio 62 Particella 229, seminativo arbor. classe 3, sup. 3.180 mq, RD €14,78, RA €17,24

-Foglio 62 Particella 235, seminativo arbor. classe 3, sup. 4.671 mq, RD €21,71, RA €25,33

Confini

L'immobile a destinazione ricettiva è completamente inserito all'interno della particella 40 foglio 62 del Catasto Terreni, tale particella confina con la pubblica via (via delle Terme), con diverse particelle di medesima proprietà e con particella 53 di diversa proprietà.

La particelle 175 confina con pubblica via (via delle Terme) e con particelle 174 e 182 di medesima proprietà

La particella 174 confina con le particelle 175-182-43 di medesima proprietà e con altre particelle di proprietà diversa.

La particella 182 confina con la pubblica via (via delle Terme) e con le particelle 174- 175-143-38 di medesima proprietà e con altre particelle di proprietà diversa.

La particella 42 confina con le particelle 174-38 di medesima proprietà e con altre particelle di proprietà diversa.

La particella 38 confina con le particelle 41-42-40-142-143-182 di medesima proprietà e con altre particelle di proprietà diversa.

La particella 41 confina con le particelle 40-38 di medesima proprietà e con altre particelle di proprietà diversa.

La particella 143 confina con la pubblica via (via delle Terme) e con le particelle 142- 182-42 di medesima proprietà e con altre particelle di proprietà diversa.

La particella 142 confina con la pubblica via (via delle Terme) e le particelle 143-38-40 di medesima proprietà e con altre particelle di proprietà diversa.

La particella 235 confina con la pubblica via (via delle Terme) e la particella 229 di medesima proprietà e con altre particelle di proprietà diversa.

La particella 229 confina con la pubblica via (via delle Terme) e le particelle 31-255 di medesima proprietà e con altre particelle di proprietà diversa.

La particella 31 confina con la particella 229 di medesima proprietà e con altre particelle di proprietà diversa.

Situazione occupazionale

Gli immobili risultano liberi al decreto di trasferimento.

Indagine amministrativa, destinazione urbanistica e dichiarazione agibilità risultante dalla relazione del C.T.U. allegata agli atti, relativa al lotto 1

Sulla base di quanto reperito ed esaminato presso il Comune di Brisighella (RA), sussistono i seguenti precedenti amministrativi relativi al compendio pignorato e incluso in questo lotto:

– Licenza Edilizia prot. n. 174 p.e. 2/1963 rilasciata a “xxxxxxxxxxxxx” per “*costruzione di un fabbricato per albergo terme*”; la licenza era vincolata ad atto d’obbligo verso il comune di Brisighella in cui il concessionario si obbligava a vincolare una parte di area di superficie pari alla cubatura del fabbricato cioè mq 10.500 al servizio della progettata costruzione con messa a dimora di adeguata alberatura ad alto fusto al fine di provvedere a coprire, per quanto possibile, la costruzione ed infine a provvedere ad acquistare il tratto di strada provinciale prospiciente l’albergo non appena l’Amministrazione Provinciale proprietaria sarà disposta a vendere per addivenire allo spostamento della strada stessa.

L’obbligazione non potrà essere modificata senza l’approvazione del Comune di Brisighella.

– Autorizzazione di Abitabilità n. 12 del 18/06/1964 (era escluso dall’abitabilità il piano attico non autorizzato)

– Autorizzazione alla sopraelevazione in deroga ai limiti di altezza prescritti dal Regolamento Edilizio rilasciata con decreto interministeriale n. 2474 del 01/07/1965

– Autorizzazione di Abitabilità n. 5 del 04/06/1969 (riferita al piano attico)

– Autorizzazione Edilizia n. 103 del 18/12/1987 prot. n. 13127 p.e. 177/87 per “*ampliamento centrale termica*” rilasciata a “xxxxxxxxxxxxx”

– DIA prot. n. 9008 del 03/11/1997 trasmessa da “xxxxxxxxxxxxx” per “*adeguamento alla normativa vigente in tema di prevenzione incendi*”

Esistenza di parti comuni e servitù

Parti comuni

l’immobile ad uso ricettivo censito con particella 40 del foglio 62 del Comune di Brisighella, non ha parti in comune con differenti intestatari.

Servitù

Le particelle 229 e 31 sono interessate da servitù di elettrodotto trascritta a Ravenna in data 13/11/2004 ai nn. 17024/27277.

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

-che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico - edilizia, l’aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell’art. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 come

integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria nei termini di legge;

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

-che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione dei beni, applicando una riduzione del valore;

-che per ciascun lotto il prezzo base è quello fissato nell'ordinanza di vendita anche richiamando la valutazione dell'esperto stimatore, come eventualmente successivamente ridotto dal delegato in considerazione del numero degli esperimenti di vendita andati deserti;

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

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

-che non sarà consentito il pagamento rateale;

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

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

-che l'offerta è irrevocabile;

-che l'offerta può essere presentata da qualsiasi soggetto, escluso il debitore, personalmente o tramite avvocato nelle forme dell'offerta per persona da nominare.

Nell'ipotesi in cui l'avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della **procura speciale notarile rilasciata in data non successiva alla vendita stessa**;

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

-che l'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura e nella modalità sotto indicata;

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

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

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

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

* * *

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

AVVISA

che il giorno **29 novembre 2023 dalle ore 11,00 e segg. per tutti i lotti** procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.garavirtuale.it, provvederà:

- all'apertura delle buste telematiche;
- alla verifica della regolarità delle offerte pervenute;
- all'avvio delle operazioni di vendita, a cui gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita;
- all'eventuale avvio della gara sull'offerta più alta, **nel caso fossero pervenute più offerte valide, che terminerà alle ore 11:00 del terzo giorno successivo rispetto a quello di inizio**, con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo, qualora il suo termine venisse a cadere in giorni festivi.

INDICA

LOTTO 1

- **il prezzo base della vendita è pari ad euro 1.337.000,00 (unmilionetrecentotrentasettemila/00);**
- **saranno ritenute efficaci offerte non inferiori ad euro 1.002.750,00 (unmilioneduemilasettecentocinquanta/00) pari al 75% del prezzo base sopra indicato;**
- **rilancio minimo in caso di gara, per ogni rilancio, euro 90.000,00 (novantamila/00)**

LOTTO 2

- **il prezzo base della vendita è pari ad euro 426.000,00 (quattrocentoventiseimila/00);**
- **saranno ritenute efficaci offerte non inferiori ad euro 319.500,00 (trecentodiciannovemilacinquecento/00) pari al 75% del prezzo base sopra indicato;**
- **rilancio minimo in caso di gara, per ogni rilancio, euro 29.000,00 (ventinovemila/00)**

LOTTO 3

- **il prezzo base della vendita è pari ad euro 794.000,00 (settecentonovantaquattomila/00);**
- **saranno ritenute efficaci offerte non inferiori ad euro 595.500,00 (cinquecentonovantacinquemilacinquecento/00) pari al 75% del prezzo base sopra indicato;**

- rilancio minimo in caso di gara, per ogni rilancio, euro 53.000,00 (cinquantatremila/00).

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

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

L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

- a) dati identificativi dell'offerente: il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale e/o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) anno e numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nella presente ordinanza e quindi nell'avviso di vendita e il termine per il relativo pagamento che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione (termine soggetto a sospensione nel periodo feriale);
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- j) data, orario e numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- k) codice IBAN del conto corrente sul quale la cauzione è stata addebitata (tenendo presente che nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN o codice simile composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti a partire dal 6° fino al 16° carattere del TRN. Non dovranno comunque essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini);
- l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata, di cui ai commi 4 e 5 dell'art.12 del D.M. 32/2015, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
- m) il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni di pertinenza dell'offerente o del suo procuratore legale che ha effettuato il deposito dell'offerta;

Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

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

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

-documento di identità non scaduto dell'offerente e codice fiscale; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere allegati anche la fotocopia del documento di identità non scaduto e codice fiscale del coniuge. Qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale dovrà essere allegata copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge,

contenente i motivi dell'esclusione tra quelli di cui all'articolo 179 c.c. autenticata da pubblico ufficiale. Nel caso in cui l'offerente sia minore di età o incapace, dovrà essere allegata copia del documento di identità e del codice fiscale anche del soggetto che agisce in suo nome e della relativa autorizzazione in copia autentica;

nel caso in cui l'offerente sia soggetto extracomunitario dovrà allegare anche copia del permesso di soggiorno in corso di validità;

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

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

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

-dichiarazione di aver preso completa visione della perizia di stima

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

Modalità di versamento della cauzione

La cauzione dovrà essere versata esclusivamente con bonifico bancario sul conto corrente **intestato alla procedura a “R.G.E. N. 192/2021 C/TERME DI BRISIGHELLA, aperto c/o SOLUTION BANK**, avente le seguenti coordinate **IBAN: IT 76 Y 03273 13100 000409800006** con indicazione della seguente causale: **“cauzione R.G.E. N. 192/2021Trib.Ra - lotto X (indicare 1 o 2 o 3) - Professionista Dott.ssa Chiara Bozzano”**

La cauzione, a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare accreditata sul conto al momento dell'apertura delle buste con modalità telematiche, con verifica da operarsi a cura del professionista delegato in sede di delibazione sulle offerte 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 e, comunque, entro e non oltre il mercoledì della settimana antecedente rispetto alla data fissata per l'avvio delle operazioni di vendita telematica.

Soggetti ammessi al deposito delle offerte

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

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

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

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

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

<https://pvp.giustizia.it>

<https://venditepubbliche.giustizia.it>

<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>

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

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

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

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

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

- Nel primo passaggio, di sola lettura, sono identificati i dati del lotto in vendita per cui si intende partecipare alla gara.

- Nel secondo passaggio, devono essere riportate tutte le generalità ed i riferimenti del presentatore. Nel sistema è definito presentatore la persona fisica che compila l'offerta che deve necessariamente coincidere con l'offerente (ossia il soggetto al quale in caso di aggiudicazione verrà intestato l'immobile) e che invia l'offerta al Ministero della Giustizia mediante PEC. La PEC del presentatore deve essere obbligatoriamente indicata, essendo lo strumento da utilizzarsi per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal Decreto del Ministero della Giustizia 26.2.2015 n. 32 ed al quale possono essere inviati i dati per il recupero offerta ed il pacchetto dell'offerta.

- Nel terzo passaggio, si devono inserire i dati di tutti gli offerenti, siano essi persone fisiche o giuridiche oppure enti collettivi. I dati degli offerenti sono a loro volta suddivisi in sotto-sezioni da compilare tutte a cura del presentatore.

- Nel quarto passaggio, vanno indicate le quote – titoli di partecipazione, intendendosi con queste espressioni l'indicazione, per ciascun offerente, del diritto (proprietà, nuda proprietà, usufrutto) e della quota (1/1, 1/2, ecc.) del medesimo diritto con cui l'offerente intende acquistare. In tale maschera, si devono inserire tutti i dati di tutti gli offerenti.

- Nel quinto passaggio, si inseriscono i dati dell'offerta. Devono essere precisati, dunque, il prezzo offerto ed il termine di versamento dello stesso, gli estremi della cauzione (bonifico bancario) ed

inseriti gli allegati indispensabili per la validità dell'offerta. Il formato ammesso è PDF oppure p7m, con dimensione massima totale degli allegati pari a 25 MB.

- Nel sesto passaggio, è contenuto un riepilogo in cui vengono riportate tutte le sezioni compilate relative all'offerta telematica.

Per maggiori dettagli si rinvia alle informazioni dettagliate contenute nel “Manuale Utente per la Presentazione dell'offerta” telematica disponibile sul Portale dei Servizi Telematici. Si precisa come le operazioni di inserimento dei dati e dei documenti nel Portale restino di esclusiva responsabilità dell'offerente. Per evitare che non sia completata l'operazione di trasmissione della busta telematica è consigliabile iniziare il processo di deposito della offerta con largo anticipo rispetto al termine sopra fissato.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

che il Gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Tuttavia, tale modalità di trasmissione non è ancora concretamente operativa in quanto non risultano ancora eseguite da parte del Ministero della Giustizia le formalità di cui al comma 4 dell'art. 13 del D.M. 32/2015.

* * *

Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica -art. 14 D.M.

Giustizia n. 32/2015

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

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

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

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

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

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

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

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

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

* * *

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., **l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile.**

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

* * *

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

All'udienza di vendita telematica come sopra fissata, il Professionista Delegato procederà all'apertura delle buste telematiche.

Eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno.

Il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita.

Gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS.

In caso di offerta unica: se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta come sopra determinato si procederà senz'altro all'aggiudicazione all'unico offerente; qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base, ma pari o superiore al 75% dello stesso, si procederà all'aggiudicazione solo ove non siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. e sempre che non si ritenga che vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

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

La gara terminerà alle ore 11.00 del terzo giorno successivo a quello di inizio con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere in giorni festivi.

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

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

Offerta per persona da nominare: nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato, nei tre giorni successivi alla vendita, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

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

fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

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

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

* * *

SALDO PREZZO E ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE

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

Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al Professionista Delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento.

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

La somma depositata a titolo di cauzione verrà trattenuta per il pagamento degli oneri conseguenti alla vendita, salvo integrazione della stessa o restituzione dell'eccedenza all'esito dei conteggi delle spese di trasferimento, con avvertimento che detti oneri comprendono l'imposta di registro e/o I.V.A. (laddove dovuta), nonché le spese dell'attività del professionista delegato che il D.M. 15/10/2015 n.227 pone a carico dell'aggiudicatario.

Si precisa che le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. L'originale della contabile del bonifico relativo al saldo prezzo dovrà essere depositata presso il Professionista Delegato.

Si precisa che qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905 n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'38 del D.lgs. n. 385 del 1993 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare comunque il saldo sul conto della Procedura.

Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione a norma dell'art. 587, comma 2, c.p.c..

Ove l'aggiudicatario intenda avvalersi per il pagamento di mutuo ipotecario contestuale all'emissione del decreto di trasferimento, dovrà darne esplicita comunicazione al Professionista Delegato specificando il nominativo del Notaio rogante e la data di stipula del mutuo. In tal caso le somme dovranno essere erogate sempre nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato, l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la nota di iscrizione pronta per essere iscritta e la ricevuta di avvenuta registrazione dell'atto. Contestualmente alla presentazione del decreto di

trasferimento sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca.

In caso di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto espressa richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura

* * *

PUBBLICITA'

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

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

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

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

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

* * *

Si ricorda che l'immobile potrà essere visionato fino a 7 giorni lavorativi prima di quello fissato per l'esperimento del tentativo di vendita previa richiesta da effettuarsi mediante il Portale delle Vendite Pubbliche – PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>).

Per maggiori informazioni e/o chiarimenti, si prega di contattare il Professionista Delegato e Custode Giudiziario Dott.ssa Chiara Bozzano, contattando nelle giornate lavorative dalle ore 9 alle ore 13 il numero tel. 0544/34188, o tramite email all'indirizzo chiara@studiobozzano.it.

Ravenna, 23.09.2023

Il Professionista Delegato

Dott.ssa Chiara Bozzano