

**Il Professionista Delegato**

**Avv.to Sara Pazzi**

Via Alcide De Gasperi nr. 5 Ravenna - Cell. 338.1041010 \_ Fax 0544 214042

C.F. PZZSRA86C58H199M - P.I. 02515840391

Mail [sarapazzi@studiolegalepazzi.it](mailto:sarapazzi@studiolegalepazzi.it) - PEC: [sara.pazzi@ordineavvocatiravenna.eu](mailto:sara.pazzi@ordineavvocatiravenna.eu)

**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. 19/2024

Giudice dell'Esecuzione Dott. Massimo Vicini

Professionista Delegato e Custode Giudiziario Avv. Sara Pazzi

Gestore della Vendita telematica: **ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA 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 07.01.2024 è stata conferita all'Avv. Sara Pazzi la delega alle operazioni di vendita, da svolgersi con la **modalità telematica cosiddetta asincrona** del seguente immobile:

**LOTTO 1**

**Descrizione del compendio immobiliare: piena proprietà di bar a piano terra** sito a Alfonsine (RA), via Raspona n. 27/A. Il bene risulta essere catastalmente un bar a piano terra in località Alfonsine in posizione periferica e separata dal centro della cittadina dalla linea ferroviaria Ravenna-Ferrara, in zona prevalentemente residenziale prossima comunque a un'ampia zona artigianale e vicina all'area rurale attorniante il centro abitato. Il bene è all'interno di un complesso di due fabbricati (collegati da una tettoia) che si sviluppa su due piani fuori terra, costituito complessivamente da n. 2 abitazioni e un'autorimessa, oltre al bar in questione. L'area cortilizia è comune a tutte le unità del complesso e dunque anche all'unità inserita in altro lotto e a unità non oggetto della presente procedura.

Risultano invece in proprietà esclusiva le aree distinte al Catasto Terreni (particelle 820 e 822), in parte utilizzate come piazzale (anche con accesso carrabile) e in parte a verde, con una porzione utilizzata per giochi/sport e con una porzione a verde non governato.

L'unità a bar ha accesso pedonale dall'ampia corte comune e dall'area di terreno (esclusiva) asfaltata per la porzione frontistante via Raspona, attraverso due accessi pedonali/carrabili (uno verso l'area comune, l'altro verso l'area di terreno in proprietà esclusiva).

Secondo quanto rappresentato nella planimetria catastale, l'unità è costituita da: portico, sala bar (in realtà con una porzione a ripostiglio), antibagno/bagno per il pubblico, cucina, antibagno/bagno privato, centrale termica e ripostigli accessibili dall'area cortilizia.

Secondo quanto è emerso dal sopralluogo, l'unità è effettivamente costituita da: portico (verandato e ampliato con ampio pergolato con telo impermeabile/tettoia e utilizzo delimitato della porzione sottostante i balconi dell'unità abitativa a piano primo), sala bar con una porzione a ripostiglio, antibagno/bagno per il pubblico,

## Il Professionista Delegato

Avv.to Sara Pazzi

Via Alcide De Gasperi nr. 5 Ravenna - Cell. 338.1041010 \_ Fax 0544 214042

C.F. PZZSRA86C58H199M - P.I. 02515840391

Mail [sarapazzi@studiolegalepazzi.it](mailto:sarapazzi@studiolegalepazzi.it) - PEC: [sara.pazzi@ordineavvocatiravenna.eu](mailto:sara.pazzi@ordineavvocatiravenna.eu)

cucina, antibagno/bagno privato, ampia veranda sul fronte, centrale termica e ripostigli accessibili dall'area cortilizia, bagno/ripostiglio esterno accessibile dall'area di terreno in proprietà esclusiva.

Occorre evidenziare che la porzione a veranda sul fronte (così come parte del pergolato/tettoia sul lato Sud del fabbricato) risulta realizzata su area cortilizia comune al lotto n. 2 e ad altre unità non oggetto della procedura e dunque non è in piena proprietà. Parte del pergolato/tettoia risulta inoltre realizzata su area di terreno (non distinta al Catasto Fabbricati) in proprietà esclusiva. L'articolata e anomala situazione deriva dalla realizzazione delle opere (sostanzialmente conformi alle pratiche edilizie dell'epoca, salvo la precisazione rispetto al pergolato/tettoia) in un momento in cui tutti i beni del compendio e le altre unità afferenti all'area cortilizia comune erano intestata alla medesima ditta. Ai fini dell'accesso alla centrale termica posta sul retro dell'immobile, occorre evidenziare che questa dovrà avvenire attraverso l'accesso (comune anche al WC esterno) nell'ala a servizi presente sul retro (con accesso dal prospetto Sud). In altre parole, non è possibile – in assenza di una servitù di passaggio attraverso la tettoia in proprietà esclusiva al sub. 4 – dal fronte principale attraverso la tettoia citata.

**Identificazione catastale:** Catasto Fabbricati Comune di ALFONSINE (A191) (RA), Foglio 90, Particella 758, Sub. 3.

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di ALFONSINE (A191) (RA), Foglio 90, Particella 758  
Classamento: Rendita: Euro 1.494,01, Rendita: Lire 2.892.000, Categoria C/1, Classe 2, Consistenza 64 m2, Foglio 90, Particella 758, Sub. 3

Indirizzo: VIA RASPONA Piano T Dati di superficie: Totale: 72 m2

L'unità immobiliare sopra citata insiste, unitamente ad altre, sulla seguente area distinta al Catasto Terreni Comune di ALFONSINE (A191) (RA), Foglio 90, Particella 758 Aree di enti urbani e promiscui – Partita speciale 1 Particelle corrispondenti al catasto fabbricati: Comune di ALFONSINE (A191) (RA), Foglio 90, Particella 758 Classamento: Particella con qualità: ENTE URBANO Superficie: 1.308 m2.

Catasto Terreni Dati identificativi: Comune di ALFONSINE (A191) (RA), Foglio 90, Particella 820  
Classamento: Redditi: dominicale Euro 5,20, agrario Euro 5,83 Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: A C14 Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 1 Superficie: 579 m2

Catasto Terreni Dati identificativi: Comune di ALFONSINE (A191) (RA), Foglio 90, Particella 822  
Classamento: Redditi: dominicale Euro 16,06, agrario Euro 18,01 Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: C14 A Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 1 Superficie: 1.788 m2

**Consistenza commerciale:** La superficie commerciale dell'unità immobiliare è stata computata, al lordo delle murature, sulla base dell'ultimo progetto rinvenuto in Comune e sulla base della planimetria catastale (escludendo dunque pergolato e veranda, pur presenti ma insistenti su area comune ad altre unità oppure non apparentemente legittimi da un punto di vista edilizio-urbanistico):

- Bar (piano terra): circa mq 82,51 di superficie ragguagliata
- Portico (piano terra): circa mq 7,42 di superficie, pari a mq 2,23 di superficie ragguagliata

## Il Professionista Delegato

Avv.to Sara Pazzi

Via Alcide De Gasperi nr. 5 Ravenna - Cell. 338.1041010 \_ Fax 0544 214042

C.F. PZZSRA86C58H199M - P.I. 02515840391

Mail [sarapazzi@studiolegalepazzi.it](mailto:sarapazzi@studiolegalepazzi.it) - PEC: [sara.pazzi@ordineavvocatiravenna.eu](mailto:sara.pazzi@ordineavvocatiravenna.eu)

- Ripostiglio/bagni esterni e centrale termica (piano terra): circa mq 15,07 di superficie, pari a mq 3,77 di superficie ragguagliata

Complessivamente quindi la superficie commerciale è di mq 88,51 per il bar

Per maggiore esaustività, si fornisce comunque anche la consistenza commerciale dell'immobile nell'effettiva consistenza, comprendendo dunque anche le parti insistenti su area cortilizia comune ad altre proprietà:

- Bar (piano terra): circa mq 82,51 di superficie ragguagliata
- Atrio/ingresso (piano terra): circa mq 7,42 di superficie ragguagliata
- Pub/birreria/piccola ristorazione (veranda) (piano terra): circa mq 51,45 di superficie ragguagliata
- Pergolato in legno e area sottostante a pensilina in c.a. (piano terra): circa mq 51,51 di superficie, pari a mq 10,30 di superficie ragguagliata
- Ripostiglio/bagni esterni e centrale termica (piano terra): circa mq 15,07 di superficie, pari a mq 3,77 di superficie ragguagliata

Complessivamente quindi la superficie commerciale è di mq 155,45 per il bar.

Relativamente all'area a terreno retrostante, questa è stata computata attraverso la superficie catastale (che può differire rispetto alla superficie reale del bene):

- area a terreno (particelle 820 e 822): circa mq 2.367, pari a mq 47,34 di superficie ragguagliata

Si precisa in merito che non è stata svolta una specifica indagine rispetto all'eventuale potenzialità edificatoria dell'area che, per quanto non escludibile, non appare tale da essere particolarmente appetibile in quanto particolarmente condizionata dal contesto.

Per superficie ragguagliata si intende (richiamando quanto previsto dal D.P.R. 138/1998, Allegato C) la consistenza vendibile del bene, considerando 25% della superficie dei servizi (vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, qualora non comunicanti con i vani principali) e il 20% della superficie di balconi, terrazzi, logge e portici di pertinenza esclusiva, qualora comunicanti con i vani principali) e il 2% dell'area di terreno circostante (caratterizzata in parte da ampia area a parcheggio e in parte da verde a uso sportivo e in parte non governata).

Tuttavia, sulla base delle considerazioni svolte nei paragrafi «Planimetria e dati catastali» e «Regolarità edilizia e urbanistica ed agibilità», considerando che la veranda sul fronte ricade in area non in proprietà esclusiva e come tale non risulta al momento nemmeno regolarizzabile da un punto di vista catastale e che il pergolato in legno non appare effettivamente legittimo da un punto di vista edilizio urbanistico, si ritiene di considerare quale consistenza commerciale quella effettivamente ricavabile dalla planimetria catastale.

Dunque la **superficie commerciale per il bar** (comprensiva dell'area di terreno considerata di pertinenza) è di **mq 135,85**.

**Confini:** relativamente al sub. 3: (sub. 1), B.C.N.C. (sub. 5), (sub. 4), salvi altri apparenti alle planimetrie al Catasto Terreni o Fabbricati o variazioni intervenute.

Relativamente alle particelle 820 e 822: (part. 552), via Raspona, (part. 758), (part. 6), (part. 143), (part. 821), (part. 819), salvi altri apparenti alle planimetrie al Catasto Terreni o Fabbricati o variazioni intervenute.

## Il Professionista Delegato

Avv.to Sara Pazzi

Via Alcide De Gasperi nr. 5 Ravenna - Cell. 338.1041010 \_ Fax 0544 214042

C.F. PZZSRA86C58H199M - P.I. 02515840391

Mail [sarapazzi@studiolegalepazzi.it](mailto:sarapazzi@studiolegalepazzi.it) - PEC: [sara.pazzi@ordineavvocatiravenna.eu](mailto:sara.pazzi@ordineavvocatiravenna.eu)

**Situazione occupazionale: da liberarsi al Decreto di Trasferimento.** Si precisa che il Tribunale di Ravenna con Ordinanza resa all'udienza del 10.02.2025 ha convalidato lo sfratto nei confronti del conduttore, fissando per l'esecuzione la data del 10.03.2025. Per tali ragioni è probabile che l'immobile sarà libero al decreto di Trasferimento.

**Esistenza di parti comuni e servitù dei beni:** patti, obblighi e servitù come indicati nel più prossimo titolo d'acquisto: decreto di trasferimento del 22.11.2013 rep. 659/2013 trascritto il 05.12.2013 ai nr. 17759/12376. A tale riguardo si riporta quanto scritto in perizia: "Ulteriormente (e per quanto non riportato nel titolo di provenienza né nella relazione peritale redatta nella procedura esecutiva che ha determinato il decreto di trasferimento), si ribadisce in ogni caso quanto già esposto rispetto ad alcune particolarità del bene:

- la porzione verandata del bar (connessa direttamente alla porzione principale del bar) risulta costruita su area cortilizia comune ad altre unità (una delle quali facente parte di altro lotto). Si rimanda a quanto espresso nel paragrafo «Planimetria e dati catastali»
- la stessa area cortilizia sub. 5 (B.C.N.C.) contiene aree completamente delimitate e utilizzate da altre unità (non oggetto di pignoramento)
- l'accesso alla porta finestra della caldaia sul retro avviene attualmente attraverso la tettoia del sub. 4 (facente parte di altro lotto) ma, in assenza di servitù, l'accesso dovrà avvenire attraverso il bagno esterno, presente nel corpo contiguo a servizi, sul lato Sud del fabbricato

In ogni caso, l'immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, unitamente ai diritti accessori ad esso relativi ed in particolare alle sue pertinenze, alle azioni che lo riguardano e con le servitù attive, anche se non trascritte, e passive se e come esistenti, con ogni proprietà di legge ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile, oneri che rimarranno a carico dell'acquirente".

**Destinazione urbanistica e certificato di destinazione urbanistica come risultante dall'elaborato peritale agli atti della procedura e oggetto di pubblicazione, alla quale integralmente si rimanda.**

**Regolarità edilizia e urbanistica e agibilità come risultante dall'elaborato peritale agli atti della procedura e oggetto di pubblicazione, alla quale integralmente si rimanda.** Si riporta uno stralcio della C.T.U.: "In ogni caso, allo stato attuale e sulla base dei grafici allegati al permesso di costruire e secondo quanto premesso, sulla base del sopralluogo svolto nell'unità, a parere dello scrivente risultano le seguenti difformità:

- destinazione d'uso come bar (e non come locale di pubblico spettacolo) comunque a oggi non attivo
- differente distribuzione interna rispetto alla conformazione nella zona cucina/bagno/spogilatoi ma sostanzialmente conforme allo stato rilevato nella pratica 29/2019/R-PC
- presenza del pergolato (in realtà, propriamente tettoia) apparentemente non legittimato
- utilizzo dell'area retrostante a uso sportivo (cambi da beach-volley, calcetto) delimitati da rete metallica
- presenza della porta di accesso ai bagn/servizi sul retro (non rappresentata nel permesso di costruire n. 21/2007 del 04/06/2007, prot. 3423)
- diversa distribuzione interna anche nella porzione retrostante (bagni/servizi/centrale termica)

## **Il Professionista Delegato**

**Avv.to Sara Pazzi**

Via Alcide De Gasperi nr. 5 Ravenna - Cell. 338.1041010 \_ Fax 0544 214042

C.F. PZZSRA86C58H199M - P.I. 02515840391

Mail [sarapazzi@studiolegalepazzi.it](mailto:sarapazzi@studiolegalepazzi.it) - PEC: [sara.pazzi@ordineavvocatiravenna.eu](mailto:sara.pazzi@ordineavvocatiravenna.eu)

In conclusione, fermo restando ogni verifica ed approfondimento a cura e spese del futuro acquirente anche con proprio tecnico incaricato e di concerto con lo Sportello Unico per l'Edilizia dell'Unione die Comuni della Bassa Romagna anche in relazione all'effettivo utilizzo che il futuro acquirente vorrà insediare nell'immobile, ricordando che l'immobile sarà comunque venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e che sarà oggetto di una detrazione di valore nella misura forfettaria predeterminata del 15% sul valore finale dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, si ritengono necessarie le seguenti attività di regolarizzazione:

- presentazione di CILA/SCIA in sanatoria anche in funzione della corretta destinazione d'uso che vorrà adottarsi e con individuazione della corretta titolarità delle aree
- regolarizzazione della recinzione a uso sportivo presente sul retro (se e in quanto possibile)
- aggiornamento catastale conseguente alla variazione sopradetta
- rimozione del pergolato esterno (qualora non differentemente regolarizzabile)

A titolo indicativo, si ritiene pertanto di considerare – a titolo indicativo e preliminare e forfettario – un deprezzamento pari a € 14.000,00, inerente per spese tecniche, verifiche, obblazioni, diritti (anche relativamente agli aggiornamenti catastali) nonché opere necessarie alla regolarizzazione.

In generale, l'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al DPR n. 380/01 e della L. 47/85 e successive modificazioni”.

**Il tutto come meglio specificato nel predetto elaborato peritale del C.T.U. a cui si fa rinvio (da intendersi qui per intero richiamato e trascritto) anche per l'individuazione delle eventuali difformità rilevate dal medesimo C.T.U. e degli atti pregiudizievoli/trascrizioni.**

A tale ultimo proposito si segnala come l'unità immobiliare sia gravata dalla Trascrizione NN 10589/6808 del 22/06/2017, nascente da atto tra vivi – preliminare per permuta derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata da xxx in data 05/06/2017 rep.n. 97796/42025. Trattasi di trascrizione non cancellabile con Decreto di Trasferimento.

### **LOTTO 2**

**Descrizione del compendio immobiliare:** piena proprietà di abitazione di tipo economico a piano terra e primo in località Alfonsine (RA), in via Raspona n. 27/B, in posizione periferica e separata dal centro della cittadina dalla linea ferroviaria Ravenna-Ferrara, in zona prevalentemente residenziale prossima comunque a un'ampia zona artigianale e vicina all'area rurale attorniante il centro abitato. Il bene è all'interno di un complesso di due fabbricati (collegati da una tettoia) che si sviluppa su due piani fuori terra, costituito complessivamente da n. 2 abitazioni e un'autorimessa e un bar. L'area cortilizia è comune a tutte le unità del complesso e dunque anche all'unità inserita in altro lotto e a unità non oggetto della presente procedura. Risulta invece in proprietà esclusiva la sola unità immobiliare sub. 4, comprendente anche una tettoia esterna che di fatto preclude alle altre unità il normale accesso all'area cortilizia sul retro (comunque comune).

L'unità abitativa ha accesso pedonale dall'ampia corte comune asfaltata per la porzione frontistante via Raspona, attraverso un accesso pedonale/carrabile verso l'area comune.

## Il Professionista Delegato

Avv.to Sara Pazzi

Via Alcide De Gasperi nr. 5 Ravenna - Cell. 338.1041010 \_ Fax 0544 214042

C.F. PZZSRA86C58H199M - P.I. 02515840391

Mail [sarapazzi@studiolegalepazzi.it](mailto:sarapazzi@studiolegalepazzi.it) - PEC: [sara.pazzi@ordineavvocatiravenna.eu](mailto:sara.pazzi@ordineavvocatiravenna.eu)

Secondo quanto rappresentato nella planimetria catastale, l'unità è costituita da: a piano terra: ingresso/vano scala, ripostiglio e, esternamente, tettoia; a piano primo, accessibile da scala interna, soggiorno, cucina/pranzo, disimpegno, n. 2 camere da letto, bagno, n. 2 balconi.

Occorre evidenziare che la porzione del bar sottostante a veranda sul fronte (così come parte del pergolato/tettoia sul lato Sud del fabbricato) risulta realizzata su area cortilizia comune ad altro lotto e ad altre unità non oggetto della procedura e dunque non è in piena proprietà del lotto n. 1. L'articolata e anomala situazione deriva dalla realizzazione delle opere (sostanzialmente conformi alle pratiche edilizie dell'epoca) in un momento in cui tutti i beni del compendio e le altre unità afferenti all'area cortilizia comune erano intestata alla medesima ditta.

Lo stato di conservazione è modesto, con caratteristiche e finiture interne medie risalenti al periodo di costruzione del fabbricato (fine anni '90), ma risulta essere stato oggetto dell'asportazione dei radiatori dell'impianto di riscaldamento, avvenuto senza il preventivo svuotamento dell'impianto e tale da avere determinato vari danneggiamenti all'immobile. Ulteriori elementi (ad esempio porte, impianto elettrico, ecc.) sono stati asportati e rimossi.

### Identificazione catastale:

Catasto Fabbricati Comune di ALFONSINE (A191) (RA), Foglio 90, Particella 758, Sub. 4.

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di ALFONSINE (A191) (RA), Foglio 90, Particella 758

Classamento: Rendita: Euro 400,25, Rendita: Lire 775.000, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 5 vani, Foglio 90, Particella 758, Sub. 4

Indirizzo: VIA RASPONA Piano T-1

Dati di superficie: Totale: 110 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 102 m<sup>2</sup>

L'unità immobiliare sopra citata insiste, unitamente ad altre, sulla seguente area distinta al Catasto Terreni:

Comune di ALFONSINE (A191) (RA), Foglio 90, Particella 758

Aree di enti urbani e promiscui – Partita speciale 1

Particelle corrispondenti al catasto fabbricati:

Comune di ALFONSINE (A191) (RA), Foglio 90, Particella 758

Classamento: Particella con qualità: ENTE URBANO

Superficie: 1.308 m<sup>2</sup>

### Consistenza commerciale:

Le superfici commerciali delle unità immobiliari sono state computate, al lordo delle murature, sulla base dell'ultimo progetto rinvenuto in Comune e sulla base delle planimetrie catastali:

- Abitazione (piano terra, sub. 4): circa mq 13,34 di superficie ragguagliata
- Tettoia (piano terra, sub. 4): circa mq 17,58 di superficie, pari a mq 5,27 di superficie ragguagliata
- Abitazione (piano primo, sub. 4): circa mq 87,56 di superficie ragguagliata
- Balcone (piano primo, sub. 80): circa mq 16,90 di superficie, pari a mq 5,07 di superficie ragguagliata

Complessivamente quindi la superficie commerciale è di mq 111,24 per l'abitazione

## Il Professionista Delegato

Avv.to Sara Pazzi

Via Alcide De Gasperi nr. 5 Ravenna - Cell. 338.1041010 \_ Fax 0544 214042

C.F. PZZSRA86C58H199M - P.I. 02515840391

Mail [sarapazzi@studiolegalepazzi.it](mailto:sarapazzi@studiolegalepazzi.it) - PEC: [sara.pazzi@ordineavvocatiravenna.eu](mailto:sara.pazzi@ordineavvocatiravenna.eu)

Per superficie ragguagliata si intende (richiamando quanto previsto dal D.P.R. 138/1998, Allegato C) la consistenza vendibile del bene, considerando il 30% della superficie di balconi, terrazzi, logge e portici di pertinenza esclusiva, qualora comunicanti con i vani principali).

**Confini:** Relativamente al sub. 4: (sub. 1), B.C.N.C. (sub. 5), (sub. 3), salvi altri apparenti alle planimetrie al Catasto Terreni o Fabbricati o variazioni intervenute.

In merito alla delimitazione delle aree e delle unità immobiliari, si precisa che dovrà essere cura del futuro acquirente la verifica dei confini e di eventuali discordanze nella loro materializzazione in sito.

**Situazione occupazionale:** libero.

**Esistenza di parti comuni e servitù dei beni:** patti, obblighi e servitù come indicati nel più prossimo titolo d'acquisto: decreto di trasferimento del 22.11.2013 rep. 659/2013 trascritto il 05.12.2013 ai nr. 17759/12376.

A tale riguardo si riporta quanto scritto in perizia: *“Ulteriormente (e per quanto non riportato nel titolo di provenienza né nella relazione peritale redatta nella procedura esecutiva che ha determinato il decreto di trasferimento), si ribadisce in ogni caso quanto già esposto rispetto ad alcune particolarità del bene:*

- *la porzione verandata del bar (connessa direttamente alla porzione principale del bar) risulta costruita su area cortilizia comune ad altre unità (una delle quali facente parte di altro lotto). Si rimanda a quanto espresso nel paragrafo «Planimetria e dati catastali»*
- *la stessa area cortilizia sub. 5 (B.C.N.C.) contiene aree completamente delimitate e utilizzate da altre unità (non oggetto di pignoramento)*
- *l'accesso alla porta finestra della caldaia sul retro avviene attualmente attraverso la tettoia del sub. 4 (facente parte di altro lotto) ma, in assenza di servitù, l'accesso dovrà avvenire attraverso il bagno esterno (presente nel corpo contiguo a servizi, sul lato Sud del fabbricato)*

*In ogni caso, l'immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, unitamente ai diritti accessori ad esso relativi ed in particolare alle sue pertinenze, alle azioni che lo riguardano e con le servitù attive, anche se non trascritte, e passive se e come esistenti, con ogni comproprietà di legge ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile, oneri che rimarranno a carico dell'acquirente”.*

**Destinazione urbanistica e certificato di destinazione urbanistica come risultante dall'elaborato peritale agli atti della procedura e oggetto di pubblicazione, alla quale integralmente si rimanda.**

**Regolarità edilizia e urbanistica e agibilità come risultante dall'elaborato peritale agli atti della procedura e oggetto di pubblicazione, alla quale integralmente si rimanda.** Si riporta un estratto della C.T.U. *“In conclusione,*

*fermo restando ogni verifica ed approfondimento a cura e spese del futuro acquirente anche con proprio tecnico incaricato e di concerto con lo Sportello Unico per l'Edilizia dell'Unione die Comuni della Bassa Romagna anche in relazione all'effettivo utilizzo che il futuro acquirente vorrà insediare nell'immobile, ricordando che l'immobile sarà comunque venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e che sarà oggetto di una detrazione di valore nella misura forfettaria predeterminata del 15% sul valore finale dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, non appaiono necessarie le seguenti attività di regolarizzazione, salvo l'aggiornamento catastale rispetto al ripostiglio al piano terra (non rappresentato nella planimetria catastale) e per il quale si stima un importo (comprensivo di onorario e spese) di circa €*

## **Il Professionista Delegato**

**Avv.to Sara Pazzi**

Via Alcide De Gasperi nr. 5 Ravenna - Cell. 338.1041010 \_ Fax 0544 214042

C.F. PZZSRA86C58H199M - P.I. 02515840391

Mail [sarapazzi@studiolegalepazzi.it](mailto:sarapazzi@studiolegalepazzi.it) - PEC: [sara.pazzi@ordineavvocatiravenna.eu](mailto:sara.pazzi@ordineavvocatiravenna.eu)

700,00. In generale, l'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al DPR n. 380/01 e della L. 47/85 e successive modificazioni".

**Il tutto come meglio specificato nel predetto elaborato peritale del C.T.U. a cui si fa rinvio (da intendersi qui per intero richiamato e trascritto) anche per l'individuazione delle eventuali difformità rilevate dal medesimo C.T.U. e degli atti pregiudizievoli/trascrizioni.**

A tale ultimo proposito si segnala come l'unità immobiliare sia gravata dalla Trascrizione NN 10589/6808 del 22/06/2017, nascente da atto tra vivi – preliminare per permuta derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata da xxx in data 05/06/2017 rep.n. 97796/42025. Trattasi di trascrizione non cancellabile con Decreto di Trasferimento.

### 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 ¼ rispetto al prezzo base come sopra determinato (l'offerta potrà essere infatti inferiore fino a ¼ rispetto al prezzo base);

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



## Il Professionista Delegato

Avv.to Sara Pazzi

Via Alcide De Gasperi nr. 5 Ravenna - Cell. 338.1041010 \_ Fax 0544 214042

C.F. PZZSRA86C58H199M - P.I. 02515840391

Mail [sarapazzi@studiolegalepazzi.it](mailto:sarapazzi@studiolegalepazzi.it) - PEC: [sara.pazzi@ordineavvocatiravenna.eu](mailto:sara.pazzi@ordineavvocatiravenna.eu)

-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 ¼ 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](http://www.astegiudiziarie.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it), [www.astevvvisi.it](http://www.astevvvisi.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it), [www.asteravenna.eu](http://www.asteravenna.eu), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) e sul sito internet istituzionale del tribunale [www.tribunalediravenna.it](http://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;

## Il Professionista Delegato

Avv.to Sara Pazzi

Via Alcide De Gasperi nr. 5 Ravenna - Cell. 338.1041010 \_ Fax 0544 214042

C.F. PZZSRA86C58H199M - P.I. 02515840391

Mail [sarapazzi@studiolegalepazzi.it](mailto:sarapazzi@studiolegalepazzi.it) - PEC: [sara.pazzi@ordineavvocatiravenna.eu](mailto:sara.pazzi@ordineavvocatiravenna.eu)

-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 6 maggio 2025 ore 12,00 e segg. si procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma in uso al gestore della vendita telematica ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA SPA., 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 **terminerà alle ore 12:00 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

#### Per il LOTTO 1

-prezzo base della vendita: euro € 80.000,00 (euro ottantamila/00);

-saranno ritenute efficaci offerte non inferiori ad euro 60.000,00 (euro sessantamila/00), pari al 75% del prezzo base sopra indicato;

-rilancio minimo in caso di gara: euro 4.000,00 (quattromila/00) per ogni rilancio.

#### Per il LOTTO 2

-prezzo base della vendita: euro € 80.000,00 (euro ottantamila/00);

## Il Professionista Delegato

Avv.to Sara Pazzi

Via Alcide De Gasperi nr. 5 Ravenna - Cell. 338.1041010 \_ Fax 0544 214042

C.F. PZZSRA86C58H199M - P.I. 02515840391

Mail [sarapazzi@studiolegalepazzi.it](mailto:sarapazzi@studiolegalepazzi.it) - PEC: [sara.pazzi@ordineavvocatiravenna.eu](mailto:sara.pazzi@ordineavvocatiravenna.eu)

-saranno ritenute efficaci offerte non inferiori ad euro 60.000,00 (euro sessantamila/00), pari al 75% del prezzo base sopra indicato;

-rilancio minimo in caso di gara: euro 4.000,00 (quattromila/00) per ogni rilancio.

### 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 minorenni, 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;

## Il Professionista Delegato

Avv.to Sara Pazzi

Via Alcide De Gasperi nr. 5 Ravenna - Cell. 338.1041010 \_ Fax 0544 214042

C.F. PZZSRA86C58H199M - P.I. 02515840391

Mail [sarapazzi@studiolegalepazzi.it](mailto:sarapazzi@studiolegalepazzi.it) - PEC: [sara.pazzi@ordineavvocatiravenna.eu](mailto:sara.pazzi@ordineavvocatiravenna.eu)

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;

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.

## **Il Professionista Delegato**

**Avv.to Sara Pazzi**

Via Alcide De Gasperi nr. 5 Ravenna - Cell. 338.1041010 \_ Fax 0544 214042

C.F. PZZSRA86C58H199M - P.I. 02515840391

Mail [sarapazzi@studiolegalepazzi.it](mailto:sarapazzi@studiolegalepazzi.it) - PEC: [sara.pazzi@ordineavvocatiravenna.eu](mailto:sara.pazzi@ordineavvocatiravenna.eu)

### *Modalità di versamento della cauzione*

La cauzione dovrà essere versata esclusivamente con bonifico bancario sul conto corrente acceso presso la BCC RAVENNATE IMOLESE FORLIVese E IMOLESE SOC. COOP., Agenzia Ravenna Via Canneti, IBAN: IT48U0854213103000000745238, intestato a RGE 19/2024, con indicazione della seguente causale: "cauzione RGE N. 19/2024 Trib.Ra - Lotto Unico - Professionista Del. Avv. Sara Pazzi". La cauzione, a pena d'inefficacia dell'offerta, dovrà risultare accreditata, sul conto indicato dal Professionista Delegato nel presente avviso, già al momento del deposito della offerta stessa 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.

### *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.

## Il Professionista Delegato

Avv.to Sara Pazzi

Via Alcide De Gasperi nr. 5 Ravenna - Cell. 338.1041010 \_ Fax 0544 214042

C.F. PZZSRA86C58H199M - P.I. 02515840391

Mail [sarapazzi@studiolegalepazzi.it](mailto:sarapazzi@studiolegalepazzi.it) - PEC: [sara.pazzi@ordineavvocatiravenna.eu](mailto:sara.pazzi@ordineavvocatiravenna.eu)

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.

## Il Professionista Delegato

Avv.to Sara Pazzi

Via Alcide De Gasperi nr. 5 Ravenna - Cell. 338.1041010 \_ Fax 0544 214042

C.F. PZZSRA86C58H199M - P.I. 02515840391

Mail [sarapazzi@studiolegalepazzi.it](mailto:sarapazzi@studiolegalepazzi.it) - PEC: [sara.pazzi@ordineavvocatiravenna.eu](mailto:sara.pazzi@ordineavvocatiravenna.eu)

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 evidenzia come presso il Tribunale, Ufficio per l'offerta telematica, sia disponibile gratuitamente il servizio di assistenza al caricamento dell'offerta telematica; tuttavia 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](http://pst.giustizia.it).

La ricevuta del pagamento in formato XML dovrà essere scaricata dal [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it) ed allegata all'offerta.

## Il Professionista Delegato

Avv.to Sara Pazzi

Via Alcide De Gasperi nr. 5 Ravenna - Cell. 338.1041010 \_ Fax 0544 214042

C.F. PZZSRA86C58H199M - P.I. 02515840391

Mail [sarapazzi@studiolegalepazzi.it](mailto:sarapazzi@studiolegalepazzi.it) - PEC: [sara.pazzi@ordineavvocatiravenna.eu](mailto:sara.pazzi@ordineavvocatiravenna.eu)

Il presentatore, quindi, recupera l'offerta completa (in formato pdf) e la trasmette all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacerit.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 Professionista Delegato

Avv.to Sara Pazzi

Via Alcide De Gasperi nr. 5 Ravenna - Cell. 338.1041010 \_ Fax 0544 214042

C.F. PZZSRA86C58H199M - P.I. 02515840391

Mail [sarapazzi@studiolegalepazzi.it](mailto:sarapazzi@studiolegalepazzi.it) - PEC: [sara.pazzi@ordineavvocatiravenna.eu](mailto:sara.pazzi@ordineavvocatiravenna.eu)

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.

## **Il Professionista Delegato**

**Avv.to Sara Pazzi**

Via Alcide De Gasperi nr. 5 Ravenna - Cell. 338.1041010 \_ Fax 0544 214042

C.F. PZZSRA86C58H199M - P.I. 02515840391

Mail [sarapazzi@studiolegalepazzi.it](mailto:sarapazzi@studiolegalepazzi.it) - PEC: [sara.pazzi@ordineavvocatiravenna.eu](mailto:sara.pazzi@ordineavvocatiravenna.eu)

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 12.00 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

## Il Professionista Delegato

Avv.to Sara Pazzi

Via Alcide De Gasperi nr. 5 Ravenna - Cell. 338.1041010 \_ Fax 0544 214042

C.F. PZZSRA86C58H199M - P.I. 02515840391

Mail [sarapazzi@studiolegalepazzi.it](mailto:sarapazzi@studiolegalepazzi.it) - PEC: [sara.pazzi@ordineavvocatiravenna.eu](mailto:sara.pazzi@ordineavvocatiravenna.eu)

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

## Il Professionista Delegato

Avv.to Sara Pazzi

Via Alcide De Gasperi nr. 5 Ravenna - Cell. 338.1041010 \_ Fax 0544 214042

C.F. PZZSRA86C58H199M - P.I. 02515840391

Mail [sarapazzi@studiolegalepazzi.it](mailto:sarapazzi@studiolegalepazzi.it) - PEC: [sara.pazzi@ordineavvocatiravenna.eu](mailto:sara.pazzi@ordineavvocatiravenna.eu)

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](http://www.astegiudiziarie.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it) [www.asteevvisi.it](http://www.asteevvisi.it) e [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it), [www.rivisteastegudiziarie.it](http://www.rivisteastegudiziarie.it) sul sito internet istituzionale del tribunale [www.tribunalediravenna.it](http://www.tribunalediravenna.it), nonché sul sito internet [www.asteravenna.eu](http://www.asteravenna.eu);
- dal Gestore della vendita telematica mediante pubblicazione di estratto dell'avviso di vendita e corredo fotografico sul sito [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it).

**Il Professionista Delegato**

**Avv.to Sara Pazzi**

Via Alcide De Gasperi nr. 5 Ravenna - Cell. 338.1041010 \_ Fax 0544 214042

C.F. PZZSRA86C58H199M - P.I. 02515840391

Mail [sarapazzi@studiolegalepazzi.it](mailto:sarapazzi@studiolegalepazzi.it) - PEC: [sara.pazzi@ordineavvocatiravenna.eu](mailto:sara.pazzi@ordineavvocatiravenna.eu)

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>).

Ravenna, 20.02.2025

*Il Professionista Delegato*

*Avv. Sara Pazzi*

Firmato digitalmente da: PAZZI SARA  
Ruolo: 4.6 Avvocato  
Organizzazione: ORDINE DEGLI AVVOCATI DI RAVENNA  
Data: 20/02/2025 09:04:23