

Notai per le Esecuzioni Immobiliari e Mobiliari

Associazione Professionale

Via Ginanni n.8 – 48121 Ravenna

Tel. 0544/219977 – Fax 0544/218536

www.associazionenotai.it

TRIBUNALE DI RAVENNA

Sezione Civile

Causa civile R.G. 4650/2013

AVVISO DI VENDITA

Il Notaio Dott. Andrea Dello Russo in qualità di delegato alle operazioni di vendita, in virtù dell'ordinanza di delega ex art. 591 bis c.p.c. del 10 febbraio 2017, emessa dal Tribunale di Ravenna in persona del Giudice Dott.ssa Antonella Allegra, del seguente immobile

LOTTO UNICO

Compendio immobiliare sito nel Comune di Russi, via Giuseppe Giusti n. 12, composto da unità abitativa disposta per la maggior parte su tre piani fuori terra, da autorimessa pertinenziale su un unico piano terra e annessa ampia area cortiliva.

Identificazione catastale

Catasto Fabbricati del Comune di Russi al Foglio 20:

- mappale 1711, Sub. 2, Cat. A/2, Via Giuseppe Giusti, piano T-1, Cl.2, vani 10, Superficie Catastale Totale 235 mq., Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte mq. 226, R.C. euro 1.110,38;
- mappale 1711, Sub. 1, Cat. C/6, Via Giuseppe Giusti, piano T, Cl. 2, mq. 35, Superficie Catastale Totale mq. 43, R.C. euro 117,49;

Catasto Terreni del Comune di Russi al Foglio 20, mappale 1711, Ente Urbano di mq. 1189.

Circa l'indagine amministrativa e conformità urbanistica si fa riferimento alla relazione del C.T.U. allegata agli atti del 17.11.2014 - 03.12.2014 e alle relazioni integrative del 29.02.2016 e del 25.10.2017, pubblicate unitamente al presente avviso

In particolare dalla relazione del 17.11.2014 – 03.12.2014 emerge:

“Dalle ricerche e verifiche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Russi sono emersi i seguenti titoli abilitativi inerenti il complesso in esame:

- Concessione Edilizia n. 131/1987 del 18.08.1987 – P.G. n. 5034 del 14.07.1987 in ditta (...omissis...) per la costruzione di nuovo fabbricato residenziale – doc. 5;
- Concessione Edilizia n. 211/1987 del 24.02.1988 – P.G. n. 7727 del 18.11.1987 in Variante alla C.E. n. 131/1987, correlata da autorizzazione sismica n. S/1011 del 28.10.1987 – doc. 6;
- Concessione Edilizia n. 282/1988 del 04.02.1989 – P.G. n. 7122 del 15.11.1988 in Variante alla C.E. n. 131/1987 e alla C.E. n. 211/1987 – doc. 7;
- Comunicazione di fine lavori del 11.02.1989 alla C.E. di cui sopra – doc. 8;
- Autorizzazione di abitabilità del 27.03.1990 – doc. 9.

(...omissis...) Le unità immobiliari risultano accatastate giusto le planimetrie ritirate all'Agenda del Territorio di Ravenna ed unite in doc. 4. Dal confronto fra queste e lo stato rinvenuto sul posto si evidenziano le stesse difformità elencate in sub. b).”

Dalla perizia del c.t.u. 29.02.2016, che richiama quanto già indicato in quella del 17.11.2014 – 03.12.2014, emerge che:

“In particolare si sottolinea come dal confronto fra lo stato ultimo concesso (Concessione Edilizia n. 282/1988 del 04.02.1989 – P.G. n. 7122 del 15.11.1988 in Variante alla C.E. n. 131/1987 e alla C.E. n. 211/1987) e quanto rinvenuto sul posto non si conferma la corrispondenza causa la presenza del servizio igienico non autorizzato ricavato nel sottotetto, oltre alle difformità nei dimensionamenti di alcune finestre e/o porte finestre, di un gradino nella scala nonché l'omissione di due pilastri nel sottotetto. Per quanto sopra, in fase di alienazione o comunque trasferimento di quote si rende necessaria la regolarizzazione delle difformità attraverso pratica in Sanatoria da depositarsi in Comune a Russi, previa disamina dell'iter burocratico da perseguire con l'ausilio dei funzionari dell'ufficio tecnico edilizia

privata. Per quel che concerne il servizio igienico, questo non risulta “sanabile” per mancanza delle altezze minime previste dal Regolamento Igienico Sanitario per cui si rende necessaria la remissione in pristino mediante lo smontaggio dei sanitari e la chiusura degli scarichi / impianti realizzati senza titolo edilizio.

A tal fine si fa presente che **dalla relazione tecnica integrativa del 25.10.2017 emerge:**

“Al fine della commerciabilità del bene, essendo il servizio igienico rinvenuto nel sottotetto non regolarizzabile causa l’assenza dei requisiti minimi igienico- sanitari (altezza), questo dovrà essere rimosso da parte dell’eventuale aggiudicatario mediante lo smontaggio dei sanitari e la chiusura degli scarichi / impianti realizzati e dunque senza alcun pregiudizio per la struttura dell’edificio. Di tale illecito dovrà altresì essere informato il Comune di Russi, il quale emetterà la relativa ordinanza di demolizione e remissione in pristino. Occorre precisare che le difformità sopra elencate emergono da un confronto visivo fra lo stato dei luoghi e quanto autorizzato dal Comune pertanto, in sede di accurato rilievo volto alla presentazione di pratica in Sanatoria, potrebbero risultare altre difformità minori che dovranno essere inserite nella medesima pratica. Infatti, per tutte le difformità interne rilevate nonché per il diverso posizionamento delle finestre, ovvero per tutte quelle irregolarità minori che dovessero emergere in seguito al rilievo di cui sopra, si dovrà procedere con la presentazione al Comune di Russi di pratica in Sanatoria che prevede la relativa applicazione della sanzione amministrativa a mente del D.P.R. 380/2001. Per quel che concerne l’aspetto catastale ci si rimanda a quanto sopra specificato in tema di difformità, essendo le planimetrie catastali affette dalle medesime irregolarità individuate rispetto allo stato legittimo comunale. Benché dette difformità non incidano sulla consistenza dell’immobile e dunque non ne modifichino la rendita, le nuove planimetrie, per mero tuziorismo, potranno essere aggiornate e rese corrispondenti allo stato dei luoghi in occasione della presentazione della pratica in sanatoria in Comune”

Il c.t.u., in perizia, quantifica a corpo, per le regolarizzazioni urbanistiche e remissione in pristino, la somma di euro 3.154,00# (euro tremilacentocinquantaquattro/00), della quale si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base di vendita dell’immobile.

Dalla perizia del c.t.u. 29.02.2016, che richiama quanto già indicato in quella del 17.11.2014 – 03.12.2014, emerge che:

“Sotto il profilo urbanistico i beni sono inseriti nel vigente PRG 95 in Zona Urbana edificata e di completamento – “Zona B1.2 consolidata” – con indice di edificabilità (Uf) pari a 0,76 mq./mq. e normata dall’Art. V.3 delle Norme di Attuazione.

Per quel che attiene il PSC risultano tuttora i seguenti vincoli:

Tavola 3.1 – carta dei vincoli e delle tutele

Tutele relative alla vulnerabilità e sicurezza del territorio:

- Rischio sismico: aree di possibile necessità di un’analisi approfondita in funzione delle caratteristiche meccaniche dei terreni (III livello) (art. 2.18) – riferito esclusivamente ad una porzione di corte in quanto l’abitazione e parte del lotto non sono inclusi all’interno di tale delimitazione;

- Aree di potenziale allargamento (Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli) (art. 2.24).

Tavola 4.1 – schema di assetto strutturale

Ambiti normativi ai sensi della L.R. 20/2000 – AUC – Ambiti urbani consolidati (art. 5.2).

Si conferma la potenzialità edificatoria residua del lotto pari a mq. 569,14 in relazione a quanto già edificato, per una superficie coperta realizzabile di mq. 418,16 che si riduce a circa mq. 160 per piano, in relazione ai vincoli sulle distanze delle nuove costruzioni dai confini e dai fabbricati limitrofi previste dalle norme. Il lotto sul quale sviluppare detta potenzialità risulta all’incirca di superficie pari a mq. 553,60 (ml. 17.30 x ml. 32,00).”

AVVISA

che il giorno 28 febbraio 2019 ad ore 09,00 e segg. presso l'aula di udienza n. 13 - 2° piano del Tribunale di Ravenna, Viale Giovanni Falcone n. 67, dinanzi a sé, avrà luogo la vendita senza incanto del suindicato immobile, e che in tale sede procederà all'apertura delle buste, all'esame delle offerte ai sensi dell'art. 572 c.p.c. ed all'eventuale gara sulle medesime, se presentate in misura superiore ad una,

DETERMINA

che la vendita senza incanto (offerta in busta chiusa ex art. 571 e ss. c.p.c.) degli immobili sopra descritti avverrà con le seguenti **modalità e condizioni**:

- 1) Il **prezzo base di vendita** senza incanto è fissato in **euro 493.000,00# (quattrocentonovantatremila/00)**;
- 2) Il prezzo offerto, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., potrà essere inferiore al prezzo base d'asta indicato al punto precedente sino a $\frac{1}{4}$ e, conseguentemente, **l'offerta minima che potrà essere formulata per la partecipazione all'asta è di euro 369.750,00# (trecentosessantanovemilasettecentocinquanta/00)**;
- 3) Nel caso risultassero depositate più offerte efficaci, il Notaio delegato inviterà in ogni caso gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta, con offerte in aumento per somme non inferiori a **euro 25.000,00# (venticinquemila/00)**.

CONDIZIONI DI VENDITA

- 1) 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.
- 2) 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).
- 3) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta).
- 4) Quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto nella citata relazione di stima. In ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni ed in particolare dell'art. 46 d.p.r. 380/2011.
- 5) 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.
- 6) Per ciascun lotto il prezzo base è quello fissato dal Giudice dell'Esecuzione 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.
- 7) Ai sensi dell'art. 63, comma 4, delle disposizioni per l'attuazione del codice civile, l'aggiudicatario subentrante nei diritti del condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.

- 8) 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).
- 9) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti esistenti al momento della vendita, in quanto saranno cancellate a spese e cura della procedura, mentre non saranno cancellate eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali), anche ove fossero in opponibili.
- 10) **Le offerte d'acquisto dovranno essere depositate in busta chiusa presso l'Associazione Professionale Notai per Le Esecuzioni Immobiliari e Mobiliari sita in Ravenna, via Ginanni n. 8, quale domicilio del Notaio delegato, entro le ore 13:00 dell'ultimo giorno non festivo antecedente la data fissata per lo svolgimento della vendita senza incanto.** All'esterno della busta verrà annotato il nome, previa identificazione, di chi materialmente effettua il deposito, la data e l'ora del deposito della busta, il nome del professionista delegato e la data della vendita.
- 11) L'offerta è irrevocabile sino al giorno della gara e comunque per 120 giorni.
- 12) L'offerta può essere presentata da qualsiasi soggetto, escluso il debitore, personalmente o a mezzo di procuratore legale munito di procura, che potrà anche presentare offerte per persona da nominare.
- 13) **L'offerta contenuta nella busta deve contenere:**
- l'indicazione delle generalità complete con luogo, data di nascita, residenza e codice fiscale dell'offerente o la partita IVA, nonché copia di valido documento di identità; nell'ipotesi di persona coniugata, deve essere indicato il regime patrimoniale della famiglia (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile mediante sottoscrizione di apposito modulo da trasmettere al GE insieme al decreto di trasferimento, nel quale si darà atto di tale circostanza); in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto entro la data dell'udienza visura della C.C.I.A.A. in corso di validità dalla quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare. L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Ravenna ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria;
 - l'indicazione del prezzo, del tempo e modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
 - **assegno circolare non trasferibile intestato alla causa civile come di seguito indicato "R.G. N. 4650/2013 Tribunale di Ravenna" per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto**, a titolo di cauzione che sarà trattenuto in caso di aggiudicazione o di successivo rifiuto o decadenza dal versamento del prezzo;
 - l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.
- 14) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra 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 sopra indicata.
- 15) All'udienza fissata il delegato procederà all'apertura delle buste alla presenza degli offerenti e procederà al loro esame, attenendosi a quanto di seguito indicato:
- **in caso di offerta unica:** se l'offerta è pari o superiore al 100% del prezzo-base 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. (in caso di istanza di assegnazione, il bene verrà infatti assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante

a norma degli artt. 588 e ss. 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:** il professionista delegato inviterà in ogni caso gli offerenti a una gara sull'offerta più alta economicamente, tenendo presente che in caso di pluralità di offerte del medesimo valore economico, inviterà alla gara gli offerenti partendo dal valore indicato nelle offerte.

a) Nel caso in cui venga svolta la gara, l'aggiudicazione sarà effettuata a favore del miglior offerente al rialzo, rimanendo immutato il termine perentorio di pagamento di 120 giorni, anche nel caso in cui l'offerente, divenuto aggiudicatario, avesse depositato offerta contenente l'indicazione di un tempo di pagamento inferiore;

b) In caso di pluralità di offerte di differente valore, se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, oppure nel caso in cui gli offerenti aderendo alla gara decidano di non formulare offerte, il professionista delegato dispone la vendita a favore dell'offerta di valore più elevato, così come risulta depositata agli atti.

c) In caso di pluralità di offerte dello stesso valore, se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, oppure nel caso in cui gli offerenti aderendo alla gara decidano di non formulare offerte, il professionista delegato dispone la vendita in favore della miglior offerta. In questo caso specifico, per l'individuazione della stessa, si terrà conto gradatamente, dell'ammontare della cauzione prestata, delle forme, modi e dei tempi di pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa. Nel caso in cui le offerte siano tutte equiparabili, il bene verrà aggiudicato a chi avrà depositato per primo l'offerta di acquisto (a tal fine farà fede la data con l'orario di deposito apposta sulla busta).

Se il prezzo offerto all'esito della gara o nell'offerta migliore è inferiore al valore dell'immobile come stabilito nell'ordinanza di vendita delegata (o come successivamente determinato dal delegato) e sono state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c., non si farà luogo all'aggiudicazione ma si procederà all'assegnazione al creditore;

- il rilancio minimo sia effettuato in misura non inferiore al 5% del prezzo indicato;

- nel caso di offerte presentate congiuntamente da più persone, ove si dovesse procedere ad una gara tra più offerenti, per la partecipazione alla gara dei co-offerenti, dovranno essere presenti tutti i conferenti o almeno uno di essi il quale munito di specifica procura per atto notarile a lui rilasciata da parte degli altri coofferenti, recante l'autorizzazione ad offrire anche per suo conto; in difetto di una specifica delega, sarà esclusa la partecipazione alla gara.

16) **In caso di aggiudicazione**, l'offerente è tenuto al versamento dell'intero prezzo di aggiudicazione **nel termine perentorio indicato nell'offerta depositata ovvero in ogni caso non oltre il termine perentorio di 120 giorni dall'aggiudicazione**, mentre 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. Ove intendesse avvalersi per il pagamento di mutuo ipotecario, l'aggiudicatario dovrà darne esplicita comunicazione al delegato. La ricevuta dell'avvenuta operazione di versamento del prezzo di aggiudicazione dovrà essere consegnata presso l'Associazione Professionale Notai per Le Esecuzioni Immobiliari e Mobiliari in Ravenna, Via Ginanni n.8, quale domicilio del professionista delegato alla vendita.

17) Non sarà consentito il pagamento rateale.

18) **Il modulo per la partecipazione alla vendita senza incanto è scaricabile dai siti internet: www.asnesravenna.it, www.asteannuci.it e www.asteravenna.eu.**

19) In mancanza di offerte si procederà con nuovo avviso ad ulteriore vendita senza incanto con offerte irrevocabili di acquisto da presentarsi in busta chiusa, al prezzo

base della precedente vendita previa eventuale riduzione dello stesso sino a ¼ e secondo quanto statuirà il notaio delegato, anche in base al contenuto dell'ordinanza di delega.

- 20) In ogni caso il professionista delegato è abilitato a fissare uno o più tentativi di vendita con incanto ai sensi dell'[articolo 576](#) solo quando ritiene probabile che la vendita con tale modalità possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene, determinato a norma dell'[articolo 568](#) e in tal caso provvederà alle connesse operazioni dell'incanto secondo le norme del c.p.c. e all'aggiudicazione dell'immobile a norma dell'[articolo 581](#), nonché sulle offerte dopo l'incanto a norma dell'[articolo 584](#)c.p.c. alla fissazione del nuovo incanto e del termine per la presentazione di nuove offerte d'acquisto ai sensi dell'[articolo 591](#)c.p.c..
- 21) Si informano i partecipanti alle aste della possibilità di ottenere **mutui ipotecari** per un importo fino ad un massimo del 70-80% del valore dell'immobile (considerandosi per tale il minore tra il prezzo di stima e quello di aggiudicazione) a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente al c.d. protocollo ABI - come adottato con nota ABI Prot. LG/003250 del 19.6.03 in rapporto alla procedura elaborata dalla Commissione Mista istituita presso il Tribunale di Milano - per la concessione di mutui agli aggiudicatari. Il relativo elenco delle banche aderenti all'iniziativa per il Tribunale di Ravenna potrà essere reperito presso la Cancelleria del Tribunale stesso o presso il sito ABI. Si invita a contattare direttamente le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse, delle quali sarà disponibile anche il recapito telefonico presso il sito ABI.
- 22) La pubblicità della vendita sarà effettuata, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., a cura del Notaio delegato, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per ciascuna vendita, provvedendo a pubblicare l'avviso di vendita, l'ordinanza di vendita delegata e la perizia sul sito internet www.asteravenna.eu, e sui portali nazionali www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.canaleaste.it e sul sito internet istituzionale del Tribunale di Ravenna www.tribunalediravenna.it. Un estratto dell'avviso di vendita dovrà essere pubblicato e redatto sul quotidiano "Il Resto del Carlino", sul quindicinale "La Rivista delle Aste Giudiziarie" edizione nazionale, sul relativo free press specializzato "Rivista Aste Giudiziarie", nonché attraverso il servizio di "Postal Targer" che invierà una missiva ai residenti nelle adiacenze ed al c.a.p. di riferimento ove l'immobile è staggito. Le vendite saranno inoltre pubblicizzate mediante i servizi di geo - localizzazione di www.asteannunci.it dell'immobile attraverso le App per smartphone Gps Aste, oltre alla pubblicazione, a rotazione, sui siti commerciali previsti dal servizio Gestionale Aste (es. casa.it, immobiliare.it, subito.it, idealista.com, Bakeca.it, e-bay annunci, secondamano.it) e www.immobiliaretribunali.it.

AVVERTE

che è riservata al Giudice attraverso l'istituto di cui all'art. 591 *terc*.p.c., la risoluzione di qualsivoglia questione incidentale che dovesse sorgere nel corso delle operazioni di vendita sia di carattere interpretativo delle norme giuridiche di riferimento sia di ordine valutativo con riferimento a situazioni giuridiche rilevanti.

INFORMA

Maggiori informazioni e chiarimenti, anche relativamente alle modalità di partecipazione alle udienze, sono forniti sul sito www.associazionenotai.it, ove sono rinvenibili, altresì, le risposte alle domande più frequenti, oppure dall'Associazione

**Professionale Notai per Le Esecuzioni Immobiliari e Mobiliari, corrente in Ravenna, via
Ginanni n. 8 al numero tel. 0544/219977.**
Ravenna, lì 18 dicembre 2018

Il Professionista delegato
Notaio Andrea Dello Russo