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
Procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 250/2015
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il Notaio Dott. Massimo Gargiulo in qualità di delegato alle operazioni di vendita, in virtù dell'ordinanza di delega ex art. 591 bis c.p.c. del 20.09.2017, emessa dal Tribunale di Ravenna in persona del Giudice dell'Esecuzione, dei seguenti beni immobili

LOTTO UNICO

Piena proprietà di palazzina in corso di costruzione a destinazione residenziale sita in Comune di Faenza, Via Borgo Pieve Ponte n. 9, costituita da tre unità abitative, oltre a cantine al piano seminterrato, autorimesse al piano terra e corte pertinenziale, derivante da demolizione e ampliamento di fabbricato costituito da due unità immobiliari ancora oggi identificate catastalmente.

Identificazione Catastale

Catasto Fabbricati del Comune di Faenza, Foglio 114:

- Particella 433 sub. 3, Via Borgo Pieve Ponte n. 9, piano T, Categoria A/4, Classe 2, vani 5,5, superficie catastale totale mq. 96, totale escluse aree scoperte mq. 86, Rendita catastale € 284,05;
- Particella 433 sub. 4, Via Borgo Pieve Ponte n. 9, piano T, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 18 mq., Superficie catastale totale 19 mq., Rendita catastale € 100,40.

Tali dati si riferiscono al fabbricato demolito.

Il fabbricato attuale sorto per demolizione e ricostruzione con ampliamento, ancora in fase di completamento, ha sagoma plano volumetrica totalmente differente dallo stato delle planimetrie catastali degli immobili preesistenti.

L'area su cui insiste l'intero fabbricato è distinta al Catasto Terreni del Comune di Faenza al Foglio 114, Particella 433 Ente Urbano di mq. 309.

Si precisa che sarà necessario l'aggiornamento catastale in conformità alle opere così come effettivamente eseguite.

Confini risultante dalla relazione del C.T.U. allegata agli atti:

"il mappale 433 confina a Nord con mapp. 72 (edif. a confine) ragioni [redacted] a Nord - Est con mapp. 73 (edif.) ragioni [redacted] e strada Via Borgo Pieve Ponte, a Sud con mapp. 302 (edif. plurif.), a Sud – Ovest con mapp. 75 (Area Urbana) ragione [redacted] a Ovest con mapp. 226 (edif.) ragioni [redacted] e mapp 318 (edif.) ragioni [redacted]

Il nuovo fabbricato edificato confina in aderenza con il fabbricato del mappale 72 ragioni [redacted]"

Indagine amministrativa risultante dalla relazione del C.T.U. allegata agli atti:

"Dall'esame dell'atto notarile di provenienza allegato risulta che il fabbricato originario era stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967 e che successivamente venne rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2308 in data 12/02/1990 con Prot. n. 3130 -1951.

Il nuovo edificio è stato edificato a seguito di demolizione, ricostruzione e ampliamento in forza di:

- Permesso di Costruire n. 495/2007 del 25/05/2007 per Ristrutturazione di fabbricato esistente con formazione di tre nuove unità immobiliari Via Borgo Pieve Ponte n. 9
- DIA n. 99/2008 del 31/01/2008 per Demolizione di fabbricati in Via Borgo Pieve Ponte n.9
- Pratica sismica presentata con Denuncia di Deposito n. 37 del 11/03/2008

- SCIA N. 185/2012 Prot. 7841/2012 in data 01/03/2012 per completamento opere di finitura.

Dagli atti tecnici visionati non risultano comunicazioni di fine lavori né per quanto riguarda i lavori architettonici né per quelli strutturali.

Il futuro acquirente dovrà farsi carico dei lavori di completamento e dell'iter tecnico - amministrativo fino al rilascio del Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità.

[...]Quanto richiesto in tema di opere abusive, farà riferimento alla L.R. 21 ottobre 2004 , n. 23, vigente nel territorio della regione Emilia Romagna in sostituzione del Titolo IV, Parte I, del decreto Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, con particolare riferimento all'art. 36.

A seguito del sopralluogo e dei rilievi effettuati, lo stato attuale dei luoghi è stato comparato con lo stato di progetto degli elaborati grafici della SCIA n. 185/2012 in variante al Permesso di Costruire, tralasciando il confronto con le planimetrie catastali disponibili che non corrispondono vista la fase di costruzione a nuovo del fabbricato. In generale risulta esserci corrispondenza, ad eccezione di opere realizzate diversamente che diventerebbero oggetto di futura variante in fase di completamento:

- diversa dimensione di alcune finestre che dovrà essere valutata in merito all'osservanza dei requisiti minimi per i rapporti areo-illuminanti in rapporto alle superfici dei rispettivi ambienti; - diverse dimensioni interne di alcuni vani e presenza di cavedi interni nell'alloggio B e realizzazione di un cavedio – cassonetto esterno sulla terrazza nella parete Nord della palazzina;

- diversa realizzazione del vano contatori.

Le spese tecniche e quelle ritenute necessarie per i lavori di completamento, vengono considerate nel valore unitario di stima indicato al paragrafo "Stima dei beni".

Identificazione edilizia e urbanistica

Il lotto di pertinenza del complesso residenziale comprendente le unità oggetto di stima è inserito urbanisticamente:

- RUE - Norme Tecniche di Attuazione all'Art. 7 della Disciplina del Territorio Urbano, Ambito residenziale misto consolidato

[...]La palazzina, a futura destinazione abitativa, oggetto del presente lotto, è quasi completata, ma non utilizzabile prima dell'ultimazione dei lavori e dell'iter tecnico - amministrativo per il rilascio del Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità. Le tre unità che la compongono sono già finite di pavimenti, rivestimenti, battiscopa, infissi esterni e interni, sanitari e rubinetterie. Rimangono da completare le dotazioni impiantistiche. L'impianto elettrico è già dotato di conduttori, ma sono mancanti i frutti. L'impianto termico è da completare, sono presenti i pannelli solari in copertura. Sono mancanti i radiatori, le caldaie e i dispositivi di regolazione negli appartamenti. I bollitori per l'impianto solare termico e quanto è previsto da progetto collocato al piano interrato non è stato possibile rilevarlo. In ogni caso sarà necessario ripristinare con sostituzioni le apparecchiature se già installate. Ciò perché come già anticipato, il piano interrato non è risultato accessibile per la presenza di acqua di falda fino a circa 1,60 ml dal piano di calpestio, ma anche se lo stato di avanzamento dei lavori ai piani superiori fa presumere uno stato di finitura avanzato anche per questo piano, la presenza dell'acqua di falda fa ipotizzare la necessità di opere di risanamento, delle quali si terrà conto nella valutazione della stima.

Al fine del completamento dei lavori dovranno essere terminate anche le opere che riguardano l'area esterna comune, compreso il sistema fognario che dovrà prevedere un sistema di evacuazione dell'accumulo d'acqua di falda, del quale si presuppone una predisposizione, dato che la situazione era nota prima della costruzione, così come indicato nella Relazione geologica allegata al deposito del progetto strutturale.

Al momento della stima la presenza di acqua di falda non appare pregiudicare la stabilità statica dell'edificio, ma è evidente che il perdurare di una simile condizione potrebbe implicarne in futuro. In particolare la Relazione Geologica riporta: "Nel corso dell'indagine è

stato rilevato il livello della falda freatica alla quota di m. – 3,50 dall'attuale piano di campagna, nei fori delle penetrometri". ...omissis ..." - si raccomanda inoltre di realizzare una impermeabilizzazione totale per le fondazioni profonde, poiché il livello della falda freatica in zona, subisce una escursione annuale di circa m. 1,50. Nel periodo primaverile quindi, tutta la parte interessata dall'interrato si trova al di sotto del livello dell'acqua.""
Il perito rileva altresì che risulta trascritta in data 07.02.2001 (Reg. Part. 1384 – Reg. Gen. 2044) domanda giudiziale per annullamento donazione.

AVVISA

che il giorno 18 aprile 2019 ad ore 12,00 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.) dell'immobile pignorato e sopra descritto avverrà con le seguenti **modalità e condizioni**:

- Il **prezzo base di vendita** è di **€ 157.500,00# (Euro centocinquantasettemilacinquecento/00) per il lotto unico;**
- 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 ¼ e, conseguentemente, **l'offerta minima che potrà essere formulata per la partecipazione all'asta è di € 118.125,00# (Euro centodiciottomilacentoventicinque/00) per il lotto unico;**
- 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 **€ 8.000,00# (Euro ottomila/00) per il lotto unico;**

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 ¼ rispetto al prezzo base come sopra determinato (l'offerta potrà essere infatti inferiore fino a ¼ 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 procedura esecutiva come di seguito indicato " *R.G.E. N. 250/2015 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 ¼ 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 584c.p.ce alla fissazione del nuovo incanto e del termine per la presentazione di nuove offerte d'acquisto ai sensi dell'articolo 591c.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 dell'Esecuzione, attraverso l'istituto di cui all'art. 591 *ter*c.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

che maggiori informazioni e chiarimenti, anche relativamente alle modalità di partecipazione alle udienze, sono forniti sul sito www.asnesravenna.it, ove sono rinvenibili, altresì, le risposte alle domande più frequenti, ovvero potranno essere richiesti al custode nominato Notaio *Dott. Massimo Gargiulo* contattando il numero 377/9415717, ovvero all'Associazione Professionale Notai per Le Esecuzioni Immobiliari e Mobiliari, corrente in Ravenna, via Ginanni n. 8 al numero tel. 0544/219977.

Ravenna, lì 12.02.2019

Il Professionista delegato
Notaio dott. Massimo Gargiulo