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. 342/2017
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

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 ottobre 2018, emessa dal Tribunale di Ravenna in persona del Giudice dell'Esecuzione, dei seguenti beni immobili

LOTTO n. 1

Porzione di fabbricato sito in Comune di Ravenna, Via Vicolo San Sisto n. 27, costituita da un appartamento posto al piano terra, composto da soggiorno/angolo cottura, disimpegno, camera da letto, bagno, portico e corte esclusiva.

Identificazione Catastale

Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, Sezione Ravenna, Foglio 220, Mappale 258 sub.2, Vicolo San Sisto – P.T., Z.C.3, Cat. A/3, Cl.2, vani 3, superficie catastale totale 59 mq., totale escluse aree scoperte 46 mq., R.C. € 247,90.

Alle porzioni d'immobile in oggetto sono attribuite le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni dell'intero compendio immobiliare, come per legge ai sensi dell'art. 1117 del C.C.

Il fabbricato sorge su terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Ravenna, Sezione Ravenna, Foglio 220, Mappale 258 - Ente Urbano- di mq. 1.089.

Confini: Fronte strada di via Vicolo S. Sisto, sub. 1 (rif. app. n. ro 1, piano terra), sub. 3 (riferimento app. n.ro 3, piano terra), sub. 8 salvo altri e, se in quanto esistenti, quelli comunque apparenti al N.C.E.U. (per miglior chiarezza, si rimanda comunque all'elaborato planimetrico).

Situazione occupazionale: l'immobile risulta occupato in forza di contratto di locazione del 09/10/2017 registrato il 17/10/2017.

LOTTO n. 2

Porzione di fabbricato sito in Comune di Ravenna, Via Vicolo San Sisto n. 24/N, costituita da un appartamento posto al piano primo e secondo/sottotetto con ingresso da scala esterna posta su corte esclusiva al piano terra, composto da soggiorno/angolo cottura, balcone, disimpegno, ripostiglio camera da letto e bagno al piano primo e locale al piano secondo/sottotetto al quale si accede da scala interna.

Identificazione Catastale

Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, Sezione Ravenna, Foglio 220, Mappale 258 sub.4, Vicolo San Sisto – P.1-2, Z.C.3, Cat. A/3, Cl.2, vani 5, superficie catastale totale 109 mq., totale escluse aree scoperte 97 mq., R.C. € 413,17.

Alle porzioni d'immobile in oggetto sono attribuite le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni dell'intero compendio immobiliare, come per legge ai sensi dell'art. 1117 del C.C.

Il fabbricato sorge su terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Ravenna, Sezione Ravenna, Foglio 220, Mappale 258 - Ente Urbano- di mq. 1.089.

Confini: Fronte strada di via Vicolo S. Sisto, sub. 1 (rif. app. n. ro 1, piano terra), sub. 5 (riferimento app. n.ro 5, piano primo), sub. 7 (corte comune) salvo altri e, se in quanto esistenti, quelli comunque apparenti al N.C.E.U. (per miglior chiarezza, si rimanda comunque all' elaborato planimetrico)

Situazione occupazionale: l'immobile risulta occupato in forza di contratto di locazione del 04/04/2017 registrato in pari data.

Indagine amministrativa risultante dalla relazione del C.T.U. allegata agli atti
"Prot. Gen. n. 47626/1998 del 25/11/1998: Domanda di Concessione presentata da "omissis" avente per oggetto la costruzione di "edificio ad uso residenziale da erigersi a Roncalceci di Ravenna in via S. Sisto. Esso è composto da 6 appartamenti [...]";
• Pratica PG. 47626/98 del 25/11/1998, Concessione n. 1975 del 19 novembre 1998: rilascio da parte del Comune di Ravenna della Concessione per l'esecuzione dei lavori di costruzione di edificio residenziale a sei appartamenti e relativa recinzione;
• R.R. del Comune di Ravenna del 19/02/99 attraverso la quale e con riferimento alla pratica PG. 47626/98 di cui alla citazione al punto precedente, venivano richieste la consegna di alcune integrazioni (tra i quali il titolo di proprietà e la individuazione della realizzazione degli spazi a parcheggio entro la zona edificabile);
• R.R. del 23 febbraio 2000 (spedita il 24 febbraio 2000) del Comune di Ravenna alla "omissis", attraverso la quale veniva data comunicazione della decadenza della concessione (di cui al PG. 47626/98) per mancato ritiro (della medesima);
• Prot. Gen. n. 35714 del 19/06/2003: Domanda di Permesso di Costruire presentata da "omissis" avente per oggetto la costruzione di "edificio ad uso residenziale da erigersi a Roncalceci di Ravenna in via S. Sisto. Esso è composto da 6 appartamenti [...]";
• Pratica PG. 35714/2003, AC. 4409/2003 del 12/06/2003, Permesso n. 12 del 20 gennaio 2004: rilascio da parte del Comune di Ravenna di permesso di Costruire per l'esecuzione dei lavori di "Nuova costruzione di edificio plurifamiliare residenziale per n. 6 alloggi in Roncalceci, Vicolo San Sisto (Zona di PRG: B2.2)";
• Prot. n. 16574 del 12/03/2004: richiesta di voltura del permesso di Costruire n. 12 del 20 gennaio 2004, di cui alla citazione al punto precedente, alla "omissis"; R.R. del Comune di Ravenna del 7 giugno 2004 attraverso la quale viene concessa la voltura di cui alla richiesta;
• Denuncia di Inizio Attività, prot. gen. n. 71271 del 08/08/2006 relativa a modifiche progettuali e variazioni in corso d' opera al permesso di costruire P.G. 35714/2003 (modifica estetica alla recinzione su strada e di divisione tra appartamenti, ndr);
• Denuncia di Inizio Attività, prot. gen. n. 71282 del 08/08/2006 relativa a modifiche progettuali e variazioni in corso d' opera al permesso di costruire P.G. 35714/2003 (modifica estetica ai parapetti dei balconi, ndr);
• R.R. del Comune di Ravenna, n. 73673 del 18/08/2006, spedita il 18/08/2006 attraverso la quale e con riferimento alla DIA P.G. 71271/2006 venivano richieste tutta una serie di integrazioni documentali in carenza delle quali si diffidava la "omissis" (titolare del titolo edilizio) a dare corso all' inizio dei lavori oggetto della DIA summenzionata;
• Prot. n. 4163, richiesta di proroga del termine di ultimazione lavori, di cui al PdC n.12 rilasciato in data 20/01/2004 dal Comune di Ravenna, del 16 gennaio 2007: concessione della proroga con R.R. da parte del Comune di Ravenna, P.G.26122/07 del 27 marzo 2007;
• PG 10095 del 26 gennaio 2007: richiesta da parte della "omissis" al Comune di Ravenna di applicazione degli aumenti del contributo previsti dall' art. 42 del DPR 380/201 e art. 20 L.R. n. 23 del 21/10/2004 per indisponibilità finanziaria."

AVVISA

che il giorno 20 giugno 2019 ad ore 9,00 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**:

1) Il **prezzo base di vendita** è di:
   - **€ 57.000,00# (Euro cinquantasettemila/00) lotto n. 1**
   - **€ 114.000,00# (Euro centoquattordicimila/00) lotto n. 2**
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 ¼ e, conseguentemente, **l'offerta minima che potrà essere formulata per la partecipazione all'asta è di:**
   - **€ 42.750,00# (Euro quarantaduemilasettecentocinquanta/00) lotto n. 1**
   - **€ 85.500,00# (Euro ottantacinquemilacinquecento/00) lotto n. 2**

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:

- **€ 3.000,00# (Euro tremila/00) lotto n. 1**
- **€ 6.000,00# (Euro seimila/00) lotto n. 2**

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.* 342/2017 *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. Andrea Dello Russo* 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 aprile 2019

Il Professionista delegato
Notaio Dr. Andrea Dello Russo