

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. 252/2015

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il **Notaio Dott. Paolo Castellari** in qualità di delegato alle operazioni di vendita, in virtù dell'ordinanza di delega *ex art. 591 bisc.p.c.* del 28.03.2018 emessa dal Tribunale di Ravenna in persona del Giudice dell'Esecuzione, del seguente bene immobile

LOTTO UNICO

Piena proprietà di porzione di fabbricato condominiale denominato "Condominio Antonietta" costituito da un appartamento di civile abitazione sviluppato al piano secondo e sottotetto, sito in Cervia (RA), frazione Castiglione, Via Airone n.4/C.

Identificazione Catastale

Catasto fabbricati del Comune di Cervia al Foglio 28:

- mappale 753, sub. 21, Via Airone n.6, piano 2-3, Cat. A/3, Classe 2, consistenza vani 3, Superficie Catastale Totale 69 mq., Totale escluse aree scoperte 62 mq., Rendita euro 302,13.

Il tutto oltre proporzionali diritti di comproprietà sulle parti e cose comuni.

Confini:

Il presente bene quale è l'appartamento, confina con ragioni comuni da un lato, muri perimetrali esterni da due lati, ragioni [REDACTED] da due lati (sub.20 - 22), salvo altri.

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

"Da ricerche svolte dallo scrivente, presso l'Ufficio Edilizia del Comune di Cervia, si elencano di seguito le concessioni edilizie reperite a nome [REDACTED] inerenti alla nuova costruzione di edificio residenziale:

- Concessione edilizia n.88/567 del 04/05/2001;

- Concessione edilizia in variante n.4/4 del 10/01/2003;

- Denuncia di inizio attività per opere minori, del 06/02/2003, Istr. n.137/F; variante in corso d'opera;

- Denuncia di inizio attività per opere minori, del 11/03/2003, Istr. n.289/F; variante in corso d'opera;

- Denuncia di inizio attività del 11/03/2003 al Prot. n.9219 Istr.n.290/F; inerente all'esecuzione di modifiche alla recinzione;

- Certificato di abitabilità n.109 al Prot. n. 28532 del 15/07/2003 rilasciato dal Comune di Cervia, a fronte della domanda del 20/03/2003 al Prot. n.10922 con relativa comunicazione di fine lavori;

Nonostante nell'anno 2003, sia stata rilasciato il certificato di abitabilità per l'intero edificio, dal Comune di Cervia, accade quanto di seguito descritto:

- con verbale di constatazione della polizia edilizia in data 08/08/2007, vengono accertate delle opere abusive in un monolocale al 2°P e rilevate come specificato:

1) nel monolocale al piano secondo è stata realizzata una porta di divisione tra la zona giorno e quella notte;

2) è stata realizzata una scala interna di collegamento al sottotetto;

3) nel sottotetto sono stati realizzati dei tramezzi divisori interni con creazione di cinque locali;

4) le altezze interne del sottotetto attuale superano quella media interna di m.1,50 fissata dalle N.T.A. del PRG per sottotetti non indicizzabili in volume. Le attuali altezze interne risultano di h m.0,50 in gronda e h m.2,60 al colmo e con un'altezza media interna di m.1,55. Il sottotetto comporta un volume indicizzabile sull'edificio pari a mc 90 circa, dall'altezza di

m.1,70 del piano di calpestio.

Inoltre preso atto della destinazione d'uso a letto di un locale e di un bagno nel sottotetto, deve essere adottata anche l'ordinanza di ripristino all'uso di tetto ispezionabile

- il proprietario nella persona (omissis) presenta un'istanza di Sanatoria in data 25/01/2008, Prot. n. 4453, pratica n.119/2008, istruttoria n.84/J; inerente ad una possibile soluzione per la regolarizzazione delle opere abusive di cui sopra;

- il Comune di Cervia risponde con un diniego al permesso di costruire al Prot.n.22774 del 07/05/2010, ordinanza n.47/2010 in riferimento all'istruttoria n.84/j del 25/01/2008, pratica n.119/2008 (di cui sopra), con ingiunzione alla rimozione delle opere abusive così come precedentemente accertate dalla polizia edilizia con verbale di constatazione del 08/08/2007;

- il proprietario nella persona del (omissis), presenta una pratica edilizia di richiesta di sanzione pecuniaria art.16 L.R.23/2004, istruttoria n.658/J, presentata il 09/07/2010 al Prot.n.34616; con istruttoria non favorevole;

- Lettera da parte del Servizio Edilizia del Comune di Cervia al Prot.n.9404 n. progressivo 995/2010 del 07/03/2012, inerente all'avvio di procedimento ai sensi dell'art.10-bis della L. 241/90 per comunicazione dei motivi ostativi all'accoglimento dell'istanza di cui all'istruttoria non favorevole n.658/J di cui sopra, nella quale viene specificato che: "preso atto del sopralluogo dell'Ufficio in data 06/05/2003 e del certificato rilasciato in data 15/07/2003 si rileva che le opere difformi sono inquadrabili:

1) nella parziale difformità dalla concessione edilizia per la maggiore altezza del sottotetto che ha determinato Hm 1,55 rendendolo indicizzabile in volume ai sensi delle NTA/PRG;

2) nella parziale ristrutturazione interna dovuta alla realizzazione della scala di comunicazione al sottotetto suddiviso in 5 locali per realizzazione di tramezzi divisorii e per la realizzazione di una porta di divisione in due locali in difformità dal monolocale approvato.

Valutando la non applicabilità della sanzione pecuniaria ai sensi dell'art.16 L.R.23/04 perché le opere difformi esistenti non rientrano tra gli interventi previsti da detto articolo di legge.

- alla lettera del Comune segue una lettera di osservazioni, prot.n.12394 del 27/03/2012, relative ai motivi ostativi dichiarati a nome sempre del L.R. della Imperial S.r.l. che chiede che strada percorre per regolarizzare la sua situazione.

L'elenco delle pratiche citate, successive al certificato di abitabilità del 2003, pur non riguardando direttamente l'immobile in oggetto, sono state riportate per specificare che le stesse opere abusive del monolocale, rilevate nel sopralluogo dai tecnici del comune, corrispondono in buona parte, anche per l'immobile in oggetto, alle difformità rilevate dal sottoscritto CTU in fase di sopralluogo datato 21/11/2017.

Difatti sulla base del sopralluogo effettuato dallo scrivente CTU, dal confronto fra quanto rilevato e quanto concesso, si evidenziano le seguenti opere edilizie realizzate in difformità al progetto:

- piano appartamento (2°):

1-) vani finestre del bagno e camera leggermente sposta;

2-) scala interna di collegamento fra la zona giorno ed il sottotetto, non rappresentata in progetto;

3-) eliminazione vano porta zona disimpegno, eliminazione locale ripostiglio;

- piano sottotetto:

4-) suddivisione dello spazio interno con tramezzi, per la realizzazione di un bagno, di disimpegno dalla scala verso l'accesso esterno al terrazzo e di n.2 locali;

5-) altezza media complessiva rilevata superiore a m.1,50 ovvero circa m.1,75.

(A chiarimento di quanto sopra relazionato, per le differenze rilevate si rimanda all'elaborato grafico comparativo in allegato tra stato rilevato e di planimetria catastale).

Non viene allegata tutta la documentazione edilizia, che comunque rimane agli atti per una eventuale visione e/o integrazione, presso lo studio dello scrivente".

Il perito precisa che la planimetria catastale non corrisponde allo stato di fatto e, pertanto, ciò comporterà un aggiornamento della stessa.

Tale incombenza dovrà essere svolto dall'aggiudicatario a sua cura e spese.

Il perito precisa inoltre che: "(omissis) Si segnala altresì una incongruenza dei dati toponomastici presenti in visura in riferimento all'indicazione del n. civico indicato come n.6 anziché n.4/c come agli atti e rilevato sul posto". Eventualmente per l'aggiornamento sarà necessaria una rettifica agli archivi catastali sulla base dello stradario corretto (omissis)"

AVVISA

che il giorno 20 giugno 2019 ad ore 10,00 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 **€105.000,00 (centocinquemila/00) per il lotto unico;**
- 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 € 78.750,00# (settantottomilasettecentocinquanta) per il lotto unico;**
- 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 6.000,00 (seimila/00) per 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./2015
- 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 procedura esecutiva come di seguito indicato “ R.G.E. n. 252/2015 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 $\frac{1}{4}$ 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.asteannunci.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 dell'Esecuzione, 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

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. Paolo Castellari* 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, li 24 aprile 2019

Il Professionista delegato
Notaio Paolo Castellari