

TRIBUNALE ORDINARIO DI RAVENNA
UFFICIO PROCEDURE CONCORSUALI E DELLA REGOLAZIONE DELLA CRISI E
DELL'INSOLVENZA

PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE R.G. 39/2023
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' DI VENDITA TELEMATICA
ASINCRONA
(I° ESPERIMENTO)

Giudice Delegato: Dott. Paolo Gilotta

Curatori: Dott.ssa Alice Palmieri, Dott. Gianandrea Facchini, Dott.ssa Monica Catani

Soggetto specializzato e Gestore della Vendita telematica: Gruppo Edicom SpA

I Curatori della Liquidazione Giudiziale in epigrafe
AVVISANO

che il giorno **30 giugno 2025 alle ore 10:00 e segg.** si procederà alla vendita telematica asincrona tramite **la piattaforma www.garavirtuale.it**, dei seguenti beni, e si provvederà:

- all'apertura delle buste telematiche,
- alla verifica della regolarità delle offerte pervenute,
- all'avvio delle operazioni di vendita, a cui gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita,
- all'eventuale avvio della gara sull'offerta più alta, nel caso fossero pervenute più offerte valide, che terminerà alle ore 12:00 del terzo giorno successivo rispetto a quello di inizio, con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo, qualora il suo termine venisse a cadere in giorni festivi.

LOTTO N. 1

Diritto venduto: quota di 1/1 della piena proprietà.

Oggetto:

Piena proprietà di complesso a destinazione commerciale sito nel Comune di Faenza, Via Granarolo n. 81 e 83, il tutto ubicato nel quadrante Nord – Ovest del centro abitato del Comune e distante in linea d'aria Km 2,00 dallo svincolo del Casello Autostradale.

Il complesso, con relativa corte esclusiva circostante, ha due ingressi carrabili e un ingresso pedonale su via Granarolo. Risulta così composto:

- da un primo corpo di fabbrica sul fronte, su due piani fuori terra, costituito a piano terra da uffici, relativi servizi, un portico, locale tecnico caldaia - da un garage doppio collegato internamente con l'ingresso comune, dal quale si accede al vano scala di accesso all'abitazione - al piano primo è ubicata l'abitazione, alcuni locali ad uso deposito dell'attività all'ingrosso, sala mensa, due uffici e servizio.
- dal capannone retrostante, a destinazione commercio all'ingrosso, aderente al corpo di fabbrica frontale, con numerose aperture di collegamento e comunicazione tra i due corpi, funzionali alle attività.

Dati catastali:**CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI FAENZA**

- (locali per attività a destinazione commerciale) **Foglio 102, Mapp. 183 Sub 1 – Cat. D/8**–Via Granarolo n. 83, PT - 1, R.C. Euro 16.140,40
- (abitazione) **Foglio 102, Mapp. 183 Sub 2 – Cat. A/3 Cl. 1**, consistenza vani 7,5 –Via Granarolo n. 81, P1, Sup. catastale mq 154, R.C. Euro 581,01
- (autorimessa) **Foglio 102, Mapp. 183 Sub 3 – Cat. C/6 Cl. 2**, consistenza mq 104 –Via Granarolo n. 81, PT, Sup. catastale mq 114, R.C. Euro 424,32
- (parti comuni) **Foglio 102, Mapp. 183 Sub 4 – B.C.N.C. A TUTTI I SUB (PORTICO, DIS., INGR. VANO SCALA P.T., VANO SCALA E CAVEDIO P.1)**, via Granarolo 81, P T - 1
- (parti comuni) **Foglio 102, Mapp. 183 Sub 5 – B.C.N.C. A TUTTI I SUB (CORTE)**, via Granarolo 81, P T

L'area di sedime del fabbricato è identificata al Catasto Terreni del Comune di Faenza al Foglio 102 Mapp.183 come Ente urbano di Sup. 7.808 mq.

Stato di occupazione: libero.

Confini, destinazione urbanistica e regolarità edilizia: in merito si rinvia alle risultanze dall'elaborato peritale agli atti della procedura ed oggetto di pubblicazione.

PREZZO BASE: 1.210.000,00 euro

RILANCIO MINIMO: 50.000 euro;

OFFERTA MINIMA (prezzo base ridotto di 1/4): 907.500,00 euro

CAUZIONE: 10% del prezzo proposto.

LOTTO N. 2

Diritto venduto: quota di 1/1 della piena proprietà.

Oggetto:

terreno edificabile, ad oggi privo di divisioni fisiche dal mappale 183 del capannone, recintato sui tre lati a confine con le altre proprietà e con Via degli Olmi.

Trattasi di terreno edificabile, con destinazione produttiva, attualmente regolato dall'art.10 tavola P2 del Reg. Urb. Edilizio (RUE) del Comune d Faenza.

Dati catastali:

(lotto edificabile) **Foglio 102, Mapp. 222**– qualità Prato, cl. 2, Reddito dominicale Euro 9,60 Lire 18.595, Reddito agrario Euro 5,39 Lire 10.440, Superficie mq 2.320.

Stato di occupazione: libero.

Confini, destinazione urbanistica e regolarità edilizia: in merito si rinvia alle risultanze dall'elaborato peritale agli atti della procedura ed oggetto di pubblicazione.

PREZZO BASE: 190.000,00 euro

RILANCIO MINIMO: 10.000 euro;

OFFERTA MINIMA (prezzo base ridotto di 1/4): 142.500,00 euro

CAUZIONE 10% del prezzo proposto.

Per dettagli e informazioni relativi allo stato di fatto e di diritto degli immobili in vendita e ad eventuali abusi, vincoli e gravami iscritti si rimanda alla perizia di stima, con esclusione di qualsivoglia responsabilità derivante da mancata informazione dei soggetti interessati.

** ** *

DETTAGLI DELL'ASTA

TIPOLOGIA DELL'ASTA: Procedura Telematica Asincrona ex art. 24 D.M. 32/2015

TERMINE PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE: entro e non oltre le ore 12,00 del giorno precedente a quello di avvio delle operazioni di vendita

OFFERTE PER PERSONA DA NOMINARE: è prevista la possibilità di presentare offerte per persona da nominare ex art. 579, c.3 cpc

CAUZIONE: l'importo della cauzione è pari al 10% del prezzo offerto. Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente della Procedura: **IBAN IT49D032731310000409800241** acceso presso la banca Solution Bank SpA ed intestato a **C.U.R.A. CONSORZIO UTILITIES RAVENNA S.C.R.L. LIQ.GIUDIZIALE RG 39/23**;

Il bonifico dovrà contenere nella causale: "RG 39/2023 Lotto ___ Tribunale di Ravenna".

La cauzione, **a pena d'inefficacia dell'offerta**, dovrà risultare accreditata sul conto indicato nel presente avviso già al momento dell'apertura delle operazioni di vendita ed essere di importo pari almeno al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto.

DURATA DELL'ASTA: l'asta terminerà alle ore 12,00 del terzo giorno successivo rispetto a quello di avvio delle operazioni di vendita.

PROLUNGAMENTO TEMPORALE DELLA FASE DI GARA A SEGUITO DI RILANCI PROSSIMI AL TERMINE DELLA STESSA: nel caso in cui pervengano rilanci durante gli ultimi 15 minuti di gara, la stessa verrà prolungata di ulteriori 15 minuti. Non sono previsti limiti al numero di prolungamenti effettuabili.

** ** *

AVVERTENZE GENERALI

- **L'offerta è inefficace se perviene oltre tale termine, se è inferiore di oltre un quarto del prezzo stabilito quale prezzo base nell'ordinanza e dunque nel presente avviso nonché se non risulta accreditata la cauzione nei termini e con le modalità sopra indicate.**
- **la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova**, così come identificato, descritto e valutato dall'esperto nella relazione peritale, senza alcuna garanzia per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive eventualmente esistenti e quote condominiali relative;

- **l'offerta d'acquisto è irrevocabile e dovrà riportare, oltre all'indicazione del prezzo offerto, le complete generalità dell'offerente (non possono fare offerte il debitore e gli altri soggetti per legge non ammessi all'acquisto);**
- la vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo;
- conseguentemente 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 tenuto conto nella valutazione dei beni;
- gli interessati potranno esaminare i beni posti in vendita facendone richiesta tramite il **Portale delle Vendite Pubbliche**;
- è possibile, per i partecipanti alle aste, ottenere mutui a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente al cd. protocollo ABI per la concessione di mutui all'aggiudicatario. È possibile conseguire presso il sito ABI, l'elenco delle banche aderenti: si invitano gli offerenti 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;
- in nessun caso, sarà possibile intestare il bene a soggetto diverso da quello che risulti offerente e al favore del quale sia stata pronunciata l'aggiudicazione, salva l'ipotesi di offerta presentata dal un legale per persona da nominare ex art. 579, c. 3 cpc;
- ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario, come anche il compenso da riconoscersi al Gestore della vendita telematica;
- per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge;
- in caso di aggiudicazione l'offerente è tenuto al versamento del saldo del prezzo (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione):
 - in caso di gara, nel termine non prorogabile di 120 giorni, salvo il caso in cui l'offerente, divenuto aggiudicatario, avesse depositato offerta contenente l'indicazione di un tempo di pagamento inferiore e questo elemento fosse risultato il criterio determinante ai fini dell'aggiudicazione;
 - in caso di unica offerta, e quindi in assenza di gara, il termine sarà quello indicato nell'offerta, non prorogabile.
 - In ogni caso, nell'ipotesi in cui sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine non prorogabile.

Detto versamento dovrà essere fatto sul conto corrente bancario intestato alla procedura, con l'avvertimento che in mancanza, si provvederà a norma dell'art. 587 c.p.c. Nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà versare gli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto ovverosia l'imposta di registro, ipotecaria e catastale e/o I.V.A. (laddove dovuta). A tal fine i Curatori dovranno comunicare all'aggiudicatario l'ammontare del residuo prezzo di aggiudicazione e delle spese inerenti al trasferimento gravanti sull'aggiudicatario stesso; il mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione a norma dell'art. 587, comma 2, c.p.c.;

- il compenso spettante al Gestore della vendita telematica (oltre IVA di legge) dovrà essere versato a mezzo bonifico bancario, entro e non oltre il termine di 15 (quindici) giorni decorrenti dalla data

di aggiudicazione provvisoria;

- gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e di sentenza di apertura della liquidazione giudiziale. Se esistenti al momento della vendita, i Curatori eseguiranno le formalità di cancellazione delle suddette trascrizioni e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al trasferimento degli immobili; **tutti gli oneri e le spese di cancellazione saranno poste a carico dell'aggiudicatario**;
- qualora l'immobile aggiudicato sia occupato, l'eventuale liberazione sarà effettuata a cura e spese dell'aggiudicatario;
- la stipula dell'atto di vendita avverrà successivamente all'integrale pagamento del prezzo e degli oneri fiscali e tributari dovuti, presso il Notaio che verrà concordato tra le parti, per quanto compatibile con la normativa vigente, con oneri a carico dell'aggiudicatario;
- ai sensi dell'art. 217° comma 1 C.C.I.I., il Giudice Delegato può, fino alla data di perfezionamento della vendita, sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi, ovvero, entro dieci giorni dal deposito nel fascicolo informatico della documentazione inerente gli esiti della procedura, impedire il perfezionamento della vendita stessa quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello ritenuto congruo. Se il prezzo offerto è inferiore, rispetto a quello indicato in ordinanza di vendita, in misura non superiore ad un quarto, il giudice delegato può impedire il perfezionamento della vendita in presenza di concreti elementi idonei a dimostrare che un nuovo esperimento di vendita possa consentire, con un elevato grado di probabilità, il conseguimento di un prezzo perlomeno pari a quello stabilito.

** ** *

CONTENUTO, MODALITA' DI PRESENTAZIONE E DI TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

Contenuto dell'offerta art. 12 D.M. Giustizia n. 32/2015

L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

a) dati identificativi dell'offerente: il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale e/o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare il bene a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Nel caso in cui l'offerente sia coniugato o unito civilmente in regime di comunione legale dei beni e voglia che l'immobile oggetto di vendita sia catastalmente volturato anche a nome del coniuge, all'offerta, che dovrà contenere, in relazione al coniuge stesso, le indicazioni di cui al punto a), dovrà essere allegata la scansione di un documento di identità in corso di validità e del codice fiscale anche del coniuge non offerente.

Si informa sin da ora che, nel caso in cui l'offerente sia coniugato o unito civilmente in regime di comunione legale dei beni, ma voglia avvalersi delle specifiche ipotesi di esclusione da tale regime di cui all'art. 179, lettere c), d) ed f), c.c., il coniuge non offerente, dopo il saldo del prezzo e prima dell'emissione del decreto di trasferimento, dovrà rendere, in forma di atto pubblico o di scrittura privata autenticata, la dichiarazione di cui all'art. 179, ultimo comma, c.c., da consegnare al Curatore nei termini che verranno da lui indicati.

Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. In caso di offerta presentata da soggetto diverso dalle persone fisiche, la stessa dovrà contenere la denominazione o ragione sociale, sede legale, codice fiscale, partita I.V.A. rilasciata in Italia (se diversa dal codice fiscale) ed indirizzo pec della persona giuridica offerente, ed il titolo in

base al quale il legale rappresentante presenta l'offerta.

Nel caso di offerta presentata da avvocato quale procuratore speciale dell'offerente, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., nell'offerta dovranno essere indicati i dati dell'Avvocato quale presentatore, il titolo in base al quale presenta l'offerta, ed i dati del soggetto offerente.

Nel caso di offerta presentata da avvocato offerente per persona da nominare, ai sensi dell'art. 579, comma 3, c.p.c., nell'offerta dovranno essere indicati unicamente i dati dell'Avvocato quale presentatore ed offerente, ed il titolo in base al quale presenta l'offerta.

- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) anno e numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nel presente avviso di vendita e il termine per il relativo pagamento che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- j) data, orario e numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- k) codice IBAN del conto corrente sul quale la cauzione è stata addebitata (tenendo presente che nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN o codice simile composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti a partire dal 6° fino al 16° carattere del TRN. Non dovranno comunque essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini);
- l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata, di cui ai commi 4 e 5 dell'art.12 del D.M. 32/2015, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
- m) il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni di pertinenza dell'offerente o del suo procuratore legale che ha effettuato il deposito dell'offerta;

Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

Documenti da allegare all'offerta

**(tutti in forma di documento informatico o di copia informatica,
anche per immagine, privi di elementi attivi)**

L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

- scansione del bonifico attestante il versamento della cauzione (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata);
- scansione del documento di identità non scaduto dell'offerente e codice fiscale; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere allegati anche la scansione del documento di identità non scaduto e codice fiscale del coniuge. Nel caso in cui l'offerente sia minore di età o incapace, dovrà essere allegata la scansione del documento di identità e del codice fiscale

anche del soggetto che agisce in suo nome e scansione della relativa autorizzazione in copia autentica; nel caso in cui l'offerente sia soggetto extracomunitario dovrà allegare anche la scansione del permesso di soggiorno in corso di validità;

- scansione certificato di stato civile;
- in caso di pluralità di offerenti, siano essi persone fisiche o enti, all'offerta - che dovrà contenere le indicazioni ed alla quale dovranno essere allegati i documenti relativi ad ogni tipologia di offerente - dovrà essere allegata, altresì, scansione della procura speciale notarile (o delle procure speciali notarili) rilasciata (o rilasciate) dall'altro offerente (o dagli altri offerenti) al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica, oppure al soggetto che ha sottoscritto l'offerta con firma digitale.
- in caso di offerta presentata da avvocato quale procuratore speciale dell'offerente, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., all'offerta stessa dovranno essere allegati scansione della procura speciale notarile, di un documento di identità in corso di validità, del codice fiscale e del tesserino dell'Ordine di appartenenza, anch'esso in corso di validità, dell'Avvocato presentatore, nonché i documenti a seconda della tipologia di soggetto offerente;
- nel caso di offerta presentata da avvocato offerente per persona da nominare, ai sensi dell'art. 579, comma 3, c.p.c., all'offerta stessa dovranno essere allegati scansione di un documento di identità in corso di validità, del codice fiscale e del tesserino dell'Ordine di appartenenza, anch'esso in corso di validità, dell'Avvocato medesimo;
- se l'offerente partecipa per conto di una società dovrà allegare una scansione di un proprio documento di identità in corso di validità e del codice fiscale, la scansione della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di giorni sette (7) prima, ovvero la scansione della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e scansione della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato. In caso di aggiudicazione, prima del decreto di trasferimento, la delibera dovrà essere consegnata in estratto autentico notarile, unitamente all'originale della procura speciale notarile o copia autentica della procura generale.

I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3 dell'art 12 del D.M. n. 32/2015. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del D.M. n. 32/2015.

** ** *

MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

La cauzione dovrà essere versata esclusivamente con bonifico bancario sul conto corrente e con le modalità indicate nella sezione Dettagli dell'asta.

La cauzione, **a pena d'inefficacia dell'offerta**, dovrà risultare accreditata, sul conto indicato nel presente avviso, già al momento dell'apertura delle operazioni di vendita, con verifica da operarsi a cura dei Curatori in sede di deliberazione sulle offerte, ed essere di importo pari almeno al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato, dai Curatori, l'accredito della somma sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

Pertanto, al fine di rispettare il suddetto requisito di ammissibilità, **si invitano gli interessati alla presentazione dell'offerta ad eseguire il bonifico inerente alla cauzione con congruo anticipo rispetto alla data fissata per l'avvio delle operazioni di vendita telematica.**

SOGGETTI AMMESSI AL DEPOSITO DELLE OFFERTE

Ammessi a depositare le offerte telematiche, tramite l'apposito modulo ministeriale al quale si accede dal portale del Gestore, come meglio di seguito precisato, sono esclusivamente l'offerente ovvero il suo procuratore legale, cioè l'avvocato, ai sensi degli artt. 571 e 579 c.p.c. Offerte depositate da altri saranno dichiarate inammissibili.

** ** *

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

art. 12 D.M. Giustizia n. 32/2015

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate in via telematica entro e non oltre le ore 12 del giorno precedente a quello fissato per l'apertura delle operazioni di vendita.

L'offerta è inefficace se perviene oltre tale termine, se è inferiore di oltre un quarto del prezzo stabilito quale prezzo base nell'ordinanza e dunque nel presente avviso nonché se non risulta accreditata la cauzione nei termini e con le modalità sopra indicate.

Per presentare l'offerta con modalità telematiche, occorre accedere al Portale delle Vendite Pubbliche che si raggiunge alternativamente ai seguenti indirizzi:

<https://pvp.giustizia.it>

<https://venditepubbliche.giustizia.it>

<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>

Il Portale delle Vendite Pubbliche è un'area pubblica del portale del Ministero della Giustizia e costituisce lo strumento messo a disposizione dal Ministero per la pubblicità di tutti i beni mobili e immobili posti in vendita nelle esecuzioni e nelle procedure concorsuali pendenti avanti a tutti gli Uffici Giudiziari italiani, per prenotare la visita degli immobili in vendita e per presentare le domande di partecipazione alle vendite telematiche dei beni.

Chi intende partecipare ad una vendita telematica deve essere innanzitutto identificato in maniera inequivoca. A tal fine, due sono le modalità previste dal D.M. 32/2015:

- utilizzo di una casella PEC identificativa (PEC – ID) rilasciata da un gestore di PEC iscritto in un apposito registro ministeriale e conforme ai requisiti indicati nell'art. 12 del Regolamento n. 32/2015. Tuttavia, tale modalità di identificazione non è ancora concretamente operativa in quanto non risultano ancora eseguite da parte del Ministero della Giustizia le formalità di cui al D.M. 32/2015;
- **utilizzo di una casella PEC e del dispositivo di firma digitale** con il quale firmare tutta la documentazione prima di procedere all'invio.

La persona fisica che compila l'offerta è definita presentatore e deve necessariamente coincidere con l'offerente ed è il soggetto che invia l'offerta al Ministero della Giustizia mediante PEC.

Nella compilazione del modulo dell'offerta, si rinverranno n. 6 passaggi, preceduti dalle informazioni generali per la compilazione e dall'informativa sulla privacy.

- Nel primo passaggio, di sola lettura, sono identificati i dati del lotto in vendita per cui si intende partecipare alla gara.
- Nel secondo passaggio, devono essere riportate tutte le generalità ed i riferimenti del presentatore. Nel sistema è definito presentatore la persona fisica che compila l'offerta che deve necessariamente coincidere con l'offerente e che invia l'offerta al Ministero della Giustizia mediante PEC. La PEC del presentatore deve essere obbligatoriamente indicata, essendo lo strumento da utilizzarsi per

trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal Decreto del Ministero della Giustizia 26.2.2015 n. 32 ed al quale possono essere inviati i dati per il recupero offerta ed il pacchetto dell'offerta

- Nel terzo passaggio, si devono inserire i dati di tutti gli offerenti, siano essi persone fisiche o giuridiche oppure enti collettivi. I dati degli offerenti sono a loro volta suddivisi in sotto-sezioni da compilare tutte a cura del presentatore.
- Nel quarto passaggio, vanno indicate le quote – titoli di partecipazione, intendendosi con queste espressioni l'indicazione, per ciascun offerente, del diritto (proprietà, nuda proprietà, usufrutto) e della quota (1/1, 1/2, ecc.) del medesimo diritto con cui l'offerente intende acquistare. In tale maschera, si devono inserire tutti i dati di tutti gli offerenti.
- Nel quinto passaggio, si inseriscono i dati dell'offerta. Devono essere precisati, dunque, il prezzo offerto ed il termine di versamento dello stesso, gli estremi della cauzione (bonifico bancario) ed inseriti gli allegati indispensabili per la validità dell'offerta. Il formato ammesso è PDF oppure p7m, con dimensione massima totale degli allegati pari a 25 MB.
- Nel sesto passaggio, è contenuto un riepilogo in cui vengono riportate tutte le sezioni compilate relative all'offerta telematica.

Per maggiori dettagli si rinvia alle informazioni dettagliate contenute nel “Manuale Utente per la Presentazione dell'offerta” telematica disponibile sul Portale dei Servizi Telematici.

Maggiori informazioni verranno fornite dal gestore della vendita telematica i cui riferimenti possono essere reperiti sul portale www.garavirtuale.it.

Per evitare che non sia completata l'operazione di trasmissione della busta telematica è consigliabile iniziare il processo di deposito della offerta con largo anticipo rispetto al termine sopra fissato.

** ** *

MODALITÀ DI TRASMISSIONE DELL'OFFERTA **-artt.12 e 13 D.M. Giustizia n. 32/2015**

Una volta compilata l'offerta, al termine del riepilogo dei dati, il presentatore deve **firmare digitalmente l'offerta** (botone firma offerta), prima di confermarla. Per questo il presentatore deve quindi scaricare l'offerta integrale in formato xml, firmarla digitalmente con il proprio dispositivo e ricaricarlo nel sistema.

L'offerta a questo punto può essere **confermata** ed inoltrata.

Il sistema invia una mail alla posta ordinaria o alla PEC, purché abilitata alla ricezione di PEO, come scelta dal presentatore, con i dati (link e chiave) per recuperare l'offerta inserita e salvata in un'area riservata ed inoltre genera l'Hash associato all'offerta stessa necessario per effettuare il **pagamento del bollo digitale**.

Dopo la conferma dell'offerta, viene visualizzato l'esito dell'inserimento dell'offerta.

In esso si evidenzia che le informazioni sono state inviate per mail al presentatore ma possono essere anche stampate mediante il tasto stampa in PDF.

L'ultimo adempimento riguarda il pagamento del bollo digitale.

L'offerta, nel frattempo, è temporaneamente salvata, in un'area riservata, priva di bollo.

A questo punto, il presentatore deve dichiarare di essere esente dal pagamento del bollo, oppure di provvedere in autonomia a pagarlo e di allegarlo alla mail unitamente all'offerta. Si noti che l'offerta può essere presentata anche senza bollo, benché in tal caso si incorra in procedure di recupero

coatto, aggravati e sanzioni.

Una volta generata l'offerta secondo i passaggi sopra descritti, il modulo web offerta telematica produce l'Hash del file offertaIntegrale.xml (impronta informatica generata mediante l'algoritmo SHA 256) da utilizzare per il pagamento della marca da bollo digitale. Il bollo può essere pagato sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" e nel "Vademecum per il pagamento telematico del bollo digitale" reperibili sul sito internet pst.giustizia.it.

La ricevuta del pagamento in formato XML dovrà essere scaricata dal pst.giustizia.it ed allegata all'offerta.

Il presentatore, quindi, recupera l'offerta completa (in formato p7m) e la **trasmette all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it** senza tentare di aprire il file contenente l'offerta e restituito dal sistema, pena l'alterazione dello stesso e l'invalidazione dell'offerta.

** ** *

**DEPOSITO E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA AL GESTORE PER LA VENDITA
TELEMATICA –
art. 14 D.M. Giustizia n. 32/2015**

L'offerta si intende depositata solo dopo che sia stata generata la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore della PEC del Ministero della Giustizia, ricevuta che il presentatore ha diritto di richiedere ai sensi dell'art. 12, comma 4, del D.M. n. 32 del 2015.

Le offerte pervenute in maniera non conforme alle prescrizioni sopra indicate saranno ritenute inefficaci, con l'avvertenza che il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta, che la responsabilità della correttezza, della completezza e della tempestività delle operazioni di inserimento nel portale dei dati e di tutta la documentazione richiesta è a carico esclusivo dell'offerente e che pertanto non saranno ammesse contestazioni, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra indicate non saranno compiutamente e correttamente concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta.

Una volta trasmessa, non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

Le offerte presentate per via telematica sono irrevocabili e devono essere incondizionate.

L'offerta per la vendita telematica ritualmente depositata viene automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita e quindi trasmessa al gestore incaricato della vendita il quale, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, invia all'indirizzo PEC indicato nell'offerta, un invito a connettersi al proprio portale.

Un ulteriore invito a connettersi per partecipare alle operazioni di vendita viene trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile fornito nell'offerta, ai sensi dell'art. 16 del D. M. 26.2.2015 n. 32.

Il presentatore si autentica al Portale del Gestore delle Vendite Telematiche con le credenziali ricevute, può visualizzare i documenti anonimi depositati da tutti i presentatori e partecipare alle operazioni di vendita relative all'esperimento di vendita per cui ha presentato l'offerta.

Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero comunica preventivamente ai Gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I Gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

** ** *

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

All'udienza di vendita telematica come sopra fissata, un Curatore procederà all'apertura delle buste telematiche.

Eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno.

Il Curatore, verificata la regolarità delle offerte, darà inizio alle operazioni di vendita.

Gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS.

In caso di offerta unica se l'offerta è pari o superiore al 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;

In caso di pluralità di offerte ammissibili, il Curatore inviterà in ogni caso gli offerenti a una gara telematica, secondo la modalità asincrona, tra le offerte regolarmente pervenute, partendo dal valore più alto tra quelli offerti oppure, in caso di offerte dello stesso valore, dalla miglior offerta, per la cui individuazione si terrà conto gradatamente, della maggiore cauzione prestata; quindi del minor tempo di versamento del saldo; infine, della priorità temporale di deposito dell'offerta. Le offerte in aumento non potranno essere inferiori al rialzo minimo del prezzo, come indicato in corrispondenza di ciascun lotto.

In difetto di offerte in aumento, il bene verrà aggiudicato al miglior offerente (da individuarsi in successione secondo: il maggior prezzo offerto, quindi, la maggiore cauzione prestata; quindi il minor tempo di versamento del saldo; infine, la priorità temporale di deposito dell'offerta).

La gara terminerà alle ore 12:00 del terzo giorno successivo rispetto a quello di inizio, con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo, qualora il suo termine venisse a cadere in giorni festivi.

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia. **Qualora vengano**

effettuate offerte in aumento negli ultimi 15 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 15 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

Offerta per persona da nominare: nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare ai Curatori, nei tre giorni successivi alla vendita, il nome del soggetto per il quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, rilasciata in data antecedente la presentazione dell'offerta, oppure copia conforme cartacea e/o copia autentica informatica, firmata digitalmente dal notaio, ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente in un giorno festivo al primo giorno non festivo. Il bene verrà definitivamente aggiudicato, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento, il Curatore disporrà la vendita a favore del migliore offerente. All'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante disposizione di bonifico sul conto corrente sul quale la cauzione era stata addebitata, come comunicato in sede di presentazione dell'offerta.

**** ** ***

PAGAMENTO DEI COMPENSI SPETTANTI AL SOGGETTO SPECIALIZZATO E GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA

Il soggetto specializzato, Gruppo Edicom Spa, porrà a carico dell'acquirente i propri compensi oltre IVA per l'attività svolta da calcolarsi sul prezzo di aggiudicazione e sulla base dei seguenti parametri:

3,5% oltre Iva (con un minimo di € 1.000,00 oltre iva) per aggiudicazioni d'importo fino ad € 150.000,00;

2,5% oltre Iva per aggiudicazioni d'importo da € 150.000,01 ad € 1.000.000,00;

1,5% oltre Iva per aggiudicazioni d'importo oltre € 1.000.000,01.

Il pagamento di dette commissioni, oltre IVA di legge, dovrà essere effettuato entro e non oltre il termine di giorni 15 (quindici) decorrenti dalla data di aggiudicazione provvisoria esclusivamente tramite bonifico bancario alle seguenti coordinate: GRUPPO EDICOM SPA - IBAN IT16D0326804607052737800861 indicando quale causale di versamento: "Compensi di vendita - Procedura L.G. 39/2023 Tribunale di Ravenna ed inviando copia della contabile all'indirizzo mail info@doauction.it

La vendita potrà dirsi perfezionata solo quando anche i compensi spettanti al soggetto specializzato Gruppo Edicom Spa - come sopra descritti, saranno integralmente corrisposti.

In caso di mancato saldo prezzo nei termini come sopra indicati, i compensi spettanti al soggetto specializzato verranno calcolati sulla cauzione versata, salvo la possibilità al diritto al risarcimento del maggior danno. In tal caso, la procedura potrà indire un nuovo esperimento ovvero decidere di dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la miglior seconda offerta."

**** ** ***

MODALITA' DI PUBBLICAZIONE DEL PRESENTE AVVISO

- A) Un estratto del presente avviso di vendita dovrà essere redatto e pubblicato, per una sola volta, a cura della società Gruppo Edicom SpA, con sede in Venezia – Mestre, Via Torre Belfredo n. 64, (tel. 041 5369911, email tribunale.ravenna@edicomspa.it), sull'edizione locale del quotidiano "Il Resto del Carlino"; il bando, unitamente alla perizia di stima, dovrà essere pubblicato sul sito ufficiale del Tribunale di Ravenna www.tribunale.ravenna.it, sul sito internet www.asteannunci.it, sito interoperabile con il Portale delle Vendite Pubbliche e certificato dal Ministero della Giustizia con P.D.G. 30 settembre 2009, incluso nell'elenco ex artt. 3 e 4 del D. M. 31 ottobre 2006 e sul sito www.asteavvisi.it, certificato dal Ministero della Giustizia con P.D.G. 20 giugno 2011, incluso nell'elenco ex artt. 3 e 4 del D. M. 31 ottobre 2006, nonché sui siti www.asteravenna.eu, www.canaleaste.it e www.rivistaastegiudiziarie.it; fra il compimento delle suddette forme di pubblicità e l'udienza dovrà decorrere un termine non inferiore a 30 giorni liberi, ad eccezione del quotidiano "Il Resto del Carlino" che potrà avere un termine inferiore; l'estratto dovrà essere inoltre pubblicato sul quindicinale "La Rivista delle Aste Giudiziarie - Edizione Nazionale" e tramite il servizio di geo-localizzazione dell'immobile attraverso la App per smart phone Gps Aste;
- B) un estratto dell'ordinanza sarà pubblicato, nel caso in cui il valore di stima del lotto sia uguale o superiore ad euro 35.000,00, oltre che secondo quanto previsto sub lettera A), sul free press specializzato "Rivista Aste Giudiziarie – Edizione Nord Est", nonché tramite il servizio di "Pec Target", che invierà comunicazioni ad imprese e sarà altresì diffuso, a rotazione, attraverso la pubblicazione sui siti commerciali previsti dal servizio Gestionale Aste della Edicom Finance s.r.l., quali case.it, immobiliare.it, subito.it, idealista.com, bakeca.it, [e-bay annunci](http://e-bay.com) e secondamano.it, oltre 30 portali gratuiti collegati.

Maggiori informazioni verranno fornite dal **Gestore della vendita telematica Gruppo Edicom SpA, i cui riferimenti sono reperibili sul portale www.garavirtuale.it**, e dai Curatori Dott. Monica Catani (studio@bertoncellicatani.eu), Dott. Gianandrea Facchini (gianandrea.facchini@studioglfacchini.it), Dott. Alice Palmieri (alice.palmieri@studioeffegi.cloud).
Ravenna, 22 maggio 2025

I Curatori