

TRIBUNALE ORDINARIO DI RAVENNA

UFFICIO PROCEDURE CONCORSUALI E DELLA REGOLAZIONE DELLA CRISI E DELL'INSOLVENZA

PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA N. 18/2024 R.G.

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA
(II° ESPERIMENTO)**

Giudice Delegato: Dott. Paolo Gilotta

Liquidatori: Dott.ssa Maria Renzi e Dott.ssa Isabella Rimini

Professionista Delegato: rag. Ida Mazzoni

Gestore della Vendita telematica: Gruppo Edicom SpA

Si dà pubblico avviso che nella procedura concorsuale indicata in epigrafe, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., con autorizzazione in data 11.07.2024, in conformità al programma di liquidazione ex art. 272 CCII presentato dai Liquidatori, è stata conferita al rag. Ida Mazzoni con studio in Ravenna, Via Cesarea n. 73, la delega alle operazioni di vendita, da svolgersi con la modalità telematica cosiddetta asincrona, dei seguenti beni:

LOTTO N. 2

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

Oggetto: Fondo rustico con sovrastanti fabbricati rurali ad uso abitazione, annessi servizi agricoli e corte pertinenziale costituito da corpo unico e posti in parte nel Comune di Faenza (RA), Via Madrara n. 124, e in parte nel Comune di Russi, Via Madrara. I fabbricati sono composti da due unità immobiliari ad uso abitativo, di cui una allo stato grezzo e da un'unità immobiliare composta dagli annessi agricoli censita nella categoria D/10. I terreni agricoli adiacenti hanno un'estensione di ha 11.60.65 nel Comune di Faenza e di ha 0.48.73 nel Comune di Russi; vi sono difformità da sanare.

Come precisato dal perito di stima nella perizia e dalle liquidatrici nel programma di liquidazione depositato agli atti della procedura, si segnala la presenza del vincolo relativo a coltura Melo Pink Lady Rosy Glow per un'estensione di ha 1.23.20 (superficie contrattuale non esattamente corrispondente alle colture dichiarate), gravante sulle particelle del Comune di Faenza distinte al Foglio 6 mappali 15-52-89 della durata della vita dell'impianto, con obbligo contrattuale di conferimento al distributore di zona autorizzato per la presenza di diritto di esclusiva sulla varietà a favore della società estera Star Fruits.

Il suddetto vincolo comporterà la necessità per l'aggiudicatario di scelta fra le seguenti due opzioni:

-subentro nel precitato contratto con perfezionamento della corrispondente contrattualistica presso uno dei distributori di zona autorizzati;

-abbattimento delle colture in oggetto a proprie spese (consegnando adeguata documentazione alle liquidatrici e secondo le prescrizioni contrattuali).

La scelta e le azioni ad essa conseguenti (abbattimento colture o sottoscrizione del contratto) dovranno essere effettuate dall'aggiudicatario prima della consegna del compendio immobiliare e successivamente al saldo prezzo.

I beni mobili e gli arredi che si troveranno in giacenza presso i fabbricati al momento della

pronuncia del decreto di trasferimento del compendio, saranno oggetto di cessione unitamente allo stesso senza aumento di prezzo, né riduzione per la loro dismissione. L'aggiudicatario viene reso edotto che sono in corso operazioni di vendita degli stessi e che pertanto la presenza di eventuali arredi/mobili nel corso degli accessi e/o delle visite, propedeutiche all'asta, non ne garantisce la loro presenza al momento del trasferimento del compendio e dunque non dà titolo al loro trasferimento.

Unitamente al compendio immobiliare vengono trasferiti i titoli PAC (anno 2023-2027), allegati al bando, al prezzo base ribassato di euro 1.700,00, con adempimenti di trasferimento, spese ed oneri di registrazione, anche sulla piattaforma (portale SIAN), tutti a carico dell'aggiudicatario.

I titoli dovranno essere abbinati a terreni nel piano colturale da redigersi nell'anno 2025, diversamente saranno oggetto di ritiro da parte dell'ente emittente e quindi privi di valore.

Per quanto attiene il diritto di prelazione agraria di cui all'art. 8 Legge 590/65 e art. 7 Legge 817/71, prevista per i confinanti ed in possesso dei richiesti requisiti, gli stessi se interessati dovranno tassativamente partecipare all'asta con le modalità contenute nel presente bando.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Faenza (RA), (cod.D458), Foglio 6, part. 87: -sub 1 (Via Madrara n. 124, p.T-1, cat. A/3, cl 1, vani 5,5, Sup. cat. mq 179, Tot. Sup. escluse aree scoperte mq 179, R.C. € 426,08); -sub 2 (Via Madrara n. 124 p.T-1, cat. A/3, cl 3, vani 10, Sup. cat. mq 305 Tot. Sup. escluse aree scoperte mq 305, R.C. € 1.110,38) - sub 3 (Via Madrara n. 124, p.T, cat. D/10 R.C. € 428,00) -sub 4 (Via Madrara n. 124 P.T, B.C.N.C. (corte) ai sub 1-2-3). Il tutto insiste su un lotto di terreno distinto al Catasto Terreni, Foglio 6, part. 87, (E.U. di mq 3.190).

Catasto Terreni del Comune di Faenza (RA), Foglio 6, part. 15, (Frutteto, cl 1, ha 1.82.35, R.D. € 648,87, R.A. € 207,19); -Foglio 6, part. 51, (div. in 4 porz., ha 2.03.55, R.D. € 538,24, R.A. € 204,60; di cui porz. AA, Seminativo, cl 4, ha 0.13.12, R.D. € 8,11, R.A. € 8,81; porz. AB, Frutteto, cl 1, ha 1.37.42, R.D. € 488,99, R.A. € 156,14; porz. AC, Vigneto, cl 2, ha 0.40.00, R.D. € 40,08, R.A. € 39,25; porz. AD, Pascolo, cl U, ha 0.13.01, R.D. € 1,06, R.A. € 0,40); Foglio 6 part.52, (Frutteto, cl 1, ha 1.51.50, R.D. € 539,10, R.A. € 172,14); Foglio 6 part .89, (div. in 3 porz., ha 6.23.25, R.D. € 2.049,19, R.A. € 665,62; di cui porz. AA, Frutteto, cl 1, ha 5.71.13, R.D. € 2.032,30, R.A. € 648,92; porz. AB, Pascolo, cl U, ha 0.28.57, R.D. € 2,33, R.A. € 0,89; porz. AC, Seminativo, cl 4, ha 0.23.55, R.D. € 14,56, R.A. € 15,81) e Catasto Terreni del Comune di Russi (RA) (cod.H642), Foglio 16 part.96, (Frutteto, cl 1, ha 0.48.73, R.D. € 201,23, R.A. € 57,88).

Dimensioni: Il complesso immobiliare posto nel Comune di Faenza, Via Madrara n. 124, con terreno in parte nel Comune di Russi ha le seguenti consistenze commerciali lorde: abitazione al grezzo, sub 1, mq 165, abitazione parzialmente completata, sub 2, mq 194, Capannoni agricoli, sub 3, mq 172, Area cortilizia, sub 4, mq 2.860, Terreni agricoli in Faenza e Russi ha 12.09.38.

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: euro 566.950,00 di cui:

-euro 565.250,00 per il compendio immobiliare (di cui euro 376.550,00 per i terreni, euro

35.700,00 per il fabbricato cat. D/10, euro 117.300,00 per l'abitazione sub.2, euro 35.700,00 per l'abitazione al grezzo sub 1);

-euro 1.700,00, per i titoli PAC;

RILANCIO MINIMO: 29.000,00 euro;

OFFERTA MINIMA (prezzo base ridotto di 1/4): 425.637,50 euro (di cui euro 423.937,50 pari al 75% del prezzo base del compendio immobiliare ed euro 1.700,00 per i titoli PAC non soggetti al ribasso);

CAUZIONE 10% del prezzo proposto.

** ** *

Il Professionista Delegato,

AVVISA

che il giorno **15.04.2025 alle ore 10:00 e segg.** si procederà alla vendita telematica asincrona tramite **la piattaforma www.garavirtuale.it**, e 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 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.

INDICA

quale prezzo base della vendita per:

il lotto n. 2 euro 566.950,00 (Eurocinquecentosessantaseimilanovecentocinquanta/00); di cui euro 565.250,00 per il compendio immobiliare ed euro 1.700 per i titoli PAC;

- saranno ritenute efficaci offerte non inferiori ad:
euro 425.637,50 (Euroquattrocentoventicinquemilaseicentotrentasette/50); di cui euro 423.937,50 pari al 75% del prezzo base del compendio immobiliare ed euro 1.700,00 per i titoli PAC non soggetti al ribasso;
- rilancio minimo in caso di gara:
euro 29.000,00 (Euroventinovemila/00) per ogni rilancio relativo al lotto n. 2.

** ** *

AVVERTENZE GENERALI:

- **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 al Professionista Delegato rag. Ida Mazzoni, la quale provvederà ad informare i Liquidatori che accompagneranno gli interessati medesimi presso gli immobili suddetti. Le richieste di visita dovranno essere trasmesse 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;
- **il termine per il versamento del saldo del prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita del compendio immobiliare è fissato in 120 giorni. Per i titoli PAC, il prezzo di aggiudicazione dovrà essere versato alla procedura entro 10 giorni dall'aggiudicazione. Con il saldo del prezzo dei titoli PAC, la vendita di questi ultimi si intenderà definitiva anche in caso di mancato saldo del prezzo del compendio immobiliare, per il quale, in tal caso, verrà trattenuta la caparra e il compendio sarà rimesso in vendita.**
- definita l'aggiudicazione, il Professionista Delegato informerà i Liquidatori, che provvederanno a comunicare al Giudice gli esiti della procedura, depositando in Cancelleria la relativa documentazione.
- in caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata ex art. 587 c.p.c. e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate;
- 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;
- **l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri conservativi di natura civilistica, che saranno cancellati a cura della procedura e a spese dell'aggiudicatario**, mentre non saranno cancellate eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali, sequestri di natura penalistica), anche ove fossero non opponibili;
- ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario, al quale sarà posto l'onorario in favore del Professionista Delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà;
- l'offerente ha l'onere di dichiarare la propria residenza o di eleggere domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale, in mancanza le comunicazioni dirette all'offerente saranno effettuate presso la Cancelleria ex art. 174 c.p.c.;
- per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.
- l'aggiudicatario, per pagare il saldo prezzo, ha la facoltà, ai sensi dell'art. 585, co. 3,

c.p.c., di far ricorso ad un contratto di finanziamento con iscrizione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato; in tal caso il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'istituto di credito mutuante, al quale le somme saranno restituite in caso di revoca dell'aggiudicazione, senza aggravio di spese per la procedura;

- l'aggiudicatario dovrà versare mediante bonifico bancario la differenza del prezzo (detratta dal prezzo di aggiudicazione la cauzione di cui sopra) entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione, 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 l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie, catastali e di bollo poste a suo carico, unitamente al compenso spettante al Professionista Delegato. A tal fine il Professionista Delegato dovrà comunicare entro 15 giorni dall'aggiudicazione all'aggiudicatario l'ammontare del residuo prezzo e delle spese inerenti al trasferimento gravanti sull'aggiudicatario stesso (spese di trascrizione e di registrazione del decreto di trasferimento nonché volturazione catastale) unitamente al prospetto di notula del proprio compenso.
- gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e di sentenza di apertura della liquidazione controllata. Se esistenti al momento della vendita, il Professionista Delegato eseguirà le formalità di cancellazione delle suddette trascrizioni e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al trasferimento degli immobili che avverrà con decreto di trasferimento; **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;

** ** *

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

Contenuto dell'offerta e documenti da allegare -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). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- 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 nella presente ordinanza e quindi nell'avviso di vendita e il termine per il relativo pagamento che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione (termine soggetto a sospensione nel periodo feriale);

- 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):

- bonifico attestante il versamento della cauzione (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata);
 - 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 fotocopia del documento di identità non scaduto e codice fiscale del coniuge. Qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale dovrà essere allegata copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge, contenente i motivi dell'esclusione tra quelli di cui all'articolo 179 c.c. autenticata da pubblico ufficiale. Nel caso in cui l'offerente sia minore di età o incapace, dovrà essere allegata copia del documento di identità e del codice fiscale anche del soggetto che agisce in suo nome e della relativa autorizzazione in copia autentica; nel caso in cui l'offerente sia soggetto extracomunitario dovrà allegare anche copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
 - certificato di stato civile;
 - procura rilasciata dagli altri offerenti (quando l'offerta è formulata da più persone) al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure al soggetto che sottoscrive l'offerta con firma digitale. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata;
- procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata;**
- se l'offerente partecipa per conto di una società dovrà essere allegata la visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi prima, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;

I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. 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 della Procedura avente le seguenti coordinate **IBAN: IT 74 K 03273 13201 000109800629** ed acceso presso la banca Solution Bank SpA, intestato a: "Tribunale di Ravenna RG 18/2024", con indicazione della seguente causale: "Cauzione RG N. 18/2024 Tribunale di Ravenna - LOTTO 2;

La cauzione, a pena d'inefficacia dell'offerta, dovrà risultare accreditata, sul conto indicato dal Professionista Delegato nel presente avviso, al momento dell'apertura delle buste, con verifica da operarsi a cura del PD 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, dal Professionista Delegato, 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 il giorno precedente a quello fissato dal delegato per il loro esame.

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 comma 4 dell'art 23 del 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 (ossia il soggetto che in caso di aggiudicazione si intesterà il bene) 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 (ossia il soggetto al quale in caso di aggiudicazione verrà intestato il bene) 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.

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** (bottone 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 ricaricarla 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, aggravii 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.

Anche 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, il Professionista Delegato 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 Professionista Delegato, referente della procedura, 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 si procederà senz'altro all'aggiudicazione all'unico offerente.

In caso di pluralità di offerte ammissibili, il Professionista Delegato inviterà in ogni caso gli offerenti a una gara telematica sull'offerta più alta economicamente, secondo la modalità asincrona, partendo dal valore più alto tra quelli offerti; in difetto di offerte in aumento, aggiudicherà il bene 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). Si precisa che in caso di gara il termine perentorio per il pagamento sarà di 120 giorni anche nel caso in cui l'offerente, divenuto aggiudicatario, avesse depositato offerta contenente l'indicazione di un tempo di pagamento inferiore.

La gara terminerà alle ore 12:00 del 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 al delegato, nei tre giorni successivi alla vendita, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

Istanza di assegnazione con riserva di nomina di un terzo: il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

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 dal Professionista Delegato referente della procedura, 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 Professionista Delegato disporrà la vendita a favore del migliore offerente. All'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante disposizione di bonifico (in tale caso con valuta alla data di detto bonifico).

** ** *

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 pubblicata 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 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 "Postal Target", che invierà missive ai residenti nei pressi dell'immobile 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 e secondamano.it, oltre 30 portali gratuiti collegati.

Maggiori informazioni verranno fornite dal Professionista Delegato rag. Ida Mazzoni con studio in Ravenna, Via Cesarea, 73, tel. 0544 501912, email: mazzoni.ida@gmail.com, nonché dai Liquidatori Dott.ssa Maria Renzi con studio in Faenza, Via Naviglio, 14, tel. 0546 664991, email: maria@studiomissiolifaenza.it e Dott.ssa Isabella Rimini con studio in Forlì, Via C. Albicini, 22, tel. 340 5532142, email: rimini.isabella@gmail.com.

Ravenna, 10 marzo 2025

Il Professionista Delegato
F.to rag. Ida Mazzoni