

## Notai per le Esecuzioni Immobiliari e Mobiliari

Associazione Professionale  
Via Ginanni n.8 - 48121 Ravenna  
Tel. 0544/219977 - Fax 0544/218536  
[www.associazionenotai.it](http://www.associazionenotai.it)

---

### TRIBUNALE DI RAVENNA

Ufficio Concorsuale e della Regolazione della Crisi e dell'Insolvenza

\* \* \*

Fallimento RG 1/2022

Giudice Delegato dott. Paolo Gilotta

Curatore dr. Fulvio Piacenti

Referente della procedura / Professionista delegato Notaio Andrea Dello Russo

\* \* \*

#### Avviso di vendita con modalità telematica sincrona mista (art. 22 D.M. Giustizia 32/2015)

Il sottoscritto dott. Andrea Dello Russo, Notaio in Cervia, iscritto nel Distretto Notarile di Ravenna, referente della procedura e professionista delegato dal Giudice Delegato dr. Paolo Gilotta, a seguito del programma di liquidazione, e del successivo supplemento, presentato dal Curatore Fulvio Piacenti nella procedura fallimentare indicata in epigrafe,

#### AVVISA

che il giorno **12 GIUGNO 2025** alle ore **9.30** e segg. presso l'Associazione Professionale Notai per Le Esecuzioni Immobiliari e Mobiliari sita in Ravenna, via Ginanni n. 8, quale domicilio del referente della procedura / professionista delegato, procederà alla vendita con modalità telematica sincrona mista, tramite la piattaforma [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) del seguente immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella relazione di stima in atti.

#### LOTTO UNICO

##### Descrizione del compendio immobiliare

(come risulta dalla relazione di accertamento peritale in atti del giorno 08/02/2023, che si invita a visionare)

Piccolo complesso condominiale commerciale-residenziale, costituito da tre distinti edifici su ampia area cortilizia comune, sito in Comune di Cervia, località Milano Marittima, Viale Giacomo Matteotti n. 13-17, nei pressi della Rotonda I° Maggio, composto da:

- un fabbricato principale sviluppato su due piani fuori terra, composto da un ampio negozio al piano terra accessibile direttamente da Viale Matteotti e da due appartamenti al piano primo tra loro internamente collegati, accessibili ciascuno da propria scala esterna ubicata nell'area cortilizia comune, posta sul retro del fabbricato;

- due piccoli corpi di fabbrica secondari, sviluppati al piano terra, sul retro del fabbricato principale, di cui uno con destinazione a negozio (attualmente adibito a deposito merce) con un servizio igienico (attualmente utilizzato come ripostiglio) distaccato dal negozio e posto nell'altro edificio secondario, l'altro con destinazione residenziale e autorimessa (attualmente utilizzato interamente come dispensa e locali di servizio, a disposizione dell'immobile

confinante (ristorante mappale 908), al quale è stato collegato mediante apertura di porta interna.

#### **Identificazione catastale:**

Catasto Fabbricati del Comune di Cervia, Foglio 17, mappali:

- 160 sub. 12, Viale Giacomo Matteotti n. 13-15, piano T, Categoria C/1, Classe 7, Consistenza 145 mq., Superficie totale mq. 164, Rendita Euro 12.356,23;
- 160 sub. 13, Viale Giacomo Matteotti n. 17, piano 1, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 7 vani, Superficie totale mq. 114, Totale escluse aree scoperte mq. 105, Rendita Euro 1.337,62;
- 160 sub. 14, Viale Giacomo Matteotti n. 17, piano 1, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 4 vani, Superficie totale mq. 51, Totale escluse aree scoperte mq. 47, Rendita Euro 764,36;
- 160 sub. 16, Viale Giacomo Matteotti n. 17, piano T, Categoria C/1, Classe 7, Consistenza 27 mq., Superficie totale mq. 29, Rendita Euro 2.300,82;
- 160 sub. 15, Viale Giacomo Matteotti n. 17, piano T, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 3 vani, Superficie totale mq. 36, Totale escluse aree scoperte mq. 36, Rendita Euro 573,27;
- 160 sub. 9, Viale Giacomo Matteotti n. 17, piano T, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 14 mq., Superficie totale mq. 16, Rendita Euro 101,23;
- 160 sub. 17, B.C.N.C (corte) ai sub. 9,12,13,14,15 e 16.

L'area coperta e scoperta di pertinenza del complesso immobiliare è distinta al Catasto Terreni del Comune di Cervia, Foglio 17 mappale 160, -Ente Urbano- di mq. 653.

#### **Confini:**

I suddetti beni confinano con: Viale Matteotti, ragioni [REDACTED], ragioni [REDACTED], ragioni [REDACTED] salvo altri.

#### **Situazione occupazionale:**

In relazione alle unità immobiliari:

- **sub. 12 e sub. 16:** “**contratto di locazione ad uso commerciale**” registrato presso l'Ufficio Territoriale di Ravenna il 14.03.2016 al n. 001680 - serie 3T , della durata di anni sei, a far tempo dal 14 marzo 2016, con scadenza il 13 marzo 2022, rinnovato per un ulteriore sessennio, in mancanza di disdetta ex art. 28 L. 392/78;

- **sub. 13, sub. 14, sub. 9 e sub. 15:** “**contratto di locazione ad uso foresteria**” registrato presso l'Ufficio Territoriale di Ravenna il 14.03.2016 al n. 001679-serie 3T, della durata di anni sei, dal 14 marzo 2016 e con scadenza il 13 marzo 2022, rinnovato per un ulteriore sessennio, in mancanza di disdetta ex art. 28 L. 392/78. Il contratto in oggetto riporta quanto segue: “... *IL LOCATORE e il CONDUTTORE si danno reciprocamente atto che il presente contratto di locazione è strettamente strumentale ad altro contratto di locazione di immobili ad uso commerciale, posti in Cervia-Milano Marittima, Viale Giacomo Matteotti nn. 13/15 e n. 17, stipulato tra le parti in data odierna, e che pertanto il presente contratto di locazione cesserà tutti i suoi effetti e si intenderà ipso iure et facto risolto contestualmente alla risoluzione del citato contratto di locazione di immobili ad uso commerciale...*”

Il tutto come meglio precisato e specificato nei suddetti contratti di locazione ai quali si rimanda.

#### **Destinazione urbanistica e regolarità edilizia(risultante dalla relazione di accertamento peritale del giorno 08/02/2023 agli atti)**

“In merito alla regolarità edilizia, il sottoscritto ha reperito presso il Comune di Cervia, i seguenti titoli edilizi:

- Pratica n. 94/1951, Prot. n. 403 del 25.01.1951;
- Pratica n. 718/1953, Prot. 6743 del 13.11.1953;
- Concessione n. 394/706 del 1980, Prot. 15983 del 23.10.1980
- Pratica n. 151, Prot. 21076, Istruttoria n. 579/1979 del 21.03.1980 (diniego);
- Pratica n. 151, Prot. 8963, Istruttoria n. 379/1979 del 25.06.1980 (diniego sospensione);
- Autorizzazione di Variante per opere in corso Conc. 394/706 del 1980, Prot. 1748 del 09.03.1981;
- Diffida di demolizione n. 31, Prot. n. 3167, del 12.12.1981;
- Pratica n. 747/1993 del 15.03.1993 manutenzione straordinaria a negozi;
- Pratica n. 1535/1996 del 15.04.1996, Prot 8877 del 17.04.1996, manutenzione straordinaria;
- Condonò edilizio - pratica sanatoria edilizia n. 885/86 concessione edilizia in sanatoria n. 4198/97 del 31.10.1997;
- Condonò edilizio - pratica sanatoria edilizia n. 1101/95 concessione in sanatoria n. 1232, Prot. n. 6380/95, del 29.11.2003;
- D.I.A. Pratica n. 12/2001 del 10.01.2001, istruttoria n. 2000/1465/F, spostamento recinzione e sostituzione chiusura di veranda in attività commerciale;
- Pratica n. 197/2001 apertura di una vetrina in un negozio al piano terra di un fabbricato, Istruttoria 2000/1450/B;
- Pratica D.I.A. n. 806/2003 del 08.07.2003 installazione di vetrina, Istruttoria 2003/0380/Fb con annessa pratica sismica n. 207/2004;
- Pratica D.I.A. n. 716/2005 del 22.08.2005 installazione di fioriere, Istruttoria 2005/874/F;
- Pratica D.I.A. n. 0503/2007 del 17.04.2007 rifacimento del tetto, Istruttoria 2006/912/F;
- Pratica n. 0174/2014 del 22.04.2014 cambio di destinazione da appartamento ad ufficio, Istruttoria 2008/27/F (archiviata).

Dal confronto tra i documenti visionati e lo stato di fatto si sono rilevate numerose difformità:

- Negozio (sub 12): è stata chiusa l'apertura tra il negozio posto sul retro del fabbricato (lato ovest) e l'adiacente locale adibito a "retro", è stata chiusa un'apertura esterna posta sul lato nord in adiacenza alla vetrina pensile e come già sopra accennato, è stato realizzato un dehor adibito ad esposizione capi, realizzato in prossimità della vetrina pensile (lato nord) ed è inoltre stata modificata la recinzione adiacente, con la realizzazione di un cancello posto in continuità con il suddetto dehor che, di fatto, impedisce l'accesso carrabile alla corte retrostante;
- Appartamento al PT (sub. 15): utilizzato come dispensa/cucina e locali di servizio ad altra u.i., per cui sono state realizzate aperture interne per consentire il collegamento dei vari ambienti, è stata realizzata un'apertura esterna che permette il collegamento con altra u.i. (non oggetto del presente procedimento), ed è stata realizzata una "nicchia" esterna coperta in muratura per l'ingresso a quello che catastalmente era l'autorimessa;
- Autorimessa (sub. 9) è stata sostanzialmente "annessa alla restante parte dell'edificio secondario posto sul retro, che è attualmente utilizzato come deposito e dispensa di altro immobile; per questa unità immobiliare è stato in parte chiuso il portone carrabile, e realizzata una contro parete esterna ed un'apertura sul confinante Mapp. 908;
- Appartamento al 1°p (sub. 13), una lieve discordanza nella partizione interna nella zona pranzo;
- Appartamento al 1°p (sub. 14), si rileva un diverso utilizzo degli ambienti interni, che attualmente sono destinati tutti a ripostiglio ed eccezione del servizio igienico.

Alla luce delle difformità riscontrate, sarà necessario provvedere alla loro regolarizzazione mediante sanatoria edilizia se ed ove possibile, ovvero alla loro rimozione e/o ripristino se non regolarizzabili, nonché all'eventuale aggiornamento catastale.

L'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali regolarizzazioni e sanatorie edilizie e catastali per violazioni anche non rilevate in sede di sopralluogo, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R. 06.06.2001 n°. 380, della L. 47/85, e successive

modificazioni ed aggiornamenti (L. 724/1993; L. 326/2003), nonché di ulteriori Leggi Regionali.

Urbanisticamente i beni in oggetto sono inseriti in area destinata dal PUG – Tessuti turistico – ricettivi a media densità art. 8.10.2 (Si rimanda allo stralcio delle Norme Tecniche di attuazione in allegato).”

\* \* \*

#### DETERMINA

che la vendita dell’immobile lotto unico sopra descritto avverrà con le seguenti modalità e condizioni:

- che il prezzo base della vendita è pari a Euro 1.650.000,00 (unmilione seicentocinquantamila/00);
- che rilancio minimo in caso di gara è di Euro 50.000,00 (cinquantamila/00) per ogni rilancio.

#### CONDIZIONI DI VENDITA

- 1) Le offerte per la partecipazione alla vendita telematica sincrona mista possono essere presentate alternativamente sia con modalità cartacea sia con modalità telematica.
- 2) **Il prezzo base per il tentativo di vendita è pari al valore di stima determinato dal perito.**
- 3) L’offerta è irrevocabile sino al giorno della gara e comunque per 120 giorni.
- 4) **L’offerta non è efficace:**
  - se l’offerente non presta cauzione con le modalità stabilite nell’avviso di vendita, o non la presta nella misura almeno del 10% del prezzo da lui proposto;
  - **se è inferiore al prezzo base d’asta indicato nell’avviso di vendita;**
  - se perviene oltre il termine stabilito nel presente avviso di vendita.
- 5) Le buste presentate con la modalità cartacea saranno aperte alla presenza del professionista delegato e degli offerenti, e saranno inserite nella piattaforma del gestore della vendita telematica Gruppo Edicom S.p.a., denominata www.garavirtuale.it, a cura del professionista delegato.
- 6) Le buste presentate con la modalità telematica saranno aperte dal delegato tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica Gruppo Edicom S.p.a. denominata www.garavirtuale.it;
- 7) Coloro che hanno formulato l’offerta con modalità telematica partecipano alle operazioni di vendita con la medesima modalità, attraverso la connessione internet e l’utilizzo delle credenziali di accesso alla piattaforma del gestore della vendita; coloro che hanno formulato l’offerta cartacea partecipano comparando innanzi al delegato alla vendita, nel luogo e all’ora indicati.
- 8) 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.
- 9) 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).
- 10) Gli immobili in oggetto sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta, nonché pubblicata sui siti internet.
- 11) Quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili, si richiamano 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 Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni, ed in particolare dell'art. 46 del d.p.r. 380/2011.

- 12) La vendita 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.
- 13) Gli immobili vengono venduti liberi 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 (esempio domande giudiziali), anche ove fossero non opponibili.
- 14) La validità e l'efficacia dell'offerta di acquisto è regolata dal Codice di Procedura Civile, riproducendone le norme relative nell'avviso di vendita.
- 15) Con esclusione dei soggetti per legge non ammessi, chiunque può presentare offerte di acquisto, che dovranno essere alternativamente redatte e presentate in formato cartaceo, oppure con modalità telematica.
- 16) La cauzione, pari almeno al 10% del prezzo proposto, qualora l'offerta sia presentata con modalità telematica, deve essere versata mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura fallimentare. Tale bonifico dovrà perfezionarsi in tempo utile per le valutazioni sull'ammissibilità dell'offerta con l'avvertenza che se nel giorno fissato per la vendita e la preliminare verifica dell'ammissibilità delle offerte, all'apertura delle buste, non si risconterà l'accredito della somma corrispondente alla cauzione sul conto corrente indicato, l'offerta sarà considerata inefficace. Se l'offerta è presentata in forma cartacea, la cauzione deve essere versata tramite assegno circolare non trasferibile ed inserito nella busta contenente l'offerta.
- 17) In seguito alle necessarie verifiche sulla regolarità delle offerte pervenute e sul versamento della cauzione, il delegato provvede all'ammissione o meno dei partecipanti alla vendita, ed all'eventuale gara sulle medesime, se presentate in misura superiore ad una.
- 18) In caso di gara, ciascuna offerta in aumento sarà da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, e non potrà essere inferiore a quanto indicato nell'avviso di vendita. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.
- 19) Il professionista delegato provvederà all'inserimento nel portale del Gestore della vendita telematica i rilanci dei partecipanti alle operazioni di vendita che sono innanzi a lui personalmente comparsi, così che siano resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità esclusivamente telematiche, nel rispetto di quanto previsto al 3° comma dell'art. 20 D.M. 32/2015.
- 20) All'udienza fissata il delegato quindi procederà all'apertura delle buste e procederà al loro esame, attenendosi a quanto di seguito indicato:
  - 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;
  - in caso di pluralità di offerte: il professionista delegato inviterà in ogni caso gli offerenti a una gara sull'offerta più alta, tramite offerte palesi con rilancio minimo indicato precedentemente, tenendo presente che in caso di pluralità di offerte del medesimo valore, inviterà alla gara gli offerenti partendo dal valore indicato nelle offerte, e:
    - 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, 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 palesi con rilancio minimo;

b 1) se si tratta di offerte di valore diverso, il professionista delegato dispone la vendita a favore dell'offerta di valore più elevato, così come risulta depositata agli atti;

b 2) se si tratta di offerte dello stesso valore, 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, e dei tempi di pagamento del prezzo di aggiudicazione. 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.

21) All'offerente che non risulterà aggiudicatario, in caso di offerta telematica la cauzione sarà restituita mediante disposizione di bonifico da effettuarsi sul conto corrente dal quale era stata inviata, in caso di offerta con modalità cartacea si procederà all'immediata restituzione dell'assegno circolare allegato all'offerta.

22) 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.

23) Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene ovvero sia l'imposta di registro, ipotecaria e catastale e/o I.V.A. (laddove dovuta), nonché dei compensi spettanti al professionista delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento, nella misura della metà rispetto a quello previsto dai parametri di cui al D.M. del 15.10.2015 n. 227 pubblicato sulla G.U. n. 45 del 24.02.2016.

24) Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione a norma dell'art. 587, comma 2, c.p.c..

25) I partecipanti alla vendita hanno la possibilità di ottenere mutui ipotecari per un importo fino ad un massimo del settanta/ottanta per cento del valore dell'immobile, corrispondente a quello determinato a norma dell'articolo 107, primo comma, della legge fallimentare o, se inferiore, al prezzo di aggiudicazione, a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente al cosiddetto protocollo A.B.I., ma come adottato con nota A.B.I. protocollo LG/003250 del 19 giugno 2003 in rapporto alla procedura elaborata dalla Commissione Mista istituita presso il Tribunale di Milano, per la concessione di mutui agli aggiudicatari. Si precisa che è possibile reperire presso il sito dell'A.B.I., presso la Cancelleria del Tribunale di Ravenna, l'elenco delle banche aderenti all'iniziativa di cui al punto precedente per il medesimo Tribunale, con invito rivolto agli interessati a contattare direttamente le sedi delle agenzie o delle filiali incaricate dalle banche stesse. Ove l'aggiudicatario intenda avvalersi per il pagamento di mutuo ipotecario contestuale all'emissione del decreto di trasferimento, dovrà darne esplicita comunicazione al Professionista Delegato specificando il nominativo del Notaio rogante e la data di stipula del mutuo.

- 26) In mancanza di offerte, il professionista delegato provvede alla fissazione di un nuovo tentativo di vendita e del termine per la presentazione delle nuove offerte di acquisto irrevocabili, ai sensi dell'articolo 591 del Codice di Procedura Civile, con facoltà di fissare un prezzo base inferiore al precedente fino al limite di un quarto, ai sensi del citato articolo, anche in base al contenuto del programma di liquidazione approvato e successivo supplemento.
- 27) Il professionista delegato, come previsto dall'articolo 569, terzo comma, ultimo periodo, del Codice di Procedura Civile, provvede, previa comunicazione al Giudice Delegato, ai sensi dell'articolo 576 del Codice di Procedura medesimo (tentativo di vendita con incanto), 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 dal perito, su richiesta del curatore.

\* \* \*

**Il Professionista delegato precisa che le offerte per la partecipazione alla vendita telematica sincrona mista possono essere presentate alternativamente sia con modalità cartacea sia con modalità telematica.**

### **OFFERTA CARTACEA**

#### **Modalità di presentazione**

- Le offerte d'acquisto dovranno essere munite di marca da bollo di euro 16,00 e 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 referente della procedura / professionista delegato Notaio Andrea Dello Russo, entro le ore 13:00 dell'ultimo giorno non festivo antecedente la data fissata per lo svolgimento della vendita.
- All'esterno della busta verrà annotato il nome e cognome, previa identificazione, di chi materialmente effettua il deposito, la data e l'ora del deposito della busta, il nome del referente della procedura / professionista delegato e la data della vendita.

#### **Contenuto dell'offerta e documenti da allegare**

- L'offerta dovrà essere compilata utilizzando il modulo per la partecipazione alla vendita scaricabile dal sito internet [www.asteannuci.it](http://www.asteannuci.it).
- L'offerta può essere presentata da qualsiasi soggetto che, per legge, non sia escluso dalla vendita, personalmente o a mezzo di avvocato munito di procura speciale notarile, che potrà presentare offerte quale procuratore speciale dell'offerente, ai sensi dell'art. 571 c.p.c. ed, altresì, per persona da nominare, ai sensi dell'art. 579, comma 3, c.p.c.

#### **a) OFFERENTE PERSONA FISICA**

##### **a1) Offerente persona fisica.**

L'offerta dovrà contenere le seguenti indicazioni:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, stato civile e recapito telefonico (dell'offerente medesimo).

Pertanto all'offerta dovranno essere allegati:

(i) copia di un documento di identità in corso di validità e del codice fiscale;

(ii) nel caso in cui l'offerente sia:

- di stato libero, copia del relativo certificato;

- coniugato o unito civilmente, copia dei relativi estratto per riassunto dell'atto di matrimonio o dell'unione civile (da richiedere presso gli Uffici Comunali del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio o l'Unione Civile)

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 a1), dovrà essere allegata copia 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 professionista delegato nei termini che verranno da lui indicati.

**a2) Offerente persona fisica titolare di impresa individuale:**

Oltre alle indicazioni ed agli allegati di cui al punto a1), l'offerta dovrà contenere anche l'indicazione della denominazione dell'impresa individuale e della relativa partita I.V.A. e ad essa dovrà essere allegata anche la copia della relativa visura del competente Registro delle Imprese, aggiornata ad una data risalente a non più di trenta giorni lavorativi prima del termine per la presentazione delle offerte.

**a3) Offerente persona fisica cittadino extracomunitario:**

Oltre alle indicazioni ed agli allegati di cui al punto a1), ed eventualmente di cui al punto a2), all'offerta dovrà essere allegata copia del permesso o della carta di soggiorno in corso di validità.

In caso di mancata allegazione di tale documento, l'offerta sarà considerata e dichiarata ammissibile ricevibile e dichiarata valida solo in caso di verifica positiva della condizione di reciprocità.

**a4) Offerente persona fisica incapace (ad esempio: minore di età o beneficiario di Amministrazione di sostegno):**

Oltre alle indicazioni ed agli allegati di cui al punto a1), all'offerta dovrà essere allegata copia del provvedimento autorizzativo dell'operazione emesso dal Giudice competente.

Qualora i rappresentanti dell'incapace siano più di uno (ad esempio: i genitori del minore di età), l'offerta dovrà essere sottoscritta da uno di loro, ma alla stessa dovrà essere allegata copia di un documento di identità in corso di validità e del codice fiscale anche del rappresentante che non ha sottoscritto l'offerta.

**b) OFFERENTE DIVERSO DALLE PERSONE FISICHE**

L'offerta, come detto, dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante, e dovrà indicare le proprie generalità ed allegare all'offerta stessa una copia di un proprio documento di identità in corso di validità e del codice fiscale.

L'offerta dovrà contenere le seguenti indicazioni:

- 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.

All'offerta medesima, per le persone giuridiche che vi sono iscritte, dovrà essere, altresì, allegata copia della relativa visura del competente Registro delle Imprese, aggiornata ad una data risalente a non più di trenta giorni lavorativi prima del termine per la presentazione delle offerte.

**b1) Società di persone (società semplici, in nome collettivo ed in accomandita semplice)**

All'offerta dovrà essere allegata copia dei patti sociali vigenti.

Se vi sono più amministratori con poteri congiunti, all'offerta stessa dovrà, inoltre, essere allegata la procura speciale notarile rilasciata all'amministratore che ha sottoscritto l'offerta da parte degli altri amministratori.

**b2) Società di capitali (società per azioni, in accomandita per azioni, a responsabilità limitata e cooperative)**

Nel caso in cui:

(i) la società sia amministrata da un Amministratore Unico, ma dall'allegata visura del Registro delle Imprese risulti che l'operazione debba essere deliberata od autorizzata dai soci, all'offerta dovrà essere allegata copia della relativa delibera assembleare o di altra documentazione equivalente ai sensi di statuto, delibera o documentazione che in caso di aggiudicazione, prima del decreto di trasferimento, dovrà essere consegnata in estratto autentico notarile;

(ii) la società sia amministrata da un Consiglio di Amministrazione e dall'allegata visura del Registro delle Imprese non risulti che l'operazione sia stata delegata al soggetto che ha sottoscritto l'offerta, all'offerta medesima dovrà essere allegata copia della relativa delibera consiliare o di altra documentazione equivalente ai sensi di statuto, documentazione che in caso di aggiudicazione, prima del decreto di trasferimento, dovrà essere consegnata in estratto autentico notarile;

(iii) la società sia amministrata da una pluralità di amministratori con poteri congiunti, all'offerta dovrà essere allegata la procura speciale notarile rilasciata all'amministratore che ha sottoscritto l'offerta da parte degli altri amministratori;

(iv) l'offerta sia sottoscritta da un membro del Consiglio di Amministrazione (Presidente, Vice Presidente o Amministratore o Consigliere Delegato) al quale dall'allegata visura del Registro delle Imprese non risulti attribuito il relativo potere, all'offerta medesima dovrà essere allegata copia della relativa delibera consiliare o di altra documentazione equivalente ai sensi di statuto che legittimi l'offerente all'operazione, delibera o documentazione che in caso di aggiudicazione, prima del decreto di trasferimento, dovrà essere consegnata in estratto autentico notarile.

### **b3) Enti diversi dalle società**

All'offerta dovranno essere allegati copia dell'atto costitutivo e lo statuto vigente, nonché copia della eventuale della deliberazione dell'organo competente ad autorizzare l'operazione, che in caso di aggiudicazione, prima del decreto di trasferimento, dovrà essere consegnata in estratto autentico notarile.

Inoltre, qualora:

- l'ente offerente abbia personalità giuridica, all'offerta dovrà essere allegato copia del certificato dal quale risulti l'acquisto della stessa;

- l'ente offerente non abbia personalità giuridica, all'offerta dovrà essere allegata copia di una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà dalla quale risultino l'esistenza dell'ente stesso, i suoi dati identificativi e i poteri rappresentativi in capo all'offerente.

### **c) OFFERENTE AVVOCATO**

#### **c1) Avvocato quale procuratore speciale dell'offerente ai sensi dell'art. 571 c.p.c.**

Nell'offerta dovranno essere indicati i dati dell'Avvocato, il titolo in base al quale presenta l'offerta, ed i dati del soggetto offerente.

All'offerta stessa dovranno essere allegati la procura speciale notarile, copia di un documento di identità in corso di validità, copia del codice fiscale e copia del tesserino dell'Ordine di appartenenza, anch'esso in corso di validità, dell'Avvocato, nonché i documenti indicati ai punti che precedono a seconda della tipologia di soggetto offerente.

#### **c2) 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 offerente, ed il titolo in base al quale presenta l'offerta.

All'offerta stessa dovranno essere allegati copia 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.

Nell'ipotesi in cui l'Avvocato sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al professionista delegato, nei tre giorni successivi all'aggiudicazione e nelle forme da questi indicate, il nome del soggetto per il quale ha fatto l'offerta, depositando presso il professionista delegato la procura speciale notarile rilasciata in data antecedente la

presentazione dell'offerta, in originale oppure copia conforme cartacea e/o copia autentica informatica, firmata digitalmente dal notaio.

- **L'indicazione del prezzo offerto** che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore al prezzo base d'asta indicato 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.

- **Assegno circolare non trasferibile intestato come segue: "RG 1/2022 TRIB. RA FALL. NICK & SONS SRL IN LIQUIDAZIONE"** per un importo non inferiore al 10% del prezzo proposto, 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.

- In caso di offerta presentata congiuntamente da più persone, ove si dovesse procedere ad una gara tra più offerenti, per la partecipazione alla gara dei coofferenti dovranno essere presenti tutti i coofferenti medesimi o almeno uno di essi, munito di specifica procura notarile, a lui rilasciata da parte degli altri, recante l'autorizzazione ad offrire anche per loro conto; in mancanza di procura, sarà esclusa la partecipazione alla gara.

\* \* \*

## **OFFERTA TELEMATICA**

### **1) Contenuto dell'offerta e documenti da allegare (art. 12 d.m. giustizia n. 32/2015)**

L'offerta presentata telematicamente secondo le istruzioni reperibili all'indirizzo [https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/ManualeUtenteOfferta08\\_11\\_2022.pdf](https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/ManualeUtenteOfferta08_11_2022.pdf) consultabili anche sul sito del Tribunale di Ravenna "protocollo di istruzioni per la partecipazione alle aste" deve contenere quanto di seguito indicato.

All'offerta devono essere allegati i documenti, di cui in appresso, 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.

#### **a) OFFERENTE PERSONA FISICA**

##### **a1) Offerente persona fisica.**

L'offerta dovrà contenere le seguenti indicazioni:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, stato civile e recapito telefonico (dell'offerente medesimo).

Pertanto all'offerta dovranno essere allegati:

(i) scansione di un documento di identità in corso di validità e del codice fiscale;

(ii) nel caso in cui l'offerente sia:

- di stato libero, scansione del relativo certificato;

- coniugato o unito civilmente, scansione dei relativi estratto per riassunto dell'atto di matrimonio o dell'unione civile (da richiedere presso gli Uffici Comunali del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio o l'Unione Civile)

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 a1), dovrà essere allegata 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 professionista delegato nei termini che verranno da lui indicati.

**a2) Offerente persona fisica titolare di impresa individuale:**

Oltre alle indicazioni ed agli allegati di cui al punto a1), l'offerta dovrà contenere anche l'indicazione della denominazione dell'impresa individuale e della relativa partita I.V.A. e ad essa dovrà essere allegata anche la scansione relativa visura del competente Registro delle Imprese, aggiornata ad una data risalente a non più di trenta giorni lavorativi prima del termine per la presentazione delle offerte.

**a3) Offerente persona fisica cittadino extracomunitario:**

Oltre alle indicazioni ed agli allegati di cui al punto a1), ed eventualmente di cui al punto a2), all'offerta dovrà essere allegata scansione del permesso o della carta di soggiorno in corso di validità.

In caso di mancata allegazione di tale documento, l'offerta sarà considerata e dichiarata ammissibile ricevibile e dichiarata valida solo in caso di verifica positiva della condizione di reciprocità.

**a4) Offerente persona fisica incapace (ad esempio: minore di età o beneficiario di Amministrazione di sostegno):**

Oltre alle indicazioni ed agli allegati di cui al punto a1), all'offerta dovrà essere allegata scansione del provvedimento autorizzativo dell'operazione emesso dal Giudice competente.

Qualora i rappresentanti dell'incapace siano più di uno (ad esempio: i genitori del minore di età), l'offerta dovrà essere sottoscritta da uno di loro, ma alla stessa dovrà essere allegata scansione di un documento di identità in corso di validità e del codice fiscale anche del rappresentante che non ha sottoscritto l'offerta.

**b) OFFERENTE DIVERSO DALLE PERSONE FISICHE**

L'offerta, come detto, dovrà essere sottoscritta digitalmente dal legale rappresentante, che comparirà anche quale presentatore e dovrà indicare le proprie generalità ed allegare all'offerta stessa una scansione di un proprio documento di identità in corso di validità e del codice fiscale.

L'offerta dovrà contenere le seguenti indicazioni:

- 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.

All'offerta medesima, per le persone giuridiche che vi sono iscritte, dovrà essere, altresì, allegata scansione della relativa visura del competente Registro delle Imprese, aggiornata ad una data risalente a non più di trenta giorni lavorativi prima del termine per la presentazione delle offerte.

**b1) Società di persone (società semplici, in nome collettivo ed in accomandita semplice)**

All'offerta dovrà essere allegata scansione dei patti sociali vigenti.

Se vi sono più amministratori con poteri congiunti, all'offerta stessa dovrà, inoltre, essere allegata scansione della procura speciale notarile rilasciata all'amministratore che ha sottoscritto l'offerta con firma digitale da parte degli altri amministratori.

**b2) Società di capitali (società per azioni, in accomandita per azioni, a responsabilità limitata e cooperative)**

Nel caso in cui:

(i) la società sia amministrata da un Amministratore Unico, ma dall'allegata visura del Registro delle Imprese risulti che l'operazione debba essere deliberata od autorizzata dai soci, all'offerta dovrà essere allegata scansione della relativa delibera assembleare o di altra documentazione equivalente ai sensi di statuto, delibera o documentazione che in caso di aggiudicazione, prima del decreto di trasferimento, dovrà essere consegnata in estratto autentico notarile;

(ii) la società sia amministrata da un Consiglio di Amministrazione e dall'allegata visura del Registro delle Imprese non risulti che l'operazione sia stata delegata al soggetto che ha sottoscritto l'offerta con firma digitale, all'offerta medesima dovrà essere allegata scansione della relativa delibera consiliare o di altra documentazione equivalente ai sensi di statuto, documentazione che in caso di aggiudicazione, prima del decreto di trasferimento, dovrà essere consegnata in estratto autentico notarile;

(iii) la società sia amministrata da una pluralità di amministratori con poteri congiunti, all'offerta dovrà essere allegata scansione della procura speciale notarile rilasciata all'amministratore che ha sottoscritto l'offerta con firma digitale da parte degli altri amministratori;

(iv) l'offerta sia sottoscritta con firma digitale da un membro del Consiglio di Amministrazione (Presidente, Vice Presidente o Amministratore o Consigliere Delegato) al quale dall'allegata visura del Registro delle Imprese non risulti attribuito il relativo potere, all'offerta medesima dovrà essere allegata scansione della relativa delibera consiliare o di altra documentazione equivalente ai sensi di statuto che legittimi l'offerente all'operazione, delibera o documentazione che in caso di aggiudicazione, prima del decreto di trasferimento, dovrà essere consegnata in estratto autentico notarile.

### **b3) Enti diversi dalle società**

All'offerta dovranno essere allegati l'atto costitutivo e lo statuto vigente, nonché scansione della eventuale della deliberazione dell'organo competente ad autorizzare l'operazione, che in caso di aggiudicazione, prima del decreto di trasferimento, dovrà essere consegnata in estratto autentico notarile.

Inoltre, qualora:

- l'ente offerente abbia personalità giuridica, all'offerta dovrà essere allegato la scansione del certificato dal quale risulti l'acquisto della stessa;

- l'ente offerente non abbia personalità giuridica, all'offerta dovrà essere allegata scansione di una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà dalla quale risultino l'esistenza dell'ente stesso, i suoi dati identificativi e i poteri rappresentativi in capo all'offerente.

### **c) OFFERENTE AVVOCATO**

#### **c1) 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.

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 indicati ai punti che precedono a seconda della tipologia di soggetto offerente.

#### **c2) 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.

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.

Nell'ipotesi in cui l'Avvocato sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al professionista delegato, nei tre giorni successivi all'aggiudicazione e nelle forme da questi indicate, il nome del soggetto per il quale ha fatto l'offerta, depositando presso il

professionista delegato la procura speciale notarile rilasciata in data antecedente la presentazione dell'offerta, in originale oppure copia conforme cartacea e/o copia autentica informatica, firmata digitalmente dal notaio.

\* \* \*

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 di cui ai punti precedenti - 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.

- D) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- E) anno e numero di ruolo generale della procedura;
- F) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- G) descrizione del bene se previsto dal format dell'offerta;
- H) l'indicazione del referente della procedura;
- I) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- L) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore al prezzo base d'asta indicato 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
- M) l'importo versato a titolo di cauzione;
- N) data, orario e numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- O) 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);
- P) 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;
- Q) il recapito di telefonia mobile dell'offerente ove ricevere le comunicazioni di pertinenza;
- R) 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;
- S) bonifico attestante il versamento della cauzione (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata);

\* \* \*

## 2) Modalità di versamento della cauzione

La cauzione dovrà essere versata esclusivamente con bonifico bancario sul conto corrente avente le seguenti coordinate IBAN: IT 93 P 05387 13102 000002535415 acceso presso “BPER BANCA” intestato alla suindicata procedura fallimentare con indicazione della seguente causale: “cauzione proc. N. 01/2022 Trib. RA - LOTTO UNICO”.

La cauzione, a pena d’inefficacia dell’offerta, dovrà risultare accreditata sul conto indicato dal Professionista Delegato 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.

Qualora il giorno fissato per l’udienza di vendita telematica non venga riscontrato, dal professionista delegato o suo sostituto, 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 la cauzione con congruo anticipo al fine di una corretta contabilizzazione dell’importo.

\* \* \*

### 3) 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 al prezzo base d’asta indicato nell’avviso di vendita, 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 gli immobili posti in vendita nelle esecuzioni immobiliari 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 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 l’immobile)** ed è il soggetto che invia l’offerta al Ministero della Giustizia mediante PEC.

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

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.

\* \* \*

### 4) 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.

L'ultimo adempimento riguarda il **pagamento del 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](http://pst.giustizia.it).

La ricevuta del pagamento in formato XML dovrà essere scaricata dal [pst.giustizia.it](http://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.

\* \* \*

**5) 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.

**Si ricorda che l'immobile potrà essere visionato previa richiesta da effettuarsi mediante il Portale delle Vendite Pubbliche – PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>), e che il Curatore**

direttamente o tramite un proprio collaboratore, accompagnerà i richiedenti programmando la visita.

#### INFORMA

che maggiori informazioni e chiarimenti, anche relativamente alle modalità di partecipazione alle udienze potranno essere richiesti alla dott. Andrea Dello Russo presso l'Associazione Professionale Notai per Le Esecuzioni Immobiliari e Mobiliari, corrente in Ravenna, via Ginanni n. 8 al numero tel. 0544/219977, oppure al Curatore Fallimentare dr Fulvio Piacenti al seguente numero telefonico 0544/219491  
Ravenna, li 04 aprile 2025

Il Professionista delegato  
Notaio Andrea Dello Russo

