

## Dott. Enrico Montanari

Sede Studio: Via De Gasperi n. 5 - Ravenna (RA)  
Tel. +39 0544 215161 - 219188 – 33820 Fax +39 0544 219325  
www.enricomontanari.com

### AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Si dà pubblico avviso che nella procedura di liquidazione controllata del Sig. [REDACTED] (R.G. 32/2023), ai sensi dell'art. 216 CCII, è stata disposta dal Giudice Delegato Dott. Paolo Gilotta, a seguito dell'approvazione del programma di liquidazione, ex art. 272 CCII, la vendita, con delega delle relative operazioni per la selezione dell'acquirente al liquidatore, Dott. Enrico Montanari, delle quote immobiliari meglio descritte di seguito:

#### Descrizione

Trattasi di una quota di proprietà (1/6) di una unità immobiliare a destinazione autorimessa (P.T.), il tutto facente parte di un immobile del tipo "palazzina residenziale denominata condominio Velletri", con corte comune, posta in Comune di Cervia (RA), Vialeto Velletri n.15.

L'immobile presenta nel suo complesso caratteristiche costruttive e di finitura modeste.

Il bene risulta accessibile dalla pubblica via tramite cancello carrabile azionabile a distanza e pedonale.

Il bene risulta così composto: P.T.: garage, w.c. e proservizio.

Le principali caratteristiche di finitura risultano le seguenti:

Internamente i paramenti murari risultano civilmente intonacati e tinteggiati.

La pavimentazione è in ceramica e gress.

Gli infissi esterni a finestre sono in ferro e alluminio con vetro semplice, la porta di ingresso è in alluminio e vetro, con doppia porta in legno e vetro.

Le porte interne sono del tipo ligneo tamburato di modesta fattura. Le utenze, acquedotto, luce e gas (quest'ultimo solo a servizio della cucina) sono presenti ed in comune con la prop. [REDACTED]. Si precisa che il garage attualmente è utilizzato come cucina.

La conformità degli impianti è comunque da verificarsi con quanto previsto dalle vigenti norme in materia.

Per una descrizione maggiormente dettagliata si rimanda alla perizia del p.a. Vecchi.

#### Esistenza di vincoli e servitù

Sull'unità immobiliare in oggetto, con riferimento alla quota del Sig. [REDACTED] sono trascritte le seguenti formalità:

- Ipoteca giudiziale R.G. 21765 e R. Particolare 3557 a favore di [REDACTED]
- IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE R.G. 17837 e R. Particolare 2490 a favore di Agenzia delle Entrate – Riscossione.

#### Stato occupazionale

Il garage ad oggi è utilizzato come cucina dalla comproprietaria (3/6) Sig.ra [REDACTED]

#### Dati catastali

Quota di proprietà 1/6 dell'unità immobiliare censita al catasto fabbricati del Comune di Cervia (RA) Fg.34-particella 1265-Sub.8-Cat.C/6-CI.2-Cons.25 mq.-Vialeto Velletri n.15 piano T-Dati di superficie totale mq.29-Rendita €.132,99.

In considerazione di tutto quanto sopra esposto, il liquidatore Dott. Montanari Enrico,

### DISPONE

Di procedersi alla vendita senza incanto, delle unità immobiliari di cui sopra, fissando l'udienza il giorno LUNEDI' 20 LUGLIO 2026 ORE 11:00

stabilendo le seguenti modalità e formalità della vendita:

- 1) La vendita avrà luogo presso lo Studio del Dott. Enrico Montanari, 48121 Ravenna, Via De Gasperi n. 5

- 2) Il prezzo base della vendita, è fissato in:
- euro 2.110,00 (duemilacentodieci/00);  
pari alla proposta irrevocabile di acquisto cauzionata ricevuta.
  - euro 2.110,00 (duemilacentodieci/00) prezzo minimo;
  - euro 500,00 (cinquecento/00) rilancio minimo;
  - 10% del prezzo proposto a titolo di cauzione.

### 3)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, 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;
- 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 gli immobili posti in vendita facendone richiesta al Liquidatore, Dott. Enrico Montanari, che provvederà ad accompagnare gli interessati medesimi presso gli immobili suddetti. Le richieste di visita degli immobili potranno essere trasmesse tramite il Portale delle Vendite Pubbliche di cui si dirà meglio appresso e la visita dovrà avvenire entro i successivi 15 giorni;
- 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 agli aggiudicatari. E' 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, sempre presso lo studio del Liquidatore giudiziale o presso il sito ABI;
- il termine di versamento del saldo del prezzo nonché di ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita è di 120 giorni;
- definita l'aggiudicazione, il Liquidatore provvederà a depositare la documentazione presso la Cancelleria competente e il successivo atto di trasferimento immobiliare sarà poi perfezionato tramite rogito da stipularsi presso il Notaio scelto dall'aggiudicatario;
- 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;
- 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 l'immobile a soggetto diverso da quello che risulti offerente e al favore del quale sia stata pronunciata l'aggiudicazione;
- ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario, al quale sarà posto il compenso in favore dei Professionisti delegati relativo alla fase di trasferimento della proprietà, determinato ai sensi dell'art. 2, comma 1 e comma 7, del Decreto del Ministero della Giustizia 15.10.2015 n. 227, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie, ad esclusione degli oneri fiscali per gli annotamenti che rimarranno ad esclusivo carico della procedura;
- gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, il liquidatore, previa apposita istanza di purgazione presentata al Giudice Delegato, provvederà alla cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al rogito notarile, ai sensi dell'art. 275, co. 2 CCII;
- qualora l'immobile aggiudicato sia occupato, l'eventuale liberazione sarà effettuata a cura e spese dell'aggiudicatario;
- 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 fallimentare ex art. 174 c.p.c.;
- per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

La pubblicità, le modalità di presentazione delle offerte e le condizioni di vendita sono regolate come segue:  
VENDITA SINCRONA MISTA

Le operazioni di selezione dell'acquirente ed ogni attività propedeutica e correlata avverranno nelle forme della vendita sincrona mista di cui all'art. 22 del Decreto del Ministero della Giustizia 26.02.2015 n. 32. Pertanto, le offerte di acquisto potranno essere presentate sia in via telematica e sia su supporto analogico, ossia in forma cartacea. Il gestore della vendita telematica, è la società Edicom Finance Srl con socio unico, iscritta nel registro previsto dall'art. 3 del DM 26.02.2015 n. 32 e titolare del portale raggiungibile dal sito [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it).

Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche, partecipano alle operazioni di selezione dell'acquirente con le medesime modalità, mentre coloro che hanno formulato l'offerta su supporto analogico, partecipano comparando innanzi al liquidatore, nel luogo come sopra indicato.

\*\* \*\* \*

#### SOGGETTI LEGITTIMATI A PRESENTARE LE OFFERTE

A norma dell'art. 571 c.p.c., ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile in vendita, personalmente od a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, III comma, c.p.c. Il procuratore legale dovrà, in ogni caso, essere munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti. Nell'ipotesi di cui al predetto art. 579, III comma, c.p.c., il mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma I, c.p.c.

\*\* \*\* \*

#### MODALITA' E TERMINI DI PRESTAZIONE DELLA CAUZIONE

La cauzione, pari al 10% del prezzo proposto, qualora l'offerta sia presentata con modalità telematica, deve essere versata mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura, acceso presso BCC Ravennate, Forlivese ed Imolese Soc. Coop, filiale di Via Canneti, Ravenna, IBAN n. IT71R085421310300000737430. Tale bonifico deve perfezionarsi in tempo utile per le valutazioni sull'ammissibilità dell'offerta con l'avvertenza che se nel giorno fissato per la selezione dell'acquirente 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 della procedura, l'offerta sarà considerata inefficace.

Per ragioni di segretezza dell'offerta, il bonifico stesso dovrà riportare, quale causale, la dicitura cauzione e l'indicazione della procedura (██████████ R.G. 32/2023). In caso di mancata aggiudicazione, il Liquidatore provvederà senza ritardo (e comunque entro tre giorni lavorativi dall'aggiudicazione) a restituire le somme versate quale cauzione dagli offerenti che abbiano presentato l'offerta per via telematica, mediante bonifico bancario da eseguire sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della somma o dal quello indicato in fase di presentazione dell'offerta, detratte le sole eventuali spese di bonifico (non superiori ad euro 5,00).

Se l'offerta è presentata in forma cartacea, la cauzione deve essere versata tramite assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura ed inserito nella busta contenente l'offerta. In caso di mancata aggiudicazione saranno restituiti, immediatamente dopo la gara, gli assegni circolari a coloro che abbiano depositato le offerte in forma cartacea.

\*\* \*\* \*

#### VALIDITA' ED EFFICACIA DELL'OFFERTA

Indipendentemente dalla modalità di relativa presentazione, a norma dell'art. 571 c.p.c., l'offerta è irrevocabile salvo che siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta.

L'offerta non è efficace:

- se perviene oltre il termine stabilito.
- se è inferiore di oltre il 75% rispetto al prezzo base stabilito nel presente avviso;
- se l'offerente non presta cauzione, con le modalità succitate, o non la presta nella misura del 10% del prezzo da lui proposto.

\*\* \*\* \*

#### OFFERTA CON MODALITA' TELEMATICA

Per partecipare ad una vendita telematica è necessario presentare l'offerta con modalità telematiche, accedendo al Portale delle Vendite Pubbliche che si raggiunge alternativamente ai seguenti indirizzi <https://pvp.giustizia.it>, <https://venditepubbliche.giustizia.it>, <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> oltre che dalla scheda relativa al bene sul sito del gestore.

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:

1) 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. La PEC – ID è una particolare casella di PEC che consente di identificare le persone fisiche e giuridiche che presentano istanze e dichiarazioni per via telematica nei confronti delle Pubbliche Amministrazioni (art. 65, comma 1, lettera c – bis del Decreto Legislativo 07.03.2005 n. 82 Codice dell'Amministrazione Digitale). La PEC – ID prevede che il titolare della casella di posta abbia ricevuto le credenziali per l'accesso al servizio previa identificazione da parte del gestore, anche per via telematica, secondo modalità definite con Regole Tecniche adottate ai sensi dell'art. 71 del Codice dell'Amministrazione Digitale (che rimanda al Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 27.09.2012) e ciò sia attestato dal gestore stesso nel messaggio o in un suo allegato in conformità a quanto previsto dall'art. 13, commi 2 e 3, del Regolamento citato.

2) utilizzo di una casella PEC, del dispositivo di firma digitale con il quale firmare tutta la documentazione prima di procedere all'invio. La persona fisica che compila l'offerta nel sistema è definita presentatore, può coincidere o meno con uno degli offerenti (persone fisiche e/o rappresentante di persone giuridiche che propongono l'offerta per lo stesso lotto) ed è il soggetto che invia l'offerta al Ministero della Giustizia mediante PEC.

3) Quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata, anche in copia per immagine, la procura redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella PEC identificativa (PEC – ID). Nel caso di offerta sottoscritta con firma digitale trasmessa tramite PEC non identificativa formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata, anche in copia per immagine, la procura redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata rilasciata dagli altri offerenti a colui che ha sottoscritto l'offerta.

Quando l'offerente è coniugato, occorrerà indicare anche le generalità del coniuge non offerente, al fine di poter trasferire ad entrambi il bene, in caso di aggiudicazione.

All'offerta dovranno essere allegati, anche in copia per immagine, i documenti comprovanti i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale).

L'offerta telematica deve contenere tutte le indicazioni di cui all'art. 12 del Decreto del Ministero della Giustizia 26.02.2015 n. 32 e, specificamente:

- i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita iva;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero od altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura, ossia del Liquidatore giudiziale;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di selezione dell'acquirente;
- il prezzo offerto ed il termine per il relativo pagamento;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitato l'importo versato a titolo di cauzione;
- l'indirizzo della casella PEC utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal Decreto del Ministero della Giustizia 26.02.2015 n. 32.

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 od 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-2 code dell'International Organization for Standardization.

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

1) nel primo passaggio, di sola lettura, sono identificati i dati del lotto in vendita per cui si intende partecipare alla gara;

2) 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 e può coincidere con uno degli offerenti (persone fisiche e/o rappresentante di persone giuridiche che propongono l'offerta per lo stesso lotto) 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 26.02.2015 n. 32 ed al quale possono essere inviati i dati per il recupero offerta ed il pacchetto dell'offerta;

3) 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;

4) 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, nonché il titolo con cui il presentatore partecipa

all'asta per l'offerente. In tale maschera, si devono inserire tutti i dati di tutti gli offerenti;

5) nel quinto passaggio, si inseriscono i dati dell'offerta. Devono essere precisati, dunque, il prezzo offerto ed il termine di versamento della cauzione, gli estremi della cauzione (bonifico bancario) ed inseriti gli allegati indispensabili per la validità dell'offerta (ad esempio, la procura rilasciata dall'offerente al presentatore). Il formato ammesso è PDF oppure p7m, con dimensione massima totale degli allegati pari a 25 MB;

6) nel sesto passaggio, è contenuto un riepilogo in cui vengono riportate tutte le sezioni compilate relative all'offerta telematica. Come specificato nel punto precedente, una volta compilata l'offerta, al termine del riepilogo dei dati, affinché sia inequivocabilmente individuato chi intende partecipare alla vendita telematica, il presentatore può procedere in due modi a:

a. confermare direttamente l'offerta (bottone conferma offerta), in tal caso il sistema invia una mail alla posta ordinaria od alla PEC, come scelto 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;

b. firmare digitalmente l'offerta (bottone firma offerta), prima di confermarla nel caso non si avvarrà di una PEC – ID per l'invio dell'offerta completa e criptata al Ministero della Giustizia. Per questo il presentatore deve quindi scaricare il documento, firmarlo digitalmente con il proprio dispositivo (o farlo firmare all'offerente se persona diversa) e ricaricarlo nel sistema.

Le modalità di firma digitale che il presentatore può scegliere sono due:

- firma su client mediante smart card;
- firma tramite Java Web Start.

L'offerta a questo punto può essere confermata ed inoltrata. Anche in tal caso, il sistema invia una mail alla posta ordinaria o alla PEC, 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. Nella normalità dei casi, il bollo digitale dovrà essere pagato. Si noti che l'offerta può essere presentata anche senza bollo, benché in tal caso si incorra in procedure di recupero coatto, aggravati e sanzioni.

Una volta generata l'offerta secondo i passaggi sopra descritti, il modulo web offerta telematica produce l'Hash del file offertaIntegrale.xml (impronta informatica generata mediante l'algoritmo SHA 256) da utilizzare per il pagamento della marca da bollo digitale. Il presentatore dell'offerta dovrà richiedere al modulo web offerta telematica di essere rediretto al sistema dei pagamenti sul Portale Servizi Telematici del Ministero della Giustizia (PST) e qui potrà compilare la form di pagamento ed effettuare materialmente il pagamento del bollo mediante gli strumenti messi a disposizione dal PST. La ricevuta del pagamento che verrà inviata tramite mail dovrà essere 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.

L'offerta si intende depositata correttamente 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.

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 selezione dell'acquirente e quindi trasmessa al gestore incaricato della vendita il quale, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di selezione dell'acquirente, invia all'indirizzo PEC indicato nell'offerta, un invito a connettersi al proprio portale.

Un ulteriore invito a connettersi per partecipare alle operazioni di selezione dell'acquirente viene trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile fornito nell'offerta, ai sensi dell'art. 16 del D. M. 26.02.2015 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 selezione dell'acquirente relative all'udienza per cui ha presentato l'offerta. Ai sensi dell'art. 15 del D. M. 26.02.2015 n. 32, nei casi programmati (e comunicati dal Ministero al gestore della vendita telematica) di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia, ne sarà data notizia sui siti del gestore della vendita telematica e sui siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'art. 490 c.p.c. In tal caso, l'offerente potrà presentare l'offerta su supporto analogico al recapito della Cancelleria fallimentare del Tribunale di Ravenna.

Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di selezione dell'acquirente, il gestore ritirerà 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 dal Ministero o dal gestore, 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 ed il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di selezione dell'acquirente dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta tramite la predetta ricevuta di accettazione.

Maggiori informazioni verranno fornite dal gestore della vendita telematica.

Si rinvia, altresì, alle informazioni dettagliate contenute nel manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica, disponibile sul Portale dei Servizi Telematici.

\*\* \*\* \*

#### OFFERTA CON MODALITA' CARTACEA

Le offerte di acquisto devono essere presentate in busta chiusa, direttamente presso lo studio del Liquidatore Dott. Enrico Montanari in Ravenna, Via De Gasperi n. 5 entro le ore 13:00 del giorno precedente la data dell'udienza (si consiglia di fissare appuntamento). Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi deposita materialmente l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome dei Professionisti delegati e la data dell'udienza. Nessuna altra indicazione -né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro- deve essere apposta sulla busta.

L'offerta dovrà contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, la residenza, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la selezione dell'acquirente. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto, CHE POTRA' ESSERE INFERIORE AL PREZZO INDICATO COME PREZZO BASE FINO AD 1/4 (E' QUINDI VALIDA LA OFFERTA CHE INDICHI UN PREZZO PARI AL 75% DEL PREZZO BASE);
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione del contenuto dell'ordinanza che dispone la vendita e la perizia di stima;
- il termine di versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, che non potrà essere superiore a 120 giorni dalla aggiudicazione e la cui mancata indicazione comporterà che s'intenderà fissato il termine massimo di 120 giorni;
- la dichiarazione di essere edotto sulle descrizioni contenute nell'elaborato peritale in ordine agli impianti e di dispensare espressamente la procedura dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, sia la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando l'intenzione di voler assumere direttamente tali incombenze;
- la sottoscrizione dell'offerente.

All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente; se l'offerente è una società, dovranno essere allegati il relativo certificato del registro delle imprese, fotocopia del documento d'identità di colui che ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e sarà presente all'apertura della busta, partecipando all'eventuale gara, nonché, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri.

Nella stessa busta contenente l'offerta dovrà essere inserito un assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura ("Tribunale di Ravenna, liquidazione controllata RG 32/2023) per un importo minimo pari al 10 per cento del prezzo offerto (e non del prezzo base), a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

Gli assegni circolari depositati unitamente alle offerte saranno restituiti a coloro che non si saranno resi aggiudicatari immediatamente dopo la gara. La cauzione, così come il saldo prezzo e le spese necessarie per il trasferimento da parte dell'aggiudicatario, dovranno essere versati sul conto corrente bancario intestato alla procedura;

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 od un codice identificativo. In ogni caso, deve essere anteposto il codice del Paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

L'offerente dovrà indicare anche l'indirizzo della casella di posta elettronica o l'eventuale recapito di telefonia mobile

ove ricevere le comunicazioni. Quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura, redatta per atto pubblico o scrittura privata autenticata, rilasciata dagli altri offerenti a colui che, tra questi, abbia l'esclusiva facoltà di formulare offerte in aumento.

Quando l'offerente è coniugato, occorrerà indicare anche le generalità del coniuge non offerente, al fine di poter trasferire ad entrambi il bene, in caso di aggiudicazione.

All'offerta dovranno essere allegati i documenti comprovanti i poteri o la legittimazione (ad esempio, procura speciale o certificato camerale).

L'assegno per la cauzione dovrà essere inserito nella busta, che i Professionisti delegati od i propri ausiliari ad hoc sigilleranno idoneamente al momento del deposito.

\*\*\*\*

## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI SELEZIONE DELL'ACQUIRENTE

Le buste saranno aperte alla data, ora e luogo fissati per l'esame delle offerte, alla presenza degli offerenti ove comparsi ed ivi ammettendo la presenza di coloro che si dichiarano offerenti per il bene cui si riferiscono le offerte in esame. Ai sensi dell'art. 20 del Decreto del Ministero della Giustizia 26.02.2015 n. 32, alle operazioni di selezione dell'acquirente possono prendere parte, con modalità telematiche, il Giudice Delegato, il referente della procedura (che, nel caso di specie, è il Liquidatore) ed il Funzionario giudiziale.

Con le medesime modalità, possono partecipare anche altri soggetti se autorizzati dal Giudice Delegato o dal referente della procedura. In caso di offerte presentate su supporto digitale, il portale del gestore della vendita telematica assicura l'accesso degli offerenti al documento informatico contenente i dati delle offerte e sostituisce i nominativi con pseudonimi od altri elementi distintivi in grado di assicurarne l'anonimato.

Nel caso di mancata comparizione dell'unico offerente, l'aggiudicazione verrà disposta, sentite le parti ed i creditori non intervenuti e salva l'applicazione delle previsioni di cui all'art. 572, II e III comma, c.p.c. A norma dell'art. 572, II comma, c.p.c., se l'offerta è pari o superiore al valore stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa è senz'altro accolta.

A norma dell'art. 572, III comma, c.p.c., se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, può farsi luogo alla vendita quando si ritiene che non vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova gara e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

In ipotesi di più offerte valide, i Professionisti delegati, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., invitano in ogni caso gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta, tramite offerte palesi con rilancio minimo indicato precedentemente ed il bene verrà aggiudicato al migliore offerente, fatta salva l'applicazione delle previsioni che seguono.

La gara dovrà dichiararsi chiusa quando siano decorsi 60 secondi dall'ultima offerta senza che siano stati effettuati rilanci ulteriori. Se il prezzo offerto all'esito della gara è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, non si farà luogo alla vendita se sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti o per loro assenza, l'aggiudicazione sarà disposta a favore di colui che abbia offerto il maggior prezzo ovvero, in caso di parità di prezzo offerto, a chi abbia versato la cauzione di maggiore importo ovvero, in caso di parità di prezzo e di importo della cauzione, a chi abbia offerto di pagare nel minor tempo possibile.

Ove le offerte siano tutte equivalenti, l'aggiudicazione avverrà in favore di colui che ha presentato l'offerta per primo.

Se sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. ed il prezzo indicato nella migliore offerta è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, non si farà luogo alla vendita, ma si procederà all'assegnazione.

\*\* \* \* \* \*

## MODALITA' DI PUBBLICAZIONE DEL PRESENTE AVVISO E COMPENSI SPETTANTI AL SOGGETTO SPECIALIZZATO

Un estratto della presente ordinanza dovrà essere redatto e pubblicato, per una sola volta, a cura della società Edicom Finance Srl con socio unico, con sede in Venezia – Mestre, Via San Donà n. 28/b int. 1, (tel. 041 5369911, fax 041 5351923, email [tribunale.ravenna@edicomsrl.it](mailto:tribunale.ravenna@edicomsrl.it)), unitamente alla perizia di stima, dovrà essere sul sito ufficiale del Tribunale di Ravenna [www.tribunale.ravenna.it](http://www.tribunale.ravenna.it), sul sito internet [www.asteannunci.it](http://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](http://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](http://www.asteravenna.eu) e [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it); fra il compimento delle suddette forme di pubblicità e l'udienza dovrà decorrere un termine non inferiore a 30 giorni liberi.

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

- 4% oltre Iva (con un minimo di € 1.000,00 oltre iva) per aggiudicazioni d'importo fino ad € 150.000,00;
- 3% oltre Iva per aggiudicazioni d'importo superiore a € 150.000,01.

Il pagamento di dette commissioni, oltre IVA di legge, dovrà essere effettuato entro e non oltre il termine di giorni 15 (quindici) decorrenti dalla data di aggiudicazione provvisoria esclusivamente tramite bonifico bancario alle seguenti coordinate: GRUPPO EDICOM SPA – IBAN IT16D0326804607052737800861 indicando quale causale di versamento: "Compensi di vendita - Procedura LC 33/2023 Tribunale di Ravenna".

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

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

Maggiori informazioni potranno essere fornite contattando il Liquidatore Dott. Enrico Montanari utilizzando i seguenti recapiti: email: [segreteria@enricomontanari.com](mailto:segreteria@enricomontanari.com) Fisso: 0544 219188

Ravenna, 26 maggio 2026

Il Liquidatore  
Dott. Enrico Montanari