Notai per le Esecuzioni Immobiliari e Mobiliari
Associazione Professionale
Via Ginanni n.8 – 48121 Ravenna
Tel. 0544/219977 – Fax 0544/218536
www.associazionenotai.it

TRIBUNALE DI RAVENNA
Sezione Procedure Concorsuali
***
AVVISO DI VENDITA
CON MODALITA' DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Liquidazione Giudiziale R.G. N. 53/2025
Giudice delegato: Dott.ssa Elisa Romagnoli
Curatore: Dott.ssa Elisabetta Murgano De Carli
Referente della procedura / Professionista Delegato: Notaio Francesca Perris
Gestore della Vendita telematica: Gruppo Edicom S.p.A.

***

La sottoscritta dott.ssa Francesca Perris, Notaio in Ravenna, iscritta nel Distretto Notarile di Ravenna, referente della procedura e professionista delegato, visto il programma di liquidazione presentato dalla curatrice dott.ssa Elisabetta Murgano De Carli ed approvato in data 14 maggio 2026 ed il successivo supplemento al programma di liquidazione autorizzato in data 02 settembre 2026

AVVISA

che il giorno **19 gennaio 2027 alle ore 11,40 e segg.**, procederà alla vendita telematica asincrona dell'immobile di seguito indicato e meglio descritto nella relazione di accertamento peritale in atti e oggetto di pubblicazione, tramite la piattaforma - **www.garavirtuale.it** - e provvederà:
- all'apertura delle buste telematiche;
- alla verifica della regolarità delle offerte pervenute;
- all'avvio delle operazioni di vendita, a cui gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita;
- all'eventuale avvio della gara sull'offerta più alta, nel caso fossero pervenute più offerte valide, che **avrà durata di 72 ore a partire dal suo inizio con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere in giorni festivi**.

LOTTO UNICO

Descrizione del compendio immobiliare:
Piena proprietà di magazzino, parte del quale adibito ad ufficio, situato al piano terra di un complesso a prevalente destinazione commerciale e di servizio denominato centro commerciale "I Portici" costituito da 43 unità immobiliari, insistente su una corte pertinenziale comune, sito in Comune di Russi, Via Giuseppe Ungaretti n. 66-68. L'ingresso al magazzino può avvenire sia dal portico e cortile centrale comuni sia da un portone dalla viabilità sul retro, mentre l'accesso all'ufficio avviene dal portico e cortile centrale comuni.

Identificazione Catastale
Catasto Fabbricati del Comune di Russi, Foglio 21, particella 68 sub. 5, Via Giuseppe Ungaretti n. 66-68, piano T, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 188 mq., Superficie totale Mq. 200, Rendita Euro 534,02.

Confini
L'unità confina con il sub 38 (B.C.N.C. portico), con il sub 39 (B.C.N.C centrale termica), con il sub 41 (B.C.N.C. corte, parcheggi ed aree verdi), con il sub 4 ([redacted]) e con il sub 47 ([redacted]), salvi altri apparenti alle planimetrie al Catasto Terreni o Fabbricati o variazioni intervenute.

Esistenza di parti comuni e servitù
All'immobile *de quo* competono i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti e cose comuni del complesso immobiliare, ai sensi dell'art. 1117 e ss. c.c., con particolare riferimento all'elaborato planimetrico, dove risultano le seguenti parti comuni distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Russi, Foglio 21, particelle:
- 68 sub. 1, B.C.N.C. (area di sedime) comune a tutti i subalterni;
- 68 sub. 38, B.C.N.C. (portico) comune a tutti i subalterni;
- 68 sub. 39, B.C.N.C. (centrale termica) comune a tutti i subalterni;
- 68 sub. 41, B.C.N.C. (corte, parcheggi ed aree verdi) comuni a tutti i subalterni.

Situazione occupazionale
Libero

Indagine amministrativa, destinazione urbanistica e regolarità edilizia risultante dalla relazione di accertamento peritale allegata agli atti, e oggetto di pubblicazione
"Il Piano Regolatore del Comune di Russi inserisce l'immobile nella zona D2.2 - *Zone terziarie esistenti e/o di completamento - Direzionale, commerciale, attività espositive e artigianato di servizio* - Art. VII.5
Esaminati gli atti depositati presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Russi è emerso che il fabbricato è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

1. Pg 875 del 16/02/80 (Centro commerciale)
2. Pg 4107 del 14/08/80 (Costruzione centro commerciale 2° stralcio)
3. Pg 5244 del 20/10/82 (Variante in corso d'opera al piano terra del centro commerciale)
4. Pg 9552 del 20/12/86 (Progetto di variante riduttiva alla concessione pos. 216/80 e variante alla concessione pos. 242/B/82)
5. Pg 9553 del 20/12/86 (Variante riduttiva alla concessione pos. 34/80 e 242/82)
6. Pg 6961 del 16/10/87 (Variante planimetrica a progetto per la costruzione di un centro commerciale)
7. Pg 6340 del 10/10/1988 (Cambio destinazione d'uso)
8. Pg 8868 del 24/10/1996 (Opere interne)

Precisato che la presente relazione riguarda ed è circoscritta esclusivamente all'unità immobiliare identificata con i suoi dati catastali e che non riguarda eventuali altre porzioni o parti comuni ad essa correlate (per quanto il futuro acquirente dovrà compartecipare pro-quota alle eventuali istanze di regolarizzazione delle parti comuni che dovessero venire richieste in futuro nell'interesse dei condomini), sulla base del sopralluogo svolto e della documentazione

disponibile, non si sono riscontrate difformità. Con la pratica depositata presso gli Uffici Comunali avente Pg 8868 del 24/10/1996, è stata individuata nella planimetria con un tratteggio un'area a deposito-esposizione. Allo stato attuale il deposito è suddiviso infatti in due ambienti da un divisorio in pannelli di compensato di legno, precariamente sostenuto da alcuni puntelli per impalcature e facilmente removibile.
L'ultima planimetria catastale depositata è quella del gennaio 1989 in cui l'ambiente invece è unico.
Ai fini della presente relazione peritale, quindi, si ritiene opportuno considerare i costi per la regolarizzazione edilizia e/o catastale, stimati forfettariamente in € 1.000,00, in quanto appunto a parere della sottoscritta la rimozione, o l'eventuale sostituzione, del divisorio si rende necessaria.
Si ricorda che l'immobile sarà comunque oggetto di una detrazione di valore nella misura forfettaria predeterminata del 15% sul valore finale dovuta all'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti.
L'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e della L. 47/85 e successive modificazioni."
Il tutto come meglio specificato nella relazione di accertamento peritale allegata agli atti e oggetto di pubblicazione.

* * *

DETERMINA

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

- prezzo base della vendita del lotto unico Euro 167.000,00 (centosessantasettemila/00);

- rilancio minimo in caso di gara, per ogni rilancio, è di Euro 6.000,00 (seimila/00);

* * *

CONDIZIONI DI VENDITA

Il referente della procedura/ professionista delegato rende noto che:

1) L'offerta è irrevocabile sino al giorno della gara e comunque per 120 giorni. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita.
2) **L'offerta non è efficace:**
   - se è inferiore al prezzo base d'asta indicato nel presente avviso di vendita;
   - 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 perviene oltre il termine stabilito nel presente avviso di vendita.
3) Le buste telematiche presentate saranno aperte dal referente della procedura / professionista delegato tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica Gruppo Edicom S.p.A. denominata www.garavirtuale.it.

4) Coloro che hanno formulato l'offerta 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.
5) 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.
6) 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).
7) Gli immobili in oggetto sono posti in vendita nella consistenza indicata nella relazione di accertamento peritale agli atti e oggetto di pubblicazione, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta, nonché pubblicata sui siti internet.
8) 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 accertamento peritale. 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.
9) 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.
10) 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.
11) La validità e l'efficacia dell'offerta di acquisto è regolata dal Codice di Procedura Civile, riproducendone le norme relative nell'avviso di vendita.
12) Con esclusione dei soggetti per legge non ammessi, chiunque può presentare offerte di acquisto.
13) La cauzione, pari almeno al 10% del prezzo proposto deve essere versata mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Liquidazione Giudiziale. 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 riscontrerà l'accredito della somma corrispondente alla cauzione sul conto corrente indicato, l'offerta sarà considerata inefficace.
14) All'udienza di vendita telematica come sopra fissata, il referente della procedura / professionista delegato procederà all'apertura delle buste telematiche. Eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno.
15) Gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS.
16) In seguito alle necessarie verifiche sulla regolarità delle offerte pervenute e sul versamento della cauzione, il referente della procedura / professionista delegato provvederà all'ammissione o meno dei partecipanti alla vendita, ed all'eventuale gara sulle medesime, se presentate in misura superiore ad una.
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 avrà durata di 72 ore a partire dal suo inizio con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere in giorni festivi. 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.

17) All'udienza fissata il referente della procedura / professionista 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 ad 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:
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.

18) All'offerente che non risulterà aggiudicatario, la cauzione sarà restituita mediante disposizione di bonifico da effettuarsi sul conto corrente dal quale era stata inviata.

19) 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.

20) 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 ovverosia l'imposta di registro e/o I.V.A. (laddove dovuta), nonché dei compensi spettanti al referente della procedura / 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, secondo le indicazioni che verranno fornite.

21) 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..

22) Si precisa che le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo.
23) 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 in base al contenuto del programma di liquidazione approvato e/o supplemento.
24) La presentazione dell'offerta presuppone l'integrale conoscenza, del presente avviso di vendita, della relazione di accertamento peritale agli atti della procedura e oggetto di pubblicazione, che si daranno comunque per conosciuti al momento di presentazione dell'offerta, nonché di ogni altra informazione inerente: modalità, condizioni della vendita e lo stato di fatto, di diritto dei beni immobili di cui al lotto unico in vendita, desumibile dagli atti oggetto di pubblicazione; in ogni caso grava su ciascun interessato l'onere di prendere preventiva visione della relazione di accertamento peritale relativamente al lotto unico in vendita e di tutta la documentazione inerente disponibile.
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 216, primo e secondo comma CCII 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) Ai sensi dell'art. 585, 4° co. c.p.c. nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231.

* * *

SOGGETTI AMMESSI AL DEPOSITO DELLE OFFERTE

Sono ammessi a depositare le offerte telematiche, tramite l'apposito modulo ministeriale al quale si accede dal portale del Gestore, come meglio di seguito precisato:
- l'offerente persona fisica, personalmente ed anche per conto di coofferenti, in forza di procura speciale notarile;
- il rappresentante dell'offerente incapace (ad esempio: minore di età o beneficiario di Amministrazione di sostegno), debitamente autorizzato dal Giudice competente;
- il legale rappresentante dell'offerente persona giuridica, o dell'ente non persona giuridica, debitamente autorizzato secondo le regole proprie dell'ordinamento interno della persona giuridica e dell'ente stesso.
- un avvocato, in forza di procura speciale notarile, ai sensi dell'art. 571 c.p.c. (procuratore speciale dell'offerente) o ai sensi dell'art. 579, comma 3, c.p.c. (offerta per persona da nominare);

Offerte formulate da soggetti diversi da quelli sopra indicati (ad esempio: mero presentatore) verranno considerate e dichiarate inammissibili.
Si precisa che:
- verranno considerate e dichiarate tali anche le offerte formulate da un soggetto non avvocato, anche se munito di procura notarile;
- non sarà possibile intestare l'immobile oggetto di vendita a soggetto diverso dall'aggiudicatario.

* * *

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 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 relativa visura del competente Registro delle Imprese, aggiornata ad una data risalente a non più di sette 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) <u>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</u> 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 similare 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);

* * *

<u>MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE</u>

La cauzione dovrà essere versata esclusivamente con bonifico bancario sul conto corrente avente le seguenti coordinate **IBAN: IT17C0854213103000000765937** intestato a **"COOPERATIVA FACCHINI RUSSI SOCIETA' COOPERATIVA IN LIQUIDAZIONE"** con indicazione della seguente causale: **"cauzione RG n. 53/2025 Trib. Ra - Lotto Unico - Professionista Del. Notaio Dott.ssa Francesca Perris".**

La cauzione, **A PENA D'INEFFICACIA DELL'OFFERTA**, dovrà risultare accreditata, sul conto corrente indicato dal referente della procedura / professionista delegato nel presente avviso di vendita, 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 referente della procedura / 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.

* * *

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 referente della procedura / professionista delegato per il loro esame.
L'OFFERTA È INEFFICACE SE PERVIENE OLTRE TALE TERMINE, SE È INFERIORE AL PREZZO BASE 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.

* * *

MODALITÀ DI TRASMISSIONE DELL'OFFERTA ARTT.12 E 13 D.M. GIUSTIZIA N. 32/2015

Una volta compilata l'offerta, al termine del riepilogo dei dati, il presentatore deve **firmare digitalmente l'offerta** (bottone firma offerta), prima di confermarla. Per questo il presentatore deve quindi scaricare l'offerta integrale in formato xml, firmarla digitalmente con il proprio dispositivo e 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.
La ricevuta del pagamento in formato XML dovrà essere scaricata dal pst.giustizia.it ed allegata all'offerta.
Il presentatore, quindi, recupera l'offerta completa (in formato p7m) e la **trasmette all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**senza tentare di aprire il file contenente l'offerta e restituito dal sistema, pena l'alterazione dello stesso e l'invalidazione dell'offerta.

* * *

DEPOSITO E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA AL GESTORE PER LA VENDITA TELEMATICA ART. 14 D.M. GIUSTIZIA N. 32/2015

L'offerta si intende depositata solo dopo che sia stata generata la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore della PEC del Ministero della Giustizia, ricevuta che il presentatore ha diritto di richiedere ai sensi dell'art. 12, comma 4, del D.M. n. 32 del 2015.
Le offerte pervenute in maniera non conforme alle prescrizioni sopra indicate saranno ritenute inefficaci, con l'avvertenza che il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta, che la responsabilità della correttezza, della completezza e della tempestività delle operazioni di inserimento nel portale dei dati e di tutta la documentazione richiesta è a carico esclusivo dell'offerente e che pertanto non saranno ammesse contestazioni, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra indicate non saranno compiutamente e correttamente concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta.
Una volta trasmessa, non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.
Anche le offerte presentate per via telematica sono irrevocabili e devono essere incondizionate.
L'offerta per la vendita telematica ritualmente depositata viene automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita e quindi trasmessa al gestore incaricato della vendita il quale, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, invia all'indirizzo PEC indicato nell'offerta, un invito a connettersi al proprio portale.
Un ulteriore invito a connettersi per partecipare alle operazioni di vendita viene trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile fornito nell'offerta, ai sensi dell'art. 16 del D. M. 26.2.2015 n. 32.
Il presentatore si autentica al Portale del Gestore delle Vendite Telematiche con le credenziali ricevute, può visualizzare i documenti anonimi depositati da tutti i

presentatori e partecipare alle operazioni di vendita relative all'esperimento di vendita per cui ha presentato l'offerta.

* * *

Si ricorda che l'immobile di cui al lotto unico in vendita potrà essere visionato fino a 7 giorni lavorativi prima di quello fissato per l'esperimento del tentativo di vendita, previa richiesta da effettuarsi mediante il Portale delle Vendite Pubbliche – PVP (https://pvp.giustizia.it/pvp).

Maggiori informazioni e chiarimenti potranno essere richiesti al **Curatore dott.ssa Elisabetta Murgano De Carli contattando il numero 351/7888100, ovvero il referente della procedura / professionista delegato dott.ssa Francesca Perris chiamando l'Associazione Professionale Notai per Le Esecuzioni Immobiliari e Mobiliari, corrente in Ravenna, via Ginanni n. 8 al numero tel. 0544/219977.**

Ravenna, 23.11.2026

Il Referente della Procedura / Professionista Delegato
Notaio Francesca Perris