



TRIBUNALE ORDINARIO di RAVENNA
UFFICIO FALLIMENTARE

Il Giudice Delegato al fallimento in epigrafe,

- visto e richiamato il Programma di Liquidazione ex art. 104 ter Legge Fallimentare in atti, nel quale è previsto che sia il Giudice Delegato a procedere alla vendita dei beni immobili secondo le disposizioni del Codice di Procedura Civile in quanto compatibili, ai sensi dell'art. 107, comma 2, legge fallimentare;
- esaminata la relazione di stima agli atti, redatta dall'esperto stimatore nominato ai sensi dell'art 57 legge fallimentare;
- considerato che, non sussistendo nel caso di specie l'esigenza che il Giudice proceda direttamente alle operazioni di vendita a tutela degli interessi delle parti, le operazioni di vendita devono essere delegate ad un professionista ai sensi dell'art. 591 bis del Codice di Procedura Civile;

ORDINA

che si proceda alla vendita degli immobili meglio descritti nella relazione di stima sopra richiamata, alle condizioni stabilite nella presente ordinanza, con modalità telematica telematica sincrona mista (art. 22 D.M. Giustizia 32/2015)

DELEGA

il compimento delle operazioni di vendita al **Dr. Andrea Dello Russo**, Notaio in Cervia, iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Ravenna, il quale svolgerà anche le funzioni di “referente della procedura” ai sensi del D.M. 26 febbraio 2015, n. 32, nella consistenza, da intendersi come qui integralmente riportata e trascritta, indicata nella relazione di stima dell'esperto agli atti;

AUTORIZZA

la società **Edicom Finance S.r.l.**, con sede in Venezia – Mestre, via San Donà 28/b int. 1, a gestire la vendita telematica in qualità di “Gestore” ai sensi del medesimo d.m., utilizzando il portale www.garavirtuale.it,

FISSA

per lo svolgimento delle operazioni di vendita delegate il termine di 12 (dodici) mesi dalla comunicazione della presente ordinanza;

ORDINA

che le operazioni di vendita si svolgano secondo la seguente disciplina e modalità:

- il professionista delegato controlla la proprietà dei beni oggetto di vendita in base alle risultanze della relazione di stima agli atti, eventualmente provvedendo, dandone, comunque, preventiva comunicazione a questo Giudice, all'effettuazione od all'integrazione, anche tramite terzi incaricati, delle visure ipotecarie e catastali relative al ventennio anteriore alla trascrizione presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare competente della citata sentenza di fallimento e necessarie a tal fine; lo stesso, inoltre, provvede, qualora detti beni risultino di proprietà anche solo in parte di terzi od appartengano al fallito per una quota o per un diritto reale diversi da quelli evidenziati in detta perizia di stima o risultanti dalle visure eventualmente effettuate, ad informarne questo Giudice. Inoltre, il professionista delegato, rilevata la mancanza di trascrizione dell'accettazione tacita di eredità alla stregua delle risultanze in atti, è tenuto ad avvertire prontamente il Giudice al fine di ricevere istruzioni sul proseguimento delle operazioni delegate;
- il professionista delegato provvede agli adempimenti previsti dall'articolo 570 e seguenti del Codice di Procedura Civile, e redige l'avviso di vendita applicando le norme del Codice di Procedura Civile, e le relative disposizioni di attuazione;
- il professionista delegato individuerà quale valore base d'asta quello già determinato a norma dell'articolo 107, primo comma, della legge fallimentare, nonché l'eventuale ripartizione in lotti, secondo la relazione di stima agli atti e sue eventuali integrazioni, fissando il rilancio minimo, in caso di gara, pari al 3 (tre) per cento del prezzo base medesimo, arrotondato per eccesso al migliaio di euro più prossimo;

- il professionista delegato, come previsto dall'articolo 569, terzo comma, ultimo periodo, del Codice di Procedura Civile, provvede, previa comunicazione a questo Giudice, 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 a norma dell'articolo 107, primo comma, della legge fallimentare, su richiesta del curatore;
- 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;
- 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);
- 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);
- 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;
- 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;
- 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;

- il professionista delegato, **relativamente ai tentativi di vendita:**

11 a) fissa i termini, non inferiori a novanta giorni e non superiori a centoventi giorni dalla comunicazione della presente ordinanza per la presentazione delle offerte di acquisto;

11 b) esamina le stesse il giorno successivo alla scadenza del termine per la loro presentazione, fissando il relativo orario;

11 c) da atto che la validità e l'efficacia dell'offerta di acquisto è regolata dal Codice di Procedura Civile, riproducendone le norme relative nell'avviso di vendita;

11 d) da atto che 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 di oltre un quarto rispetto al prezzo base, nel caso in cui questo sia pari al valore dell'immobile determinato a norma dell'articolo 107, primo comma, della legge fallimentare (tale facoltà è prevista unicamente per il primo tentativo di vendita; per i tentativi successivi al primo si farà unicamente riferimento al prezzo base indicato nell'avviso di vendita);

12) il professionista delegato,

RELATIVAMENTE ALLE MODALITÀ DI VENDITA:

12 a) da atto che le modalità di presentazione delle offerte e le condizioni di vendita sono regolate come segue:

- con esclusione dei soggetti falliti e degli altri 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;

- che coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematica, partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità, mediante connessione Internet e utilizzo delle credenziali di accesso, al portale del Gestore della vendita telematica sopra indicato, mentre coloro che hanno formulato l'offerta su supporto analogico, partecipano comparando personalmente

innanzi al professionista delegato, presso l'aula 13, secondo piano, del Tribunale di Ravenna, come autorizzato da questo Giudice;

- 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 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 riscontrerà 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.

OFFERTA CON MODALITA' CARTACEA

- Le offerte d'acquisto dovranno essere depositate in busta chiusa presso il domicilio indicato dal Professionista delegato, 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, previa identificazione, di chi materialmente effettua il deposito, la data e l'ora del deposito della busta, il nome del professionista delegato e la data della vendita.
- L'offerta è irrevocabile sino al giorno della gara e comunque per 120 giorni.
- L'offerta può essere presentata da qualsiasi soggetto che, per legge, non sia escluso dalla vendita, personalmente o a mezzo di procuratore legale munito di procura speciale notarile, che potrà anche presentare offerte per persona da nominare.
- Nell'offerta contenuta nella busta devono essere indicate:
 - le generalità complete con luogo, data di nascita, residenza e codice fiscale dell'offerente o la partita IVA, nonché copia di valido documento di identità;
 - nell'ipotesi di persona coniugata, deve essere indicato il regime patrimoniale della famiglia (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile);

- in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto entro la data dell'udienza visura della C.C.I.A.A. in corso di validità dalla quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza;
- in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- l'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Ravenna, ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria;
- l'indicazione del prezzo, del tempo e modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- assegno circolare non trasferibile intestato alla come segue: "*Dr. Andrea Dello Russo Fallimento RG n. 3/2020*" 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 CON MODALITA' TELEMATICA

Contenuto dell'offerta e documenti da allegare (art. 12 D.M. Giustizia n. 32/2015)

L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

- a) dati identificativi dell'offerente: il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale e/o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

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

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

Soggetti ammessi al deposito delle offerte

Ammessi a depositare le offerte telematiche, tramite l'apposito modulo ministeriale al quale si accede dal portale del Gestore, come meglio di seguito precisato, sono esclusivamente l'offerente ovvero il suo procuratore legale, cioè l'avvocato, ai sensi degli artt. 571 e 579 comma 3 c.p.c.. Offerte depositate da altri saranno dichiarate inammissibili.

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato, nei tre giorni successivi alla vendita, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

All'offerta devono essere allegati i seguenti documenti (tutti in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi):

- a) bonifico attestante il versamento della cauzione (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata);
- b) documento di identità non scaduto dell'offerente e codice fiscale;
 - se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere allegati anche la fotocopia del documento di identità non scaduto e codice fiscale del coniuge. Qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale dovrà essere allegata copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge, contenente i motivi dell'esclusione tra quelli di cui all'articolo 179 c.c. autenticata da pubblico ufficiale;
 - nel caso in cui l'offerente sia minore di età o incapace, dovrà essere allegata copia del documento di identità e del codice fiscale anche del soggetto che agisce in suo nome e della relativa autorizzazione in copia autentica;
 - nel caso in cui l'offerente sia soggetto extracomunitario dovrà allegare anche copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
 - quando l'offerta è formulata da più persone occorre allegare procura rilasciata al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure al soggetto che sottoscrive l'offerta con firma digitale, da parte degli altri offerenti. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata;

-se l'offerente partecipa per conto di una società dovrà essere allegata la visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi prima, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato.

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

Modalità di versamento della cauzione

La cauzione dovrà essere versata esclusivamente con bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura fallimentare con indicazione della seguente causale: “*cauzione FALLIMENTO RG N. 3/2020 Trib. Ra - LOTTO_____ - Professionista Del. Andrea Dello Russo*”, avendo cura di indicare esplicitamente in detta causale il lotto di riferimento per il quale si intende formulare l'offerta”.

La cauzione, a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare accreditata sul conto al momento dell'apertura delle buste con modalità telematiche, con verifica da operarsi a cura del professionista delegato in sede di deliberazione sulle offerte ed essere di importo pari almeno al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato, dal professionista delegato 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 rispetto alla data fissata per l'avvio delle operazioni di vendita telematica.

Modalità di presentazione delle offerte (art. 12 D.M. Giustizia n. 32/2015)

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate in via telematica entro e non oltre il giorno precedente a quello fissato dal delegato per il loro esame.

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

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

<https://pvp.giustizia.it>

<https://venditepubbliche.giustizia.it>

<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>

Il Portale delle Vendite Pubbliche è un'area pubblica del portale del Ministero della Giustizia e costituisce lo strumento messo a disposizione dal Ministero per la pubblicità di tutti 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 identificativa (PEC – ID) rilasciata da un gestore di PEC iscritto in un apposito registro ministeriale e conforme ai requisiti indicati nell'art. 12 del Regolamento n. 32/2015. Tuttavia, tale modalità di identificazione non è ancora concretamente operativa in quanto non risultano ancora eseguite da parte del Ministero della Giustizia le formalità di cui al comma 4 dell'art 23 del D.M. 32/2015;
- utilizzo di una casella PEC e del dispositivo di firma digitale con il quale firmare tutta la documentazione prima di procedere all'invio.

La persona fisica che compila l'offerta è definita presentatore e deve necessariamente coincidere con l'offerente (ossia il soggetto che in caso di aggiudicazione si intesterà l'immobile) ed è il soggetto che invia l'offerta al Ministero della Giustizia mediante PEC.

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

- Nel primo passaggio, di sola lettura, sono identificati i dati del lotto in vendita per cui si intende partecipare alla gara.

- Nel secondo passaggio, devono essere riportate tutte le generalità ed i riferimenti del presentatore. Nel sistema è definito presentatore la persona fisica che compila l'offerta che deve necessariamente coincidere con l'offerente (ossia il soggetto al quale in caso di aggiudicazione verrà intestato l'immobile) e che invia l'offerta al Ministero della Giustizia mediante PEC. La PEC del presentatore deve essere obbligatoriamente indicata, essendo lo strumento da utilizzarsi per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal Decreto del Ministero della Giustizia 26.2.2015 n. 32 ed al quale possono essere inviati i dati per il recupero offerta ed il pacchetto dell'offerta
- Nel terzo passaggio, si devono inserire i dati di tutti gli offerenti, siano essi persone fisiche o giuridiche oppure enti collettivi. I dati degli offerenti sono a loro volta suddivisi in sotto-sezioni da compilare tutte a cura del presentatore.
- Nel quarto passaggio, vanno indicate le quote – titoli di partecipazione, intendendosi con queste espressioni l'indicazione, per ciascun offerente, del diritto (proprietà, nuda proprietà, usufrutto) e della quota (1/1, 1/2, ecc.) del medesimo diritto con cui l'offerente intende acquistare. In tale maschera, si devono inserire tutti i dati di tutti gli offerenti.
- Nel quinto passaggio, si inseriscono i dati dell'offerta. Devono essere precisati, dunque, il prezzo offerto ed il termine di versamento dello stesso, gli estremi della cauzione (bonifico bancario) ed inseriti gli allegati indispensabili per la validità dell'offerta. Il formato ammesso è PDF oppure p7m, con dimensione massima totale degli allegati pari a 25 MB.
- Nel sesto passaggio, è contenuto un riepilogo in cui vengono riportate tutte le sezioni compilate relative all'offerta telematica.

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

Modalità di trasmissione dell'offerta (*artt.12 e 13 D.M. Giustizia n. 32/2015*)

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

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

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

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

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

L'ultimo adempimento riguarda il **pagamento del bollo digitale**.

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

A questo punto, il presentatore deve dichiarare di essere esente dal pagamento del bollo, oppure di provvedere in autonomia a pagarlo e di allegarlo alla mail unitamente all'offerta.

Si noti che l'offerta può essere presentata anche senza bollo, benché in tal caso si incorra in procedure di recupero coatto, aggravati e sanzioni.

Una volta generata l'offerta secondo i passaggi sopra descritti, il modulo web offerta telematica produce l'Hash del file offertaIntegrale.xml (impronta informatica generata mediante l'algoritmo SHA 256) da utilizzare per il pagamento della marca da bollo digitale.

Il bollo può essere pagato sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" e nel "Vademecum per il pagamento telematico del bollo digitale" reperibili sul sito internet pst.giustizia.it.

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

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

In alternativa è possibile trasmettere il file criptato contenente l'offerta telematica e gli allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. 32/2015. In tale caso la trasmissione sostituisce la firma

elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il Gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3.

Tuttavia, tale modalità di trasmissione non è ancora concretamente operativa in quanto non risultano ancora eseguite da parte del Ministero della Giustizia le formalità di cui al comma 4 dell'art. 13 del D.M. 32/2015.

Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica (art. 14 D.M. Giustizia n. 32/2015)

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita.

12 b) in relazione alle modalità di svolgimento della vendita

12 b 1) il professionista delegato, nella data, nel luogo e all'ora fissati, procederà all'apertura delle buste telematiche e delle buste pervenute in forma cartacea, e alla delibazione sull'offerta, a norma dell'art. 572 del Codice di Procedura Civile, ed agli altri ulteriori adempimenti di cui all'art. 573 e 574 del medesimo. Eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno. Il professionista delegato, referente della procedura, dopo aver terminato le operazioni di verifica di efficacia delle offerte di acquisto, e dopo aver provveduto all'inserimento nel portale del Gestore della vendita telematica dei dati contenuti nelle offerte presentate in modalità cartacea, darà inizio alle operazioni di vendita e:

- in caso di offerta unica:** se l'offerta è pari o superiore al prezzo-base come sopra determinato si procederà senz'altro all'aggiudicazione all'unico offerente. Qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base, ma pari o superiore al 75% dello stesso (ipotesi ammissibile solo in relazione al primo esperimento di vendita) si procederà all'aggiudicazione se non sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. e sempre che non si ritenga che vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

- 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:

- 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, delle forme, modi e dei tempi di pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa. 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 apposta sulla busta);

b 3) se il prezzo indicato nella miglior offerta è inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita (sempre in relazione al primo esperimento di vendita ove è efficace e ammissibile l'offerta inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita se pari o superiore al 75 (settantacinque) per cento dello stesso), ed è stata presentata istanza di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c., si procederà all'assegnazione;

12 b 2) nel corso della gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, 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;

12 b 3) il professionista delegato provvederà all'inserimento nel portale del Gestore della vendita telematica i rilanci e le osservazioni 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;

12 b 4) 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.

12 c) in relazione all'aggiudicazione

Il professionista delegato fissa all'aggiudicatario il termine, non superiore a 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione (soggetto a sospensione nel periodo feriale), per il versamento sul conto corrente della procedura fallimentare della differenza tra il prezzo di aggiudicazione stesso e la cauzione di cui sopra. 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, nonché dei compensi spettanti al professionista delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento.

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;

13) il professionista delegato provvede a ricevere od autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'articolo 583 del Codice di Procedura civile e lo stesso provvede, altresì, sull'eventuale istanza di assegnazione di cui all'articolo 589 del medesimo Codice, ai sensi dell'articolo 590 dello stesso;

14) il professionista delegato, inoltre, provvede alla fissazione dei nuovi tentativi di vendita e del termine per la presentazione delle nuove offerte di acquisto, ai sensi dell'articolo 591 del Codice di Procedura Civile, con facoltà di due applicazioni della riduzione del prezzo base prevista dallo stesso articolo, precisandosi che per un'ulteriore riduzione occorrerà espressa autorizzazione da parte del Giudice Delegato;

15) il professionista delegato provvede, come detto, alla deliberazione sulle offerte di acquisto, redigendo verbale delle relative operazioni, che deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali la vendita si svolge, le generalità degli offerenti o delle persone ammesse alla gara, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione, con l'identificazione dell'aggiudicatario; il verbale è sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato ed allo stesso non deve essere allegata la procura speciale di cui all'articolo 579, secondo comma, del Codice di Procedura Civile;

16) il professionista delegato, in ogni caso, dà notizia al Giudice Delegato ed al Curatore dell'esito di ogni tentativo di vendita;

17) avvenuto il versamento del prezzo di cui sopra, il professionista delegato predispone la bozza del decreto di trasferimento e lo trasmette al Giudice Delegato, allegando allo stesso, se necessario, il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile agli atti o, eventualmente, dal medesimo richiesto, anche tramite terzi incaricati, se non presente o non più in corso di validità;

- 18) il professionista delegato provvede all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione del medesimo a pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni elencate a tal fine nel decreto di trasferimento medesimo, ai sensi dell'art. 586 del Codice di Procedura Civile;
- 19) il professionista delegato comunica l'avviso di vendita al Curatore, a mezzo posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, almeno 30 (trenta) giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte di acquisto;
- 20) il professionista delegato, nel redigere detto avviso, specifica, tra l'altro, che tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti del Codice di Procedura Civile, devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice Delegato, sono eseguite dal professionista delegato/Curatore presso il luogo indicato nell'ordinanza di delega;
- 21) nell'avviso il professionista delegato inserisce l'indicazione della possibilità, per i partecipanti alle aste, 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. Indicherà nell'avviso medesimo, che vi è la possibilità di reperire presso il sito dell'A.B.I., presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Ravenna, ovvero presso altro luogo da lui indicato, l'elenco delle banche aderenti all'iniziativa di cui al punto precedente per il medesimo Tribunale, invitando gli interessati a contattare direttamente le sedi delle agenzie o delle filiali incaricate dalle banche stesse;
- 22) in relazione alle modalità di pubblicità il Giudice Delegato, ai sensi dell'articolo 490 comma 1° del Codice di Procedura Civile, dispone fin da ora che, a cura del professionista delegato, sia data pubblicità dell'avviso di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche, nonché, ai sensi del

2° comma, dell'avviso di vendita stesso, della presente ordinanza di delega, della relazione di stima, planimetria, foto, e ogni altro documento utile afferente l'immobile, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine per il deposito delle offerte, mediante pubblicazione sui seguenti siti internet:

- www.asteravenna.eu;
- www.asteannunci.it;
- www.asteavvisi.it;
- www.rivistaastegiudiziarie.it;
- www.canaleaste.it;
- www.immobiliare.it;
- www.tribunalediravenna.it;
- bakeka.it, casa.it ed idealista.it. (Servizio Aste.Click)

Ai sensi dell'art. 490 comma 3 ° del Codice di Procedura Civile è disposta la pubblicazione sull'edizione nazionale del Il Sole 24 ore e su quella regionale de Il Resto del Carlino.

Tutti gli adempimenti pubblicitari saranno svolti a cura di Edicom Finance S.r.l., via San Donà 28/b int. 1, Venezia – Mestre, nominato gestore anche ai fini del caricamento dei documenti necessari al Portale delle Vendite Pubbliche (PVP).

- 23) la prova dell'eseguita pubblicità dovrà essere acclusa al fascicolo del professionista delegato;
- 24) in nessun caso il professionista delegato sospende o ritarda le operazioni su invito o richiesta di parte e senza previa espressa disposizione in tal senso del Giudice Delegato;
- 25) il Professionista delegato è autorizzato ad estrarre dal fascicolo d'ufficio, anche a mezzo di persona da lui delegata, copia dei documenti necessari all'espletamento della propria attività;
- 26) il Professionista indicherà nell'avviso di vendita che tutti gli interessati all'acquisto verranno messi in condizione di visitare gli immobili posti in vendita previa richiesta formulata mediante il Portale delle Vendite Pubbliche e che il Curatore direttamente o tramite un proprio collaboratore, accompagnerà i richiedenti programmando la visita;
- 27) tutte le spese da sostenersi per l'espletamento dell'attività di vendita delegata medesima, compresi eventuali compensi dovuti a terzi incaricati dal professionista delegato, dovranno essere fatturate alla procedura fallimentare.

manda

la cancelleria per la comunicazione, al professionista delegato e alle altre parti, della presente ordinanza di delega.

Si comunichi.

Ravenna, 25 marzo 2021

Il Giudice Delegato

dr. Paolo Gilotta