

TRIBUNALE DI MILANO

Sezione II Fallimentare

Procedura:

FALLIMENTO N. 551/20

R.G. n. 565/2020 - sentenza di fallimento del 19.11.2020 depositata il 24.11.2020

(pec: f551.2020milano@pecfallimenti.it)

Giudice Delegato: Dott. Luca Gianì

Curatore: Avv. Dario Radice

Coadiutore: Avv. Antonella Biagiotti

AVVISO DI VENDITA

Il Coadiutore Avv. Antonella Biagiotti con studio in Ravenna, Via dell'Aida n. 17, tel. 0544 402730, fax 0544 263408, email biagiotti@studiobiagiottimasetti.it; pec: antonella.biagiotti@ordineavvocatiravenna.eu, in esecuzione dell'approvato programma di liquidazione predisposto dal curatore e depositato in data 26.05.2021, nonché autorizzato, con provvedimento del Giudice Delegato in data 05.06.2021, all'esperimento di vendita con composizione in **UNICO LOTTO** dell'intero compendio di seguito descritto, da tenersi con modalità competitive ex art. 107 comma 1 l.f e art. 104 comma 4 l.f. e previa idonea pubblicità

AVVISA

Che si procede all'esperimento di vendita, da svolgersi con la **modalità telematica cosiddetta asincrona** in forza del medesimo programma di liquidazione, della piena proprietà dei seguenti beni di compendio del Fallimento.

LOTTO UNICO

Descrizione del compendio immobiliare: piena proprietà dell'unità immobiliare in fabbricato condominiale ad uso residenziale, denominato "Condominio Praiamare", sito in Comune di Ravenna, località Lido Adriano, viale Verdi n. 104 (catastalmente erroneamente identificato in Viale Donizetti n. 104), costituita da un appartamento al piano terra e primo, formato da soggiorno con angolo cottura e ripostiglio, n. 2 camere da letto, bagno, e balcone a livello (accessibile dalle camere da letto), e porzione di corte, per una superficie commerciale complessiva di mq. 65,00 circa.

Identificazione catastale: il bene immobile risulta attualmente identificato come segue al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, Sezione Ravenna, foglio 113, mappale 1043 sub. 10, viale Gaetano Donizetti n. 104, piano T-1, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 1, consistenza 3 vani, superficie catastale totale mq. 74, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 72, rendita catastale euro 209,17.

L'area su cui sorge il fabbricato e quella ad esso circostante e pertinente è distinta nel Catasto Terreni del Comune di Ravenna, Sezione Ravenna, al foglio 113 mappale 1043, Ente Urbano.

Confini: parti comuni, Viale Donizetti, Viale Verdi, salvo altri.

Situazione occupazionale: da liberarsi al decreto di trasferimento.

Provenienza dei beni: Alla Sig.ra XXX la piena proprietà in ragione di 1/1 è pervenuta in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Paolo Mario Plessi di Conselice in data 17 dicembre 2016 repertorio n. 97234/41581, debitamente registrato a Ravenna ed ivi trascritto il 30 dicembre 2016 al n. 22007 di Reg. Gen. e n. 14345 di Reg. Part..

Destinazione urbanistica e regolarità edilizia risultante dall'elaborato peritale agli atti della procedura e oggetto di pubblicazione.

Patti e servitù: dalla relazione del C.T.U. Dott. Nicola Calabrese si evince che: dall'atto di provenienza a rogito del Notaio Paolo Mario Plessi del 17 dicembre 2016 repertorio n. 97234/41581 trascritto a Ravenna il 30 dicembre 2016 al n. 22007 di Reg. Gen. e n. 14345 di Reg. Part. risulta che nella compravendita sono comprese le comproprietà condominiali tali a norma di legge e segnatamente dell'area coperta e delle parti e cose comuni del fabbricato "F", dell'area scoperta dell'intero complesso insistente sul mappale 850 e di tutti i servizi comuni all'interno del complesso "PRAIA MARE" insistente sui mappali 859 e 850. In particolare, la proprietà ha diritto ad un posto auto scoperto privo di alcuna indicazione e di una porzione cortilizia entrambi ad uso esclusivo, come da regolamento di condominio, dal quale si evince che "ogni condomino dispone di un posto auto e solo quello deve occupare." Tuttavia, si precisa che a riguardo del posto auto non risulta alcuna trascrizione specifica, né alcun richiamo nel sopra citato atto di compravendita. Grava una servitù a favore dell'ENEL trascritta a Ravenna il 24 giugno 1983 art. 5043 gravante su tutto il complesso condominiale.

Il tutto come meglio specificato nella relazione del C.T.U. allegata agli atti.

Si precisa che la vendita avviene nello stato di fatto e diritto in cui i beni si trovano (come da C.T.U. che si intende qui trascritta), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; che la presente 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 occulti e comunque non evidenziati nella relazione del C.T.U., non potranno dar luogo ad alcun risarcimento indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Il bene viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizione della sentenza di fallimento. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a cura della procedura; se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura della curatela e, per essa, del nominato Coadiutore. Si precisa, infine, che ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario, unitamente ai compensi di cui alla pag. 9, Il capoverso.

Il passaggio di proprietà all'aggiudicatario avverrà con atto notarile redatto a cura del Notaio scelto dal Curatore il quale comunicherà con congruo anticipo all'aggiudicatario la data fissata per la stipula, rammentando come, entro il termine di **120 giorni** dall'aggiudicazione, dovranno essere versati il saldo prezzo, le imposte relative, nonché il compenso del Coadiutore come liquidato dal Giudice Delegato. Il compenso del Notaio rogante, le spese necessarie alla trascrizione dell'atto di notarile di vendita coattiva fallimentare, nonché le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli, sono a carico della procedura.

Per effetto del programma di liquidazione ex art. 104 *ter* L.F. si precisa che le attività di vendita saranno espletate dal Coadiutore, il quale allo scopo:

AVVISA

che il giorno **01 giugno 2022 alle ore 12,00 e segg.** si procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma WWW.GARAVIRTUALE.IT, e provvederà:

- all'apertura delle buste telematiche;
- alla verifica della regolarità delle offerte pervenute;

- all'avvio delle operazioni di vendita, a cui gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita;
- all'eventuale avvio della gara sull'offerta più alta, nel caso fossero pervenute più offerte valide, che terminerà alle ore 12:00 del settimo giorno successivo rispetto a quello di inizio, con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo, qualora il suo termine venisse a cadere in giorni festivi.

INDICA

- **prezzo base della vendita: euro 90.000,00 (euro novantamila/00) per il lotto unico;**
- **non saranno ritenute efficaci offerte inferiori al prezzo base;**
- **le offerte in aumento in caso di gara non potranno essere inferiori ad € 5.000,00 (euro cinquemila/00).**

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

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

L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

- a) dati identificativi dell'offerente: il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale e/o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare 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 (Tribunale di Milano);
- c) anno e numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita e il termine per il relativo pagamento che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- j) data, orario e numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- k) codice IBAN del conto corrente sul quale la cauzione è stata addebitata (tenendo presente che nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN o codice simile composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti a partire dal 6° fino al 16° carattere del TRN. Non dovranno comunque essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini);
- l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata, di cui ai commi 4 e 5 dell'art.12 del D.M. 32/2015, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
- m) il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni di pertinenza dell'offerente o del suo procuratore legale che ha effettuato il deposito dell'offerta.

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

Documenti da allegare all'offerta (tutti in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi):

-bonifico attestante il versamento della cauzione (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata);

-documento di identità non scaduto dell'offerente e codice fiscale; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere allegati anche la fotocopia del documento di identità non scaduto e codice fiscale del coniuge. Qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale dovrà essere allegata copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge, contenente i motivi dell'esclusione tra quelli di cui all'articolo 179 c.c. autenticata da pubblico ufficiale. Nel caso in cui l'offerente sia minore di età o incapace, dovrà essere allegata copia del documento di identità e del codice fiscale anche del soggetto che agisce in suo nome e della relativa autorizzazione in copia autentica; nel caso in cui l'offerente sia soggetto extracomunitario dovrà allegare anche copia del permesso di soggiorno in corso di validità;

-procura rilasciata dagli altri offerenti (quando l'offerta è formulata da più persone) al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure al soggetto che sottoscrive l'offerta con firma digitale. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata;

-procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata;

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

I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3 dell'art 12 del D.M. n. 32/2015. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del D.M. n. 32/2015.

Modalità di versamento della cauzione

La cauzione dovrà essere versata esclusivamente con bonifico bancario sul conto corrente intestato a **“Tribunale di Milano – Fallimento n. 551/20 Cirillo Michelina”** avente le seguenti coordinate **IBAN: IT78 P084 4001 6030 0000 0256 893** (Banca **BCC Carate Brianza, Fil. Milano, Piazza XXIV Maggio**).

Occorre indicare nella causale il nome del fallimento, la data fissata per l'esame delle offerte e il numero del lotto **“cauzione Fallimento Cirillo Michelina, 01 giugno 2022, LOTTO UNICO”**.

La cauzione, a pena d'inefficacia dell'offerta, dovrà risultare accreditata, sul conto indicato dal Coadiutore nel presente avviso, già al momento del deposito della offerta stessa 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 Coadiutore o suo sostituto, l'accredito della somma sul conto corrente intestato alla procedura fallimentare, 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 e, comunque, entro le ore 13:00 dell'ultimo giorno non festivo precedente quello della vendita

Soggetti ammessi al deposito delle offerte

Ammessi a depositare le offerte telematiche, tramite l'apposito modulo ministeriale al quale si accede dal portale del Gestore, come meglio di seguito precisato, sono esclusivamente l'offerente

ovvero il suo procuratore legale, cioè l'avvocato, ai sensi degli artt. 571 e 579 c.p.c.. **Offerte depositate da altri saranno dichiarate inammissibili.**

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

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

L'offerta è inefficace se perviene oltre tale termine, se è inferiore al prezzo base indicato 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.

Si precisa come le operazioni di inserimento dei dati e dei documenti nel Portale restino di esclusiva responsabilità dell'offerente. 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** (botone firma offerta), prima di confermarla. Per questo il presentatore deve quindi scaricare l'offerta integrale in formato xml, firmarla digitalmente con il proprio dispositivo e 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'esperienza 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.

*

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.

*

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

All'udienza di vendita telematica come sopra fissata, il Coadiutore procederà all'apertura delle buste telematiche.

Eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno.

Il Coadiutore, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita.

Gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS.

In caso di offerta unica: se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta come sopra determinato si procederà senz'altro all'aggiudicazione all'unico offerente.

In caso di pluralità di offerte: in caso di pluralità di offerte ammissibili, il Coadiutore inviterà in ogni caso gli offerenti a una gara telematica sull'offerta più alta economicamente, secondo la modalità asincrona, partendo dal valore più alto tra quelli offerti; in difetto di offerte in aumento, aggiudicherà l'immobile al miglior offerente (da individuarsi in successione secondo: il maggior prezzo offerto, quindi, la maggiore cauzione prestata; quindi il minor tempo di versamento del saldo; infine, la priorità temporale di deposito dell'offerta). Si precisa che in caso di gara il termine perentorio per il pagamento sarà di 120 giorni anche nel caso in cui l'offerente, divenuto aggiudicatario, avesse depositato offerta contenente l'indicazione di un tempo di pagamento inferiore.

La gara terminerà alle ore 12.00 del settimo giorno successivo a quello di inizio con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere in giorni festivi.

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia.

Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 15 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 15 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

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

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente in un giorno festivo al primo giorno non festivo. Il bene verrà definitivamente aggiudicato dal referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento, il Coadiutore della procedura disporrà la vendita a favore del migliore offerente, salvo il disposto degli artt. 107,4°co., e 108 l.f..

All'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante disposizione di storno o bonifico (in tale caso con valuta alla data di detto bonifico) da effettuarsi ove possibile mediante funzionalità home banking sul conto corrente dal quale era stata inviata.

*

SALDO PREZZO E ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE

Il pagamento del saldo prezzo e degli oneri tributari, dedotta la cauzione versata, dovrà essere effettuato sul c/c bancario intestato alla procedura fallimentare ed acceso presso BCC

Carate Brianza, Fil. Milano, Piazza XXIV Maggio 7, entro il termine massimo non prorogabile di 120 giorni dalla data di aggiudicazione.

Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al Coadiutore, come liquidati dal Giudice Delegato.

Il versamento del saldo del prezzo dovrà avvenire sul c/c bancario intestato alla procedura fallimentare e le cui coordinate verranno comunicate dal Coadiutore.

La somma depositata a titolo di cauzione verrà trattenuta per il pagamento degli oneri conseguenti alla vendita, salvo integrazione della stessa o restituzione dell'eccedenza all'esito dei conteggi delle spese di trasferimento, con avvertimento che detti oneri comprendono l'imposta di registro e/o I.V.A. (laddove dovuta), nonché le spese dell'attività del Coadiutore che il D.M. 15/10/2015 n.227 pone a carico dell'aggiudicatario.

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.

L'originale della contabile del bonifico relativo al saldo prezzo dovrà essere depositata presso il Coadiutore Avv. Antonella Biagiotti in Ravenna viale dell'Aida 17, primo piano.

La proprietà del bene verrà trasferita all'aggiudicatario, quale atto terminale di una vendita coattiva fallimentare, a mezzo rogito notarile, a seguito dell'integrale versamento del prezzo e dell'importo dovuto per imposte, decorso comunque il termine di 10 giorni dal deposito della documentazione al giudice delegato di cui all'art. 108, comma 1 l.f..

L'atto sarà trascritto nei registri immobiliari a cura del notaio rogante ed a spese della procedura fallimentare, unitamente all'ordine di cancellazione dei gravami di cui all'art. 108, comma 2 l.f..

In conformità alla Circolare sulle vendite immobiliari del 24.03.2021 della Sezione Fallimentare dell'intestato Tribunale, il compenso del notaio rogante, le spese di trascrizione, nonché le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli, sono a carico della procedura.

Si precisa che qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905 n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del D.lgs. n. 385 del 1993 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare comunque il saldo sul conto della Procedura.

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..

Ove l'aggiudicatario intenda avvalersi per il pagamento di mutuo ipotecario contestuale alla stipula dell'atto notarile, dovrà darne esplicita comunicazione al Coadiutore specificando il nominativo del Notaio rogante e la data di stipula del mutuo. In tal caso le somme dovranno essere erogate sempre nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal Coadiutore mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura fallimentare. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al Coadiutore, l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la nota di iscrizione pronta per essere iscritta e la ricevuta di avvenuta registrazione dell'atto.

Contestualmente alla presentazione dell'atto notarile per la trascrizione, il notaio rogante presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca.

In caso di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto espressa richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al Coadiutore, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura

PUBBLICITA'

Ogni esperimento d'asta sarà preceduto dalla pubblicità effettuata dal Coadiutore o per lui dal gestore della vendita telematica, quale commissario, mediante l'inserimento dell'avviso di vendita, del decreto di autorizzazione alla vendita e della perizia di stima, almeno 45 giorni prima dell'inizio dell'esperimento stesso e con le seguenti modalità:

- pubblicazione sul sito nazionale <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>
- pubblicazione sui seguenti siti internet: www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it, www.rivistegiudiziarie.it, per almeno 45 giorni prima di ogni tentativo;
- pubblicazione sul sito internet www.asteravenna.eu;
- pubblicazione sul sito internet www.immobiliare.it;
- pubblicazione dell'avviso di vendita, sul PVP Portale Vendite Pubbliche almeno 30 giorni prima della data dell'asta.

Si ricorda che l'immobile 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>).

Per maggiori informazioni, chiarimenti e per le visite all'immobile si potrà contattare il Coadiutore Avv. Antonella Biagiotti, con Studio in Ravenna, Via dell'Aida n. 17, tel. 0544 402730, mail biagiotti@studiobiagiottimasetti.it PEC antonella.biagiotti@ordineavvocatiravenna.eu.

Milano - Ravenna, 6 aprile 2022

Il Coadiutore
Avv. Antonella Biagiotti

