

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

Ufficio Concorsuale per la Regolazione della Crisi e dell'Insolvenza

- ✓ Liquidazione Giudiziale di società appartenenti al medesimo gruppo (art. 287 CCI): R.G. 24/2025 - R.G. 25/2025 - R.G. 26/2025

Sentenza nr. 35/2025 del 22/04/2025 (Depositata il 23/04/2025)

- ✓ Liquidazione Giudiziale R.G. 14/2026

Sentenza nr. 18/2026 del 07/04/2026 (Depositata il 22/04/2026)

Giudice Delegato dott. Paolo Gilotta

Curatori: dott.ri Fulvio Piacenti e G. Giorgio Rubini

Professionista delegato Notaio Andrea Dello Russo

* * *

AVVISO DI VENDITA CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA (art. 22 D.M. Giustizia 32/2015)

Il sottoscritto dr. Andrea Dello Russo, Notaio in Cervia, iscritto nel Distretto Notarile di Ravenna, in qualità di professionista delegato alla gestione delle operazioni di vendita e di tutti gli adempimenti connessi nell'ambito delle attività di liquidazione dell'attivo delle procedure indicate in epigrafe,

premesso

- che con provvedimenti in data 21/08/2026 e 26/08/2026, emessi nell'ambito delle liquidazioni giudiziali indicate, il Giudice Delegato ha autorizzato i curatori a procedere alla liquidazione del compendio immobiliare e mobiliare ai sensi dell'art. 216 CCII

AVVISA

che il giorno **15 dicembre 2026 alle ore 9.30 e segg.**, procederà alla **vendita telematica sincrona** tramite la piattaforma **www.garavirtuale.it** del seguente **lotto unico** composto da:

- **compendio immobiliare** specificato al successivo punto 1) A e 1) B;
- **compendio mobiliare** specificato al successivo punto 2) A e 2) B

LOTTO UNICO

Complesso aziendale denominato "Club Hotel Dante" sito nel Comune di Cervia, lungo i viali Milazzo, lungomare Grazia Deledda e Cristoforo Colombo, con ingresso principale da Via Milazzo n. 81, costituito da un complesso alberghiero con classificazione ricettiva a quattro stelle, comprensivo delle attività di ricezione, ristorazione e bar, da un centro benessere, un centro termale, strutture destinate all'attività congressuale, personale dipendente oltre ad un

complesso aziendale organizzato per l'esercizio dell'attività di stabilimento balneare denominato "Bagno Anna – Spiaggia 188", sito in Cervia, Lungomare Grazia Deledda, comprensivo di manufatto non amovibile ad uso bar e deposito insistente sull'area demaniale attualmente in concessione, nonché arredi e attrezzature funzionali all'esercizio dell'attività balneare e all'attività bar.

* * *

Il lotto unico descritto è composto da:

- **compendio immobiliare** specificato al successivo punto 1) A e 1) B;
- **compendio mobiliare** specificato al successivo punto 2) A e 2) B

1) COMPONENTE IMMOBILIARE DEL LOTTO UNICO (Il bene è meglio individuato nella perizia dell'Arch. Romeo Focaccia del 15.04.2026 e successiva integrazione dell'08.07.2026 e rispettivi allegati, oggetto di pubblicazione)

- A -

COMPLESSO AZIENDALE "CLUB HOTEL DANTE" -

Identificazione Catastale

Catasto Fabbricati del Comune di Cervia, Foglio 34, mappali:

- 573 sub. 2, Via Cristoforo Colombo, piano T, cabina ENEL, Categoria D/1, Rendita Euro 256,00;
- 573 sub. 7, Viale Milazzo n. 81, piano S1-T-1-2-3-4-5, Categoria D/2 (alberghi e pensioni), Rendita Euro 134.936,00;
- 573 sub. 8, Viale Milazzo n. 81, piano 1 - 2, Categoria F/3 (unità in corso di costruzione);
- 573 sub. 9, Viale Milazzo, piano T, B.C.N.C (corte) ai sub. 7-8.
- 573 sub. 6, (già 573 sub. 4), Lungomare Grazia Deledda, piano T-1-2, Categoria D/2 (alberghi e pensioni), Rendita Euro 10.600,00 (oggetto di vincolo di interesse storico – artistico).

L'area coperta e scoperta su cui insiste il complesso immobiliare è distinta al Catasto Terreni del Comune di Cervia al Foglio 34 con il mappale 573 - Ente Urbano - della superficie di mq. 11.660.

Si precisa che, nella perizia dell'Arch. Romeo Focaccia allegata agli atti, e oggetto di pubblicazione i suddetti mappali 573 sub. 2, 573 sub. 7, 573 sub. 8 e 573 sub. 9 sono stati identificati come LOTTO A), mentre il mappale 573 sub. 6 è stato identificato come LOTTO B).

Confini

Il complesso immobiliare confina a nord con i mappali 566, 1703 e 1964, a ovest Via Cristoforo Colombo; demanio comunale stradale, a sud Viale Milazzo; demanio comunale stradale, a est Lungomare Grazia Deledda; demanio comunale stradale inserito all'interno della "zona di rispetto" per tutelare il litorale e garantire la libera fruizione del demanio - art. 55 del Codice della Navigazione.

ESISTENZA DI VINCOLO DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO E DIRITTO DI PRELAZIONE ai sensi dell'art. 2 c.1 lettera a) del D.Lgs. 490/1999 (ora D.Lgs. n. 42/2004)

Si rende noto che, all'interno del complesso immobiliare oggetto del presente Lotto Unico, **esclusivamente** l'unità immobiliare distinta **al Catasto Fabbricati del Comune di Cervia,**

Foglio 34, mappale 573 sub. 6, (già 573 sub. 4), Lungomare Grazia Deledda, piano T-1-2, Categoria D/2 (alberghi e pensioni), Rendita Euro 10.600,00 risulta sottoposta a vincolo di interesse storico – artistico, derivante da:

- atto amministrativo pubblico della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio con sede in Ravenna del 14/07/2003 rep. 9740/2003, trascritto a Ravenna in data 10/02/2004 all'art. 2428, a favore del Ministero per i Beni e le Attività Culturali con sede in Roma, **portante vincolo di interesse storico-artistico ai sensi dell'art. 2 c.1 lettera a) del D.Lgs. 490/1999 (ora D.Lgs. n. 42/2004)**, notificato alla proprietà il 21/08/2003, gravante l'immobile in Cervia, lungomare Grazia Deledda censito al Catasto Fabbricati al Foglio 34 mappale 573 parte; per la p.lla 573/p.te si intende il sub. 4.

Si evidenzia che:

- ai sensi dell'art. 59 del D.Lgs. n. 42/2004, l'aggiudicatario, una volta effettuato l'integrale versamento del prezzo di aggiudicazione e degli oneri di trasferimento, e divenuto proprietario a seguito della stipula dell'atto notarile di compravendita, sarà tenuto a denunciare il trasferimento alla competente Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio entro il termine di trenta giorni dalla data dell'atto, affinché il Ministero della Cultura o gli altri enti territoriali legittimati possano esercitare, nei termini di legge, il diritto di prelazione sul bene vincolato;

- ai sensi dell'art. 61 del D.Lgs. n. 42/2004, dalla ricezione della denuncia di trasferimento decorre il termine di sessanta giorni entro il quale il Ministero della Cultura ovvero gli altri enti territoriali legittimati potranno esercitare il diritto di prelazione limitatamente al bene vincolato;

- **l'efficacia dell'intero atto di compravendita** resterà subordinata al mancato esercizio della prelazione sul bene vincolato e, pertanto, l'efficacia dell'intero contratto di compravendita resterà sottoposta a condizione sospensiva sino alla scadenza di detto termine di sessanta giorni entro il quale il Ministero della Cultura ovvero gli altri enti territoriali legittimati potranno esercitare il diritto di prelazione sul bene vincolato;

- per tutta la durata del predetto termine di sessanta giorni, e comunque sino alla definitiva verifica della condizione sospensiva, l'azienda resterà nella disponibilità dell'attuale gestore e non potrà essere trasferita nella disponibilità del proprietario acquirente. Verificatasi la condizione sospensiva ed espletati gli adempimenti connessi al trasferimento, il proprietario acquirente sarà immesso nel possesso e nella disponibilità dell'azienda;

Ai fini del legittimo esercizio del **diritto di prelazione** da parte dello Stato (Ministero della Cultura) o degli altri enti territoriali competenti, e in conformità ai criteri di computo adottati dall'Esperto Stimatore Arch. Romeo Focaccia nella perizia in atti, **il valore economico del solo menzionato subalterno sub. 6, (già 573 sub. 4) oggetto di vincolo**, viene espressamente individuato a parte e determinato all'interno del prezzo base d'asta come segue: **prezzo base di vendita euro 923.400,00 (euro novecentoventitremilaquattrocento virgola zero zero)**.

Si precisa che, essendo l'offerta formulata dall'aggiudicatario complessiva, indistinta e riferita cumulativamente a tutti i beni (sia mobili che immobili) inclusi nel Lotto Unico, il valore del citato subalterno vincolato — sia ai fini dell'esercizio del diritto di prelazione dello Stato, sia ai fini della successiva tassazione proporzionale d'atto — sarà rideterminato e parametrato in misura rigidamente e matematicamente proporzionale al prezzo di aggiudicazione finale complessivo. A tal fine, si applicherà al prezzo finale di aggiudicazione la medesima percentuale di incidenza che il valore di stima del singolo subalterno vincolato possiede rispetto

al valore di stima complessivo dell'intero lotto (comprensivo di immobili liberi, immobile vincolato e beni mobili), così come risultante dalla perizia in atti.

Esistenza di altre servitù, vincoli e convenzioni

- Fascia di rispetto del Demanio Marittimo - Art. 55 CODICE DELLA NAVIGAZIONE approvato con Regio Decreto n. 327 del 30 marzo 1942;
- servitù di elettrodotto relativa all'impianto di cabina elettrica a favore di ENEL Compartimento di Firenze, trascritta a Ravenna in data 01/08/1988 art.7025;
- atto d'obbligo a favore di Comune di Cervia quale parte integrante della concessione ai sensi dell'art. 27 della Legge Regionale 47/78 relativamente al cambio di destinazione d'uso da "soggiorno di vacanza" ad "albergo" – concessione n.99/628 del 09/05/2002, trascritto a Ravenna in data 29/10/1988 all'art. 9259;
- domanda giudiziale per accertamento di diritti reali in forza di provvedimento emesso dal Tribunale di Roma in data 21/03/2002, trascritta a Ravenna in data 28/03/2002 art. 4365, riportata nell'atto di vendita a rogito dr. Fiordoro Aldo Notaio in Forlì del 31/12/2002 rep. 71476, trascritto a Ravenna il 14/01/2003 art.939 (si precisa che la trascrizione di detta domanda giudiziale non verrà cancellata a cura della procedura fallimentare);
- vincolo di destinazione costituito ai sensi dell'art. 17 della Legge Regionale 23 dicembre 2002 n. 40 a favore di Regione Emilia Romagna, trascritto a Ravenna in data 31/12/2010 all'art.15010;
- concessione mineraria ad uso termale per la durata di anni 30 rilasciata con atto amministrativo di Arpa Emilia Romagna sede di Bologna in data 10/08/2018 rep. 4115 a favore di "omissis" ed a carico del Comune di Cervia, trascritto a Ravenna in data 30/01/2019 art. 1177;

Situazione occupazionale

Si evidenzia che:

- con riferimento agli immobili identificati nella perizia oggetto di pubblicazione dell'Arch. Romeo Focaccia, quale Lotto A), si evidenzia che, allo stato, risulta vigente un contratto di affitto di rami d'azienda alberghiera e termale, registrato in data 18/05/2021, rinnovato fino al 31/12/2025 e successivamente prorogato sino al 31/12/2026, avente ad oggetto anche il compendio immobiliare oggetto della presente vendita. In caso di aggiudicazione del compendio anteriormente alla scadenza del predetto termine, i relativi rami d'azienda dovranno essere restituiti, a semplice richiesta scritta della Curatela, con un preavviso di 30 (trenta) giorni;
- con riferimento agli immobili identificati nella perizia oggetto di pubblicazione dell'Arch. Romeo Focaccia, quale Lotto B), si evidenzia che, allo stato, risulta vigente un contratto di locazione ad uso alberghiero e termale, sottoscritto in data 31/07/2023, della durata di anni 9 (nove). Si precisa che, in forza di una scrittura privata sottoscritta in data 10/09/2026 (Registrata all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Forlì – Cesena, Ufficio Territoriale di Forlì in data 02/10/2026 al N. 643 Mod. 3), in caso di aggiudicazione, trasferimento o comunque di vendita del compendio immobiliare oggetto della locazione nell'ambito della procedura di liquidazione giudiziale, il Conduttore si è obbligato a restituire l'immobile alla Curatela o al soggetto dalla stessa indicato, a semplice richiesta della Curatela medesima, con preavviso non inferiore a 30 (trenta) giorni.

A decorrere dall'aggiudicazione saranno avviate le attività necessarie alla progressiva liberazione dell'azienda, con successiva consegna al soggetto acquirente.

Indagine amministrativa, destinazione urbanistica, regolarità edilizia, abusi, difformità e oneri di regolarizzazione.

Si rimanda a quanto indicato nella perizia dell'Arch. Romeo Focaccia del 15.04.2026 e successiva integrazione dell'08.07.2026 oggetto di pubblicazione. Comunque, è onere dell'interessato prendere visione della consulenza e della documentazione disponibile e procedere, prima della presentazione dell'offerta, alle verifiche ritenute opportune circa la situazione urbanistica, edilizia e catastale del bene.

- B -

- COMPLESSO AZIENDALE "BAGNO ANNA – SPIAGGIA 188 –

Fabbricato ad uso bar e deposito, di superficie coperta pari a circa mq. 195,50 (mq. 120 circa corpo principale ad uso bar e servizi, oltre depositi e pertinenze);

Identificazione Catastale

Catasto Fabbricati del Comune di Cervia, Foglio 34, mappali:

- 1901, sub. 1, graffato al Foglio 43, mappale 1696, sub. 1 e Foglio 43, mappale 1697, sub. 1, Arenile Demaniale, piano T, Categoria D/8, Rendita Euro 846,99;

Si precisa che, detto manufatto non amovibile insistente sull'area demaniale è compreso nella descrizione del complesso aziendale senza attribuzione di autonomo valore economico, pari a € 0,00 ai fini della presente vendita, restando ogni determinazione in ordine alla sua permanenza, utilizzazione, rimozione ed eventuale indennizzo rimessa alla normativa vigente e all'Autorità competente. L'offerente dichiara di essere consapevole di quanto sopra e di formulare l'offerta tenendone conto.

Il complesso aziendale comprende l'attività di stabilimento balneare esercitata in forza della concessione demaniale marittima. La vendita non attribuisce diritti in capo all'aggiudicatario in ordine alla concessione demaniale che resta subordinata alle determinazioni dell'Autorità competente, alla normativa vigente in materia di concessioni demaniali marittime, e ai relativi bandi di gara.

* * *

2) COMPONENTE MOBILIARE DEL LOTTO UNICO

(I beni sono meglio individuati nelle perizie dell'Arch. Romeo Focaccia del 15.04.2026 e successiva integrazione dell'08.07.2026 e nelle relazioni di stima della dott.ssa Palmieri del 08.07.2026 e 14.04.2026, nonché rispettivi allegati, oggetto di pubblicazione)

- A -

COMPLESSO AZIENDALE "CLUB HOTEL DANTE" –

Vendita di "Rami di Azienda" denominati:

- "Club Hotel Dante" corrente in Cervia (RA) Via Milazzo n. 81

- "Terme del Mare" corrente in Cervia (RA) Lungomare Grazia Deledda n. 38

Tali rami svolgono:

- attività di ricezione alberghiera;
- attività di ristorazione e quella di bar;
- attività di centro benessere;
- attività di centro congressi;
- attività di gestione di stabilimento termale relativa all'utilizzo terapeutico delle acque.

L'attività è esercitata in base alle seguenti autorizzazioni:

- autorizzazione sanitaria n. 1862 p.g. 21547 rilasciata dal Comune di Cervia in data 31 maggio 2002 per l'esercizio di attività di albergo e ristorante;
- autorizzazione n. 1509 rilasciata dal Comune di Cervia in data 5 luglio 2002 per l'esercizio della struttura ricettiva alberghiera;
- autorizzazione n. 1509 rilasciata dal Comune di Cervia in data 5 luglio 2002 a carattere permanente per la somministrazione di alimenti e bevande;
- licenza "autorizzazione pubblico esercizio" n. 188 rilasciata dal Comune di Cervia il 29 maggio 2008;
- licenza "autorizzazione pubblico esercizio" n. 1814 rilasciata dal Comune di Cervia il 29 maggio 2008;
- SCIA pr. N. 92009300390 presentata al Comune di Cervia in data 20 aprile 2017 per l'apertura del centro estetico all'interno della struttura ricettiva "Club Hotel Dante";
- Autorizzazione all'utilizzo delle sorgenti denominate "Dante 1", per la balneo-fango-terapia e terapia inalatoria, "Dante 2", per la balneo-fango-terapia e all'apertura dello stabilimento denominato "Terme del Mare", rilasciata dal Comune di Cervia in data 22/03/2019 protocollo n. 17962;
- concessione mineraria n. 3870 del 6 dicembre 2013 prot. 92164 del 27 novembre 2013 rilasciata dalla Provincia di Ravenna per lo sfruttamento dell'acqua minerale naturale ad uso termale denominata "Dante", trascritta a Ravenna in data 23 maggio 2015 all'art. 5423

La consistenza, la composizione, le caratteristiche e ogni altro elemento identificativo e descrittivo del Ramo d'Azienda oggetto della presente procedura competitiva di vendita risultano dalle consulenze alle quali si fa espresso e integrale rinvio nonché dal prospetto riepilogativo della situazione occupazionale all' 1/10/2026 nella disponibilità della curatela. Gli interessati sono tenuti, prima della presentazione dell'offerta, a prendere integrale visione delle perizie, delle relazioni di stima, del prospetto dei dipendenti sopra citato, e delle principali informazioni in merito ai contratti attivi e passivi in essere afferenti le aziende in funzionamento e nella documentazione resa disponibile dalla Procedura.

- B -

- COMPLESSO AZIENDALE "BAGNO ANNA – SPIAGGIA 188 –

Vendita di arredi e attrezzature funzionali all'esercizio dell'attività di gestione dello stabilimento balneare denominato "Bagno Anna – Spiaggia 188", sito in Cervia, Lungomare Grazia Deledda

BAR

- n. 1 Bancone bar
- n. 3 Colonna frigo
- n. 1 Frigo gelato
- n. 2 Ombrelloni bianchi quadrati
- n. 2 Ombrelloni palo nero quadrati
- n. 12 Sedie metallo blu
- n. 4 Sedie metallo gialle
- n. 13 Sedie nere plastica
- n. 43 Sedie regista
- n. 18 Sedie vimini
- n. 14 Tavoli bianchi plastica
- n. 6 Tavoli neri plastica

- n. 6 Tavoli vimini
- n. 6 Tavolini metallo blu
- n. 3 Tavolini metallo gialli

CUCINA

- Armadio
- Banco Frigorifero
- Cappa Aspirante

GIOCHI

- n. 3 Attrezzatura per campi da Beach Volley
- n. 1 Calcio balilla 1
- n. 4 Gioco Bambini con scivoli da spiaggia in plastica
- n. 1 Tavolo Ping Pong

SPIAGGIA

- n. 234 Copri palo plastica
- n. 531 Lettini sdraio
- n. 274 Ombrelloni
- n. 274 Palo in cemento
- n. 11 Seggiola tipo regista
- Macchina con vaglio vibrante meccanico per pulizia spiaggia

La consistenza, lo stato, la composizione, le caratteristiche e ogni altro elemento identificativo e descrittivo del Ramo d'Azienda oggetto della presente procedura competitiva di vendita risultano dalle relazioni di stima della dott.ssa Palmieri del 14.04.2026 e 08.07.2026 tutte oggetto di pubblicazione alle quali si fa espresso e integrale rinvio. Gli interessati sono tenuti, prima della presentazione dell'offerta, a prendere integrale visione delle relazioni di stima e dalla documentazione resa disponibile dalla Procedura

* * *

DETERMINA

che la vendita del **LOTTO UNICO** sopra descritto avverrà con le seguenti **modalità e condizioni**:

- **che il prezzo base della vendita è pari a Euro 10.927.000,00 (diecimilioninovecentoventisettemila/00)**
- **che rilancio minimo in caso di gara è di Euro 328.000,00 (trecentoventottomila/00) per ogni rilancio.**

CONDIZIONI DI VENDITA

- 1) Le offerte per la partecipazione alla vendita telematica sincrona devono essere presentate con modalità telematica.
- 2) L'offerta è irrevocabile sino al giorno della gara e comunque per 120 giorni.

- 3) **Determinazione del prezzo ai fini fiscali**: si precisa che il prezzo base d'asta e la successiva offerta si intendono riferiti al lotto unico nel suo complesso. Ai soli fini della tassazione e dell'applicazione delle imposte sul trasferimento, a fronte dell'unicità del prezzo di vendita del complesso (composto dal compendio mobiliare e immobiliare), i valori indicati nelle relazioni di stima agli atti e oggetto di pubblicazione a cui si rimanda, fungeranno esclusivamente da parametro di riferimento proporzionale. Pertanto, ai soli fini fiscali, il prezzo di aggiudicazione verrà proporzionalmente rideterminato e imputato ai singoli cespiti sulla base dei rapporti percentuali desumibili dalle perizie stesse;
- 4) **Oggetto della vendita ed esclusione di passività**:
Si precisa che, ai sensi e per gli effetti dell'art. 214, comma 3, del D.Lgs. 14/2019 (CCII), è espressamente esclusa la responsabilità dell'acquirente per i debiti relativi all'esercizio delle aziende cedute sorti prima del trasferimento. In particolare, l'aggiudicatario/acquirente acquisterà l'azienda **libera da qualsivoglia debito, onere o passività anche verso i lavoratori dipendenti** maturati e maturandi sino alla data del trasferimento dell'azienda.
- 5) **Successione nei contratti**
Si dà atto che, il trasferimento dell'azienda all'acquirente sarà preceduto dalla retrocessione dei rami della stessa alla Curatela a seguito della cessazione del vigente contratto di affitto d'azienda, e troverà applicazione l'art. 212, comma 6, CCII. Pertanto, restano espressamente esclusi gli effetti di cui agli articoli 2112 e 2560 c.c. in capo alla Curatela. Di conseguenza, né la procedura liquidatoria né il successivo acquirente finale risponderanno in alcun modo degli eventuali debiti contratti o maturati dall'affittuario nel corso della gestione dell'affitto, i quali rimarranno a carico esclusivo della società affittuaria uscente.
- 6) **L'offerta non è efficace**:
- se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite nell'avviso di vendita, o non la presta nella misura almeno del 10% del prezzo da lui proposto;
- **SE È INFERIORE AL PREZZO BASE D'ASTA INDICATO NELL'AVVISO DI VENDITA**;
- se perviene oltre il termine stabilito nel presente avviso di vendita.
- 7) Le buste telematica saranno aperte dal delegato tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica Gruppo Edicom S.p.a. denominata www.garavirtuale.it.
- 8) Coloro che hanno formulato l'offerta partecipano alle operazioni di vendita con la modalità telematica, attraverso la connessione internet e l'utilizzo delle credenziali di accesso alla piattaforma del gestore della vendita.
- 9) I beni sono posti in vendita nella consistenza indicata nelle consulenze agli atti delle procedure e oggetto di pubblicazione, e sono trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo e non a misura.
- 10) Si prevede sin d'ora che, con la partecipazione all'asta, si accetta che l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità promesse e/o difformità della cosa venduta, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non potrà dar luogo a rivendicazioni o contestazioni di sorta, rinunciando l'offerente sin d'ora a pretese di risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendo la vendita non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi e mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni e nella determinazione del prezzo.
- 11) La vendita è a corpo e non a misura: eventuali differenze di misura e/o consistenza non potranno dare luogo a risarcimenti, indennità o riduzione di prezzo.
- 12) 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.

- 13) Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti /sentenze dichiarative di apertura della liquidazione esistenti al momento della vendita, sequestri conservativi, in quanto saranno cancellate a spese e cura della procedura, mentre non saranno cancellate eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (esempio domande giudiziali), anche ove fossero non opponibili.
- 14) Con esclusione dei soggetti per legge non ammessi, chiunque può presentare offerte di acquisto, che dovranno essere presentate con modalità telematica.
- 15) Per poter partecipare al procedimento competitivo e presentare quindi offerte, ciascun offerente dovrà versare una cauzione, pari almeno al 10% del prezzo proposto, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla liquidazione giudiziale. La cauzione è infruttifera di interessi. 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.
- 16) In seguito alle necessarie verifiche sulla regolarità delle offerte pervenute e sul versamento della cauzione, il delegato provvede all'ammissione o meno dei partecipanti alla vendita, ed all'eventuale gara sulle medesime, se presentate in misura superiore ad una.
- 17) In caso di gara, ciascuna offerta in aumento sarà da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, e non potrà essere inferiore a quanto indicato nell'avviso di vendita. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.
- 18) All'udienza fissata il delegato quindi procederà all'apertura delle buste e procederà al loro esame, attenendosi a quanto di seguito indicato:
- in caso di offerta unica: se l'offerta è pari o superiore al prezzo-base come sopra determinato si procederà senz'altro all'aggiudicazione all'unico offerente;
- in caso di pluralità di offerte: il professionista delegato inviterà in ogni caso gli offerenti a una gara sull'offerta più alta, tramite offerte palesi con rilancio minimo indicato precedentemente, tenendo presente che in caso di pluralità di offerte del medesimo valore, inviterà alla gara gli offerenti partendo dal valore indicato nelle offerte, e:
a) nel caso in cui venga svolta la gara, l'aggiudicazione sarà effettuata a favore del miglior offerente al rialzo, rimanendo immutato il termine perentorio di pagamento di 120 giorni, anche nel caso in cui l'offerente divenuto aggiudicatario, avesse depositato offerta contenente l'indicazione di un tempo di pagamento inferiore;
b) in caso di pluralità di offerte, se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, oppure nel caso in cui gli offerenti aderendo alla gara decidano di non formulare offerte palesi con rilancio minimo;
b 1) se si tratta di offerte di valore diverso, il professionista delegato dispone la vendita a favore dell'offerta di valore più elevato, così come risulta depositata agli atti;
b 2) se si tratta di offerte dello stesso valore, il professionista delegato dispone la vendita in favore della miglior offerta. In questo caso specifico, per l'individuazione della stessa, si terrà conto gradatamente, dell'ammontare della cauzione prestata, e dei tempi di pagamento del prezzo di aggiudicazione. Nel caso in cui le offerte siano tutte equiparabili, il bene verrà aggiudicato a chi avrà depositato per primo l'offerta di acquisto, a tal fine farà fede la data con l'orario di deposito.
- 19) All'offerente che non risulterà aggiudicatario, la cauzione, senza interessi, sarà restituita mediante disposizione di bonifico da effettuarsi sul conto corrente dal quale era stata inviata.
- 20) In caso di aggiudicazione l'offerente è tenuto al versamento del saldo del prezzo (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione che verrà trattenuta in acconto su prezzo dovuto):

- 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.

- 21) Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto dei beni ovverosia l'imposta di registro, ipotecaria e catastale e/o I.V.A. (laddove dovuta) negli importi che saranno comunicati dal curatore e/o dal delegato alla vendita, salvo conguaglio.
- 22) Ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.
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 titolo di multa, fatto salvo il risarcimento di eventuali ulteriori danni patiti.
- 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, del prospetto dei dipendenti, della consistenza ed elementi principali delle aziende in funzionamento, delle perizie dell'Arch. Romeo Focaccia del 15.04.2026, successiva integrazione dell'08.07.2026 e consulenza dell'08.07.2026, e delle relazioni di stima della dott.ssa Palmieri del 14.04.2026 e dell'08.07.2026, all'uopo nominati, in quanto depositate agli atti della Procedura, 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 del bene staggito desumibile dagli atti oggetto di pubblicazione; in ogni caso grava su ciascun interessato l'onere di prendere preventiva visione delle consulenze relativamente al lotto in vendita e di tutta la documentazione inerente disponibile.
- 25) Resta in ogni caso impregiudicato il diritto della Procedura di eventualmente sospendere la vendita e/o il presente bando di vendita e/o comunque la procedura di vendita in qualsiasi momento (anche, ma non solo, ai sensi dell'art. 217 CCII). Il tutto senza alcun diritto al risarcimento di danni e/o indennizzi in capo a qualsivoglia soggetto, che abbia anche partecipato alla procedura di vendita e/o che si sia reso aggiudicatario e/o in capo a terzi in genere.
- 26) L'aggiudicazione non produce effetto traslativo. Il trasferimento dei beni e diritti aggiudicati avverrà mediante atto di compravendita da stipularsi presso il Notaio Andrea Dello Russo, iscritto nel Distretto Notarile di Ravenna. Gli onorari e le spese notarili, comprese le imposte, dell'atto di trasferimento e di ogni altra formalità necessaria e conseguente alla vendita, sono ad esclusivo carico dell'aggiudicatario acquirente, con l'unica eccezione delle spese per la cancellazione dei gravami. Ai sensi dell'art.217, comma 2, CCII, una volta eseguita la vendita il giudice delegato ordina, con decreto, la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle iscrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo.
- 27) Si precisa che non è concessa la rateizzazione del prezzo in 12 mensilità di cui all'art. 216/8 c.c.i.i. ritenuto che essa non corrisponda alle esigenze di celerità del processo ed agli interessi delle parti, interessi che sopravanzano - in un doveroso bilanciamento - quelli dei potenziali aggiudicatari a conseguire una modesta dilazione del termine per il versamento del prezzo.

* * *

OFFERTA TELEMATICA

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

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

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

a) OFFERENTE PERSONA FISICA

a1) Offerente persona fisica.

L'offerta dovrà contenere le seguenti indicazioni:

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

Pertanto all'offerta dovranno essere allegati:

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

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

- di stato libero, scansione del relativo certificato;

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

Nel caso in cui l'offerente sia coniugato o unito civilmente in regime di comunione legale dei beni e voglia che l'immobile oggetto di vendita sia catastalmente volturato anche a nome del coniuge, all'offerta, che dovrà contenere, in relazione al coniuge stesso, le indicazioni di cui al punto a1), dovrà essere allegata scansione di un documento di identità in corso di validità e del codice fiscale anche del coniuge non offerente.

Si informa sin da ora che, nel caso in cui l'offerente sia coniugato o unito civilmente in regime di comunione legale dei beni, ma voglia avvalersi delle specifiche ipotesi di esclusione da tale regime di cui all'art. 179, lettere c), d) ed f), c.c., il coniuge non offerente, dopo il saldo del prezzo e prima dell'emissione del decreto di trasferimento, dovrà rendere, in forma di atto pubblico o di scrittura privata autenticata, la dichiarazione di cui all'art. 179, ultimo comma, c.c., da consegnare al professionista delegato nei termini che verranno da lui indicati.

a2) Offerente persona fisica titolare di impresa individuale:

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

a3) Offerente persona fisica cittadino extracomunitario:

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

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

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

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

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

b) OFFERENTE DIVERSO DALLE PERSONE FISICHE

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

L'offerta dovrà contenere le seguenti indicazioni:

- denominazione o ragione sociale, sede legale, codice fiscale, partita I.V.A. rilasciata in Italia (se diversa dal codice fiscale) ed indirizzo pec della persona giuridica offerente, ed il titolo in base al quale il legale rappresentante presenta l'offerta.

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

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

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

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

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

Nel caso in cui:

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

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

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

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

b3) Enti diversi dalle società

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

Inoltre, qualora:

- l'ente offerente abbia personalità giuridica, all'offerta dovrà essere allegato la scansione del certificato dal quale risulti l'acquisto della stessa;
- l'ente offerente non abbia personalità giuridica, all'offerta dovrà essere allegata scansione di una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà dalla quale risultino l'esistenza dell'ente stesso, i suoi dati identificativi e i poteri rappresentativi in capo all'offerente.

c) OFFERENTE AVVOCATO

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

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

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

c2) Avvocato offerente per persona da nominare, ai sensi dell'art. 579, comma 3, c.p.c.

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

All'offerta stessa dovranno essere allegati scansione di un documento di identità in corso di validità, del codice fiscale e del tesserino dell'Ordine di appartenenza, anch'esso in corso di validità, dell'Avvocato medesimo.

Nell'ipotesi in cui l'Avvocato sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al professionista delegato, nei tre giorni successivi all'aggiudicazione e nelle forme da questi indicate, il nome del soggetto per il quale ha fatto l'offerta, depositando presso il professionista delegato la procura speciale notarile rilasciata in data antecedente la presentazione dell'offerta, in originale oppure copia conforme cartacea e/o copia autentica informatica, firmata digitalmente dal notaio.

* * *

In caso di pluralità di offerenti, siano essi persone fisiche o enti, all'offerta - che dovrà contenere le indicazioni ed alla quale dovranno essere allegati i documenti relativi ad ogni tipologia di offerente di cui ai punti precedenti - dovrà essere allegata, altresì, scansione della procura speciale notarile (o delle procure speciali notarili) rilasciata (o rilasciate) dall'altro offerente (o dagli altri offerenti) al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica, oppure al soggetto che ha sottoscritto l'offerta con firma digitale.

- D) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;**
- E) anno e numero di ruolo generale della procedura;**
- F) il numero o altro dato identificativo del lotto;**
- G) descrizione del bene se previsto dal format dell'offerta;**
- H) l'indicazione del referente della procedura;**
- I) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;**
- L) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore al prezzo base d'asta indicato nell'avviso di vendita, e il termine per il relativo pagamento, che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione**

- M) **l'importo versato a titolo di cauzione;**
N) **data, orario e numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;**
O) **codice IBAN del conto corrente sul quale la cauzione è stata addebitata** (tenendo presente che nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN o codice 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);

* * *

2) Modalità di versamento della cauzione

La cauzione dovrà essere versata esclusivamente con bonifico bancario sul conto corrente avente le seguenti coordinate **IBAN: IT35T0327313100000409800675** acceso presso "Solution Bank Spa" intestato a DANTE S.R.L. in L.G. RG N. 26/2025 con indicazione della seguente causale: **"cauzione proc. N. 26/2025 Trib. RA - LOTTO UNICO"**.

La cauzione, **a pena d'inefficacia dell'offerta**, dovrà risultare accreditata sul conto indicato dal Professionista Delegato nel presente avviso già al momento dell'apertura delle operazioni di vendita ed essere di importo pari almeno al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato, dal professionista delegato o suo sostituto, l'accredito della somma sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

Pertanto, al fine di rispettare il suddetto requisito di ammissibilità, si invitano gli interessati alla presentazione dell'offerta ad eseguire il bonifico inerente la cauzione con congruo anticipo al fine di una corretta contabilizzazione dell'importo.

* * *

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

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate in via telematica entro e non oltre le ore 13:00 del giorno antecedente la data fissata per lo svolgimento della vendita.

L'offerta è inefficace se perviene oltre il succitato termine, se è inferiore al prezzo base d'asta indicato nell'avviso di vendita, nonché se non risulta accreditata la cauzione nei termini e con le modalità sopra indicate.

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

<https://pvp.giustizia.it>

<https://venditepubbliche.giustizia.it>

<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>

Il Portale delle Vendite Pubbliche è un'area pubblica del portale del Ministero della Giustizia e costituisce lo strumento messo a disposizione dal Ministero per la pubblicità di tutti gli immobili posti in vendita nelle esecuzioni immobiliari e nelle procedure concorsuali pendenti avanti a tutti gli Uffici Giudiziari italiani, per prenotare la visita degli immobili in vendita e per presentare le domande di partecipazione alle vendite telematiche dei beni.

Chi intende partecipare ad una vendita telematica deve essere innanzitutto identificato in maniera inequivoca. A tal fine, due sono le modalità previste dal D.M. 32/2015:

- **utilizzo di una casella PEC e del dispositivo di firma digitale** con il quale firmare tutta la documentazione prima di procedere all'invio.

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

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

Per evitare che non sia completata l'operazione di trasmissione della busta telematica è consigliabile iniziare il processo di deposito della offerta con largo anticipo rispetto al termine sopra fissato.

* * *

4) Modalità di trasmissione dell'offerta (artt.12 e 13 d.m. giustizia n. 32/2015)

Una volta compilata l'offerta, al termine del riepilogo dei dati, il presentatore deve **firmare digitalmente l'offerta** (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.

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@giustiziacerit** senza tentare di aprire il file contenente l'offerta e restituito dal sistema, pena l'alterazione dello stesso e l'invalidazione dell'offerta.

* * *

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

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

Le offerte pervenute in maniera non conforme alle prescrizioni sopra indicate saranno ritenute inefficaci, con l'avvertenza che il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta, che la responsabilità della correttezza, della completezza e

della tempestività delle operazioni di inserimento nel portale dei dati e di tutta la documentazione richiesta è a carico esclusivo dell'offerente e che pertanto non saranno ammesse contestazioni, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra indicate non saranno compiutamente e correttamente concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta.

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

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

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

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

* * *

Gli interessati all'acquisto possono visionare i beni posti in vendita prenotando una visita tramite Portale delle vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp>).

Informazioni potranno essere richieste al Notaio Andrea Dello Russo presso l'Associazione Professionale Notai per Le Esecuzioni Immobiliari e Mobiliari, corrente in Ravenna, via Ginanni n. 8 al numero tel. 0544/219977, oppure al Curatore dr Fulvio Piacenti al seguente numero telefonico 0544/212750 e al Curatore dr. G. Giorgio Rubini al seguente numero telefonico 0543/35698.

Si precisa che, la visione di ulteriore documentazione non oggetto di pubblicazione è consentita esclusivamente alle parti interessate alla formulazione dell'offerta e/o ai loro delegati, previo appuntamento da concordarsi con i curatori e presso il loro studio, nel rispetto delle vigenti normative sulla privacy e delle limitazioni poste a tutela della riservatezza della procedura.

Ravenna, lì 07 ottobre 2026

Il Professionista delegato
Notaio Andrea Dello Russo

