**Concordato Preventivo con riserva ex art. 161, co. 6 L.F. ERGON S.R.L.**

**R.G. n. 7/2022 Tribunale di Ravenna**
Giudice Delegato: **Dott.ssa Elisa Romagnoli**
Commissari Giudiziali: **Rag. Simone Maria Campajola, Dott. Gianni Berton**
Legale Rappresentante: **Massimo Malavolti**

* * *

# AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO MEDIANTE GARA TELEMATICA SINCRONA MISTA

Il sottoscritto Massimo Malavolti, nella qualità di Legale Rappresentante della società Ergon s.r.l. in concordato preventivo

**AVVISA CHE**

**che il giorno giovedì 16 aprile 2026, alle ore 10:00**

presso la sede dell'I.V.G.RA. Srl – Istituto Vendite Giudiziarie di Ravenna, sita a Ravenna (RA) in via Canala n. 55/D, avrà inizio, con l'esame delle offerte, la procedura di vendita senza incanto con modalità sincrona mista dei seguenti con modalità di vendita sincrona mista, ai sensi dell'art. 22 del D.M. Giustizia del 26.2.2015, dei seguenti beni immobili, meglio descritti nella perizia di stima in atti alla quale si fa espresso rinvio (anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri, pesi nonché difformità edilizie ed urbanistiche a qualsiasi titolo gravanti sui beni), consultabile online sul portale della gara telematica **https://ivgravenna.fallcoaste.it** e sul sito **https://www.astegiudiziarieravenna.it**:

## LOTTO 1

Costituito da piena proprietà (1/1) di un terreno con potenzialità edificatoria (composto da tre particelle adiacenti) sito nella Contrada San Giuseppe in via Monaldi a circa m. 300 dalla località Collina Nuova (Comune di Monte Vidon Combatte).

**Identificazione catastale:**

- Catasto fabbricati del Comune di MONTE VIDON COMBATTE (F664) (AP)
  **Foglio 10 Particella 324**
  CONTRADA SAN GIUSEPPE n. SCN Piano T-1 – 2, Categoria F/2
  Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di MONTE VIDON COMBATTE (F664) (AP) Foglio 10 Particella 324
- Catasto terreni del Comune di MONTE VIDON COMBATTE (F664) (AP)
  **Foglio 10 Particella 357**
  Redditi: dominicale Euro 68,79; agrario Euro 47,77
  Superficie: 7.400 m2 - Particella con qualità: VIGNETO di classe 1
- Catasto terreni del Comune di MONTE VIDON COMBATTE (F664) (AP)
  **Foglio 10 Particella 360**
  Redditi: dominicale Euro 0,76; agrario Euro 0,56
  Superficie: 80 m2 - Particella con qualità: FRUTTETO di classe U

Prezzo base del Lotto 1: **€ 60.000,00** - Offerta minima: **€ 45.000,00**
In caso di gara eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a: **€ 2.000,00**
Cauzione minima pari al **20%** del prezzo offerto

**LOTTO 2**

Costituito da piena proprietà (1/1) di un terreno con potenzialità edificatoria (composto da sette particelle adiacenti) sito nella Contrada Madonna degli Angeli n. 4 – S.P. Monteburrianese, nelle immediate vicinanze del Comune di Monte Vidon Combatte.

**Identificazione catastale:**

- Catasto fabbricati del Comune di MONTE VIDON COMBATTE (F664) (AP)
  **Foglio 7 Particella 67 Subalterno 3**
  CONTRADA MADONNA DEGLI ANGELI n. SNC Piano T
  Rendita: Euro 58,88, Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 3 vani
  Dati di superficie: Totale: 65 m2 Totale escluse aree scoperte: 65 m2
  Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di MONTE VIDON COMBATTE (F664) (AP) Foglio 7 Particella 67
- Catasto fabbricati del Comune di MONTE VIDON COMBATTE (F664) (AP)
  **Foglio 7 Particella 67 Subalterno 4**
  CONTRADA MADONNA DEGLI ANGELI n. SNC Piano T
  Rendita: Euro 68,69, Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 3,5 vani
  Dati di superficie: Totale: 77 m2 Totale escluse aree scoperte: 77 m2
  Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di MONTE VIDON COMBATTE (F664) (AP) Foglio 7 Particella 67
- Catasto fabbricati del Comune di MONTE VIDON COMBATTE (F664) (AP)
  **Foglio 7 Particella 67 Subalterno 5**
  CONTRADA MADONNA DEGLI ANGELI n. SNC Piano 1
  Rendita: Euro 68,69, Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 3,5 vani
  Dati di superficie: Totale: 78 m2 Totale escluse aree scoperte: 78 m2
  Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di MONTE VIDON COMBATTE (F664) (AP) Foglio 7 Particella 67
- Catasto fabbricati del Comune di MONTE VIDON COMBATTE (F664) (AP)
  **Foglio 7 Particella 67 Subalterno 6**
  CONTRADA MADONNA DEGLI ANGELI n. SNC Piano 1
  Rendita: Euro 68,69, Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 3,5 vani
  Dati di superficie: Totale: 77 m2 Totale escluse aree scoperte: 77 m2
  Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di MONTE VIDON COMBATTE (F664) (AP) Foglio 7 Particella 67
- Catasto fabbricati del Comune di MONTE VIDON COMBATTE (F664) (AP)
  **Foglio 7 Particella 67 Subalterno 9**
  CONTRADA MADONNA DEGLI ANGELI n. SNC Piano T
  Dati di classamento: Rendita: Euro 52,68, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 34 m2
  Dati di superficie: Totale: 35 m2
  Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di MONTE VIDON COMBATTE (F664) (AP) Foglio 7 Particella 67
- Catasto terreni del Comune di MONTE VIDON COMBATTE (F664) (AP)
  **Foglio 7 Particella 474**
  Redditi: dominicale Euro 0,15; agrario Euro 0,08

Superficie: 150 m2 - Particella con qualità: PASCOLO ARB di classe U

- Catasto terreni del Comune di MONTE VIDON COMBATTE (F664) (AP)
  **Foglio 7 Particella 476**
  Redditi: dominicale Euro 3,72; agrario Euro 2,58
  Superficie: 400 m2 - Particella con qualità: VIGNETO di classe 1
- Catasto terreni del Comune di MONTE VIDON COMBATTE (F664) (AP)
  **Foglio 7 Particella 478**
  Redditi: dominicale Euro 0,37; agrario Euro 0,26
  Superficie: 40 m2 - Particella con qualità: VIGNETO di classe 1
- Catasto terreni del Comune di MONTE VIDON COMBATTE (F664) (AP)
  **Foglio 7 Particella 479**
  Redditi: dominicale Euro 0,09; agrario Euro 0,06
  Superficie: 10 m2 - Particella con qualità: VIGNETO di classe 1
- Catasto terreni del Comune di MONTE VIDON COMBATTE (F664) (AP)
  **Foglio 7 Particella 480**
  Redditi: dominicale Euro 0,20; agrario Euro 0,14
  Superficie: 270 m2 - Particella con qualità: PASCOLO di classe U
- Catasto terreni del Comune di MONTE VIDON COMBATTE (F664) (AP)
  **Foglio 7 Particella 482**
  Redditi: dominicale Euro 10,69; agrario Euro 7,42
  Superficie: 1.150 m2 - Particella con qualità: VIGNETO di classe 1

Prezzo base del Lotto 2: **€ 37.500,00** - Offerta minima: **€ 28.125,00**
In caso di gara eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a: **€ 2.000,00**
Cauzione minima pari al **20%** del prezzo offerto

Il tutto come meglio descritto nella perizia, già in atti, redatta dal nominato esperto Perito Agrario Gianluigi Vecchi, alla quale si rinvia per avere notizie più approfondite sulla completezza e regolarità urbanistica e catastale, oltre che sugli ipotizzabili costi di sanatoria, di eventuali abusi edilizi o altro.

## MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte di acquisto, telematiche e/o cartacee, in regola con il bollo, dovranno essere depositate **entro le ore 13 del giorno precedente la gara, a pena di inefficacia,** nelle seguenti modalità:

### IN MODALITÀ CARTACEA (analogica)

1) Le offerte di acquisto, sottoscritte, devono essere presentate, in busta chiusa, presso la sede dell'I.V.G.RA. Srl – Istituto Vendite Giudiziarie di Ravenna, sita a Ravenna (RA) in via Canala n. 55/D. Si prega di provvedere al deposito previo contatto telefonico - tel. 0544 501941.
2) Il modulo prestampato per l'offerta di acquisto senza incanto, irrevocabile fino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per 120 giorni, è disponibile presso l'I.V.G.RA. Srl – Istituto Vendite Giudiziarie di Ravenna, ove sarà possibile visionare tutta la documentazione inerente agli immobili e chiedere informazioni riguardo alla presente gara.
3) Sulla busta devono essere indicati solamente, a cura dell'offerente, il nome e cognome della persona che deposita l'offerta, previa sua identificazione (che potrebbe essere persona diversa rispetto all'offerente) e la data della vendita. Sulla busta non devono essere indicati altri dati, a pena di nullità dell'offerta.

4) L'istanza di partecipazione, contenente l'offerta, deve essere sottoscritta in originale da tutti i soggetti offerenti a favore dei quali l'immobile deve essere intestato.

## IN MODALITÀ TELEMATICA

1) In via preliminare, ai fini della presentazione dell'offerta e della successiva partecipazione alla vendita con modalità telematica, l'Offerente deve accedere al Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia - PVP (www.pvp.giustizia.it), prendendo visione del D.M. Giustizia n. 32/2015 e del Manuale Utente per la presentazione dell'offerta telematica, reperibili sul predetto Portale delle Vendite Pubbliche - PVP e sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero.
   L'offerente deve, altresì, prendere visione del Manuale delle "modalità operative dei servizi" pubblicato sul Portale del Gestore delle Vendite Pubbliche.
2) Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal Decreto Ministeriale del 26/02/2015 n. 32 artt. 12 e segg. e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle Vendite telematiche del Ministero della Giustizia - PVP (www.pvp.giustizia.it).
3) Il Presentatore dell'offerta telematica può essere unicamente l'Offerente. **Ai fini della presentazione dell'offerta telematica, non è possibile utilizzare caselle di Posta Elettronica Certificata (PEC) diverse da quelle di cui l'Offerente sia effettivamente titolare.**
   L'offerente è responsabile dei propri codici di accesso (username e password) necessari per la sua identificazione all'interno del Portale del Gestore della Vendita Telematica, e non potrà, pertanto, cederli o divulgarli a terzi.
4) L'offerta telematica si intenderà tempestivamente depositata se, dopo l'invio, la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di Posta Certificata del Ministero della Giustizia sarà generata entro le ore 13:00 del giorno precedente la gara.
   Le operazioni per la presentazione dell'offerta telematica, tra cui l'inserimento della documentazione necessaria nel Portale, restano di esclusiva competenza e responsabilità del soggetto offerente e, pertanto, non sono ammessi reclami per l'ipotesi in cui tali attività, per qualsivoglia motivo, non siano completate entro il termine stabilito per la presentazione dell'offerta.
   **Al fine di evitare ritardi nella trasmissione della busta telematica e della documentazione necessaria, è preferibile iniziare le operazioni di inserimento della offerta con idoneo anticipo rispetto al termine fissato.**

## CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta di acquisto, sottoscritta dall'offerente, in carta da bollo, dovrà riportare:

a) Il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale - P.IVA, residenza, stato civile, recapito telefonico del soggetto che sottoscrive l'offerta ed a cui andrà intestato l'immobile. Se l'offerente è coniugato dovrà essere indicato il regime patrimoniale dei coniugi e qualora fosse in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del Codice civile qualora ne sussistano i presupposti). Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare. Se l'offerente partecipa per conto di una società o ente dovranno essere documentati i poteri di rappresentanza del sottoscrittore (verbale Cda e/o assemblea), dovranno essere indicati i dati della società (denominazione, sede, codice fiscale) e dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. dal quale risulti la costituzione della società. Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi personalmente (nel caso di offerta cartacea) o

partecipare on line (nel caso di offerta telematica) il giorno fissato per la vendita. L'offerente dovrà inoltre dichiarare la propria residenza.

b) I dati identificativi (anno e numero di Ruolo) della procedura esecutiva alla cui vendita si intende partecipare ed i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta.
c) L'indicazione del prezzo offerto, che, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., potrà essere inferiore sino ad **1/4** rispetto al prezzo base sopra indicato.
d) L'indicazione dell'importo prestato a titolo di cauzione, che non può essere inferiore al **20% del prezzo offerto,** precisando le modalità di versamento, ovvero il numero di assegno circolare o vaglia postale non trasferibile intestato alla presente procedura esecutiva inserito nella busta chiusa (per l'ipotesi di offerta cartacea ) o il numero di CRO, la data e l'orario del bonifico e il Codice IBAN del conto corrente di addebito della cauzione (per l'ipotesi di offerta telematica), secondo quanto di seguito indicato.
È necessaria, altresì, nell'offerta telematica, l'indicazione delle coordinate bancarie per l'eventuale riaccredito della cauzione versata con bonifico, per l'ipotesi di mancata aggiudicazione.
e) Il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari e accessori, espresso in giorno di calendario**,** che non dovrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, ed il nominativo dell'Istituto bancario convenzionato a cui eventualmente si rivolgerà per un mutuo.
f) L'espressa dichiarazione da parte dell'offerente, di aver preso visione della perizia di stima dell'immobile e di ogni integrazione della stessa, dello stato dei beni, nonché del presente avviso di vendita e delle condizioni per partecipare alla vendita.
g) L'eventuale richiesta di agevolazione sull'acquisto della prima casa e/o di ulteriori agevolazioni fiscali spettanti.
h) L'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.
i) Ogni altro elemento utile ai fini della valutazione dell'offerta,

## ALLEGATI ALL'OFFERTA

Dovranno essere allegati all'offerta, sia cartacea che telematica (in tale ipotesi in formato file pdf), i seguenti documenti:

a) **Fotocopia del documento di identità non scaduto e del codice fiscale dell'offerente**; 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 del codice fiscale del coniuge; se l'offerente partecipa per conto di una società o ente dovrà essere allegato anche **il certificato di iscrizione al Registro delle Imprese e precisamente visura camerale della società aggiornata al massimo ad un mese prima del deposito dell'offerta,** da cui risultino i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione di chi ha sottoscritto l'offerta e, se necessita, estratto autentico in bollo della delibera assembleare da cui risulti l'attribuzione di tali poteri, con onere, in caso di aggiudicazione, di comunicare le successive eventuali variazioni; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare; in caso di offerta a mezzo procuratore (esclusivamente un legale avvocato), andrà allegata la procura notarile e la fotocopia della carta d'identità del procuratore.
In caso di offerta telematica presentata da più persone, è necessario allegare la procura rilasciata per atto pubblico a favore del soggetto offerente titolare della Casella di Posta Elettronica utilizzata per la presentazione dell'Offerta telematica.
b) **Documentazione attestante il versamento, a titolo di cauzione, dell' importo pari al 20% del prezzo offerto,** che sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario, da versarsi secondo le seguenti modalità:
   - **Per le offerte cartacee, mediante assegno circolare non trasferibile emesso da un Istituto o assegno Banco Posta vidimato (colore giallo) o vaglia postale circolare**

**(colore rosa)** intestato a "**I.V.G.RA. S.r.l.**" da inserire nella busta chiusa contenente l'offerta e la sopra precisata documentazione.

- **Per le offerte telematiche, mediante bonifico** (con causale: "**versamento cauzione asta 16/04/2026 R.G. n. 7/2022 C.P. Ergon Srl - Lotto n.** *inserire il numero di Lotto*") eseguito sul conto corrente bancario intestato a "**I.V.G.RA. Srl**" avente le seguenti coordinate Iban: **IT 94 O 08542 13107 000000233849**. Copia della contabile di avvenuto bonifico deve essere allegata all'offerta telematica, unitamente agli altri documenti necessari.
  Il bonifico deve essere eseguito in tempo utile affinché la cauzione risulti accreditata al momento dell'apertura delle buste.
  È preferibile, pertanto, provvedere al bonifico almeno sette giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte.
  Ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa.

c) **Marca da bollo per legge dovuta** (ad oggi pari ad € 16,00). Per l'offerta cartacea la marca da bollo deve essere apposta al Modulo di presentazione dell'offerta, mentre per l'offerta telematica, l'Offerente deve provvedere al pagamento sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero - 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.

## IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA

**L'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile**. Per gli Offerenti con modalità telematiche, una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'Offerta e la relativa documentazione allegata, che sono acquisite definitivamente dal Portale e conservate a cura del Gestore della vendita telematica.
L'offerta presentata, peraltro, non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del Liquidatore Giudiziale se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente. Il soggetto indicato nell'offerta come futuro intestatario del bene è tenuto a presentarsi e/o a collegarsi al Portale alla data sopra indicata; in mancanza, il bene potrà essere aggiudicato al maggiore offerente anche qualora questi non compaia o non partecipi il giorno fissato per la vendita.

## DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA CON MODALITÀ SINCRONA MISTA

1) Coloro che hanno presentato l'offerta con modalità cartacea, dovranno partecipare comparendo personalmente presso la sede dell'I.V.G.RA. Srl – Istituto Vendite Giudiziarie di Ravenna nel luogo, nel giorno e nell'ora indicati nel presente Avviso di Vendita.
2) Coloro che hanno presentato l'offerta con modalità telematica, dovranno partecipare alle operazioni con modalità telematica mediante connessione internet al Portale del Gestore della Vendita **https://ivgravenna.fallcoaste.it**, in base alle istruzioni ricevute ed accedendo tramite le credenziali personali di accesso all'Area Riservata, comunicate almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, alla casella di Posta Elettronica Certificata utilizzata per la trasmissione dell'offerta.
   In caso di mancata partecipazione, ove si tratti dell'unico Offerente o, ove l'offerta dal medesimo presentata sia la più alta tra quelle presentate o la prima presentata in caso di più offerte dello stesso valore e a parità di altre condizioni, e non si proceda alla gara c.p.c. per mancanza di adesione da parte degli offerenti ovvero una volta disposta la gara non si consegua un prezzo migliore, il bene sarà comunque aggiudicato all'Offerente non presente personalmente o non partecipante on line.
3) Le offerte telematiche (criptate), unitamente alle offerte cartacee (analogiche), contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista, saranno aperte ed esaminate il giorno, nell'ora e nel luogo fissati per la vendita, previo collegamento telematico al Portale

del Gestore della Vendita telematica, alla presenza degli offerenti on line e di quelli comparsi personalmente presso la sede dell'I.V.G.RA. Srl – Istituto Vendite Giudiziarie di Ravenna.

4) L'offerta di acquisto, sia telematica che cartacea, non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre 1/4 (25%) rispetto al prezzo sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura, con le modalità e nei tempi sopra indicati o, laddove prevista, nel caso di mancato deposito della fideiussione. In tali ipotesi di inefficacia, le offerte saranno dichiarate inammissibili.
5) I.V.G.RA. S.r.l. – Istituto Vendite Giudiziarie di Ravenna, verificata la regolarità e completezza delle domande pervenute telematicamente e con modalità cartacea, procede al loro esame:
   - **In caso di unica offerta valida**, la deliberazione su di essa si svolgerà con le modalità di cui all'art. 572 c.p.c., e cioè: se l'offerta è pari o superiore al prezzo-base sopra indicato, la stessa è senz'altro accolta; se il prezzo offerto è inferiore al prezzo-base sopra indicato in misura non superiore ad 1/4 (25%), si potrà far luogo alla vendita quando il Liquidatore Giudiziale riterrà che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.
   - **In caso di più offerte valide,** si procederà alla gara telematica tra le offerte stesse con modalità sincrona mista. In tal caso, il Banditore inviterà gli offerenti alla gara sull'offerta più alta, che potrà essere anche quella formulata da un offerente non presente.
     Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.
     Detta gara avrà inizio terminate le operazioni di verifica dell'efficacia delle offerte e di inserimento delle stesse nel Portale del Gestore della vendita telematica.
     Nel corso della gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di un minuto dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo previsto nell'Avviso di Vendita. Il Banditore provvederà all'inserimento nel Portale dei singoli rilanci effettuati, così che siano resi visibili anche ai partecipanti connessi on line.
     Trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che segua un'offerta maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente.
     Se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Banditore disporrà la vendita a favore del maggior offerente e/o al migliore offerente.
     Se il prezzo offerto all'esito della gara è inferiore al valore dell'immobile, il Liquidatore Giudiziale potrà non dare luogo alla vendita.
6) Non è prevista la possibilità di presentare offerte dopo la conclusione della gara.
7) Subito dopo la gara gli assegni circolari, depositati, a titolo di cauzione, dagli interessati all'acquisto unitamente alle offerte cartacee, saranno immediatamente restituiti a coloro che non divengano aggiudicatari.
   Allo stesso modo saranno, in seguito, riaccreditate le somme versate, a titolo di cauzione, dagli offerenti telematici, a mezzo bonifico bancario sul codice IBAN indicato nell'offerta telematica.

## TERMINE E MODALITÀ DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

1) L'importo del prezzo di aggiudicazione, oltre tasse e imposte sulla vendita, nonché l'importo delle spese di trasferimento, dedotta la cauzione prestata, dovranno essere versati nel termine indicato in offerta, ovvero, in mancanza, **entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione**, mediante bonifico sul conto corrente bancario intestato a "**I.V.G.RA. Srl**" avente le seguenti coordinate Iban: **IT 94 O 08542 13107 000000233849**, con l'avvertimento che il mancato versamento nel termine stabilito è considerato inadempimento ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

Il termine di pagamento del saldo prezzo, ivi compresi gli eventuali ulteriori oneri, non deve essere superiore al **termine perentorio di 120 giorni** dall'aggiudicazione dell'immobile. L'offerente può indicare un termine più breve, circostanza che potrà essere valutata ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore.
In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello sopra indicato (massimo 120 giorni).

2) Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento dei compensi spettanti all'Istituto Vendite Giudiziarie di Ravenna, determinati in conformità al D.M. n. 227 del 15 ottobre 2015, posti interamente a carico della parte acquirente, in ragione rispettivamente di € 2.000,00 (nel caso del valore di aggiudicazione fino ad € 100.000,00) o di € 3.000,00 (nel caso del valore di aggiudicazione superiore ad € 100.000,00), oltre rimborso forfettario delle spese generali in ragione del 10% ed oneri di legge (Iva del 22%); è inoltre dovuto il rimborso di € 100,00 per contributo PVP per ogni lotto ed ogni tentativo di vendita. A tal fine l'Istituto Vendite Giudiziarie di Ravenna comunicherà all'aggiudicatario, entro dieci giorni dall'aggiudicazione, l'esatto ammontare dell'importo da corrispondere.
3) Ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese e poi al residuo prezzo.
4) Entro i dieci giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà consegnare all'I.V.G.RA. S.r.l. – Istituto Vendite giudiziarie di Ravenna la documentazione comprovante l'avvenuto versamento e l'originale della quietanza rilasciata dall'Istituto di Credito.
5) In caso di mancato versamento del saldo prezzo entro il termine indicato in offerta e/o entro il termine perentorio di 120 giorni dall'aggiudicazione, verrà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario con conseguente perdita della cauzione. Se il prezzo che si ricava dal nuovo esperimento di vendita, unito alla cauzione confiscata, risulta inferiore a quello del precedente tentativo, l'aggiudicatario inadempiente è tenuto al pagamento della differenza (cfr. art. 587 c.p.c.).
6) L'aggiudicatario potrà versare il residuo del prezzo con denaro erogato a seguito di contratto di finanziamento con garanzia ipotecaria sul bene venduto, ex art. 585, comma 3 c.p.c.

## CONDIZIONI DELLA VENDITA

Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dall'esperto estimatore che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta, pubblicata sui siti web sotto precisati e visionabile presso l'I.V.G.RA. S.r.l. – Istituto Vendite Giudiziarie di Ravenna.
**Relativamente alla situazione urbanistica e catastale dell'immobile, agli ipotizzabili costi di sanatoria, agli eventuali abusi edilizi, alle spese condominiali o altro, si richiamano nel presente Avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto**.
La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380) 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; la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. È esclusa ogni garanzia, allegazione e consegna di documentazione di cui al D.M. Sviluppo Economico n. 37/2008.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni di pignoramenti e da trascrizioni pregiudizievoli.
Ogni onere fiscale derivante dalla vendita come previsto dalla legge e le spese notarili saranno a carico dell'aggiudicatario; si rende noto, pertanto, che al prezzo di vendita dovranno essere aggiunte le spese e le imposte di legge vigenti.
Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

## GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA

La gara telematica verrà effettuata tramite il Portale **Fallco Aste**, gestore autorizzato per le vendite telematiche di beni giudiziari, come previsto dal D.M. 32/2015.
Per ricevere assistenza, l'Utente potrà inviare una mail al Gestore della vendita all'indirizzo help@fallco.it oppure contattare il numero telefonico 0444.346211.
Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente Avviso di Vendita, si rimanda al Manuale Utente per la presentazione dell'offerta telematica presente sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia - PVP (www.pvp.giustizia.it).

## PUBBLICITÀ

Il presente Avviso di Vendita sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:

- Pubblicazione dell'Avviso di Vendita, unitamente alla Perizia e ad altra documentazione, sui siti internet **https://ivgravenna.fallcoaste.it** e **https://www.astegiudiziarieravenna.it** almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte.• pubblicazione dell'Avviso di Vendita, unitamente all'Ordinanza di Delega,
- Pubblicazione sul **Portale delle Vendite Pubbliche - PVP** del Ministero della Giustizia (**www.pvp.giustizia.it**) almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte.

## VISIONE DEGLI IMMOBILI

Gli interessati potranno rivolgersi all'I.V.G.RA. Srl – Istituto Vendite Giudiziarie di Ravenna per poter prendere visione, gratuitamente, degli immobili.
La richiesta di sopralluogo deve essere formulata mediante il Portale delle vendite pubbliche - PVP (**www.pvp.giustizia.it**).

Per maggiori informazioni è possibile rivolgersi all'I.V.G.RA. Srl – Istituto Vendite Giudiziarie di Ravenna (tel. 0544 501941 - mail: ivgra@email.it).

Ravenna, 24/02/2026
Il legale Rappresentate
Massimo Malavolti