TRIBUNALE DI RAVENNA

CONCORDATO PREVENTIVO N.3/2013

LIQUIDATORE GIUDIZIALE DOTT. SSA ANGELA PIAZZOLLA

GIUDICE DELEGATO: DOTT.PAOLO GILOTTA

AVVISO DI VENDITA

La sottoscritta, Dott.ssa Angela Piazzolla, Liquidatore Giudiziale dei beni della procedura in epigrafe, nominata a seguito di Decreto di Omologa avvenuto in data 30.01.2014, depositato in data 31.01.2014, visti gli articoli 107 e 182 L.F. avvisa che procederà alla vendita, al miglior offerente, dei seguenti beni immobili e titoli di credito:

CATEGORIA A) BENI IMMOBILI

LOTTO 2/A - Piena proprietà di lotto di terreno edificabile sito in Osteria, posto all'interno di lottizzazione di iniziativa privata. Catasto Terreni del Comune di Ravenna, Foglio 55, mappale 390, Superficie fondiaria 1.687 mq. (rif. Lotto 1 della relazione tecnica dell'Arch.Rinaldini Ettore).
PREZZO BASE D'ASTA: Euro 63.400,00 (euro sessantatremilaquattrocento/00) – oltre Imposte ed oneri di legge - **ed un aumento minimo in caso di gara non inferiore ad € 1.000,00 (euro mille/00)**

LOTTO 2/B - Piena proprietà di lotto di terreno edificabile sito in Osteria, posto all'interno di lottizzazione di iniziativa privata. Catasto Terreni del Comune di Ravenna, Foglio 55, mappale 384, Superficie fondiaria 593 mq. (rif. Lotto 3 della relazione tecnica dell'Arch.Rinaldini Ettore).
PREZZO BASE D'ASTA: Euro 28.300,00 (euro ventottomilatrecento/00) – oltre Imposte ed oneri di legge - **ed un aumento minimo in caso di gara non inferiore ad € 1.000,00 (euro mille/00)**

LOTTO 2/C - Piena proprietà di lotto di terreno edificabile sito in Osteria, posto all'interno di lottizzazione di iniziativa privata. Catasto Terreni del Comune di Ravenna, Foglio 55, mappale. 382, Superficie fondiaria 866 mq. (rif. Lotto 5 della relazione tecnica dell'Arch.Rinaldini Ettore).
PREZZO BASE D'ASTA: Euro 37.550,00 (euro trentasettemilacinquecentocinquanta/00) – oltre Imposte ed oneri di legge - **ed un aumento minimo in caso di gara non inferiore ad € 1.000,00 (euro mille/00)**

LOTTO 2/D - Piena proprietà di lotto di terreno edificabile sito in Osteria, posto all'interno di lottizzazione di iniziativa privata. Catasto Terreni del Comune di Ravenna, Foglio 55, mappale. 385, Superficie fondiaria 1.972 mq. (rif. Lotto 12 della relazione tecnica dell'Arch.Rinaldini Ettore).
PREZZO BASE D'ASTA: Euro 80.500,00 (euro ottantamilacinquecento/00) – oltre Imposte ed oneri di legge - **ed un aumento minimo in caso di gara non inferiore ad € 1.000,00 (euro mille/00)**

La determinazione del prezzo base d'asta è stata autorizzata dalla maggioranza dei componenti del Comitato dei Creditori con pec rispettivamente in data 9 e 12 novembre 2026.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA GARA IMMOBILI CATEGORIA A)

La vendita avverrà con le seguenti modalità e condizioni:

- La procedura di aggiudicazione avverrà il **giorno 15.12.2026 alle ore 9:00,** con l'apertura delle buste avanti al **Notaio Dott.ssa Cristina Scozzoli,** nel suo **studio in Forlì alla Via Mentana, 4,** al Liquidatore Giudiziale della procedura di concordato ed alla presenza degli offerenti. In caso di unica offerta,

l'immobile sarà aggiudicato automaticamente al soggetto indicato nella medesima e per il prezzo offerto (comunque non inferiore al prezzo base come sopra determinato); nel caso di più offerenti si procederà immediatamente ad una gara fra quelli presenti, sulla base dell'offerta più alta pervenuta, con aumento minimo indicato.

- **L'offerta di acquisto dovrà pervenire in busta chiusa entro le ore 12 del giorno 14.12.2026 presso lo studio del Notaio Dott.ssa Cristina Scozzoli in Forlì (FC) alla Via Mentana, 4**
  Sull'esterno della busta chiusa e sigillata dovrà essere indicato "**LOTTO ___** (indicare il numero del lotto di riferimento) **CP N. 3/2013- Asta del 15.12.2026.**", senza nessun'altra indicazione aggiunta.
  L'offerta dovrà contenere i seguenti elementi:
  1) L'offerta irrevocabile di acquisto, in bollo da € 16,00, per il LOTTO di interesse del concordato preventivo n. **3/2013** contenente l'indicazione del prezzo offerto. Tale prezzo non potrà essere inferiore al prezzo base d'asta pena la nullità dell'offerta, oltre imposte di legge, e oneri di trasferimento a carico dell'aggiudicatario per quanto ottiene il LOTTO di interesse;
  2) Se l'offerente è persona fisica: il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale (ed eventualmente la partita Iva se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione), la residenza e, se diverso il domicilio, lo stato civile, indirizzo mail valido ovvero recapito telefonico; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;
  3) Se l'offerente è persona fisica: fotocopia di documento di identità (e di quello dell'eventuale coniuge in regime di comunione legale dei beni);
  4) Se l'offerente è una società: la denominazione, la sede legale, il codice fiscale, la partita Iva, le generalità del legale rappresentante, l'indirizzo di posta elettronica certificata, il certificato camerale ovvero estratto dell'iscrizione al registro delle notizie economiche ed amministrative (quest'ultima solo nel caso in capo all'offerente non sussistano i requisiti per l'iscrizione al registro Imprese) ed eventuale traduzione debitamente legalizzata del certificato camerale, ove la società non fosse italiana;
  5) Se l'offerente è una società: visura camerale aggiornata, copia del documento di identità di chi ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e parteciperà alla gara e, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri;
  6) Espressa dichiarazione di aver preso visione delle relazioni di stima e di ben conoscere lo stato di fatto e di diritto dei beni;
  7) Espressa indicazione di aver preso visione del presente avviso e di accettarne integralmente il contenuto e le condizioni e modalità di vendita ivi indicate;
  8) Un assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura **"Concordato Preventivo 3/2013 – Tribunale di Ravenna"** Per un ammontare complessivo pari al 10 % del prezzo offerto a titolo di cauzione, che verrà immediatamente restituito se l'offerente non risulterà aggiudicatario del bene; in caso di aggiudicazione, la cauzione verrà trattenuta in conto versamento del prezzo.

MODALITA', TERMINI DI PAGAMENTO E TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILI CATEGORIA A)

1) **PAGAMENTI**: l'aggiudicatario dovrà corrispondere il prezzo d'acquisto (maggiorato dell'iva secondo le aliquote di legge ove prevista), dedotta la cauzione già versata, entro 90 (novanta) giorni dalla data di aggiudicazione mediante assegni circolari o mediante bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Procedura, le cui coordinate saranno comunicate dal Liquidatore Giudiziale, pena la definitiva perdita della cauzione.

2) **STIPULA DELL'ATTO DI VENDITA**: la stipula dell'atto di vendita nelle ordinarie forme privatistiche avverrà entro 60 (sessanta) giorni dalla data del saldo del prezzo, presso il Notaio incaricato per la presente asta, salva facoltà del Liquidatore Giudiziale di sospendere la vendita ai sensi dell'art. 107, 4° comma L.F., qualora pervenga offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10 % (dieci per cento) del prezzo di aggiudicazione entro il termine di 10 giorni dall'aggiudicazione. Ai sensi dell'art. 108, 1° co., L.F. il Giudice Delegato può sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi ovvero impedire il perfezionamento della vendita stessa quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.
3) **INFORMAZIONI E DICHIARAZIONI**: gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nelle perizie redatte dagli stimatori (che devono intendersi qui per intero richiamate e trascritte); quanto alle indicazioni sulla normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dai medesimi stimatori. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, fermo il disposto di cui all'art. 2922 c.c., 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 dal luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo). Agli effetti del D.M. 22/01/2008 n. 37 e del D.Lgs 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate negli elaborati peritali in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura concorsuale dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, manifestando di voler assumere direttamente tale incombente, qualora fosse richiesto.
4) **REGOLARITA' URBANISTICA E ALTRE DISPOSIZIONI**: per quanto riguarda la situazione urbanistica degli immobili sopra indicati si avverte l'aggiudicatario che per le difformità ed irregolarità, se presenti, si sostiene la possibilità, ove ne ricorrano i presupposti, di avvalersi dell'art. 46 comma 5 del DPR 380/2001 trattandosi di alienazione, a seguito di aggiudicazione con la presente asta, che conserva natura coattiva.
   L'onere per la regolarizzazione delle difformità edilizie e/o catastali, ove sanabili, o per la riduzione in pristino, è a cura e spese dell'aggiudicatario. E' parimenti a carico dell'aggiudicatario ogni eventuale responsabilità ed obbligo previsto dalle vigenti disposizioni in materia amministrativa, di sicurezza sul lavoro, sanitaria, di prevenzione incendi, di tutela dell'atmosfera, delle acque e del territorio dall'inquinamento.
5) **CANCELLAZIONE, ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI**: le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ivi inclusa la trascrizione della procedura concorsuale, potranno essere cancellati, a cura e spese dell'aggiudicatario, in forza di autorizzazione che verrà richiesta al Giudice Delegato solo dopo l'avvenuto saldo del prezzo; non saranno cancellate le eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali, fondi patrimoniali, trust), anche ove inopponibili.
6) **GARANZIE**: la presente vendita deve considerarsi come vendita forzata e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici e/o edilizi e/o catastali, ovvero derivati da eventuale necessità di adeguamento degli immobili e/o impianti e/o macchinari e/o attrezzature, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati negli atti messi a disposizione dalla procedura concorsuale ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni ed essendo già stata applicata una riduzione del valore.

7) **SPESE NOTARILI, ACCESSORIE E TRIBUTI**: le spese notarili, comprese quelle per lo svolgimento dell'asta avanti al Notaio, di registrazione, trascrizione, voltura, eventuale IVA, altre imposte (eccettuate quelle per legge a carico del venditore), altri oneri e diritti (es. relazione ventennale per gli immobili, accatastamento dei singoli lotti, ecc) per il perfezionamento dell'atto di trasferimento della proprietà sono a completo carico dell'aggiudicatario e sono da saldare prima della sottoscrizione dell'atto traslativo della proprietà, come pure le spese per l'acquisizione del certificato energetico previsto dal d.lgs. 192/2005 come modificato dal d.lgs. 311/2006 e successive integrazioni e modificazioni;
8) **SANATORIA**: l'aggiudicatario dovrà altresì provvedere alla sanatoria delle eventuali violazioni della l. n. 47/1985 secondo le prescrizioni impartite all'uopo dall'Autorità Amministrativa.
9) **IMPOSTE, SPESE CONDOMINIALI ED ALTRI ONERI, DOCUMENTI DA CONSEGNARE**: la presente vendita è soggetta ad imposta di registro/ IVA secondo le aliquote di legge; in caso di richiesta di tassazione agevolata, l'aggiudicatario è tenuto a consegnare al Liquidatore Giudiziale contestualmente al saldo prezzo, le relative dichiarazioni ai fini fiscali in originale, unitamente alla copia del documento di identità; dovrà in ogni caso essere consegnata al Liquidatore Giudiziale l'eventuale dichiarazione resa a norma del d.p.r. 445/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica); ove ne ricorra l'ipotesi dovrà essere consegnata al Liquidatore Giudiziale anche la dichiarazione del coniuge non offerente al fine della esclusione del bene dalla comunione legale; l'aggiudicatario sarà tenuto in solido, ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., alle eventuali spese condominiali arretrate relative all'anno solare in corso al momento dell'emissione del decreto di trasferimento ed a quelle relative all'anno precedente;
10) **TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETA'**: la proprietà, il possesso e il godimento del cespite ed in genere ogni diritto attivo e passivo derivante dall'acquisto saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario a far data dal rogito notarile, che verrà stipulato a seguito del saldo integrale del prezzo di aggiudicazione o contestualmente allo stesso e dei predetti oneri conseguenti alla vendita, nell'entità che verrà comunicata a cura del Liquidatore Giudiziale.
11) **CONSEGNA**: gli immobili verranno consegnati all'acquirente liberi di persone e/o cose, fatti salvi quelli in precedenza specificati che risultano occupati in forza di titoli opponibili alla procedura.

INADENPIMENTO DELL'AGGIUDICATARIO

Nel caso di mancato pagamento nei termini per fatto o colpa dell'aggiudicatario, quest'ultimo si intenderà decaduto dall'aggiudicazione e la procedura avrà diritto di incamerare la cauzione, a titolo di penale, salvo il diritto al risarcimento del maggior danno. In tal caso, la procedura potrà, a suo insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento, ovvero, dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella formulata dall'aggiudicatario decaduto.

DISPOSIZIONI FINALI

Grava su ciascun partecipante all'asta l'onere di prendere preventiva ed accurata visione del complesso staggito, ovvero, dei singoli beni posti in vendita così come indicati negli atti messi a disposizione della procedura esecutiva.

Si precisa che la vendita del complesso immobiliare è da intendersi effettuato alla condizione "visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trova"; l'aggiudicatario non potrà muovere obbiezione alcuna sui beni acquistati, successivamente all'aggiudicazione.

Gli organi della procedura si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento.

Quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti dalla Procedura.

Per ulteriori informazioni sui beni e sulle modalità di partecipazione all'asta così come per visionare i rispettivi lotti, è possibile rivolgersi al Liquidatore Giudiziale Dott.Angela Piazzolla tel.0543/35698 e-mail mcallegari@commercialisti-avvocati.it.

Quanto alla pubblicità si comunica che la procedura competitiva scelta per la presente vendita consiste nella pubblicità da effettuarsi sui siti telematici www.asteravenna.eu; www.asteannunci.it ; www.astaavvisi.it .

Forlì, 12/11/2026

Il Liquidatore Giudiziale

Dott. Angela Piazzolla