

TRIBUNALE DI RAVENNA
Sezione Civile

Ufficio Fallimenti

Fallimento N. 51/15 R.G.

**ORDINANZA PER LA DETERMINAZIONE DELLE MODALITA' DI
VENDITA IN SEDE FALLIMENTARE CON DELEGA DELLE RELATIVE
OPERAZIONI**

IL GIUDICE DELEGATO,

-letta l'istanza del Curatore

-visti gli artt. 104 ter, 107 e 108 L.F.;

-visto il programma di liquidazione, come eventualmente integrato ed approvato;

- ritenuto di dover adottare per la vendita dell'immobile di pertinenza della procedura concorsuale modalità analoghe a quelle previste dal codice di procedura civile per le vendite degli immobili in sede di esecuzione individuale, delegando il curatore – *o un professionista iscritto nell'elenco di cui all'articolo 179-ter d.a.c.p.c.* – al compimento delle relative operazioni;

-visto, pertanto, che ai sensi dell'art. 569 c.p.c. occorre fissare i termini per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto e la successiva udienza per l'esame delle stesse e che in assenza di apposita istanza del Curatore non si farà luogo alla vendita con incanto, del compendio immobiliare che segue, così come risulta dalla perizia di stima redatta dal CTU Ing. Bruno Piemontese, depositata nel fascicolo della procedura;

- che saranno a carico dell'aggiudicatario il costo per la regolarizzazione edilizio-urbanistica e/o catastale, alla luce delle difformità rilevate dal perito ed indicate nell'elaborato peritale;

- vista l'identificazione dei beni e i relativi gravami in essere;

DISPONE

la formazione del seguente LOTTO UNICO:

Piena proprietà relativo ad appartamento di civile abitazione posto al piano terra, con n. 2 aree esclusive pertinenziali e con garage e cantina posti entrambi al primo piano sottostrada, sito nel Comune di Ravenna, località Carraie, in via Ca Bianca n. 76, così di seguito identificato:



* Sez. Urb. S, foglio 83, particella 522,0 sub. 46, zona censuaria 3, categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, piano S1-T, superficie catastale totale mq. 62, superficie catastale escluse arre scoperte mq. 57, rendita catastale € 382,18;

* Sez. Urb. S, foglio 83, particella 522, sub. 9, zona censuaria 3, categoria C/6, classe 2, consistenza mq.20, piano S1, superficie totale mq. 22, Rendita € 67,14;

Sono presenti anche beni comuni non censibili.

La perizia di stima deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta e a cui si fa integrale rinvio, inclusi i dati catastali ed in confini.

Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore e che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l’aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell’art. 40 della l. 28 febbraio 1985 n. 47, come integrato e modificato dall’art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2021 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria nei termini di legge.

La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia di vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l’esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell’anno in corso e dell’anno precedente non pagate – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione dei beni, applicando una riduzione di valore.

Sono a carico dell’aggiudicatario le spese per eventuali sanatorie e per regolarizzare di quando indicato precedentemente dal perito nell’elaborato peritale.

ORDINA

Di procedersi con le forme di vendita senza incanto; a tal fine, visto l’art. 571 c.p.c.,

DELEGA

Le operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c. al Curatore Dott.ssa Patrizia Orsini,

STABILISCE

- 1) che l’offerente debba presentare l’offerta di acquisto in modalità telematica, secondo le indicazioni contenute nell’avviso di vendita, contenente l’indicazione del prezzo, del tempo e modo del pagamento e ogni altro elemento necessario alla valutazione dell’offerta;



- 2) che l'offerta non è efficace:
 - a) **se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base**, pari ad € 102.000,00 (centoduemila) per il primo tentativo di vendita;
 - b) **se l'offerente non presta cauzione** mediante versamento a mezzo bonifico sul conto corrente bancario n. 000409800387 - IBAN: IT55U0327313100000409800387 intestato alla procedura concorsuale e vincolato all'ordine del Giudice Delegato acceso presso la Solution Bank S.p.a. – Piazza Caduti – Ravenna, in misura non inferiore al **10% del prezzo da lui proposto**;
- 3) che l'offerta debba essere depositata entro le ore 24 del giorno precedente la data dell'udienza stabilita per l'esame delle offerte;
- 4) che, nell'eventualità in cui si debba procedere a gara tra plurimi offerenti, il rilancio minimo in aumento sia compreso tra il 2% ed il 5% del prezzo base;

Il Giudice Delegato

altresì stabilisce che la vendita sia eseguita alle seguenti condizioni:

- 1) l'offerta dovrà riportare, oltre all'indicazione del prezzo offerto, le complete generalità dell'offerente (non possono fare offerte il debitore e gli altri soggetti per legge non ammessi all'acquisto), l'indicazione del codice fiscale e in caso di persona fisica coniugata, il regime patrimoniale prescelto;
- 2) l'offerta presentata per conto e nome di una società o ente, dovrà essere accompagnata dalla produzione di **visura camerale aggiornata** rilasciata, non più di tre mesi prima dell'apertura delle buste telematiche, dall'Ufficio del Registro delle Imprese (Camera di Commercio) dal quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri conferiti all'offerente in udienza ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato. In ogni caso, saranno escluse le offerte per le quali non risulti ragionevolmente certa la sussistenza attuale di potere rappresentativo dell'offerte;
- 3) gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, così come identificati, descritti e valutati dall'esperto sopra indicato e con la relazione sopra descritta, con ogni eventuale servitù attiva e passiva inerente e quote condominiali relative;
- 4) l'aggiudicatario dovrà versare la differenza del prezzo (detratta dal prezzo di aggiudicazione la cauzione di cui sopra) **entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione per le vendite**, sul



conto corrente bancario intestato alla procedura, con l'avvertimento che in mancanza, si provvederà a norma dell'art. 587 c.p.c.. **Al momento del versamento del prezzo l'aggiudicatario dovrà provvedere ad integrare tale somma con le spese necessarie agli adempimenti burocratici e fiscali legati al trasferimento del bene stesso ed in particolare alla sua registrazione, trascrizione e volturazione.**

- 5) **soltanto all'esito degli adempimenti precedenti sarà emesso il decreto di trasferimento, ai sensi dell'art. 586 c.p.c.;**
- 6) i partecipanti alle aste possono avere la possibilità di ottenere mutui ipotecari per un importo fino ad un massimo del 70-80% del valore dell'immobile (cioè del minore tra il prezzo di stima e quello di aggiudicazione) a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente al c.d. protocollo ABI – ma come adottato con nota ABI Prot. LG/003250 del 19/6/2003 in rapporto alla procedura elaborata dalla Commissione Mista istituita presso il Tribunale di Milano – per la concessione di mutui agli aggiudicatari;
- 7) presso la Cancelleria del Tribunale di Ravenna o presso il sito ABI è disponibile l'elenco delle banche aderenti all'iniziativa per il Tribunale di Ravenna;
- 8) si invitano gli interessati a contattare direttamente le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse, delle quali sarà disponibile anche il recapito telefonico, presso il sito ABI;
- 9) quanto alla pubblicità in funzione della vendita, dispone che:

tutti gli adempimenti pubblicitari saranno svolti a cura di Gruppo Edicom S.p.a., Via Torre Belfredo n. 64 – Mestre su richiesta del curatore, che procederà ad effettuare un'unica pubblicità, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per ciascuna vendita, provvedendo a pubblicare l'avviso di vendita, l'ordinanza di vendita delegata e la perizia, per una sola volta, sul sito www.asteravenna.eu e sui portali nazionali: www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it e www.canaleaste.it, regolarmente iscritti all'elenco ministeriale come stabilito dal DM 31/10/2006, nonché sul sito internet istituzionale del tribunale www.tribunalediravenna.it ; un estratto dell'avviso di vendita dovrà essere pubblicato e redatto, a cura del Gruppo Edicom S.p.a., sul quotidiano Il Resto del Carlino.

Le vendite saranno inoltre pubblicizzate mediante i correlati servizi di geo-localizzazione di www.asteannunci.it dell'immobile attraverso la App per smartphone Gps Aste oltre alla pubblicazione, a rotazione, sui siti commerciali previsti dal servizio Gestionale Aste (es. casa.it; immobiliare.it; subito.it; idealista.com, Bakeca.it, e-bay annunci; secondamano.it) nonché pubblicizzato come da standard contenuto nelle direttive fornite il 16.12.2015 o diversamente convenuto.



Il Giudice Delegato

avverte

fin d'ora che, in caso di infruttuosità del tentativo, il curatore – o il *professionista delegato* – procederà con le vendite competitive, riducendo, tra un esperimento e l'altro, il prezzo base precedente, fino al limite di un quarto, e dopo il terzo esperimento andato deserto, fino al limite della metà.

Ravenna, li 27.03.2024

Il Giudice Delegato

Dr. Elisa Romagnoli

