



TRIBUNALE ORDINARIO di RAVENNA

UFFICIO FALLIMENTARE

**ORDINANZA PER LA DETERMINAZIONE DELLE MODALITA' DI VENDITA IN SEDE
FALLIMENTARE**

- letta l'istanza del Curatore
- visti gli artt. 104 ter, 107 e 108 L.F.;
- **visto il programma di liquidazione, e suo successivo supplemento;**
- ritenuto di dover adottare per la vendita dell'immobile di pertinenza della procedura concorsuale modalità **parzialmente difformi** a quelle previste dal codice di procedura civile per le vendite degli immobili in sede di esecuzione individuale, **salvaguardando i principi inderogabili di competitività e pubblicità massima della procedura;**
- visto, pertanto, che **come previsto in via analogica dall'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, degli immobili che seguono, così come risulta dalla perizia di stima redatta dal CTU;
- vista l'identificazione dei beni e i relativi gravami in essere;

dispone

la formazione del seguente **lotto unico**:

quota indivisa di 3/48 di proprietà superficiaria di capanno denominato "Calamaro" per pesca sportiva con accesso mediante passerella in acciaio dalla diga foranea sud fi Marina di Ravenna (RA).

E' dotato di ballatoi sui lati sud, ovest ed est, n. 2 camere, dispensa con angolo cottura, wc, veranda e terrazzo sulla copertura con accesso mediante scala a pioli posta sul fronte sud. Sono presenti n. 2 impianti con reti per la pesca (15x15m e 5x8 m) con salita e discesa mediante motori elettrici. Il tutto in Marina di Ravenna (RA) in fregio alla Diga Foranea Benigno Zaccagnini.

Il bene risulta Catastalmente così identificato:

Demanio Pubblico dello Stato-RAMO Marina Mercantile in Roma per il diritto di proprietà per l'area concedente per lo specchio acqueo uota 1/1; Tozzi Sud Spa proprietà superficiaria concess. precario specchio acqueo, la quota di 3/38; salvi altri proprietari superficari.

Catasto Fabbricato del Comune di Ravenna Sezione RA, Foglio 4: Particella 2109, cat. C/4, Classe U, consistenza 75 mq, Rendita euro 232,41; via lungomare, piano T-1. L'area su cui insiste il capanno è censita al Catasto Terreni del Comune di Ravenna, Sez. RA, Foglio 4, Particella 2109 Ente Urbano.

La Comunione è regolata da un "Regolamento di Comunione" autenticato nelle firme dal notaio Scarano di Ravenna il 7 febbraio 2000 da cui risulta fra l'altro che "Ogni quota pari al 12,5% conferisce il diritto ad una giornata di pesca ogni otto giorni di calendario".

In esso è anche contenuta una clausola di prelazione contenuta nel regolamento ex art. 1106 c.c. circa il quale il Giudice Delegato con provvedimento del 13.01.2023 ha disposto *"ancorché trascritto, non è opponibile alla curatela nella parte in cui, appunto, costituisce a favore dei comunisti il diritto di prelazione e la facoltà di indicare la persona dell'acquirente secondo gradimento, previsioni che non assumono, per ciò, caratteri di "realità" (diversamente dalle parti del regolamento in cui si stabiliscono e costituiscono le servitù reciproche inerenti ai limiti all'uso e al godimento delle quote)"*.

Si rappresenta inoltre che in precedenza il capanno era stato concesso in comodato alla *"A.S.D. Capanno Calamaro Associazione Ricreativa Culturale"* (da ora in poi "ASD") , con sede legale in Ravenna via Edison n. 21, C.F. 92081150390; con contratto sottoscritto il 30 ottobre 2013, avente decorrenza 1 novembre 2013 e durata di 20 anni.

Detto contratto di comodato è stato risolto consensualmente con scrittura privata del 15 febbraio 2024 di cui la procedura di fallimento Tozzi Sud Spa è stata parte.

Il tutto come meglio descritto nella CTU agli atti a firma dell'Ing. Mazzavillani dove il bene è descritto all'interno del lotto n. 4.

PER LA VENDITA SENZA INCANTO

stabilisce a norma del vigente testo dell'art. 571 c.p.c. che:

- 1) l'offerente deve presentare nella cancelleria dichiarazione contenente l'indicazione del prezzo, del tempo e modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- 2) l'offerta non è efficace:
 - a) se è inferiore di oltre un quarto al prezzo determinato a norma dell'art. 568 cpc e pari ad € 149.000,00 (centoquarantanovemila/00).

- b) se l'offerente non presta cauzione mediante versamento a mezzo bonifico o assegno circolare sul conto corrente bancario intestato alla procedura n° IT90Q0623023800000030950267 acceso presso Credit Agricole sede di Lugo e vincolato all'ordine del giudice delegato ovvero mediante assegno circolare intestato alla procedura "Fallimento Tozzi Sud Spa" in misura non inferiore al **10% del prezzo da lui proposto**;
- 3) l'offerta deve essere depositata entro le ore 13 del giorno precedente la data dell'udienza stabilita per l'esame delle offerte in busta chiusa all'esterno della quale sono annotati, a cura del cancelliere ricevente, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del giudice delegato e la data dell'udienza;
- 4) le ricevute del versamento o l'assegno circolare di cui sopra per cauzione (in ragione di non meno del 10%) devono essere inseriti nella busta;
- 5) le buste sono aperte all'udienza fissata per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti;

FISSA

PER LA VENDITA SENZA INCANTO,

per l'esame delle offerte di acquisto, ai sensi dell'art. 572 c.p.c., dell'immobile descritto nella relazione dell'esperto in atti, cui si fa espresso riferimento ovvero per la gara sulle medesime, se presentate in misura superiore ad una,

l'udienza per il giorno 18.07.2024 ore 9,30;

Fissa fin da ora nell'eventualità in cui si debba procedere a gara tra plurimi offerenti l'offerta minima in aumento di € 3.000,00

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 rilasciata 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 non anteriore di giorni 30 a quello della udienza di cui sopra.
- 3) Gli offerenti dovranno dichiarare la propria residenza od eleggere domicilio in Ravenna.
- 4) 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;

5) 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.**

6) Soltanto all'esito degli adempimenti precedenti sarà emesso il decreto di trasferimento, ai sensi dell'art. 586 c.p.c.;

7) Quanto alla pubblicità in funzione della vendita, **prende atto che:**

Tutti gli adempimenti pubblicitari saranno svolti a cura di Edicom Finance S.r.l., via San Donà 28/b int. 1, Venezia – Mestre su richiesta della Cancelleria, che procederà ad effettuare la **pubblicità** della vendita ex art. 107 l.f., almeno 90 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per ciascuna vendita sul portale delle vendite pubbliche (PVP), provvedendo altresì a pubblicare la ordinanza di vendita, l'avviso e l'elaborato peritale posto alla base della vendita (completo di planimetrie, fotografie e degli altri allegati eventualmente indicati dal custode), almeno 90 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte e fino al giorno delle vendite sui siti internet www.asteaanunci.it www.asteavvisi.it e www.canaleaste.it, www.rivisteastegudiziarie.it sul sito internet istituzionale del tribunale www.tribunalediravenna.it, nonché sul sito internet www.asteravenna.eu; www.immobiliare.it e su eventuali altri canali secondo gli usi presso questo Tribunale.

Inoltre un estratto dell'avviso di vendita dovrà essere redatto pubblicato per due volte nel termine indicato, a cura di Edicom Finance, sul quotidiano **Il Resto del Carlino**.

Il Giudice Delegato

avverte

fin d'ora le parti che, ove all'udienza fissata per la celebrazione dell'incanto questo non abbia luogo per qualunque motivo, si riserva di applicare immediatamente – e cioè a quella stessa udienza – l'articolo 591 cod. proc. civ., senza alcun rinvio intermedio o ulteriore, in quello stesso contesto alla fissazione di una nuova vendita, se del caso con ribasso **fino ad un quarto**.

Ravenna, 3 aprile 2024

Il g.d.

dott. Paolo Gilotta