

TRIBUNALE DI RAVENNA

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N. 10/2021 R.G.

AVVISO DI VENDITA

Si dà pubblico avviso che il Giudice Delegato al Fallimento in epigrafe, Dott. ssa Elisa Romagnoli, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., con ordinanza del 15/06/2024 ha delegato il sottoscritto Professionista Delegato Dott. Nicola Xella, al compimento delle operazioni di vendita dei seguenti immobili:

LOTTO UNICO

Trattasi di del diritto di proprietà pari ad 1/2 di unità immobiliare a destinazione abitativa ubicata al piano terra, primo e secondo oltre autorimessa piano terra, corti pertinenziali e posto auto scoperto, il tutto sito in Comune di Russi (RA), Via Largo delle Nazioni n. 11.

Le unità immobiliari trattate risultano facenti parte di complesso edilizio di recente edificazione (2005), denominato "Villa Romana" e ubicato in zona periferica rispetto al centro abitato di Russi. Le caratteristiche costruttive e di finitura risultano buone.

L'unità abitativa risulta accessibile dall'esterno tramite corte comune posta in fregio alla pubblica via e piccola corte antistante l'ingresso (comune ad abitazione ed autorimessa trattate).

L'unità abitativa risulta composta al piano terra da Soggiorno-Pranzo, Cucina, Ripostiglio Disimpegno e locale igienico, al piano primo da Disimpegno, n° 2 camera, n. 1 Guardaroba, n° 1 bagno, oltre n. 2 Terrazzo e al piano secondo-sottotetto da n. 2 Sala Hobby..

Identificazione Catastale

Il bene immobile oggetto di stima, risulta così identificato:

Comune di Russi (Codice H642)-Catasto dei Fabbricati-

- Fg.9-particella 182-sub.22-Cat.A/2-Cl.2-Consistenza 9,5 vani-Dati di superficie totale mq.162; Totale escluso aree scoperte mq.149-Rendita €.1.054,86 - Largo delle Nazioni n.11 P.T-1-2;

- Fg.9-particella 182-sub.23-Cat.C/6-Cl.3-Consistenza 15mq.-Dati di superficie totale mq.16; Rendita €.58,88 - Largo delle Nazioni P.T;

Il tutto insistente su di un lotto di terreno distinto al Catasto Terreni Fg.9- particella 182-Ente Urbano-mq.1.145 e Fg.9-particella 185-Ente Urbano-mq.462.

Confini: La unità immobiliare oggetto di relazione confinano rispettivamente: XXX, XXX, parti comuni, salvi altri se ve ne sono.

Il bene è stato stimato complessivamente, dall'esperto della procedura Vecchi P.A. Gianluigi, euro 68.000,00 (sessantotto/00)

AVVISA

che il giorno 06/08/2024 alle ore 09,30 e segg. presso lo studio del Professionista Delegato Dott. Nicola Xella, sito in Lugo (RA), corso Matteotti, n. 2/1, avrà luogo la vendita senza incanto dei suindicati lotti, e che in tale sede procederanno all'apertura delle buste, all'esame delle offerte, ai sensi dell'art. 572 c.p.c. ed all'eventuale gara sulle medesime, se presentate in misura superiore ad una,

DETERMINA

che la vendita senza incanto (offerta in busta chiusa ai sensi art. 571 e ss. c.p.c.) degli immobili sopra descritti avverrà con le seguenti **modalità e condizioni**:

- il **prezzo base di vendita** è di euro **68.000,00 (sessantottomila/00)** - **Lotto Unico**;
- nel caso risultassero depositate più offerte efficaci, il Professionista Delegato inviterà in ogni caso gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta, con offerte in aumento per somme non inferiori ad **euro 4.000,00 (quattromila/00)**.

CONDIZIONI DI VENDITA

- 1) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.
- 2) 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).
- 3) Gli immobili in oggetto sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta).
- 4) Quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili, si richiamano nel presente avviso 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.
- 5) La vendita 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, ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, 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 in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione dei beni, applicando una riduzione del valore.
- 6) Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti esistenti al momento della vendita, 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 inopponibili.
- 7) **Le offerte d'acquisto dovranno essere depositate in busta chiusa presso lo studio del Professionista Delegato Dott. Nicola Xella sito in Lugo (RA), corso Matteotti, n. 2/1, entro le ore 13,00 dell'ultimo giorno non festivo antecedente la data fissata per lo svolgimento della vendita senza incanto.** All'esterno della busta verrà annotato il nome, previa identificazione, di chi materialmente effettua il deposito, la data e l'ora del deposito della busta, il nome del professionista delegato e la data della vendita.
- 8) L'offerta è irrevocabile sino al giorno della gara e comunque per 120 giorni.
- 9) L'offerta può essere presentata da qualsiasi soggetto che, per legge, non sia escluso dalla vendita, personalmente o a mezzo di procuratore legale munito di procura, che potrà anche presentare offerte per persona da nominare.
- 10) **L'offerta contenuta nella busta deve contenere:**
 - l'indicazione delle generalità complete con luogo, data di nascita, residenza e codice fiscale dell'offerente o la partita IVA, nonché copia di valido documento di identità; nell'ipotesi di

persona coniugata, deve essere indicato il regime patrimoniale della famiglia (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile); in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto entro la data dell'udienza visura della C.C.I.A.A. in corso di validità dalla quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare. L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Ravenna, ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria;

- l'indicazione del prezzo, del tempo e modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
 - **assegno circolare non trasferibile intestato alla come segue: "Fallimento Franzoso Roberto (n. 10/2021 R.G.)" per un importo non inferiore al 10% del prezzo proposto**, a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di aggiudicazione o di successivo rifiuto o decadenza dal versamento del prezzo;
 - l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.
- 11) **L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito ovvero nel caso in cui sia inferiore rispetto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita ovvero nel caso in cui l'offerente non presti la cauzione nella misura e nella modalità sopra indicata.**
- 12) All'udienza fissata i curatori procederanno all'apertura delle buste alla presenza degli offerenti e procederanno 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**: i curatori inviteranno in ogni caso gli offerenti a una gara sull'offerta più alta:
 - 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 di differente valore, 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, i curatori disporranno la vendita a favore dell'offerta di valore più elevato, così come risulta depositata agli atti;
 - c) in caso di pluralità di offerte dello stesso valore, 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, i curatori disporranno 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, delle forme, modi e dei tempi di pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa. 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 apposta sulla busta);
 - in caso di offerta presentata congiuntamente da più persone, ove si dovesse procedere ad una gara tra più offerenti, per la partecipazione alla gara dei coofferenti dovranno essere presenti tutti i coofferenti medesimi o almeno uno di essi, munito di specifica procura notarile, a lui rilasciata da parte degli altri, recante l'autorizzazione ad offrire anche per loro conto; in mancanza di procura, sarà esclusa la partecipazione alla gara.
- 13) **In caso di aggiudicazione**, i curatori fisseranno all'aggiudicatario il termine, non superiore a 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione, per il versamento sul conto corrente

della differenza tra il prezzo di aggiudicazione stesso e la cauzione di cui sopra, e della somma a copertura delle spese poste a suo carico per il trasferimento, salvi integrazioni e conteggio finale. Ove intendesse, avvalersi per il pagamento, di un mutuo ipotecario, l'aggiudicatario dovrà darne esplicita comunicazione ai curatori. La ricevuta dell'avvenuta operazione di versamento del prezzo di aggiudicazione dovrà essere consegnata presso lo studio del Dott. Nicola Xella, sito in Lugo (RA), corso Matteotti, n. 2/1.

- 14) Non sarà consentito il pagamento rateale.
- 15) Il modulo per la partecipazione alla vendita senza incanto è scaricabile dai siti internet www.asteannunci.it e www.asteravenna.eu.
- 16) Si informano i partecipanti alle aste della possibilità di ottenere mutui ipotecari per un importo fino ad un massimo del 70-80% del valore dell'immobile, corrispondente a quello determinato a norma dell'articolo 107, primo comma, della legge fallimentare o, se inferiore, al prezzo di aggiudicazione, a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente al c.d. protocollo ABI - come adottato con nota ABI Prot. LG/003250 del 19.6.03 in rapporto alla procedura elaborata dalla Commissione Mista istituita presso il Tribunale di Milano - per la concessione di mutui agli aggiudicatari. Il relativo elenco delle banche aderenti all'iniziativa per il Tribunale di Ravenna potrà essere reperito presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale stesso o presso il sito ABI. Si invita 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.
- 17) La pubblicità della vendita sarà effettuata, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., a cura dei curatori, almeno 30 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per ciascuna vendita, provvedendo a pubblicare l'avviso di vendita e la perizia.
- 18) Tutti gli adempimenti pubblicitari saranno svolti a cura di Edicom Finance S.r.l., via San Donà 28/b int. 1, Venezia – Mestre, che viene contestualmente nominato gestore ai fini del caricamento dei documenti necessari al **Portale delle Vendite Pubbliche** (PVP) e che procederà ad effettuare un'unica pubblicità, almeno 30 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per ciascuna vendita, provvedendo a pubblicare l'avviso di vendita 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, www.immobiliare.it, 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 di Edicom Finance, sul quotidiano Il Resto del Carlino.**
- 19) 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.

Maggiori informazioni e chiarimenti, anche relativamente alle modalità di partecipazione all'udienza di vendita potranno essere richiesti al Professionista Delegato Dott. Nicola Xella al seguente numero telefonico 0545/30364.

Lugo, 25 giugno 2024

Il Professionista Delegato

Dott. Nicola Xella