



**TRIBUNALE ORDINARIO di RAVENNA**

**UFFICIO FALLIMENTARE**

Fallimento [REDACTED]

Curatore: dott.ssa Laura Alpi

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

**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 degli immobili 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 Perito;
- vista l'identificazione dei beni e i relativi gravami in essere;

**DISPONE**

**la formazione dei seguenti lotti:**

**LOTTO 1**

Proprietà nella misura di 50% dell'abitazione sita in Cervia, Via Giovanni Collina n. 21, composta da:

- a. appartamento posto al II° piano, identificato al Catasto Fabbricati al foglio 42, particella 495, sub 9, categoria catastale A/3, di classe 3°, di vani 5, con una superficie catastale di mq. 81, ed una rendita di € 593,93;

- b. rimessa auto piano terra, identificata al Catasto Fabbricati al foglio 42, particella 495, sub 5, categoria catastale C/6, di classe 2°, con una superficie catastale di mq. 17, ed una rendita di € 90,43.

**L'immobile oggetto di valutazione, quale porzione del condominio edificio costituito da un appartamento posto al piano secondo, quale porzione di fabbricato costituito da quattro unità abitative, due per piano, mentre al piano terra sono stati ricavati i quattro garage.**

**L'appartamento in oggetto è composto: da ingresso, disimpegno notte, cucina, pranzo, camera da letto matrimoniale, camera da letto singola e bagno e due balconi, uno il cui accesso avviene da una portafinestra della camera da letto singola, mentre il secondo ha l'accesso sia dalla cucina con porta finestra singola e dal soggiorno con doppia porta finestra. Detto balcone il cui parapetto è realizzato in CA in opera con h.110 cm. è stato tamponato nella parte superiore del parapetto, con un telaio metallico provvisto di vetri, creando in tal modo un vano veranda.**

**L'immobile si completa con la rimessa auto posta al piano terra.**

**Si precisa, inoltre:**

**a) che, attualmente, l'immobile oggetto di vendita risulta occupato dal fallito e dalla sua famiglia, i quali dovranno liberare lo stesso all'atto dell'aggiudicazione. Si precisa, inoltre, che, in caso di mancata liberazione spontanea degli immobili in questione da parte del fallito, il decreto di trasferimento costituirà titolo esecutivo per la relativa azione esecutiva.**

## **E 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, unicamente per la prima udienza, di oltre un quarto al prezzo determinato a norma dell'art. 568 cpc, pari ad € 85.000,00 (il presso ridotto di un quarto ammonta ad € 63.750,00);**
  - b) se l'offerente non presta cauzione mediante versamento a mezzo bonifico o assegno circolare sul conto corrente bancario intestato alla procedura “XXXXXXXXXX”, acceso presso il Credito Cooperativo Ravennate Forlivese e Imolese - sede di XXXXXXXXXX,

Faenza, IBAN: *IT0600854223706000000324634*, e vincolato all'ordine del giudice delegato ovvero mediante assegno circolare intestato alla procedura 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 16.01.2025 ad ore 9:30 e ss. ;**

**fissa fin da ora, nell'eventualità in cui si debba procedere a gara tra plurimi offerenti l'offerta minima in aumento di € 2.000,00**

#### **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 certificato in bollo rilasciato 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;
- 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) 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 19.6.03 in rapporto alla procedura elaborata dalla Commissione Mista istituita presso il Tribunale di Milano – per la concessione di mutui agli aggiudicatari;
  - a) 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;
  - b) 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;

8) 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 un'unica pubblicità ex art. 107 l.f., almeno 30 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per ciascuna vendita sul portale delle vendite pubbliche (PVP), provvedendo altresì a pubblicare l'avviso di vendita, l'ordinanza di vendita delegata e la perizia, per una sola volta, sul sito [www.asteravenna.eu](http://www.asteravenna.eu) e sui portali nazionali: [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it) e [www.canaleaste.it](http://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](http://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.

Le vendite saranno inoltre pubblicizzate mediante i correlati servizi di geo-localizzazione di [www.asteannunci.it](http://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 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, 4 novembre 2024

Il g.d.  
dott. Paolo Gilotta