



TRIBUNALE CIVILE E PENALE  
**DI RAVENNA**  
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE  
N. 33/2019 R.G

Il Giudice Delegato Dr. Paolo Gilotta, con ordinanza in data 04/11/2024 depositata in data 08/11/2024 ha disposto

la vendita degli immobili - **COME DESCRITTO DA ALLEGATO/I "A"**  
**e precisamente:**

**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:

AVVISO DI VENDITA CON TRATTAZIONE DINANZI AL GIUDICE

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.

\* \* \* \* \*

fissando all'uopo

**l'udienza del giorno 16/01/2025 alle ore 9,30**

**per l'esperimento di vendita, con le modalità della vendita senza incanto stabilendo le seguenti condizioni:**

- 1) La vendita avrà luogo nell' aula n.16 - 2° piano di questo Tribunale.
- 2) **Il prezzo base della vendita senza incanto è fissato in:**  
**€ 85.000,00 per il lotto unico;**

**e nell'eventualità in cui si debba procedere a gara tra plurimi offerenti l'offerta minima in aumento di € 2.000,00 per il lotto unico;**

L'offerta non è efficace 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 prezzo ridotto di un quarto ammonta ad € 63.750,00);

**3) NEL CASO DI VENDITA SENZA INCANTO:**

**Ogni offerente** - tranne il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita **dovrà depositare in busta chiusa** entro le ore 13,00 dell'ultimo giorno non festivo precedente quello della vendita - presso la Cancelleria Fallimentare, Viale Giovanni Falcone, 67 - Ravenna 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 e la data dell'udienza:

a) **offerta irrevocabile d'acquisto con domanda di partecipazione** che dovrà riportare: le complete generalità dell'offerente, l'indicazione del codice fiscale e nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale prescelto. In caso di offerte presentate per conto e nome di una

## AVVISO DI VENDITA CON TRATTAZIONE DINANZI AL GIUDICE

società o ente, l'offerta 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. In ogni caso, saranno escluse le offerte per le quali non risulti sufficientemente certa la sussistenza di potere rappresentativo dell'offerente relativamente agli atti della procedura di vendita.

Gli offerenti dovranno dichiarare la propria residenza od eleggere domicilio in Ravenna.

b) assegno circolare non trasferibile intestato al fallimento o ricevuta di versamento mediante bonifico sul conto corrente bancario intestato alla procedura "*Ravaioli Stefano di Ravaioli Stefano*", acceso presso il Credito Cooperativo Ravennate Forlivese e Imolese - sede di Faenza, IBAN: *IT0600854223706000000324634* e vincolato all'ordine del giudice delegato ovvero mediante l'emissione di un assegno circolare intestato alla procedura in misura non inferiore al 10% del prezzo da lui proposto **da imputarsi a titolo di cauzione;**

c) le buste sono aperte all'udienza fissata per l'esame delle offerte, alla presenza degli offerenti.

#### **4) Condizioni di vendita:**

a) ogni immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni eventuale servitù attiva e passiva inerente e quote condominiali relative, così come identificato, descritto e valutato dall'esperto con la relazione di stima in atti e come sinteticamente indicato negli All. A, annessi all'avviso di vendita;

b) **l'aggiudicatario avrà un tempo di 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione per le vendite senza incanto per il pagamento del residuo prezzo**, detratto l'importo per cauzione già versato nel conto corrente bancario intestato alla procedura e depositare la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo presso il curatore. 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. Non sono previste ulteriori spese tranne quelle relative al procedimento di sanatoria delle eventuali violazioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma della Legge 47/1985 e successive modificazioni che l'aggiudicatario potrà presentare entro 120 giorni dopo la notifica dell'atto di trasferimento emesso dal Giudice;

c) il Cancelliere avverte i partecipanti alle aste della 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;

d) il Cancelliere avverte della possibilità di conseguire, presso la Cancelleria del Tribunale di Ravenna o presso il sito ABI, l'elenco delle banche aderenti all'iniziativa per il Tribunale di Ravenna;

e) il Cancelliere 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.

**5) Quanto alla pubblicità in funzione della vendita, come previsto dal programma di liquidazione eventualmente integrato ed approvato, visto l'art. 107 L.F.:**

a) 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](http://casa.it); [immobiliare.it](http://immobiliare.it); [subito.it](http://subito.it); [idealista.com](http://idealista.com), [Bakeca.it](http://Bakeca.it), [e-bay annunci](http://e-bay annunci); [secondamano.it](http://secondamano.it)) nonché pubblicizzate come da standard contenuto nelle direttive fornite il 16.12.2015 o diversamente convenuto.

b) per informazioni tecniche relative all'immobile oggetto di vendita ed anche per concordare un eventuale sopralluogo, rivolgersi esclusivamente al curatore D.ssa Laura Alpi - Tel . 0546 661525;

c) maggiori informazioni potranno essere fornite dalla Cancelleria del Tribunale a chiunque vi abbia interesse.

Ravenna, li 12/12/2024



Il Funzionario Giudiziario  
Dr.ssa E. Manzoni