



**TRIBUNALE ORDINARIO di RAVENNA**

UFFICIO PROCEDURE CONCORSUALI E DELLA REGOLAZIONE DELLA CRISI E  
DELL'INSOLVENZA

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

\*\*\*

PROC. N. R.G. 13-2022

**IL GIUDICE DELEGATO**

- letta l'istanza avanzata dal Curatore per la vendita dei beni di pertinenza della procedura in conformità al programma di liquidazione approvato;
- visti gli artt. 104 ter, 107 e 108 L.F.;
- ritenuto di dover adottare per la vendita degli immobili di pertinenza della procedura concorsuale modalità analoghe a quelle previste dal codice di procedura civile per la vendita degli immobili in sede di esecuzione individuale, delegando 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, 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;

**ORDINA**

procedersi alla vendita senza incanto, dei seguenti beni immobili al prezzo base di seguito indicato, tutti meglio descritti nella perizia di stima in atti, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta e a cui si fa integrale rinvio, inclusi i dati catastali ed i confini:

**(seguendo la numerazione come risulta dalla perizia di stima redatta dal CTU):**

- **LOTTO N. 1** – Piena proprietà di box auto sito in Faenza (RA), Via Lesi n. 27, posto al primo piano sottostrada, in autorimessa facente parte di complesso residenziale con accesso da rampa carrabile, dotata di cancello automatico, della superficie commerciale di mq. 16,90 ca., censito al Catasto Fabbricati del Comune di Faenza al foglio 152 con la particella 704 sub 32, posto in vendita al prezzo base di € 13.000,00 pari al suo valore di stima;
- **LOTTO N. 2** – Piena proprietà di box auto sito in Faenza (RA), Via Lesi n. 27, posto al primo piano sottostrada, in autorimessa facente parte di complesso residenziale con accesso da rampa carrabile, dotata di cancello automatico, della superficie commerciale di mq. 16,90 ca., censito al Catasto Fabbricati del Comune di Faenza al foglio 152 con la particella 704 sub 36, posto in vendita al prezzo base di € 13.000,00 pari al suo valore di stima;
- **LOTTO N. 3** – Piena proprietà di box auto sito in Faenza (RA), Via Lesi n. 27, posto al primo piano sottostrada, in autorimessa facente parte di complesso residenziale con accesso da rampa carrabile, dotata di cancello automatico, della superficie commerciale di mq. 16,90 ca., censito al Catasto Fabbricati del Comune di Faenza al foglio 152 con la particella 704 sub 37, posto in vendita al prezzo base di € 13.000,00 pari al suo valore di stima;
- **LOTTO N. 4** – Piena proprietà di box auto sito in Faenza (RA), Via Lesi n. 27, posto al primo piano sottostrada, in autorimessa facente parte di complesso residenziale con accesso da rampa carrabile, dotata di cancello automatico, della superficie commerciale di mq. 16,90 ca., censito al Catasto Fabbricati del Comune di Faenza al foglio 152 con la particella 704 sub 70, posto in vendita al prezzo base di € 13.000,00 pari al suo valore di stima;
- **LOTTO N. 5** – Piena proprietà di box auto sito in Faenza (RA), Via Lesi n. 27, posto al primo piano sottostrada, in autorimessa facente parte di complesso residenziale con accesso da

- rampa carrabile, dotata di cancello automatico, della superficie commerciale di mq. 16,80 ca., censito al Catasto Fabbricati del Comune di Faenza al foglio 152 con la particella 704 sub 75, posto in vendita al prezzo base di € 13.000,00 pari al suo valore di stima;
- **LOTTO N. 6** – Piena proprietà di box auto sito in Faenza (RA), Via Lesi n. 29, posto al primo piano sottostrada, in autorimessa facente parte di complesso residenziale con accesso da rampa carrabile, dotata di cancello automatico, della superficie commerciale di mq. 22,00 ca., censito al Catasto Fabbricati del Comune di Faenza al foglio 152 con la particella 704 sub 134, posto in vendita al prezzo base di € 17.000,00 pari al suo valore di stima;
  - **LOTTO N. 7** – Piena proprietà di box auto sito in Faenza (RA), Via Lesi n. 29, posto al primo piano sottostrada, in autorimessa facente parte di complesso residenziale con accesso da rampa carrabile, dotata di cancello automatico, della superficie commerciale di mq. 30,20 ca., censito al Catasto Fabbricati del Comune di Faenza al foglio 152 con la particella 704 sub 151, posto in vendita al prezzo base di € 23.000,00 pari al suo valore di stima;
  - **LOTTO N. 8** – Piena proprietà di cantina sita in Faenza (RA), Via Lesi n. 19, posta al primo piano sottostrada, facente parte di complesso residenziale con accesso da rampa carrabile, dotata di cancello automatico, della superficie commerciale di mq. 3,00 ca., censita al Catasto Fabbricati del Comune di Faenza al foglio 152 con la particella 704 sub 185, posta in vendita al prezzo base di € 4.900,00 pari al suo valore di stima;
  - **LOTTO N. 9** – Piena proprietà di cantina sita in Faenza (RA), Via Lesi n. 19, posta al primo piano sottostrada, facente parte di complesso residenziale con accesso da rampa carrabile, dotata di cancello automatico, della superficie commerciale di mq. 4,79 ca., censita al Catasto Fabbricati del Comune di Faenza al foglio 152 con la particella 704 sub 186, posta in vendita al prezzo base di € 7.700,00 pari al suo valore di stima;
  - **LOTTO N. 10** – Piena proprietà di cantina sita in Faenza (RA), Via Lesi, posta al primo piano sottostrada, facente parte di complesso residenziale con accesso da rampa carrabile, dotata di cancello automatico, della superficie commerciale di mq. 3,76 ca., censita al Catasto

Fabbricati del Comune di Faenza al foglio 152 con la particella 704 sub 219, posta in vendita al prezzo base di € 6.000,00 pari al suo valore di stima;

- **LOTTO N. 11** – Piena proprietà di cantina sita in Faenza (RA), Via Lesi n. 25, posta al primo piano sottostrada, facente parte di complesso residenziale con accesso da rampa carrabile, dotata di cancello automatico, della superficie commerciale di mq. 3,86 ca., censita al Catasto Fabbricati del Comune di Faenza al foglio 152 con la particella 704 sub 235, posta in vendita al prezzo base di € 5.500,00 pari al suo valore di stima;
- **LOTTO N. 12** – Piena proprietà di cantina sita in Faenza (RA), Via Lesi, posta al primo piano sottostrada, facente parte di complesso residenziale con accesso da rampa carrabile, dotata di cancello automatico, della superficie commerciale di mq. 1,95 ca., censita al Catasto Fabbricati del Comune di Faenza al foglio 152 con la particella 704 sub 247, posta in vendita al prezzo base di € 3.100,00 pari al suo valore di stima;
- **LOTTO N. 13** – Piena proprietà di cantina sita in Faenza (RA), Via Lesi, posta al primo piano sottostrada, facente parte di complesso residenziale con accesso da rampa carrabile, dotata di cancello automatico, della superficie commerciale di mq. 1,85 ca., censita al Catasto Fabbricati del Comune di Faenza al foglio 152 con la particella 704 sub 248, posta in vendita al prezzo base di € 3.000,00 pari al suo valore di stima;
- **LOTTO N. 14** – Piena proprietà di cantina sita in Faenza (RA), Via Lesi, posta al primo piano sottostrada, facente parte di complesso residenziale con accesso da rampa carrabile, dotata di cancello automatico, della superficie commerciale di mq. 3,04 ca., censita al Catasto Fabbricati del Comune di Faenza al foglio 152 con la particella 704 sub 249, posta in vendita al prezzo base di € 4.900,00 pari al suo valore di stima;
- **LOTTO N. 15** – Piena proprietà di cantina sita in Faenza (RA), Via Lesi, posta al primo piano sottostrada, facente parte di complesso residenziale con accesso da rampa carrabile, dotata di cancello automatico, della superficie commerciale di mq. 2,67 ca., censita al Catasto Fabbricati del Comune di Faenza al foglio 152 con la particella 704 sub 250, posta in vendita

al prezzo base di € 4.300,00 pari al suo valore di stima;

- **LOTTO N. 16** – Piena proprietà di cantina sita in Faenza (RA), Via Lesi n. 13, posta al primo piano sottostrada, facente parte di complesso residenziale con accesso da rampa carrabile, dotata di cancello automatico, della superficie commerciale di mq. 2,67 ca., censita al Catasto Fabbricati del Comune di Faenza al foglio 152 con la particella 703 sub 46, posta in vendita al prezzo base di € 4.300,00 pari al suo valore di stima;

#### DELEGA

le operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c. al Dott. G. ALBERTO SPITALI;

#### DISPONE

- 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;
- che l'offerta debba essere accompagnata dal deposito di cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto a mezzo bonifico sul conto corrente bancario acceso presso la Solution Bank S.p.A. – Agenzia di Ravenna, P.zza Caduti per la Libertà n. 17, IBAN n. IT 31 G 03273 13100 000400103109.
- che l'offerta debba essere depositata entro le ore 24:00 del giorno precedente la data dell'udienza stabilita per l'esame delle offerte;
- che 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;
- che l'offerta presentata per conto e nome di una società o ente, dovrà essere accompagnata dalla produzione di visura camerale aggiornata rilasciata, **NON OLTRE 60 GIORNI PRIMA DELL'UDIENZA** di aperture 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. In ogni caso, saranno escluse le offerte per le quali non risulti ragionevolmente certa la sussistenza attuale di potere rappresentativo dell'offerente;
- che 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;
  - che 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;
  - che soltanto all'esito degli adempimenti precedenti sarà emesso il decreto di trasferimento, ai sensi dell'art. 586 c.p.c.; il professionista delegato provvederà a predisporre la bozza;
  - che 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 19.06.03 in rapporto alla procedura elaborata dalla Commissione Mista istituita presso il Tribunale di Milano – per la concessione di mutui agli aggiudicatari;
  - che 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; 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;
  - che quanto alla pubblicità in funzione della vendita, dispone che:

il professionista delegato effettui la pubblicità, sul portale delle vendite pubbliche, dell'avviso di vendita contenente tutti i dati che possono interessare il pubblico o della ordinanza di vendita o di ogni altro atto o documento ritenuto utile e a compiere tutti gli adempimenti pubblicitari previsti dalla circolare di questo Tribunale.

### **Il Giudice Delegato**

#### AVVERTE

fin d'ora le parti che, in caso di infruttuosità del primo tentativo, il professionista delegato procederà con le vendite competitive, riducendo, tra un esperimento e l'altro, il prezzo base precedente, fino al limite di un quinto senza possibilità di offerte inferiori al 75% del prezzo base, e dopo il terzo esperimento andato deserto, fino al limite di ulteriore 25%.

Ravenna, 12-5-2022

Il Giudice Delegato

Dott. Piervittorio Farinella