



TRIBUNALE ORDINARIO di RAVENNA

UFFICIO FALLIMENTARE

ORDINANZA PER LA DETERMINAZIONE DELLE MODALITA' DI VENDITA

CON DELEGA DELLE RELATIVE OPERAZIONI

IL GIUDICE DELEGATO

- letta l'istanza avanzata dal Curatore per la vendita dei beni di pertinenza della procedura in conformità al programma di liquidazione ed alla sua successiva integrazione approvata;
- 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, degli immobili che seguono, così come risulta dalla perizia di stima redatta dall'esperto stimatore;
- 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:

Lotto 1 - Unità immobiliari produttivo/artigianali site in Faenza (RA), Via San Giovanni da Formellino n. 13, per la quota di proprietà 1/1, così identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Faenza, Prov. RA, Fg. 133, Mapp. 225:

- sub. 1, Via Formellino n. 13, p.T-1, Cat. D/7, Rendita € 3.142,00;

- sub. 2, Via Formellino n. 13, p.T, Cat. D/7, Rendita € 4.054,00;

E' inoltre presente il bene identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Faenza, Prov. RA, Fg. 133, Mapp. 225, sub. 3, B.C.N.C (corte e tettoia ad entrambi i subalterni).

Prezzo base di € 400.000,00 pari al suo valore di stima.

Situazione occupazionale:

Immobilabile sub. 1: libero.

Immobilabile sub. 2: da liberare al decreto di trasferimento. L'immobile risulta occupato da terzi.

Lotto 2 - quota di 1/2 di unità immobiliari residenziali e annessi rurali, site in Faenza (RA), Via San Giovanni da Formellino n. 9 e n. 11 – così identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Faenza, Prov. RA, Fg. 133, Mapp. 248:

- sub. 1, Via Formellino n. 9, p.T-1, Cat. A/2, Cl. 2, Consist. 8 vani, Sup. catastale totale 187 mq, Rendita € 743,70;

- sub. 2, Via Formellino n. 11, p.T-1, Cat. A/2, Cl. 2, Consist. 4 vani, Sup. catastale totale 82 mq, Rendita € 371,85;

- sub. 3, Via Formellino n. 9, p.T-1, Cat. D/10, Rendita € 774,00;

Sono inoltre presenti i beni identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Faenza, Prov. RA, Fg. 133, Mapp. 248, sub. 4 e 5, B.C.N.C (portico, ripostigli e corte, comuni a tutti i subalterni).

Prezzo base di € 105.000,00 pari al suo valore di stima.

Situazione occupazionale:

Immobilabile sub 1: occupato, da liberare al decreto di trasferimento;

Immobilabile sub 2: occupato da terzi, senza titolo, da liberare al decreto di trasferimento;

Immobilabile sub 3: occupato da terzi, da liberare al decreto di trasferimento. L'immobile risulta, infatti, ceduto all'associazione "Amici dell'allegria" (già in persona del legale rappresentante Ferruzzi Raffaele, e dal 27.10.2017 al legale rappresentante A.M. – moglie di Ferruzzi Raffaele) in uso gratuito con "Contratto di comodato di bene immobile" della durata di anni 10 (dieci) a far data dal 22.12.2012.

L'intero Lotto 2 è da considerarsi "occupato per quote indivise".

3° Lotto – quota di 1/2 di terreni agricoli siti in Faenza (RA), così identificati al Catasto Terreni del Comune di Faenza, Prov. RA, Fg. 133:

- Mapp. 207, Frutteto, Sup. ha 1.29.69, R.D. € 461,49, R.A. € 147,35;

- Mapp. 209, Vigneto, Sup. ha 0.65.50, R.D. € 82,37, R.A. € 67,66;

La consistenza catastale complessiva dei terreni, risulta essere di mq 19.519; il manufatto presente non viene considerato nella sua consistenza ai fini della sua valorizzazione in quanto totalmente privo di autorizzazioni, ma se ne tiene conto per quanto riguarda il costo della sua rimozione.

Prezzo base di € 27.000,00 pari al suo valore di stima.

Situazione occupazionale: occupato con contratto di affitto disdettato.

Tutto quanto premesso

DELEGA

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

nomina gestore per la vendita telematica la società **Aste Giudiziarie in Linea S.p.a.**

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 vincolato acceso presso: Credit Agricole – Agenzia di Ravenna, Via Cavina n. 29, IBAN: IT83 E 06230 13107 000030199317;
- 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 30 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 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 ulteriori 2 esperimenti di vendita, nel termine complessivo di mesi 12, riducendo il prezzo base del 25%, e rimettendo gli atti al giudice all'esito in caso di infruttuosità.

Ravenna, 22.01.2025

Il Giudice Delegato

dott. Paolo Gilotta

Si comunichi.

Ravenna, 22 gennaio 2025

Il g.d.
dott. Paolo Gilotta