

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

SEZ. FALLIMENTARE

Liquidazione del Patrimonio: Procedura n.: 8/2020

Giudice: Dott. Alessandro Farolfi

Liquidatore Giudiziale: Dott. Francesco Stringa

Proc. N° 8/2020

del: 19.01.2021

dep.: 20.01.2021

G. D.:

dr. A. FAROLFI

LIQUIDATORE:

dr. F. STRINGA

AVVISO DI VENDITA COMPETITIVA

Il sottoscritto Dott. Francesco Stringa, nato a Ravenna (RA), il 06 novembre 1984, con studio in Ravenna (RA), via Carducci n. 5, tel. 0544. 33590, indirizzo e-mail stringa.francesco@yahoo.it, in qualità di Liquidatore Giudiziale nominato nella procedura di liquidazione del patrimonio in epigrafe

PREMESSO CHE

- in data 19 gennaio 2021 è stata dichiarata aperta la procedura di liquidazione del patrimonio **8/2020** ex art 14 ter L. 3/2012, , nominando contestualmente lo scrivente in qualità di Liquidatore Giudiziale;
- in data 10 giugno 2021 è stato comunicato ai creditori il programma di liquidazione redatto ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 14-novies, comma I, Legge n. 3/2012, che veniva depositato telematicamente presso la Cancelleria in data 11 maggio 2021;
- in conformità al predetto programma di liquidazione, in data 20 settembre 2021 alle ore 10:00, dinanzi allo scrivente Liquidatore giudiziale, è stato avviato l'esperimento di gara con modalità analogica finalizzato alla procedura competitiva di vendita dell'immobile sito in Ravenna, frazione San Romualdo, via della Melica n. 43, andato deserto;
- lo scrivente intende dare avvio, come in effetti si avvia con il presente Avviso di Vendita, alla seconda procedura competitiva di vendita dell'immobile sito in Ravenna, frazione San Romualdo, Via della Melica n. 43, come meglio infra descritto ed identificato;
- il presente Avviso sarà pubblicato sui seguenti siti internet: **asteannunci.it**, **asteavvisi.it**, **asteravenna.eu**, **astegiudiziarieravenna.it**, **tribunalediravenna.it** e

sul Portale delle Vendite Pubbliche (di seguito PVP);

- per la conduzione delle operazioni di vendita si procederà con la modalità della **VENDITA ANALOGICA;**

VISTI

altresì:

- l'autorizzazione alla vendita del Giudice Delegato, Dott. Alessandro Farolfi, alla procedura di liquidazione del patrimonio in oggetto, in data 11 maggio 2021;
- l'art. 14-novies e segg. Legge n. 3/2012;

AVVISA

della vendita senza incanto con modalità analogica della piena proprietà dell'immobile infra meglio descritto ed identificato catastalmente:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

APPARTEMENTO E POSTO AUTO:

Titolarità	Comune	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona e Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Proprieta' per 4/5	RAVENNA Sez.	SA/93	419	4	RAVENNA(RA) VIA DELLA MELICA n. 43 Piano T	Zona 003 Cat.C/6	02	19 m ²	Euro. 63,76
Proprieta' per 4/5	RAVENNA Sez.	SA/93	419	12	RAVENNA(RA) VIA DELLA MELICA n. 43 Piano 1-2	Zona 003 Cat.A/3	02	3 vani	Euro. 247,90

DESCRIZIONE GENERALE:

Piena proprietà dell'immobile, edificato nell'anno 2002, ubicato in località San Romualdo (RA) in via della Melica n.43, a circa 10 chilometri dal centro di Ravenna.

Il manufatto in analisi è costituito da un appartamento posto al primo piano, il cui accesso dal piano terra, in area identificabile quale B.C.N.C è garantita da una scala in CA, con rivestimento in marmo chiaro, tipo trani martellinato. Il collegamento verticale così costituito, collega il piano terra al ballatoio, che si sviluppa per tutto il lato sud dell'edificio e da cui si accede direttamente a due delle unità presenti nel condominio di cui la seconda verso est è costituita dall'appartamento oggetto d'analisi.

La pavimentazione è realizzata con piastrelle di gres ceramicato di forma rettangolare, di colore finto cotto.

Dal ballatoio, come sopra indicato, tramite un portoncino con rivestimento in alluminio, si accede direttamente alla sala cucina soggiorno dell'appartamento, dove è presente una scala in legno che favorisce il collegamento con il soppalco in arredo, realizzato in legno. Dalla zona giorno, si accede alla zona notte, tramite un disimpegno, che mette così in

comunicazione il soggiorno con la stanza da letto ed il bagno.

L'appartamento anche se di dimensioni ridotte, appare ben distribuito, bilanciato e funzionale alla sua destinazione.

Tutto il manufatto è costituito da sei unità edilizie distinte, due al piano terra grandi, e quattro al secondo piano, di dimensioni più ridotte, due per ogni ballatoio.

In tutto l'appartamento è stata posata una piastrellatura in monocottura marmorizzata con mattonelle di circa cm. 33 x 33. I serramenti interni sono in legno con vetri camera, mentre gli scuroni ed il portoncino sono realizzati in scatolato d'alluminio nobilitato.

Si specifica che l'immobile è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta.

L'immobile è di proprietà per quattro quinti del debitore; la proprietà del quinto residuo risulta in capo al figlio che, con raccomandata sottoscritta in data 1 dicembre 2020, ha rinunciato a svolgere qualsiasi azione volta ad ostacolarne la vendita.

STATO DI POSSESSO:

Non sono stati individuati elementi che possano creare anomalie che compromettano o diminuiscano la possibilità di alienazione dell'immobile.

L'immobile, attualmente occupato dal debitore, verrà in ogni caso liberato a seguito della compravendita con le modalità ed i tempi previsti dalla legge.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: nessuna

Atti di asservimento urbanistico: nessuna

Altre limitazioni d'uso: nessuna

Vincoli ed oneri giuridici da cancellarsi a cura e spese della procedura:

La cancellazione della trascrizione del decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio sarà a cura e spese della procedura.

Misure penali: Nessuna



Data dell'asta: 15/12/2021, ore 10:00.

Prezzo base: € 68.000,00 (prezzo di vendita pari al prezzo di perizia, ridotto del 15%)

Offerta minima: € 51.000,00 (prezzo base ridotto del 25%)

Rilancio minimo € 4.000,00.

La vendita avrà luogo presso la sede dell'I.V.G. di Ravenna, in Via Canala, 55, 48123 Ravenna. L'immobile sopra elencato è meglio descritto nella relazione di stima a firma dell'esperto Arch. Saverio Achille Babini, reperibile sul sito www.asteannunci.it, che deve essere consultato dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto quanto non espressamente indicato nel presente Avviso di Vendita.

Tutte le offerte dovranno essere presentate, con le modalità riportate nelle condizioni di vendita allegate, entro **e non oltre le ore 13** del giorno antecedente la data fissata per la vendita, previo appuntamento telefonico. Le offerte cartacee dovranno essere consegnate, entro il predetto termine, presso la sede del Liquidatore Giudiziale, Dott. Francesco Stringa, in Ravenna (RA), Via Carducci n. 5.

La pubblicità, le modalità di presentazione delle domande (analogiche) e le condizioni della vendita sono regolate dalle "CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA" di seguito riportate.

Al Liquidatore Giudiziale, Dott. Francesco Stringa, in Ravenna (RA), Via Carducci n. 5, tel. 0544.33590, indirizzo e-mail stringa.francesco@yahoo.it, possono essere richieste maggiori informazioni sulla vendita e prenotazioni per la visione dei beni.

Qui di seguito sono riportate le condizioni generali di vendita.

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

Il Liquidatore Giudiziale segnala che la gara avverrà con modalità analogica, la quale comporta la possibilità di ammettere all'asta offerenti che partecipano di persona all'asta nel luogo indicato nelle presenti condizioni generali e nell'avviso di vendita.

Le modalità di partecipazione in forma analogica (di persona) sono riportate nella sezione A delle presenti condizioni di vendita.

PARTE GENERALE

1) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a

misura.

2) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi; la cancellazione della trascrizione del decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio sarà a cura e spese della procedura.

3) Gli oneri tributari derivanti dalla vendita saranno a carico dell'acquirente.

4) Il pagamento del prezzo e degli oneri tributari dovrà essere effettuato entro il termine massimo e non prorogabile di 120 giorni dalla data di aggiudicazione

VISITE ALL'IMMOBILE IN VENDITA DA PARTE DEGLI INTERESSATI

Il Liquidatore Giudiziale assicura a tutti gli interessati all'acquisto, accompagnandoli direttamente o tramite un collaboratore o coadiutore, la possibilità di visitare l'immobile in vendita, entro 7 giorni dalla relativa richiesta.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E DELLE CAUZIONI

A) OFFERTA CON MODALITÀ ANALOGICA

L'offerente, dovrà preventivamente versare una cauzione d'importo pari ad un decimo del prezzo offerto mediante bonifico sul conto bancario intestato alla procedura di liquidazione del patrimonio (**PROC. DI LIQ.NE 8/2020- IBAN:IT35-I010-3013-1020-0000-1721-239 – Banca Mps Spa– Filiale di Ravenna**), indicando nella causale il numero della procedura (8/2020) e la data fissata per l'esame delle offerte, come risultanti dall'avviso di vendita.

L'offerta di acquisto deve essere munita di marca da bollo di euro 16,00 per la sua validità e deve essere depositata entro le h. **13.00 del giorno antecedente la data fissata per l'esame delle offerte e per la gara tra gli offerenti (o del venerdì precedente se la gara si terrà nella giornata di lunedì)**, presso la sede del Liquidatore Giudiziale, Dott. Francesco Stringa, in Ravenna (RA), Via Carducci n. 5, in busta chiusa anonima. Nessun'altra indicazione deve essere apposta sulla busta.

L'offerta deve essere corredata dei seguenti documenti:

I) copia della contabile o della comunicazione bancaria relativa al bonifico effettuato; II) dichiarazione di offerta di acquisto contenente:

- a) se l'offerente è una persona fisica, **il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico dell'offerente** (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello

che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare;

- b) se l'offerente è una società, **la denominazione, la sede legale, il codice fiscale dell'impresa, il nome del legale rappresentante;**
- c) **l'indicazione del bene** per il quale l'offerta è proposta;
- d) **l'indicazione del prezzo offerto**, che non potrà essere inferiore, a pena d'inefficacia, al prezzo minimo indicato nella autorizzazione alla vendita e nell'avviso di vendita;
- e) la dichiarazione che l'offerta è irrevocabile;
- f) **l'indicazione del termine di pagamento del prezzo, che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni** dalla data di aggiudicazione;
- g) **fotocopia di un documento d'identità dell'offerente**, se si tratta di persona fisica; se l'offerente è una società vanno trasmessi: **copia del certificato del registro delle imprese, fotocopia del documento d'identità di chi ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e che parteciperà alla gara**, e, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri;
- h) al termine della gara, in caso di mancata aggiudicazione, verrà restituita la cauzione ed il costo del bonifico verrà detratto dall'importo restituito.

Il Liquidatore Giudiziale, anche tramite un proprio delegato, all'atto della ricezione delle buste le prenderà in custodia sino al momento dell'apertura della gara.

SVOLGIMENTO DELLA GARA

In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara tra tutti gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.

Nel giorno e l'ora della gara l'offerente che ha formulato l'offerta deve presentarsi presso la sede dell'I.V.G. di Ravenna, in Via Canala, 55, 48123 Ravenna.

Il celebrante provvederà a convocare gli interessati e ad aprire le buste precedentemente depositate e custodite presso lo studio del professionista Liquidatore Giudiziale.

L'offerente potrà farsi rappresentare nella gara da un procuratore munito di procura risultante da scrittura privata anche non autenticata (purché accompagnata, in tal caso, da una fotocopia del documento d'identità dell'offerente), salvo che il potere di

rappresentanza risulti dal certificato del Registro delle Imprese. L'offerente che presenzierà personalmente davanti al celebrante deve, a pena di esclusione dalla gara sincrona mista, comprendere e parlare correttamente la lingua italiana.

Se per l'acquisto del medesimo bene risulteranno presentate più offerte valide, si procederà a gara dinanzi al celebrante sulla base dell'offerta più alta. In ogni caso l'aumento non potrà essere inferiore all'importo indicato nell'avviso di vendita; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

La gara avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, dopo la eventuale dichiarazione di inammissibilità delle domande non idonee e la eventuale comunicazione di modifiche relative allo stato di fatto o di diritto del bene che, tempestivamente, saranno comunicate dal celebrante a tutti gli offerenti presenti personalmente ammessi alla gara.

Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di sessanta secondi.

Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il celebrante pronuncerà l'aggiudicazione in favore del maggiore offerente. Se non possa individuarsi un maggior offerente perché tutte le offerte risultino di eguale importo, aggiudicherà il bene a favore di chi risulterà aver trasmesso per primo l'offerta in base alle risultanze cartacee acquisite. Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al maggior offerente o al primo offerente, anche se non comparso.

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene. L'offerta, benché irrevocabile, non dà di per sé diritto all'acquisto.

L'aggiudicazione sarà definitiva, e quindi non saranno prese in considerazione successive offerte in aumento, salvo quanto previsto dall'art. 108 L.F..

In caso di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, III comma, c.p.c. l'avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile deve essere definitivamente intestato.

Nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore a quello di cui all'ordinanza di vendita, detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario per il pagamento del "saldo prezzo" a pena di decadenza.

La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia dell'atto di trasferimento redatto dal notaio.

TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETA'

La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico

dell'aggiudicatario all'atto di trasferimento redatto dal notaio.

RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE

All'offerente non aggiudicatario la cauzione sarà restituita dopo lo svolgimento della gara al più presto. Il Liquidatore Giudiziale verrà, nell'ambito del provvedimento relativo alla vendita (programma di liquidazione o integrazione dello stesso, e successivo atto di richiesta di autorizzazione dell'atto conforme al programma di liquidazione che dovrà prevedere richiesta espressa in tal senso) - autorizzato ex ante alla restituzione ai partecipanti non aggiudicatari delle cauzioni dai medesimi versate, senza necessità di ulteriore mandato del G.D. Tale autorizzazione dovrà essere presentata in banca e sarà idonea a consentire la esecuzione dei bonifici restitutivi immediatamente. Il Liquidatore Giudiziale dovrà depositare al Giudice Delegato la informativa sull'esito della vendita e sull'esecuzione dei bonifici restitutori alle coordinate bancarie raccolte previamente col modulo in uso.

PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI FISCALI NELLA VENDITA

Il **saldo prezzo** dovrà essere versato dall'aggiudicatario mediante bonifico bancario sul conto intestato alla procedura di liquidazione del patrimonio sopraindicato entro il termine non prorogabile di 120 giorni dalla data di aggiudicazione. In caso di mancato versamento nel termine, l'aggiudicatario **sarà dichiarato decaduto**, con conseguente **incameramento della cauzione** a titolo di penale e, in caso di successiva vendita del bene ad un prezzo inferiore, sarà tenuto **al pagamento della differenza non incassata a titolo di risarcimento del maggior danno**.

Nello stesso termine e con le stesse modalità dovrà essere versato **l'importo dovuto per oneri tributari**. L'importo sarà comunicato dal Liquidatore Giudiziale a mezzo PEC, FAX o raccomandata. Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni previste per la "prima casa" o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione, utilizzando l'apposito modulo consegnatogli dal Liquidatore Giudiziale al momento dell'aggiudicazione o inviatogli via mail all'indirizzo che dovrà essere indicato all'atto dell'aggiudicazione.

Se l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo, farà ricorso ad un **contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato**, le somme dovranno essere erogate (a seguito della sottoscrizione del **contratto definitivo di mutuo** contenente l'atto di assenso all'iscrizione ipotecaria di

primo grado - ai sensi dell'art. 2822 cod. civ. - e la delega - ex art. 1269 cod. civ. - del mutuatario alla banca per il versamento dell'importo mutuato direttamente alla procedura) mediante assegno **circolare non trasferibile** intestato a: **PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO 8/2020**

Analogamente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c., il Notaio rogante l'atto di trasferimento, nel predisporre l'atto, entro cinque giorni dal ricevimento del saldo prezzo, inserirà la seguente dizione: "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente atto è avvenuto mediante erogazione della somma di € ***** da parte di **** a fronte del contratto di mutuo a rogito **** del **** rep.*** e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto legale al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente atto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate, maggiorate di quota proporzionale degli interessi attivi maturati nel periodo intercorso sul conto bancario della procedura di liquidazione del patrimonio, saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante.

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

La pubblicità verrà effettuata sui seguenti canali pubblicitari:

1. a termini dell'art. 490, comma 1, c.p.c. mediante pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>.
2. a termini dell'art. 490, comma 2, c.p.c. pubblicazione dell'avviso di vendita, perizia di stima, planimetrie, foto e ogni altra documentazione utile relativa all'immobile sui portali internet asteannunci.it, asteavvisi.it, asteravenna.eu, astegiudiziarieravenna.it tribunalediravenna.it;
3. affissione di un cartello vendesi, con indicata la sola descrizione dell'immobile (es. bilocale, attico, negozio, etc.) e recapiti del Liquidatore Giudiziale o del suo ausiliario.

Ravenna, 12 ottobre 2021

Il Liquidatore Giudiziale
dott. Francesco Stringa