

Notai per le Esecuzioni Immobiliari e Mobiliari

Associazione Professionale

Via Ginanni n.8 - 48121 Ravenna

Tel. 0544/219977 - Fax 0544/218536

www.associazionenotai.it

TRIBUNALE DI RAVENNA

Sezione Civile

Ufficio Fallimenti

Fallimento RG 50/2016

AVVISO DI VENDITA

Si dà pubblico avviso che il Giudice Delegato al Fallimento in epigrafe, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., con ordinanza del 27.09.2018, ha delegato il **Notaio Dott. Alberto Fazi**, Notaio in Ravenna, iscritto nel Distretto Notarile di Ravenna, al compimento delle operazioni di vendita dei seguenti immobili, tutti ubicati in Comune di Lugo, via Mario Martinelli e via Don Bosco:

LOTTO UNO

Piena proprietà di terreno urbanizzato, con capacità edificatoria realizzabile pari a 392,31 mq., completo di tutte le opere previste dal Permesso di Costruire n. 13583 del 23.05.2006 e successiva variante n. 31533 del 05.12.2006.

Identificazione catastale

Catasto Terreni del Comune di Lugo, al **foglio 104:**

- **particella 1211**, seminativo, classe 1, superficie 624 mq., Reddito Dominicale € 5,92 e Reddito Agrario € 5,16;

LOTTO DUE

Piena proprietà di terreno urbanizzato con capacità edificatoria realizzabile pari a 392,31 mq., e completo di tutte le opere previste dal Permesso di Costruire n. 13583 del 23.05.2006 e successiva variante n. 31533 del 05.12.2006.

Identificazione catastale

Catasto Terreni del Comune di Lugo, al **foglio 104:**

- **particella 1212**, seminativo, classe 1, superficie 624 mq., Reddito Dominicale € 5,92 e Reddito Agrario € 5,16;

LOTTO TRE

Piena proprietà di terreno urbanizzato con capacità edificatoria realizzabile pari a 392,31 mq., ubicato nel Comune di Lugo, in via Mario Martinelli e via Don Bosco, e completo di tutte le opere previste dal Permesso di Costruire n. 13583 del 23.05.2006 e successiva variante al Permesso di Costruire n. 31533 del 05.12.2006.

Identificazione catastale

Catasto Terreni del Comune di Lugo, al **foglio 104:**

- **particella 1214**, seminativo, classe 1, superficie 624 mq., Reddito Dominicale € 5,92 e Reddito Agrario € 5,16;

LOTTO QUATTRO

Piena proprietà di terreno urbanizzato con capacità edificatoria realizzabile pari a 672,08 mq., ubicato nel Comune di Lugo, in via Mario Martinelli e via Don Bosco, e completo di tutte le opere previste dal Permesso di Costruire n. 13583 del 23.05.2006 e successiva variante al Permesso di Costruire n. 31533 del 05.12.2006.

Identificazione catastale

Catasto Terreni del Comune di Lugo, al **foglio 104:**

- **particella 1207**, seminativo, classe 1, superficie 534 mq., Reddito Dominicale € 5,07 e Reddito Agrario € 4,41;

- **particella 1208**, seminativo, classe 1, superficie 534 mq., Reddito Dominicale € 5,07 e Reddito Agrario € 4,41;

LOTTO CINQUE

Piena proprietà di terreno urbanizzato con capacità edificatoria realizzabile pari a 785,25 mq., ubicato nel Comune di Lugo, in via Mario Martinelli e via Don Bosco, e completo di tutte le opere previste dal Permesso di Costruire n. 13583 del 23.05.2006 e successiva variante al Permesso di Costruire n. 31533 del 05.12.2006.

Identificazione catastale

Catasto Terreni del Comune di Lugo, al **foglio 104:**

- **particella 1206**, seminativo, classe 1, superficie 1.249 mq., Reddito Dominicale € 11,85 e Reddito Agrario € 10,32;

LOTTO SEI

Piena proprietà di unità immobiliare posta al piano seminterrato di un complesso immobiliare ubicato nel Comune di Lugo, via Mario Martinelli nei pressi del civico n. 18, costituita da cantina/deposito.

Identificazione catastale

Catasto Fabbricati del Comune di Lugo, al **foglio 104:**

- **particella 1191, sub. 28**, categoria C/2, classe 3, consistenza e superficie catastale pari a 4 mq, Rendita di € 17,35.

Si evidenzia che nella relazione del C.T.U. agli atti è precisato, fra l'altro, quanto segue:

“(omissis)

4. Conformità edilizia(omissis)

“Il progetto di lottizzazione è stato eseguito in conformità al Permesso di Costruire n. 692 del 2006 e alla convenzione edilizia stipulata con il Comune di Lugo e nel rispetto di tutti gli obblighi previsti da parte del soggetto attuatore. I lavori di urbanizzazione dell'area sono terminati il 10.09.2011. Con atto notarile Repertorio n. 59922 Raccolta n. 24640 del 08.07.2015 il Comune di Lugo, vista la rispondenza dei lavori al progetto consegnato e alla convenzione stipulata con il Comune stesso, acquisisce gratuitamente le aree a destinazione pubblica. Con questo atto si certifica la conformità delle opere realizzate, come riportato dall'atto stesso di cessione: -“che il soggetto attuatore ha ultimato le opere di in data 10 settembre 2011 (con comunicazione presentata in data 14 ottobre 2011 prot. n.36933 del 17 ottobre 2011) con relativa richiesta di collaudo prot. 37245 del 19 ottobre 2011 e successive integrazioni; - che dalle verifiche e controlli effettuati dal Servizio Lavori Pubblici è risultato che tutti gli adempimenti di convenzione sono stati ottemperati ad eccezione di alcune opere propedeutiche al collaudo da parte del Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale ed alcune opere a verde e stradali; - che da una verifica puntuale di tutte le aree da cedere risultano assolti tutti gli standards di legge; - che con il presente atto le parti intendono procedere all'acquisizione gratuita, da parte del Comune di Lugo, delle aree pubbliche a sede stradale, parcheggio, verde e interesse comune.”

5. Esistenza di parti comuni e servitù

“Come si rileva dall'atto notarile a rogito del Dott. R. Giganti Repertorio n. 38816 del 29.01.2004 e trascritto il 18/02/2004, all'art. 3 “Il terreno in contratto viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con tutte le accessioni, pertinenze, usi, diritti, comunioni, servitù attive e passive se e come legalmente esistenti e, in particolare, con la servitù di fognatura trascritta a Ravenna il 24 luglio 1996 all'art. 7355”.

(omissis)

7. Corrispondenza tra lo stato attuale e la documentazione catastale

(omissis)

I lotti di terreno sono al momento liberi, non costruiti, e non occupati senza titolo. La cantina è anch'essa libera da persone e cose.

(omissis)”

AVVISA

che il giorno 24 maggio 2018, alle ore 10,20 e seguenti, presso l'aula di udienza n. 13 - 2° piano del Tribunale di Ravenna, Viale Giovanni Falcone n. 67, dinanzi a sé, avrà luogo la vendita senza incanto dei suindicati lotti, e che in tale sede procederà all'apertura delle buste, all'esame delle offerte, ai sensi dell'art. 572 c.p.c. ed all'eventuale gara sulle medesime, se presentate in misura superiore ad una,

DETERMINA

che la vendita senza incanto (offerta in busta chiusa ai sensi art. 571 e ss. c.p.c.) degli immobili sopra descritti avverrà con le seguenti **modalità e condizioni:**

1) Il **prezzo base di vendita** è di:

- € 131.000,00# (Euro centotrentunomila/00) per il lotto uno;**
- € 131.000,00# (Euro centotrentunomila/00) per il lotto due;**
- € 131.000,00# (Euro centotrentunomila/00) per il lotto tre;**
- € 214.000,00# (Euro duecentoquattordicimila/00) per il lotto quattro;**
- € 250.000,00# (Euro duecentocinquantamila/00) per il lotto cinque;**
- € 2.160,00# (Euro duemilacentosessanta/00) per il lotto sei;**

2) Il prezzo offerto, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., potrà essere inferiore al prezzo base d'asta indicato ai punti precedenti sino a $\frac{1}{4}$ e, conseguentemente, **l'offerta minima che potrà essere formulata per la partecipazione all'asta è di:**

- € 98.250,00# (Euro novantottomiladuecentocinquanta/00) per il lotto uno;**
- € 98.250,00# (Euro novantottomiladuecentocinquanta/00) per il lotto due;**
- € 98.250,00# (Euro novantottomiladuecentocinquanta/00) per il lotto tre;**
- € 160.500,00# (Euro centosessantamila/00) per il lotto quattro;**
- € 187.500,00# (Euro centottantasettemila/00) per il lotto cinque;**
- € 1.620,00# (Euro milleseicentoventi/00) per il lotto sei;**

3) Nel caso risultassero depositate più offerte efficaci, io Notaio inviterò in ogni caso gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta, con offerte in aumento per somme non inferiori a:

- € 4.000,00# (Euro quattromila/00) per il lotto uno;**
- € 4.000,00# (Euro quattromila/00) per il lotto due;**
- € 4.000,00# (Euro quattromila/00) per il lotto tre;**
- € 7.000,00# (Euro settemila/00) per il lotto quattro;**
- € 8.000,00# (Euro ottomila/00) per il lotto cinque;**
- € 100,00# (Euro cento/00) per il lotto sei;**

CONDIZIONI DI VENDITA

- 1) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.
- 2) La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).
- 3) Gli immobili in oggetto sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta).
- 4) Quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili, si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti

operati dall'esperto nella citata relazione di stima. In ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni, ed in particolare dell'art. 46 del d.p.r. 380/2011.

- 5) La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici, ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione dei beni, applicando una riduzione del valore.
- 6) Per ciascun lotto il prezzo base per il tentativo di vendita è quello già determinato a norma dell'art. 107, primo comma, della legge fallimentare, anche richiamando la valutazione dell'esperto stimatore.
- 7) Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti esistenti al momento della vendita, in quanto saranno cancellate a spese e cura della procedura, mentre non saranno cancellate eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (esempio domande giudiziali), anche ove fossero inopponibili.
- 8) **Le offerte d'acquisto dovranno essere depositate in busta chiusa presso l'Associazione Professionale Notai per Le Esecuzioni Immobiliari e Mobiliari sita in Ravenna, via Ginanni n. 8, quale domicilio di me Notaio, entro le ore 13:00 dell'ultimo giorno non festivo antecedente la data fissata per lo svolgimento della vendita senza incanto.**All'esterno della busta verrà annotato il nome, previa identificazione, di chi materialmente effettua il deposito, la data e l'ora del deposito della busta, il nome del professionista delegato e la data della vendita.
- 9) L'offerta è irrevocabile sino al giorno della gara e comunque per 120 giorni.
- 10) L'offerta può essere presentata da qualsiasi soggetto che, per legge, non sia escluso dalla vendita, personalmente o a mezzo di procuratore legale munito di procura, che potrà anche presentare offerte per persona da nominare.
- 11) **L'offerta contenuta nella busta deve contenere:**
 - l'indicazione delle generalità complete con luogo, data di nascita, residenza e codice fiscale dell'offerente o la partita IVA, nonché copia di valido documento di identità; nell'ipotesi di persona coniugata, deve essere indicato il regime patrimoniale della famiglia (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile); in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto entro la data dell'udienza visura della C.C.I.A.A. in corso di validità dalla quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare. L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Ravenna, ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria;
 - l'indicazione del prezzo, del tempo e modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
 - **assegno circolare non trasferibile intestato alla come segue: "Dr. Alberto Fazi fallimento RG n. 50/2016" per un importo non inferiore al 10% del prezzo**

proposto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di aggiudicazione o di successivo rifiuto o decadenza dal versamento del prezzo;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

12) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito, se è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base, nel caso in cui questo sia pari al valore dell'immobile determinato a norma dell'art. 107, primo comma, della legge fallimentare, o se l'offerente non presta cauzione nella misura e nella modalità sopra indicata.

13) All'udienza fissata il delegato procederà all'apertura delle buste alla presenza degli offerenti e procederà al loro esame, attenendosi a quanto di seguito indicato:

- **in caso di offerta unica:** se l'offerta è pari o superiore al prezzo-base come sopra determinato si procederà senz'altro all'aggiudicazione all'unico offerente; qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base, ma pari o superiore al 75% dello stesso, si procederà all'aggiudicazione solo ove non siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. (in caso di istanza di assegnazione, il bene verrà infatti assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.) e sempre che non si ritenga che vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita;

- **in caso di pluralità di offerte:** il professionista delegato inviterà in ogni caso gli offerenti a una gara sull'offerta più alta, tenendo presente che in caso di pluralità di offerte del medesimo valore, inviterà alla gara gli offerenti partendo dal valore indicato nelle offerte.

a) Nel caso in cui venga svolta la gara, l'aggiudicazione sarà effettuata a favore del miglior offerente al rialzo, rimanendo immutato il termine perentorio di pagamento di 120 giorni, anche nel caso in cui l'offerente divenuto aggiudicatario, avesse depositato offerta contenente l'indicazione di un tempo di pagamento inferiore;

b) In caso di pluralità di offerte di differente valore, se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, oppure nel caso in cui gli offerenti aderendo alla gara decidano di non formulare offerte, il professionista delegato dispone la vendita a favore dell'offerta di valore più elevato, così come risulta depositata agli atti.

c) In caso di pluralità di offerte dello stesso valore, se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, oppure nel caso in cui gli offerenti aderendo alla gara decidano di non formulare offerte, il professionista delegato dispone la vendita in favore della miglior offerta. In questo caso specifico, per l'individuazione della stessa, si terrà conto gradatamente, dell'ammontare della cauzione prestata, delle forme, modi e dei tempi di pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa. Nel caso in cui le offerte siano tutte equiparabili, il bene verrà aggiudicato a chi avrà depositato per primo l'offerta di acquisto (a tal fine farà fede la data con l'orario di deposito apposta sulla busta).

Se il prezzo offerto all'esito della gara o nell'offerta migliore è inferiore al valore dell'immobile come stabilito nell'ordinanza di vendita delegata (o come successivamente determinato dal delegato) e sono state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c., non si farà luogo all'aggiudicazione, ma si procederà all'assegnazione al creditore;

- in caso di offerta presentata congiuntamente da più persone, ove si dovesse procedere ad una gara tra più offerenti, per la partecipazione alla gara dei coofferenti dovranno essere presenti tutti i coofferenti medesimi o almeno uno di essi, munito di specifica procura notarile, a lui rilasciata da parte degli altri, recante l'autorizzazione ad offrire anche per loro conto; in mancanza di procura, sarà esclusa la partecipazione alla gara.

- 14) **In caso di aggiudicazione**, l'offerente è tenuto al versamento dell'intero prezzo di aggiudicazione **nel termine perentorio indicato nell'offerta depositata, che non può, in ogni caso, essere superiore al termine perentorio di 120 giorni dall'aggiudicazione stessa.** L'aggiudicatario dovrà versare entro il medesimo termine un fondo spese pari al 10 (dieci) per cento del prezzo di aggiudicazione medesimo, a copertura delle spese poste dalla legge a suo carico, come peraltro la somma depositata a titolo di cauzione, salvo integrazione o restituzione dell'eccedenza all'esito dei conteggi delle spese di trasferimento. Ove intendesse, avvalersi per il pagamento, di un mutuo ipotecario, l'aggiudicatario dovrà darne esplicita comunicazione al delegato. La ricevuta dell'avvenuta operazione di versamento del prezzo di aggiudicazione dovrà essere consegnata presso l'Associazione Professionale Notai per Le Esecuzioni Immobiliari e Mobiliari in Ravenna, Via Ginanni n.8, quale domicilio del professionista delegato alla vendita.
- 15) Non sarà consentito il pagamento rateale.
- 16) Il modulo per la partecipazione alla vendita senza incanto è scaricabile dai siti internet: www.asnesravenna.it, www.asteannunci.it e www.asteravenna.eu.
- 17) In mancanza di offerte, si procederà con nuovo avviso ad ulteriore vendita senza incanto, con offerte irrevocabili di acquisto da presentarsi in busta chiusa, al prezzo base del precedente tentativo vendita, previa eventuale riduzione dello stesso sino a ¼ e secondo quanto statuirà il notaio delegato, anche in base al contenuto dell'ordinanza di delega.
- 18) In ogni caso il professionista delegato, previa comunicazione al Giudice Delegato, provvede a fissare uno o più tentativi di vendita con incanto ai sensi dell'articolo 576 Codice di Procedura Civile, solo quando ritiene probabile che la vendita con tale modalità possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato a norma dell'art. 170, primo comma, della legge fallimentare su richiesta del curatore;
- 19) Si informano i partecipanti alle aste della possibilità di ottenere mutui ipotecari per un importo fino ad un massimo del 70-80% del valore dell'immobile, corrispondente a quello determinato a norma dell'articolo 107, primo comma, della legge fallimentare o, se inferiore, al prezzo di aggiudicazione, a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente al c.d. protocollo ABI - 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. Il relativo elenco delle banche aderenti all'iniziativa per il Tribunale di Ravenna potrà essere reperito presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale stesso o presso il sito ABI. Si 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.
- 20) La pubblicità della vendita sarà effettuata, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., a cura del Notaio delegato, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per ciascuna vendita, provvedendo a pubblicare l'avviso di vendita, l'ordinanza di vendita delegata e la perizia sul sito internet www.asteravenna.eu, e sui portali nazionali www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.canaleaste.it, www.avvisinotarili.notariato.it e sul sito internet istituzionale del Tribunale di Ravenna www.tribunalediravenna.it. Un estratto dell'avviso di vendita dovrà essere pubblicato e redatto sul quotidiano "Il Resto del Carlino", sul quindicinale "La Rivista delle Aste Giudiziarie" edizione nazionale, sul relativo free press specializzato "Rivista Aste Giudiziarie", nonché attraverso il servizio di "Postal Targer" che invierà una missiva ai residenti nelle adiacenze ed al c.a.p. di riferimento ove l'immobile è staggito. Le vendite saranno inoltre pubblicizzate mediante i servizi

di geo - localizzazione di www.asteannunci.it dell'immobile attraverso le 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) e www.immobiliaretribunali.it.

INFORMA

chemaggiori informazioni e chiarimenti, anche relativamente alle modalità di partecipazione alle udienze potranno essere richiesti all'Associazione Professionale Notai per Le Esecuzioni Immobiliari e Mobiliari, corrente in Ravenna, via Ginanni n. 8 al numero tel. 0544/219977, oppure al Curatore Fallimentare Rag. Zannoni Loretta al seguente numero telefonico 0546/22859.

Ravenna, lì 15 febbraio 2018

In Professionista delegato
Notaio Alberto Fazi