

NICOLA XELLA

DOTTORE COMMERCIALISTA \_ REVISORE CONTABILE  
48022 LUGO DI ROMAGNA (RA) \_ CORSO MATTEOTTI, N. 2/1  
TEL. 0545.30364 \_ P.E.C. [NICOLAXELLA@PEC.IT](mailto:NICOLAXELLA@PEC.IT)



## TRIBUNALE DI RAVENNA

UFFICIO CONCURSUALE E DELLA REGOLAZIONE DELLA CRISI E DELL'INSOLVENZA

\*\*\*

### PROCEDURA COMPETITIVA PER LA SELEZIONE DELL'ACQUIRENTE

FALL. N. 10/2021 R.G.

GIUDICE DELEGATO: DOTT. PAOLO GILOTTA

CURATORE: DOTT. NICOLA XELLA

\*\*\*

Si dà pubblico avviso che nella procedura fallimentare indicata in epigrafe, il Giudice Delegato, Dott. Paolo Gilotta, con ordinanza emessa in data 11/09/2025 ha autorizzato lo scrivente curatore, Dott. Nicola Xella, ad organizzare la procedura competitiva per la selezione dell'acquirente della seguente porzione di immobile.

#### LOTTO UNICO

**Descrizione del compendio immobiliare:** trattasi di una **quota (1/6)** di immobile e relativa pertinenza siti nel Comune di Faenza (RA), via Giacomo Puccini, n. 11, censiti al Catasto Fabbricati del predetto Comune al Foglio 117, Particella 29, Sub.11 Categoria A/4, 5 vani, mq. 84 e Sub 6 Categoria C/6 Classe 2 Cons., mq. 13.

**Prezzo base euro 8.600,00 (ottomilaseicento/00).**

Offerta da presentare presso lo studio del curatore entro le ore 12,00 del giorno feriale precedente la data indicata per la procedura di selezione dell'acquirente.

Deposito cauzionale pari al 10% del prezzo offerto.

In caso di più offerte si procederà alla gara con **rilancio minimo di euro 500,00** (cinquecento/00).

In caso di aggiudicazione la vendita verrà formalizzata avanti un Notaio scelto dall'aggiudicatario, con spese a carico dell'acquirente.

**FISSA**

il giorno **12 marzo 2026 alle ore 10,00**, presso il proprio studio in Lugo (RA) Corso Matteotti, n. 2/1, per la selezione dell'acquirente, e provvederà:

- all'apertura delle buste;
- alla verifica della regolarità delle offerte pervenute;
- all'avvio delle operazioni per l'aggiudicazione della porzione dell'immobile;
- all'eventuale avvio della gara sull'offerta più alta, nel caso fossero pervenute più offerte valide.

\* \* \*

**SOGGETTI AMMESSI AL DEPOSITO DELLE OFFERTE**

**Escluso il fallito**, sono ammessi a depositare le offerte:

- l'offerente persona fisica, personalmente ed anche per conto di coofferenti, in forza di procura speciale notarile;
- il rappresentante dell'offerente incapace (ad esempio: minore di età o beneficiario di Amministrazione di sostegno), debitamente autorizzato dal Giudice competente;
- il legale rappresentante dell'offerente persona giuridica, o dell'ente non persona giuridica, debitamente autorizzato secondo le regole proprie dell'ordinamento interno della persona giuridica e dell'ente stesso.
- un avvocato, in forza di procura speciale notarile, ai sensi dell'art. 571 c.p.c. (procuratore speciale dell'offerente) o ai sensi dell'art. 579, comma 3, c.p.c. (offerta per persona da nominare);

**Offerte formulate da soggetti diversi da quelli sopra indicati (ad esempio: mero presentatore) verranno considerate e dichiarate inammissibili.**

**Si precisa che:**

- **verranno considerate e dichiarate tali anche le offerte formulate da un soggetto non avvocato, anche se munito di procura notarile;**
- **non sarà possibile intestare l'immobile oggetto di vendita a soggetto diverso dall'aggiudicatario.**

\* \* \*

**A) OFFERENTE PERSONA FISICA**

**A1) Offerente persona fisica.**

L'offerta dovrà contenere le seguenti indicazioni:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, stato civile e recapito telefonico (dell'offerente medesimo). Pertanto all'offerta dovranno essere allegati:
  - (i) copia documento di identità in corso di validità e del codice fiscale;
  - (ii) nel caso in cui l'offerente sia:
    - di stato libero, copia del relativo certificato;

- coniugato o unito civilmente, copia del relativo estratto per riassunto dell'atto di matrimonio o dell'unione civile (da richiedere presso gli Uffici Comunali del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio o l'Unione Civile).

Nel caso in cui l'offerente sia coniugato o unito civilmente in regime di comunione legale dei beni e voglia che l'immobile oggetto di vendita sia catastalmente volturato anche a nome del coniuge, all'offerta, che dovrà contenere, in relazione al coniuge stesso, le indicazioni di cui al punto a1), dovrà essere allegato copia di un documento di identità in corso di validità e del codice fiscale anche del coniuge non offerente. Si informa sin da ora che, nel caso in cui l'offerente sia coniugato o unito civilmente in regime di comunione legale dei beni, ma voglia avvalersi delle specifiche ipotesi di esclusione da tale regime di cui all'art. 179, lettere c), d) ed f), c.c., il coniuge non offerente, dopo il saldo del prezzo e prima dell'emissione del decreto di trasferimento, dovrà rendere, in forma di atto pubblico o di scrittura privata autenticata, la dichiarazione di cui all'art. 179, ultimo comma, c.c., da consegnare al curatore nei termini che verranno da lui indicati.

**A2) Offerente persona fisica titolare di impresa individuale:**

Oltre alle indicazioni ed agli allegati di cui al punto a1), l'offerta dovrà contenere anche l'indicazione della denominazione dell'impresa individuale e della relativa partita I.V.A. e ad essa dovrà essere allegata anche la relativa visura del competente Registro delle Imprese, aggiornata ad una data risalente a non più di quindici giorni lavorativi prima del termine per la presentazione delle offerte.

**A3) Offerente persona fisica cittadino extracomunitario:**

Oltre alle indicazioni ed agli allegati di cui al punto a1), ed eventualmente di cui al punto a2), all'offerta dovrà essere allegata copia del permesso o della carta di soggiorno in corso di validità.

In caso di mancata allegazione di tale documento, l'offerta sarà considerata e dichiarata ammissibile ricevibile e dichiarata valida solo in caso di verifica positiva della condizione di reciprocità.

**A4) Offerente persona fisica incapace (ad esempio: minore di età o beneficiario di Amministrazione di sostegno):**

Oltre alle indicazioni ed agli allegati di cui al punto a1), all'offerta dovrà essere allegata copia conforme all'originale del provvedimento autorizzativo dell'operazione emesso dal Giudice competente.

Qualora i rappresentanti dell'incapace siano più di uno (ad esempio: i genitori del minore di età), l'offerta dovrà essere sottoscritta da uno di loro, ma alla stessa dovrà essere allegata copia di un documento di identità in corso di validità e del codice fiscale anche del rappresentante che non ha sottoscritto l'offerta.

**B) OFFERENTE DIVERSO DALLE PERSONE FISICHE**

L'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante, che si dovrà presentare il giorno fissato per la selezione dell'acquirente, munito di un proprio documento di identità in corso di validità e del codice fiscale.

L'offerta dovrà contenere le seguenti indicazioni:

- denominazione o ragione sociale, sede legale, codice fiscale, partita I.V.A. rilasciata in Italia (se diversa dal codice fiscale) ed indirizzo pec della persona giuridica offerente, ed il titolo in base al quale il legale rappresentante presenta l'offerta.

All'offerta medesima, per le persone giuridiche che vi sono iscritte, dovrà essere, altresì, allegata copia della relativa visura del competente Registro delle Imprese, aggiornata ad una data risalente a non più di quindici giorni lavorativi prima del termine per la presentazione delle offerte.

**B1) Società di persone (società semplici, in nome collettivo ed in accomandita semplice)**

All'offerta dovrà essere allegata copia dei patti sociali vigenti.

Se vi sono più amministratori con poteri congiunti, all'offerta stessa dovrà, inoltre, essere allegata procura speciale notarile rilasciata all'amministratore che ha sottoscritto l'offerta da parte degli altri amministratori.

**B2) Società di capitali (società per azioni, in accomandita per azioni, a responsabilità limitata e cooperative)**

Nel caso in cui:

(i) la società sia amministrata da un Amministratore Unico, ma dall'allegata visura del Registro delle Imprese risulti che l'operazione debba essere deliberata od autorizzata dai soci, all'offerta dovrà essere allegata copia della relativa delibera assembleare o di altra documentazione equivalente ai sensi di statuto, delibera o documentazione che in caso di aggiudicazione, prima dell'atto, dovrà essere consegnata in estratto autentico notarile;

(ii) la società sia amministrata da un Consiglio di Amministrazione e dall'allegata visura del Registro delle Imprese non risulti che l'operazione sia stata delegata al soggetto che ha sottoscritto l'offerta, all'offerta medesima dovrà essere allegata copia della relativa delibera consiliare o di altra documentazione equivalente ai sensi di statuto, documentazione che in caso di aggiudicazione, prima dell'atto, dovrà essere consegnata in estratto autentico notarile;

(iii) la società sia amministrata da una pluralità di amministratori con poteri congiunti, all'offerta dovrà essere allegata procura speciale notarile rilasciata all'amministratore che ha sottoscritto l'offerta da parte degli altri amministratori;

(iv) l'offerta sia sottoscritta da un membro del Consiglio di Amministrazione (Presidente, Vice Presidente o Amministratore o Consigliere Delegato) al quale dall'allegata visura del Registro delle Imprese non risulti attribuito il relativo potere, all'offerta medesima dovrà essere allegata copia della relativa delibera consiliare o di altra documentazione equivalente ai sensi di statuto che legittimi l'offerente all'operazione, delibera o documentazione che in caso di aggiudicazione, prima dell'atto, dovrà essere consegnata in estratto autentico notarile,

### **B3) Enti diversi dalle società**

All'offerta dovranno essere allegati l'atto costitutivo e lo statuto vigente, nonché copia della eventuale deliberazione dell'organo competente ad autorizzare l'operazione, che in caso di aggiudicazione, prima dell'atto, dovrà essere consegnata in estratto autentico notarile;

Inoltre, qualora:

- l'ente offerente abbia personalità giuridica, all'offerta dovrà essere allegato copia del certificato dal quale risulti l'acquisto della stessa;
- l'ente offerente non abbia personalità giuridica, all'offerta dovrà essere allegata dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà dalla quale risultino l'esistenza dell'ente stesso, i suoi dati identificativi e i poteri rappresentativi in capo all'offerente;

### **C) OFFERENTE AVVOCATO**

#### **C1) Avvocato quale procuratore speciale dell'offerente, ai sensi dell'art. 571 c.p.c.**

Nell'offerta dovranno essere indicati i dati dell'Avvocato quale presentatore, il titolo in base al quale presenta l'offerta, ed i dati del soggetto offerente.

All'offerta stessa dovranno essere allegati, la procura speciale notarile, un documento di identità in corso di validità, del codice fiscale e del tesserino dell'Ordine di appartenenza, anch'esso in corso di validità, dell'Avvocato presentatore, nonché i documenti indicati ai punti che precedono a seconda della tipologia di soggetto offerente.

#### **C2) Avvocato offerente per persona da nominare, ai sensi dell'art. 579, comma 3, c.p.c.**

Nell'offerta dovranno essere indicati unicamente ai dati dell'Avvocato quale presentatore ed offerente, ed il titolo in base al quale presenta l'offerta.

All'offerta stessa dovranno essere allegati copia di un documento di identità in corso di validità, del codice fiscale e del tesserino dell'Ordine di appartenenza, anch'esso in corso di validità, dell'Avvocato medesimo. Nell'ipotesi in cui l'Avvocato sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al curatore, nei tre giorni successivi all'aggiudicazione e nelle forme da questi indicate, il nome del soggetto per il quale ha fatto l'offerta, depositando presso il curatore la procura speciale notarile rilasciata in data

antecedente la presentazione dell'offerta, in originale oppure copia conforme cartacea e/o copia autentica informatica, firmata digitalmente dal notaio.

\* \* \*

**In caso di pluralità di offerenti, siano essi persone fisiche o enti, all'offerta - che dovrà contenere le indicazioni ed alla quale dovranno essere allegati i documenti relativi ad ogni tipologia di offerente di cui ai punti precedenti - dovrà essere allegata, altresì, la procura speciale notarile (o delle procure speciali notarili) rilasciata (o rilasciate) dall'altro offerente (o dagli altri offerenti) al soggetto che ha sottoscritto l'offerta.**

- D) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;**
- E) anno e numero di ruolo generale della procedura;**
- F) il numero o altro dato identificativo del lotto;**
- G) descrizione del bene se previsto dal format dell'offerta;**
- H) l'indicazione del referente della procedura;**
- I) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;**
- L) l'indicazione del prezzo offerto** che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita e il **termine per il relativo pagamento** che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione
- M) l'importo versato a titolo di cauzione;**
- N) data, orario e numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;**
- O) copia della contabile del bonifico attestante il versamento della cauzione e/o assegno circolare intestato al Fallimento n. 10/2021 R.G.**

\* \* \*

#### **MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE**

La cauzione dovrà essere versata con bonifico bancario sul conto corrente avente le seguenti coordinate IBAN: **IT55 D062 7023 800C C037 0321 021** intestato al **Fallimento n. 10/2021 R.G.** e/o con assegno circolare intestato al **Fallimento n. 10/2021 R.G.**

La cauzione, **a pena d'inefficacia dell'offerta**, dovrà risultare accreditata sul conto indicato dal curatore nel presente avviso già al momento dell'apertura delle operazioni di vendita ed essere di importo pari almeno al **10%** (dieci per cento) del prezzo offerto.

NICOLA XELLA

DOTTORE COMMERCIALISTA \_ REVISORE CONTABILE  
48022 LUGO DI ROMAGNA (RA) \_ CORSO MATTEOTTI, N. 2/1  
TEL. 0545.30364 \_ P.E.C. [NICOLAXELLA@PEC.IT](mailto:NICOLAXELLA@PEC.IT)

**Qualora il giorno fissato per l'udienza di selezione dell'acquirente, non venga riscontrato, dal curatore, l'accredito della somma sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.**

Pertanto, al fine di rispettare il suddetto requisito di ammissibilità, si invitano gli interessati alla presentazione dell'offerta ad eseguire il bonifico inerente la cauzione con congruo anticipo al fine di una corretta contabilizzazione dell'importo.

\* \* \*

#### **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

**Le offerte di acquisto dovranno essere depositate in busta chiusa presso lo studio del curatore, entro le ore 12,00 del giorno feriale antecedente alla data fissata per la procedura competitiva di selezione dell'acquirente.**

**L'offerta è inefficace se perviene oltre tale termine, se è inferiore ad euro 8.600,00 e se non risulta accreditata la cauzione nei termini e con le modalità sopra indicate.**

**La persona fisica che compila l'offerta è definita **presentatore** e deve necessariamente coincidere con l'offerente (ossia il soggetto che in caso di aggiudicazione si intesterà l'immobile).**

\* \* \*

#### **MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA**

All'udienza di vendita il Lotto Unico verrà aggiudicato e successivamente l'atto di vendita verrà fissato avanti un Notaio scelto dall'aggiudicatario con spese a carico dell'acquirente.

\* \* \*

#### **SALDO PREZZO E ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE**

**In caso di aggiudicazione l'offerente è tenuto al versamento del saldo del prezzo (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione) in sede di stipula notarile.**

\* \* \*

Si ricorda che l'immobile potrà essere visionato fino a 7 giorni lavorativi prima di quello fissato per l'esperimento di vendita previa richiesta da inviare al curatore via pec o con appuntamento telefonico.

Lugo, 8 gennaio 2026.

Il curatore

Dott. Nicola Xella