TRIBUNALE DI RAVENNA

Sezione Civile

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

Fallimento N. 24/2019 R.G.

AVVISO DELLE MODALITA' DI VENDITA DI DIRITTI EDIFICATORI

Il curatore del fallimento in epigrafe

AVVISA

che il giorno **22 dicembre 2026 alle ore 10.30 e segg.** si procederà alla vendita dei diritti come sotto identificati, e si provvederà:

- all'apertura delle buste,
- alla verifica della regolarità delle offerte pervenute,
- all'avvio delle operazioni di vendita,
- all'eventuale avvio della gara sull'offerta più alta, nel caso fossero pervenute più offerte valide

OGGETTO

Sono stati posti in vendita all'asta diritti edificatori per complessivi 2.141 metri quadrati di Superficie Utile Lorda (SUL), potenzialità edificatoria che, da scheda di RUE R32 ed in base al parere dell'ufficio urbanistica del Comune di Faenza, è utilizzabile in aree urbane di conservazione del verde privato, con un limite di max 250 mq di SUL per ogni lotto esistente al momento di approvazione della scheda, il tutto come meglio evidenziato nella perizia di stima pubblicata unitamente al presente avviso.

I diritti edificatori residui ed ora posti in vendita sono suddivisi in 5 lotti di 250 mq di SUL ognuno ed un lotto da 141 mq.

VALORE DEI DIRITTI EDIFICATORI E PREZZO A BASE D'ASTA

Il valore unitario per mq di SUL del diritto edificatorio posto a base di gara è pari a Euro 80,00.

Il valore complessivo di un singolo lotto posto a base d'asta è pari a:

- Euro 20.000,00 per ognuno dei lotti da 250 mq di SUL,
- Euro 11.280,00 per il lotto da 141 mq di SUL.

DEPOSITO CAUZIONALE

A garanzia delle obbligazioni assunte con la partecipazione alla gara e dei conseguenti adempimenti in caso di aggiudicazione, ogni concorrente, prima di presentare la domanda, dovrà costituire, a pena di esclusione, un deposito cauzionale pari al 10% del prezzo offerto per ogni singolo lotto oggetto di offerta.

Il deposito cauzionale dovrà essere versato sul conto corrente intestato alla procedura fallimentare le cui coordinate sono indicate al punto 2) b) del presente avviso di vendita.

Il bonifico dovrà essere effettuato con la causale "*Cauzione per l'offerta di acquisto di un lotto da 250 mq di SUL"* oppure "*Cauzione per l'offerta di acquisto del lotto da 141 mq di SUL"* senza ulteriori specifiche.

PER LA VENDITA

stabilisce che:

1) l'offerente deve presentare, presso lo studio del Curatore, sito in Faenza, Via Bondiolo n. 26, dichiarazione, come da facsimile pubblicato unitamente al presente avviso, contenente la precisazione in ordine alla tipologia di lotto oggetto dell'offerta (quindi se per **un** lotto da 250 mq o per **il** lotto da 141 mq), l'indicazione del prezzo offerto, del termine del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
2) **l'offerta non è efficace**:
   - **a) se è inferiore al prezzo di Euro 20.000 per ogni lotto da 250 mq di SUL e di Euro 11.280 per il lotto da 141 mq di SUL;**
   - **b)** se l'offerente non presta cauzione mediante versamento a mezzo bonifico sul conto corrente bancario intestato alla procedura Bramante S.R.L. n. IT 04 J 08542 23700 000000308702 acceso presso Credito Cooperativo Ravennate, Forlivese e Imolese, Filiale Sede Faenza e vincolato all'ordine del giudice delegato, in misura non inferiore al ***10% del prezzo da lui proposto*;**
3) l'offerta deve essere depositata entro le ore 13 del giorno precedente la data stabilita per l'esame delle offerte in busta chiusa all'esterno della quale sono annotati, a cura del Curatore ricevente, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, l'R.G. della procedura, la data e l'ora di ricezione;
4) la ricevuta del versamento del deposito cauzionale (in ragione di non meno del 10% del prezzo offerto) deve essere inserita nella busta;
5) le buste sono aperte dal Curatore, nella data fissata per l'esame delle offerte, alla presenza degli offerenti;

FISSA

per l'esame delle offerte di acquisto dei diritti edificatori come descritti nella relazione dell'esperto in atti, cui si fa espresso riferimento, ovvero per la gara sulle medesime, secondo i criteri indicati alla sezione Modalità della vendita,

il giorno 22 dicembre 2026 ad ore 10,30 presso il proprio studio a Faenza in Via Bondiolo n. 26;

Fissa fin da ora, nell'eventualità in cui si debba procedere a gara tra plurimi offerenti, l'offerta minima in aumento di Euro 1.000 per ogni lotto da 250 mq di SUL e di Euro 600 per il lotto da 141 mq di SUL.

La vendita avverrà alle seguenti condizioni:

a) L'offerta dovrà riportare, oltre a quanto indicato al precedente punto 1), 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; all'offerta dovrà essere allegata copia di un documento di identità dell'offerente.

b) L'offerta presentata per conto e nome di una società o ente, dovrà essere accompagnata dalla produzione di visura rilasciata 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 (la visura dovrà essere aggiornata non oltre 10 giorni prima la data di presentazione dell'offerta); all'offerta dovrà essere allegata copia di un documento di identità di chi sottoscrive l'offerta stessa.

c) **Uno stesso soggetto potrà presentare offerte per più lotti uguali a condizione che presenti domande distinte e formalmente complete per ciascun lotto.** Con riferimento al lotto, ogni offerta dovrà contenere unicamente la precisazione in ordine alla tipologia di lotto oggetto dell'offerta (quindi se per **un** lotto da 250 mq o per **il** lotto da 141 mq), in quanto l'abbinamento di ogni offerta ai singoli lotti avverrà a cura del Curatore, come meglio precisato infra.

d) I diritti vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, così come identificati, descritti e valutati dall'esperto con la relazione sopra citata;

e) L'aggiudicatario dovrà versare la differenza del prezzo (detratta dal prezzo di aggiudicazione la cauzione versata) **entro 30 giorni dalla data di aggiudicazione per la vendita,** sul conto corrente bancario intestato alla procedura. **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 dei diritti ed in particolare alla sua registrazione e trascrizione. Si precisa che la vendita sarà assoggettata ad IVA di legge.

f) Il trasferimento avverrà mediante atto notarile redatto da notaio che verrà indicato dalla procedura.
g) Tutti gli oneri connessi al trasferimento dei diritti, ivi compreso il compenso del notaio che redigerà l'atto, ed ai conseguenti adempimenti di legge, saranno a carico dell'aggiudicatario.
h) In caso di mancato versamento del saldo prezzo, unitamente alle spese, imposte e tasse di trasferimento, entro il termine stabilito, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e la cauzione versata verrà incamerata dalla procedura, salva la richiesta di maggiori danni.

MODALITA' DELLA VENDITA

LOTTO DA 141 MQ DI SUL

In caso venga presentata una sola offerta valida, il lotto verrà aggiudicato all'unico offerente.
In caso di pluralità di offerte, previa verifica della disponibilità dei presenti, si procederà a gara sull'offerta più alta.

LOTTI DA 250 MQ DI SUL

All'apertura delle buste, il Curatore abbinerà le offerte validamente presentate, ai lotti che verranno identificati con le lettere **D-E-F-G-H.**
L'abbinamento delle offerte ai lotti verrà effettuata prioritariamente in base all'importo offerto (all'offerta più alta verrà abbinato il Lotto D, alla seconda offerta più alta, il Lotto E, e così via); in caso di parità di offerta, l'abbinamento avverrà tenendo in considerazione i termini proposti di versamento del saldo prezzo e delle spese (termini più brevi di pagamento verranno preferiti a termini di pagamento più lunghi) e, in caso di parità dei termini di pagamento, l'abbinamento avverrà in base all'ordine cronologico di presentazione delle offerte.
In caso il numero delle offerte validamente presentate fosse inferiore o uguale al numero dei lotti posti in vendita, tutti i lotti ai quali sarà stata abbinata un'offerta verranno aggiudicati.
In caso il numero delle offerte validamente presentate fosse superiore al numero dei lotti posti in vendita, si procederà secondo i seguenti criteri:

I. le offerte ulteriori rispetto a quella abbinata al lotto H verranno numerate dalla 9 in avanti;

II. agli offerenti ai quali non verrà abbinato alcun lotto (per avere presentato offerte inferiori o, in caso di parità di offerta, avere proposto termini di pagamento più lunghi o, in caso di parità dei termini di pagamento, avere presentato offerte cronologicamente successive a quella alla quale sarà abbinato il Lotto H), verrà chiesto se sono disponibili a fare gara sulle offerte a cui saranno abbinati gli ultimi lotti (dal lotto H a ritroso; ad esempio, l'offerente dell'offerta 9 farà gara con il soggetto la cui offerta sarà abbinata al lotto H, l'offerente dell'offerta 10 farà gara con il soggetto la cui offerta sarà abbinata al lotto G, e così via; in caso qualcuno degli offerenti dal 9 in avanti non intendesse fare gara, oggetto di gara saranno sempre i lotti a ritroso a partire dal Lotto H);

III. in caso di presentazione di offerte per più lotti, non potendosi disporre gara tra offerte presentate dallo stesso offerente, la gara verrà disposta sempre partendo dall'offerta abbinata al lotto H andando a ritroso, ma senza considerare eventuali offerte presentate dallo stesso offerente (ad esempio, se le offerte abbinate alla lettera H ed al numero 9 fossero state presentate dallo stesso soggetto, la gara verrà disposta tra l'offerta abbinata al numero 9 e quella abbinata alla lettera G, e così via);

Le gare avverranno mediante presentazione di offerte in aumento (offerta minima in aumento di Euro 1.000 per ogni lotto da 250 mq di SUL e di Euro 600 per il lotto da 141 mq di SUL) nel termine di 2 minuti dall'inizio della gara o dall'ultima offerta precedente; risulterà aggiudicatario il soggetto che, dopo avere presentato la propria offerta, non subirà alcun rilancio nel termine di 2 minuti.

MODALITA' DI PUBBLICAZIONE DEL PRESENTE AVVISO

Un estratto del presente avviso di vendita dovrà essere redatto e pubblicato, per una sola volta, a cura della società Gruppo Edicom SpA, con sede in Venezia – Mestre, Via Torre Belfredo n. 64, (tel. 041 5369911, email tribunale.ravenna@edicomspa.it), sull'edizione locale del quotidiano "Il Resto del Carlino"; l'avviso di vendita, unitamente alla perizia di stima, dovrà essere pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche, sul sito ufficiale del Tribunale di Ravenna www.tribunale.ravenna.it, sul sito internet www.asteannunci.it, sito interoperabile con il Portale delle Vendite Pubbliche e certificato dal Ministero della Giustizia con P.D.G. 30 settembre 2009, incluso nell'elenco ex artt. 3 e 4 del D. M. 31 ottobre 2006 e sul sito www.asteavvisi.it, certificato dal Ministero della Giustizia con P.D.G. 20 giugno 2011, incluso nell'elenco ex artt. 3 e 4 del D. M. 31 ottobre 2006, nonché sui siti

www.asteravenna.eu, www.canaleaste.it e www.rivistaastegiudiziarie.it; fra il compimento delle suddette forme di pubblicità e l'udienza dovrà decorrere un termine non inferiore a 30 giorni liberi, ad eccezione del quotidiano "Il Resto del Carlino" che potrà avere un termine inferiore.

Maggiori informazioni verranno fornite dal Curatore Dott. Monica Catani (studio@studiocatani.eu).

Ravenna, 16 novembre 2026

Il Curatore

Dott. Monica Catani