



Tribunale di Ravenna

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

R.G.Es. n. 16/2018

Il Giudice,
esaminati gli atti di causa,
ha pronunciato il seguente



DECRETO

nella procedura esecutiva iscritta al R.G.Es. n. 16/2018 e promossa da
GROGU SPV S.R.L., E PER ESSA LA MANDATARIA INTRUM ITALY S.P.A. (C.F.
05197150260)

(Avv. LA SCALA GIUSEPPE FILIPPO MARIA)

contro



con l'intervento di:

AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE 13756881002

CONDOMINIO COMPLESSO RESIDENZIALE AI PIOSSI 92063380395

RAVENNA ENTRATE SPA 02180280394

(Avv. FRIGIERI FRANCESCO)



(Avv. PIERGIANNI GUALTIERI)

SORIT SOCIETA' SERVIZI E RISCOSSIONI ITALIA SPA 02241250394

(Avv. PIERGIANNI GUALTIERI)

CASADIO VALENTINA (C.F. CSDVNT87H53H199A) in qualità di Curatore fallimentare del

(Avv. CASADIO CARLO GIULIO)

Il Giudice dell'esecuzione

Letta l'istanza del Professionista Delegato Dott. Alessandro Brunelli depositata in data 09 settembre 2025
e premesso che:

- con verbale di vendita senza incanto del 15-22 aprile 2025 il Professionista Delegato Dott. Alessandro Brunelli ha aggiudicato all'asta gli immobili, tra gli altri, siti in Comune di Ravenna (RA), località Lido di Savio, via Marina, di cui ai Lotti n. 3 e n. 5 (dei n. 9 lotti costituenti il compendio pignorato), a

al prezzo di € 165.000,00



(centosessantacinquemila/00) relativamente al lotto n. 3 ed al prezzo di € 162.500,00 (centosessantaduemilaecinquecento/00) relativamente al lotto n. 5;

- in sede di presentazione delle offerte di acquisto, [REDACTED] ha versato a titolo di cauzione la somma di € 8.700,00 (ottomilasettecento/00) relativamente al lotto n. 3 e la somma di € 6.600,00 (seimilaseicento/00), relativamente al lotto n. 5;
- nei termini di legge, [REDACTED] che ha provveduto unicamente al versamento del saldo relativamente all'aggiudicazione del LOTTO n. 3 e non anche al saldo del prezzo di aggiudicazione del LOTTO n. 5, con ciò decadendo dal relativo diritto.

Ritenuto che deve quindi:

- a) dichiararsi decaduto l'aggiudicatario inadempiente;
- b) provvedersi alla confisca a titolo di multa della cauzione depositata in conto prezzo (salvo condanna al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c.).

Rilevato che il termine per il versamento del prezzo di aggiudicazione è perentorio e non può essere in alcun modo prorogato (cfr. Cass. Civ., sez. III, 29.05.2015 n. 11171: "Nell'espropriazione immobiliare il termine per il versamento del saldo prezzo da parte di chi si è già reso aggiudicatario del bene staggito va reputato perentorio e non prorogabile, tanto ricavandosi dalla necessaria immutabilità delle iniziali condizioni del subprocedimento di vendita, quale appunto il termine per il versamento del prezzo: immutabilità di decisiva importanza nelle determinazioni dei potenziali offerenti e quindi del pubblico di cui si sollecita la partecipazione, perché finalizzata a mantenere – per tutto lo sviluppo della vendita forzata – l'egualanza e la parità di condizioni iniziali tra tutti i potenziali partecipanti alla gara, nonché l'affidamento di ognuno di loro sull'una e sull'altra e, di conseguenza, sulla trasparenza assicurata dalla coerenza ed immutabilità delle condizioni tutte" e in senso conforme Cass. 11.02.2020 n. 23200) e che i medesimi principi sono applicabili alle vendite nell'ambito delle procedure concorsuali".

Ritenuto che deve quindi dichiararsi decaduto l'aggiudicatario inadempiente; provvedersi alla confisca a titolo di multa della cauzione depositata in conto prezzo (salvo condanna al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c.).

Visti gli artt. 591-bis, 585, 587 c.p.c. e 176 disp. att. c.p.c.

P.Q.M.

Dichiara

decaduta l'aggiudicazione avvenuta in data 15-22 aprile 2025 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] relazione al **Lotto n. 5** e dispone l'incameramento della caparra di **€ 6.600,00**

alla procedura disponendone la confisca a titolo di multa della cauzione versata in conto del prezzo di



vendita e da lui versata al delegato (salvo condanna al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c.).



Sollecita

il Professionista Delegato a **disporre senza alcun indugio** nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni e modalità dell'ultimo incanto (ove possibile e compatibilmente con i suoi impegni) nell'arco di gg. 60 dalla trasmissione del fascicolo;



Manda



alla Cancelleria di eseguire le prescritte comunicazioni (compreso l'aggiudicatario decaduto, al domicilio sopra indicato) nonché per quanto di competenza.

Ravenna, li 15/09/2025



Il Giudice dell'esecuzione on.
Dott. Samuele Labanca

