

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

AVV. ELENA AMADEI
Via Baccarini n. 60 – 48121 RAVENNA
Tel 0544/39747 – fax 0544/30099
Pec: elena.amadei@ordineavvocatravenna.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®
TRIBUNALE DI RAVENNA
- Cancelleria Esecuzioni Immobiliari -

ASTE
GIUDIZIARIE®**Nel procedimento RGE N. 189/2020**

Creditore Procedente:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Debitori Esecutati:

[REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione: DOTT. MASSIMO VICINI

Custode Giudiziario: AVV. ELENA AMADEI

§§§§§

* * *

1

La scrivente Avv. Elena Amadei, in qualità di Professionista
delegato alla vendita nell'esecuzione in oggetto,

PREMESSO CHE

- 1) Con ordinanza del 23/11/2022 la sottoscritta veniva nominata, per la durata di mesi 24, professionista delegato alle vendite del compendio nel prosieguo descritto:

LOTTO UNO

Piena proprietà 1/1 di abitazione con ingresso indipendente disposta su tre piani oltre a sottotetto, con garage e porzione di corte circostante in uso esclusivo con possibilità di parcheggiare due veicoli all'interno. Il fabbricato di cui è parte è stato realizzato nel periodo 1987-1990. Nella disponibilità della proprietà che lo utilizza quindi da liberarsi con decreto di trasferimento posto in Ravenna, via Testi Rasponi n. 39 così identificato nel catasto fabbricati del Comune di Ravenna:



Sez. Urbana RA Foglio 48 Particella 1152 Sub. 1

Categoria A/2, zona censuaria 1, Classe 4, Consistenza 6,5 vani, Rendita Euro 1.057,45, Piano T, 1-2, Superficie Totale 184 mq;

*- Sez. Urbana RA Foglio 48 Particella 1152 Sub. 1
Categoria C/6, zona censuaria 1, Classe 3, Consistenza 20 mq,
Rendita Euro 123,95, Piano T, Superficie Totale 32 mq;*

*- Parti comuni Sez. Urbana RA Foglio 48 Particella 1152
Sub. 5 B.C.N.C (corte) comune a tutti i sub.*

L'unità immobiliare costituente il lotto Uno sopra elencato, risulta essere così intestato:

- Sig. [REDACTED]

[REDACTED]

- Sig. [REDACTED]

[REDACTED]

LOTTO DUE

Piena proprietà 1/1 di abitazione con ingresso indipendente disposta su tre piani oltre a sottotetto, con garage e porzione di corte circostante in uso esclusivo con possibilità di parcheggiare due veicoli all'interno. Il fabbricato di cui è parte è stato realizzato nel periodo 1987-1990. Nella disponibilità della proprietà che lo utilizza quindi da liberarsi con decreto di trasferimento posto in Ravenna, via Testi Rasponi n. 37 così identificato nel catasto fabbricati del Comune di Ravenna:

*- Sez. Urbana RA Foglio 48 Particella 1152 Sub. 3
Categoria A/2, zona censuaria 1, Classe 4, Consistenza 6,5 vani, Rendita Euro 1.057,45, Piano T, 1-2, Superficie Totale 184 mq;*

*- Sez. Urbana RA Foglio 48 Particella 1152 Sub. 1
Categoria C/6, zona censuaria 1, Classe 3, Consistenza 19 mq,
Rendita Euro 117,75, Piano T, Superficie Totale 32 mq;*

*- Parti comuni Sez. Urbana RA Foglio 48 Particella 1152
Sub. 5 B.C.N.C (corte) comune a tutti i sub.*

L'unità immobiliare costituente il lotto Due sopra elencato, risulta essere così intestato:



[REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED]

[REDACTED]

LOTTO TRE

Piena proprietà 1/1 di locale con destinazione garage in rimessa interrata al primo sotto strada di complesso condominiale determinato "Residence Le Terrazze" nel quartiere zona S. Biagio comparto Nord e realizzato nel periodo 1994-1996. Nella disponibilità della proprietà che lo utilizza. Libero al decreto di trasferimento. Viale Luigi Cilla n. 44

- Sez. Urbana RA Foglio 48 Particella 1512 Sub. 18
Categoria C/6, zona censuaria 1, Classe 2, Consistenza 45 mq,
Rendita Euro 239,38, Piano S1, Superficie Totale 49 mq;

L'unità immobiliare costituente il lotto Tre sopra elencato, risulta essere così intestato:

- Sig. [REDACTED]

[REDACTED]

- il tutto come dettagliatamente descritto nella relazione di stima redatta dall'esperto nominato;

- Il primo tentativo di vendita veniva fissato per il giorno 30/03/2023
- Con ordinanza del 27/03/2023 ex art. 591 ter cpc il G.E. disponeva che il delegato, previa sospensione delle operazioni di vendita relative al lotto 1, provvedesse alle operazioni di vendita ed eventuale gara relativamente ai soli Lotti 2 e 3 trattenendo le cauzioni versate per il lotto 1 statuendo che la vendita del lotto 1 non avrebbe dovuto aver luogo ove le vendite precedenti dei lotti 2 e 3 avessero consentito il raggiungimento dell'importo previsto dall'art. 504 cpc.
- il professionista delegato all'esito della gara tenutasi in data 30/03/2023 dichiarava l'aggiudicazione provvisoria dei Lotti 2 e 3 in favore di Barazzetti Carmen più precisamente per quanto



concerne il lotto 3 al prezzo di €. 49.500,00, mentre per quanto concerne il lotto 2 al prezzo di €. 494.000,00.

- al contempo il professionista segnalava al G.E. che alla luce di n 4 atti di intervento depositati la somma ipoteticamente ricavata dalla vendita non risultava sufficiente a coprire le spese ed i crediti azionati.
- nelle more perveniva comunicazione a mezzo pec in data 7.7.2023 da parte dell'aggiudicatario con cui la stessa in quanto residente nel Comune di Ravenna chiedeva la proroga dei termini per il saldo del prezzo d'aggiudicazione a norma dell'articolo 2 del decreto legge n. 61 del 1 giugno 2023 sia per il lotto 2 e anche per il lotto 3, ragion per cui il termine veniva prorogato sino al 3/11/2023. Tuttavia entro detto termine l'aggiudicatario non provvedeva al saldo prezzo dei Lotti 2 e 3.
- Inoltre, come autorizzato dal G.E. il professionista delegato dava impulso alle operazioni di vendita del lotto 1 fissando la nuova gara telematica per il giorno 24.10.2023 ad ore 11.00.
- Al contempo essendo pervenute richieste di visita per il lotto 1 da parte di potenziali offerenti, contattava telefonicamente i debitori eseguiti in data 23.8.2023 i quali riferivano di non essere disponibili a far visionare l'immobile.
- A fronte di dette condotte, in data 25.08.2023 depositava istanza con cui chiedeva che venisse revocata l'autorizzazione ai debitori ad abitare nell'immobile pignorato anche prima dell'emissione del decreto di trasferimento anche in considerazione dal fatto che la vendita telematica era stata fissata per il giorno 24.10.2023.
- Il Giudice emetteva Ordinanza di liberazione dell'immobile in data 04/09/2023;
- Il P.D. provvedeva quindi a fissare un nuovo tentativo di vendita per i Lotti 2 e 3 per il giorno 26/03/2024.
- All'esito della gara di cui alla vendita del 26/03/2024 i Lotti 2 e 3 venivano nuovamente aggiudicati provvisoriamente in favore di Barazzetti Carmen al prezzo di €. 49.500,00 per il lotto 3 ed €.

494.000,00 per il lotto 2. Il termine per effettuare il saldo prezzo scadeva per entrambi i lotti in data 27 luglio 2024 ed entro il suddetto termine l'aggiudicatario non provvedeva al saldo del prezzo, rendendosi così nuovamente inadempiente.

- Con provvedimento del 17.8.2024 il G.E. autorizzava quindi lo scrivente Professionista Delegato ad effettuare un ulteriore tentativo di vendita dei lotti 2 e 3 aumentando la cauzione al 20% del prezzo dell'offerta;
- Con nuovo avviso di vendita lo scrivente P.D. fissava il terzo tentativo di vendita dei Lotti 2 e 3 per il giorno 17.12.2024.
- Quanto al lotto 1, conformemente a quanto previsto nell'ordinanza di liberazione il professionista delegato dava impulso all'ordine di slogging. Venivano effettuati n. tentativi di liberazione coatta anche con l'intervento della forza pubblica, del medico legale e degli assistenti sociali. In occasione dell'ultimo tentativo del 06/11/2024 veniva eseguito lo slogging e liberato l'immobile. Con istanza contenuta nel verbale di accesso del custode in attuazione dell'ordine di liberazione del 6.11.2024 veniva quindi richiesto al G.E. l'autorizzazione ad esperire un nuovo tentativo di vendita relative al Lotto 1.

per quanto premesso,

CHIEDE

alla S.V. Ill.ma l'autorizzazione a proseguire nei tentativi di vendita già pubblicati per i Lotti 2 e 3, nonché a dar corso alle operazioni di vendita anche in relazione al suddetto Lotto 1, prorogando al contempo il termine finale per l'espletamento delle attività delegate.

Con osservanza.

Ravenna, 18.11.2024

Il Professionista delegato
Avv. Elena Amadei