

**ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI RAVENNA S.r.l.**

**Via Canala n.55/D-48123 RAVENNA-Tel.0544/501941**

**Stampato in proprio a norma art.16 del D.M.109 del 11/02/1997**

**Redazione: Ravenna Via Canala n. 55/D**

**BOLLETTINO UFFICIALE ASTE E VENDITE GIUDIZIARIE MOBILIARI CIRCONDARIO DEL TRIBUNALE DI RAVENNA**

**[ivgra@email.it](mailto:ivgra@email.it) - [www.astegiudiziarieravenna.it](http://www.astegiudiziarieravenna.it)**

## **AVVISO DI SELEZIONE DELL'ACQUIRENTE**

**MARTEDÌ 15 APRILE 2025**

**NELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 4/2024**

**presso il TRIBUNALE DI RAVENNA**

*Ufficio Procedure Concorsuali E Della Regolazione Della Crisi E Dell'insolvenza*

**Giudice Delegato: Dott. Paolo Gilotta**

**Curatore: rag. Ida Mazzoni**

**CON MODALITA' DI VENDITA SENZA INCANTO TELEMATICA**

**ASINCRONA PER LA CESSIONE DEL RAMO D'AZIENDA**

**DENOMINATO "BAGNO OASI"**

**AL PREZZO DI EURO 40.000,00**

**(1° ESPERIMENTO)**

**SUL PORTALE <https://ivgravenna.fallcoaste.it>**

**INIZIO GARA ORE 10:00**

Si dà pubblico avviso che nella procedura concorsuale sopra indicata, è stata conferita all'**Istituto Vendite Giudiziarie di Ravenna S.r.l.** con sede in Ravenna, Via Canala n. 55/D, la delega alle operazioni di vendita, da svolgersi con la modalità telematica cosiddetta asincrona, dei seguenti beni:

### **LOTTO UNICO**

**Diritto venduto:** quota di 1/1 della piena proprietà.

**Oggetto:** ramo d'azienda composto da avviamento nonché beni mobili, quali arredi ed attrezzature, come meglio individuati nel verbale d'inventario dal n. 1 al n. 155, che si allega al sub 1), stimato dall'Arch. Saverio Achille Babini e acquisito agli atti. Sono esclusi dal ramo aziendale, oggetto di valutazione i beni mobili registrati. I beni mobili sono ubicati presso la sede della società in liquidazione giudiziale posta in Lido Adriano (RA), Viale Petrarca, 220, all'interno del manufatto di proprietà del Comune di Ravenna; sono inoltre esclusi tutti gli elementi non espressamente individuati quali componenti del ramo di azienda. Il **Comune di Ravenna** per lo stabilimento balneare denominato

"BAGNO OASI" con l'area circostante e il **Demanio** per l'area adibita ad ombreggio a servizio dello stabilimento balneare, si sono già impegnati con la Curatela a stipulare le concessioni per il loro utilizzo con il futuro acquirente, le cui condizioni sono contenute nei testi che si allegano al sub 2) e sub 3). Si fa presente che le licenze di elioterapia e somministrazione sono annesse alle concessioni; sarà comunque a cura e spese dell'aggiudicatario qualsiasi adempimento necessario per la riapertura dello stabilimento balneare, richiesto dagli uffici amministrativi. Il ramo d'azienda è stato valutato dall'Arch. Saverio Achille Babini in euro 40.000,00, come da perizia che si allega al sub 4).

**N.B.** Si precisa che il suddetto importo di euro 40.000,00 è una valutazione a corpo e non a misura, pertanto al momento della stipula verranno identificati i beni mobili oggetto d'inventario ai fini della loro determinazione esatta da indicare nell'atto di cessione e la differenza verrà imputata ad avviamento, **senza possibilità da parte dell'aggiudicatario di chiedere alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo in caso di mancanza di beni rispetto all'inventario allegato al presente bando, dovuto ad eventuali furti o deterioramento degli stessi.**

I locali di proprietà del Comune di Ravenna sono già liberi da persone e all'interno vi sono i beni oggetto di trasferimento, pertanto solo dopo il pagamento del saldo prezzo, la stipula notarile dell'atto di cessione del ramo d'azienda e la firma delle concessioni comunali e demaniali l'acquirente potrà entrare nella disponibilità di tali beni.

**N.B. alla "Bozza Contratto Concessione comunale", di cui al sub. 2) del presente bando, si aggiunge, su richiesta del Comune di Ravenna, la seguente clausola che verrà inserita, dall'Amministrazione Comunale, nella concessione da stipularsi con il futuro acquirente e che si ritiene specificatamente approvata ed accettata da quest'ultimo, unitamente a tutte le rimanenti clausole contenute nella bozza, con la presentazione dell'offerta:**

**"Il Concessionario deve, a propria cura e spese, sanare, ove ne sussistano i presupposti, oppure rimuovere le opere abusive, entro 12 (dodici) mesi dalla stipula del presente atto. Nel caso di rimozione delle opere abusive, il concessionario deve riportare, quanto oggetto di concessione, allo stato legittimo. Il concessionario assume a suo carico tutti gli eventuali aggiornamenti catastali che si rendano necessari, a seguito della procedura di sanatoria edilizia oppure di rimozione delle opere abusive. Per le procedure di sanatoria edilizia o rimozione delle opere abusive e per gli eventuali aggiornamenti catastali, il concessionario non ha diritto ad alcun rimborso dei costi sostenuti o sconto sul canone annuale di concessione che è stato valutato tenendo conto dei suddetti oneri".(ALLEGATO OPERE NON AUTORIZZATE STABILIMENTO BALNEARE).**

**PREZZO BASE E OFFERTA MINIMA:** 40.000,00 euro (quarantamila/00 euro)

**N.B. non saranno accettate offerte al ribasso rispetto al prezzo posto a base d'asta.**

**RILANCIO MINIMO:** 1.000,00 euro (mille/00 euro)

**CAUZIONE 20%** del prezzo proposto

\*\*\* \*\*

L'Istituto Vendite Giudiziarie di Ravenna S.r.l.,

AVVISA

che il giorno **15.04.2025 alle ore 10:00 e seguenti** si procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma <https://www.fallcoaste.it> e provvederà:

- all'apertura delle buste telematiche;
- alla verifica della regolarità delle offerte pervenute;
- all'avvio delle operazioni di vendita, a cui gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al suddetto portale <https://www.fallcoaste.it>;

- all'eventuale avvio della gara sull'offerta più alta, nel caso fossero pervenute più offerte valide, che terminerà alle ore 12:00 del giorno successivo rispetto a quello di inizio.

\*\* \*\* \*

## AVVERTENZE GENERALI

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, così come identificati, descritti e valutati dall'esperto nella relazione peritale, senza alcuna garanzia;
- l'offerta d'acquisto è irrevocabile e dovrà riportare, oltre all'indicazione del prezzo offerto, le complete generalità dell'offerente (non possono fare offerte il debitore e gli altri soggetti per legge non ammessi all'acquisto);
- la vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo;
- conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere 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 tenuto conto nella valutazione dei beni;
- gli interessati potranno esaminare i beni posti in vendita facendone richiesta al Curatore rag. Ida Mazzoni, che provvederà ad accompagnare gli interessati medesimi presso lo stabilimento balneare. Le richieste di visita dovranno essere trasmesse via mail all'indirizzo **mazzoni.ida@gmail.com**;
- il termine di versamento del saldo del prezzo nonché di ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita è di 30 giorni;
- definita l'aggiudicazione, l'Istituto Vendite Giudiziarie di Ravenna S.r.l. dovrà redigere il Verbale ed il Curatore provvederà a comunicare al Giudice Delegato gli esiti della procedura, depositando in Cancelleria la relativa documentazione;
- in caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate, salvo maggior danno per la procedura;
- in nessun caso, sarà possibile intestare il bene a soggetto diverso da quello che risulti offerente e al favore del quale sia stata pronunciata l'aggiudicazione;
- ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario, al quale sarà posto l'onorario pre-concordato oltre oneri di legge in favore dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Ravenna S.r.l. come segue:
  - euro 500,00 oltre IVA per un prezzo di aggiudicazione fino a euro 50.000,00;
  - euro 1.000,00 oltre IVA per un prezzo di aggiudicazione fino a euro 100.000,00;
  - euro 1.500,00 oltre IVA per un prezzo di aggiudicazione superiore a euro 100.000,00.
- Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.
- L'aggiudicatario dovrà versare mediante bonifico bancario la differenza del saldo prezzo (detratta dal prezzo di aggiudicazione la cauzione di cui sopra) entro 30 giorni dalla data di aggiudicazione, sul conto corrente bancario intestato all'I.V.G.RA Srl, con l'avvertimento che in mancanza, perderà la cauzione, salvo maggior danno per la procedura.
- Al momento del versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà provvedere ad integrare tale somma con le spese necessarie agli adempimenti burocratici e fiscali legati al trasferimento del bene stesso ed in particolare alla sua registrazione e trascrizione, con precisazione che l'atto è soggetto ad imposta di registro e che l'asta è affidata all'IVG RA Srl, con onorari pre-concordati come sopra indicato mentre l'atto verrà stipulato da un Notaio scelto dal Curatore con spese notarili a carico dell'acquirente selezionato.
- I beni compresi nell'azienda posta in vendita sono consegnati all'aggiudicatario nel luogo ove si trovano. L'eventuale trasferimento delle componenti del ramo d'azienda ad altro luogo dovrà essere

fatto nel pieno rispetto delle procedure di sicurezza con organizzazione, oneri e spese a carico di parte aggiudicataria e senza danni a persone e cose (eventuali danni rilevati restano a carico di parte aggiudicataria che dovrà provvedere, senza ritardo, a lasciare indenne la procedura da ogni effetto dagli stessi provocato).

\*\* \*\* \*

## **CONTENUTO, MODALITA' DI PRESENTAZIONE E DI TRASMISSIONE DELL'OFFERTA**

La partecipazione sarà consentita, sia a persona fisica che a un soggetto che esercita attività d'impresa individuale o societaria. Se partecipa una persona fisica, la stessa dovrà entro lo stesso termine del saldo prezzo (30 giorni dall'aggiudicazione) costituire un ente (società o impresa individuale) idoneo all'esercizio dell'attività d'impresa. L'ente così costituito sarà intestatario delle concessioni comunali all'esito del saldo prezzo e conseguente stipula notarile, previa registrazione al portale <https://www.fallcoaste.it> e iscrizione alla gara entro le ore 9:00 del giorno stesso fissato per la vendita ed il versamento del deposito cauzionale del 20% del prezzo offerto tramite carta di credito oppure a mezzo di bonifico sul conto corrente bancario intestato all'I.V.G.RA. Srl (in tal caso la cauzione dovrà risultare accreditata sul conto corrente intestato all'I.V.G.RA. entro le ore 10:00 del giorno 15.04.2025); il saldo prezzo, comprensivo di aggiudicazione ed i relativi oneri, dovrà essere effettuato entro e non oltre 30 giorni dall'aggiudicazione.

I pagamenti a mezzo di bonifico bancario vanno effettuati sul conto corrente bancario intestato all'I.V.G.RA. Srl avente le seguenti coordinate Iban: **IT 94 O 08542 13107 000000233849** con indicazione della seguente causale: "Cauzione RG N. 4/2024 Tribunale di Ravenna – LOTTO UNICO". L'iscrizione dell'offerente per la partecipazione agli esperimenti di vendita implica la volontà di acquistare. Quindi anche in presenza di un solo offerente, con il deposito dell'offerta e con l'avvenuto versamento del deposito cauzionale, lo stesso si è impegnato all'acquisto, anche nella circostanza egli fosse unico partecipante.

Le offerte presentate sono irrevocabili e non è previsto il diritto di recesso, ma nella circostanza ciò avvenisse, la cauzione sarà incamerata dalla procedura, salvo maggior danno ed il fatto verrà comunicato al G.D. per i provvedimenti del caso.

L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nel presente Avviso di vendita o se il prezzo offerto è inferiore al prezzo base d'asta; il mancato o tardivo versamento del deposito cauzionale comporterà altresì l'esclusione dell'offerente dalla gara.

-In caso di partecipazione da parte di soggetto che esercita già attività d'impresa, nell'ipotesi di mancato pagamento del saldo prezzo nei termini (30 giorni dall'aggiudicazione); la cauzione sarà incamerata dalla procedura con conseguente decadenza dall'aggiudicazione e si procederà a nuova gara a spese e sotto la responsabilità dell'aggiudicatario inadempiente ex art. 540 del Codice di procedura civile, salvo maggior danno. Dell'accaduto verrà data comunicazione al G.D. per i provvedimenti del caso.

-In caso di partecipazione di persona fisica, la stessa decadrà dall'aggiudicazione non solo in caso di mancato pagamento del saldo prezzo nei termini ma anche, eventualmente pagato il saldo del prezzo, nel caso in cui non venga costituito nei termini (30 giorni dall'aggiudicazione) l'ente idoneo ad esercitare l'attività d'impresa e la cauzione sarà incamerata dalla procedura. Si procederà a nuova gara a spese e sotto la responsabilità dell'aggiudicatario inadempiente ex art. 540 del Codice di procedura civile, salvo maggior danno. Dell'accaduto verrà data comunicazione al G.D. per i provvedimenti del caso.

La cauzione sarà restituita agli offerenti non aggiudicatari compatibilmente con le tempistiche dei circuiti bancari, eventuali commissioni per la restituzione e/o di servizio saranno a carico degli offerenti e non potranno essere in nessun caso a carico della procedura.

Al prezzo di aggiudicazione vengono aggiunti gli onorari pre-concordati oltre oneri di legge in favore dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Ravenna S.r.l., come indicato nelle avvertenze generali.

La vendita verrà perfezionata con atto notarile nel quale il Curatore, autorizzato dal G.D., provvederà alla cessione d'azienda, con imposta di registro e spese notarili a carico dell'acquirente selezionato.

Il presente avviso può subire variazioni da noi indipendenti.

### **MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA**

All'udienza di vendita telematica come sopra fissata, l'IVG RA Srl procederà all'apertura delle buste telematiche.

Eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno.

L'IVG RA Srl, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita.

Gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita.

In caso di offerta unica si procederà senz'altro all'aggiudicazione all'unico offerente.

In caso di pluralità di offerte ammissibili, l'IVG RA Srl inviterà in ogni caso gli offerenti a una gara telematica sull'offerta più alta economicamente, secondo la modalità asincrona, partendo dal valore più alto tra quelli offerti; in difetto di offerte in aumento, aggiudicherà il bene al miglior offerente (da individuarsi in successione secondo: il maggior prezzo offerto, quindi, la maggiore cauzione prestata; quindi il minor tempo di versamento del saldo; infine, la priorità temporale di deposito dell'offerta). Si precisa che anche in caso di gara il termine perentorio per il pagamento sarà di 30 giorni.

La gara terminerà alle ore 12:00 del giorno successivo rispetto a quello di inizio.

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo di euro 1.000,00 stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia.

Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 15 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 15 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

\*\* \*\* \*

### **MODALITA' DI PUBBLICAZIONE DEL PRESENTE AVVISO**

Un estratto del presente avviso di vendita dovrà essere redatto e pubblicato, per una sola volta, a cura dell'IVG RA Srl, sull'edizione locale del quotidiano "Il Resto del Carlino"; il bando, unitamente alla perizia di stima, dovrà essere pubblicata sul sito internet [www.astegiudiziarieravenna.it](http://www.astegiudiziarieravenna.it) e sul sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.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; fra il compimento delle suddette forme di pubblicità e l'udienza dovrà decorrere un termine non inferiore a 30 giorni liberi;

**Maggiori informazioni verranno fornite dal Curatore rag. Ida Mazzoni con studio in Ravenna, Via Cesarea, 73, tel. 0544 501912, email: [mazzoni.ida@gmail.com](mailto:mazzoni.ida@gmail.com) nonché dall'IVG RA Srl, tel. 0544 501941 email: [ivgra@email.it](mailto:ivgra@email.it).**

Ravenna, 31 marzo 2025

## **ALLEGATO OPERE NON AUTORIZZATE STABILIMENTO BALNEARE OASI**

In relazione allo stabilimento balneare in Lido Adriano, denominato "Bagno Oasi", si evidenzia la presenza di opere non autorizzate, eseguite internamente al corpo di fabbrica principale e nell'area di pertinenza, di seguito descritte.

Alcune delle opere non autorizzate risultano oggetto di condono edilizio P.G. 35131/1995, al momento in via di definizione, per il quale è in corso la richiesta di parere alla Capitaneria di Porto, in relazione all'art. 55 del Codice della Navigazione, a seguito della quale l'iter del procedimento potrà ritenersi concluso.

Al presente sono allegati due grafici esplicativi, con indicazione delle opere non autorizzate da regolarizzare (in rosso) e delle opere oggetto di condono edilizio (in blu).

### **1. Opere eseguite internamente allo stabilimento balneare:**

- a. Spostamento del locale igienico e del relativo antibagno mediante demolizione di tramezzature esistenti e posa di nuove (foto 1, 2, 3);
- b. Posa di tramezzature in corrispondenza del locale bar/somministrazione a creazione di due nuovi locali utilizzati come dispense (foto 4, 5);
- c. Posa di controsoffitto e velette con faretti ad incasso in corrispondenza del locale bar/somministrazione, con riduzione dell'altezza dello stesso sotto i m 3,00 (foto 4, 5);
- d. Aperture di porta esterna in corrispondenza del locale ripostiglio (foto 6);
- e. Apertura di vano finestra in corrispondenza del locale antibagno, lungo la parete ovest dello stabilimento (foto 9).

### **2. Opere eseguite in corrispondenza dell'area di pertinenza e dei corpi secondari:**

- a. Realizzazione di struttura per ombreggio con struttura in legno e copertura in telo plastificato (foto 9, 10, 11);
- b. posa di vano contatori di modeste dimensioni in aderenza al fabbricato, ubicato sulla parete esterna del locale ad uso cucina (foto 10);
- c. realizzazione di recinzione in appoggio all'angolo nord-ovest dello composta da muretto con sovrastante barriera metallica di lunghezza pari a m 6,50 circa. Si precisa la recinzione prosegue oltre tale misura con un tratto di sola rete metallica (foto 12);
- d. posa di lavabo sostenuto da due muretti, addossato alla recinzione descritta al precedente punto 2.c (foto 12);
- e. posa di canna fumaria in corrispondenza del vano tecnico (indicato come "servizio" nel grafico allegato) inserito nel gruppo di cabine a sud (foto 13);
- f. posa di pavimentazione in lastre amovibili in corrispondenza del lato sud del corpo cabine posto a sud dello stabilimento (foto 14);

- g. realizzazione di pavimentazione in lastre amovibili nello spazio compreso tra lo stabilimento e il corpo cabine poste a nord dello stesso (foto 7);
- h. posa, in corrispondenza della copertura dello stabilimento, di elementi impiantistici quali esalatore in acciaio, aste metalliche a sostegno di faretti di illuminazione e antenne paraboliche, traliccio metallico, asta metallica a sostegno di telecamera (foto 6, 8);
- i. lieve ampliamento della pavimentazione dello spazio doccia (foto 13);
- j. realizzazione di fioriera di forma trapezoidale costituita da blocchi di tufo, in parte intonacati, eseguita in prossimità della pavimentazione della zona doccia (foto 13).

**3. Opere oggetto di condono edilizio P.G. 35131/1995:**

- a. realizzazione di camino per esterni ubicato presso l'area di pertinenza dello stabilimento balneare lungo il lato ovest (foto 15);
- b. realizzazione di recinzione ubicata sul lato sud dello stabilimento con sviluppo planimetrico di circa m. 6.00 composta da muretto e sovrastante barriera metallica (foto 10);
- c. posa cancello pedonale in ferro posizionato in appoggio alla recinzione di cui al precedente punto 3.b (foto 19);
- d. realizzazione di campo da bocce delimitato da cordolo in cemento armato situato a ovest del corpo cabine lato sud (foto 16);
- e. posa di pavimentazione con lastre amovibili in prossimità dell'accesso allo stabilimento dal parcheggio (foto 17, 18);
- f. realizzazione di pavimentazione in cemento posta sul retro dello stabilimento, in prossimità della struttura per ombreggio (foto 10)



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16



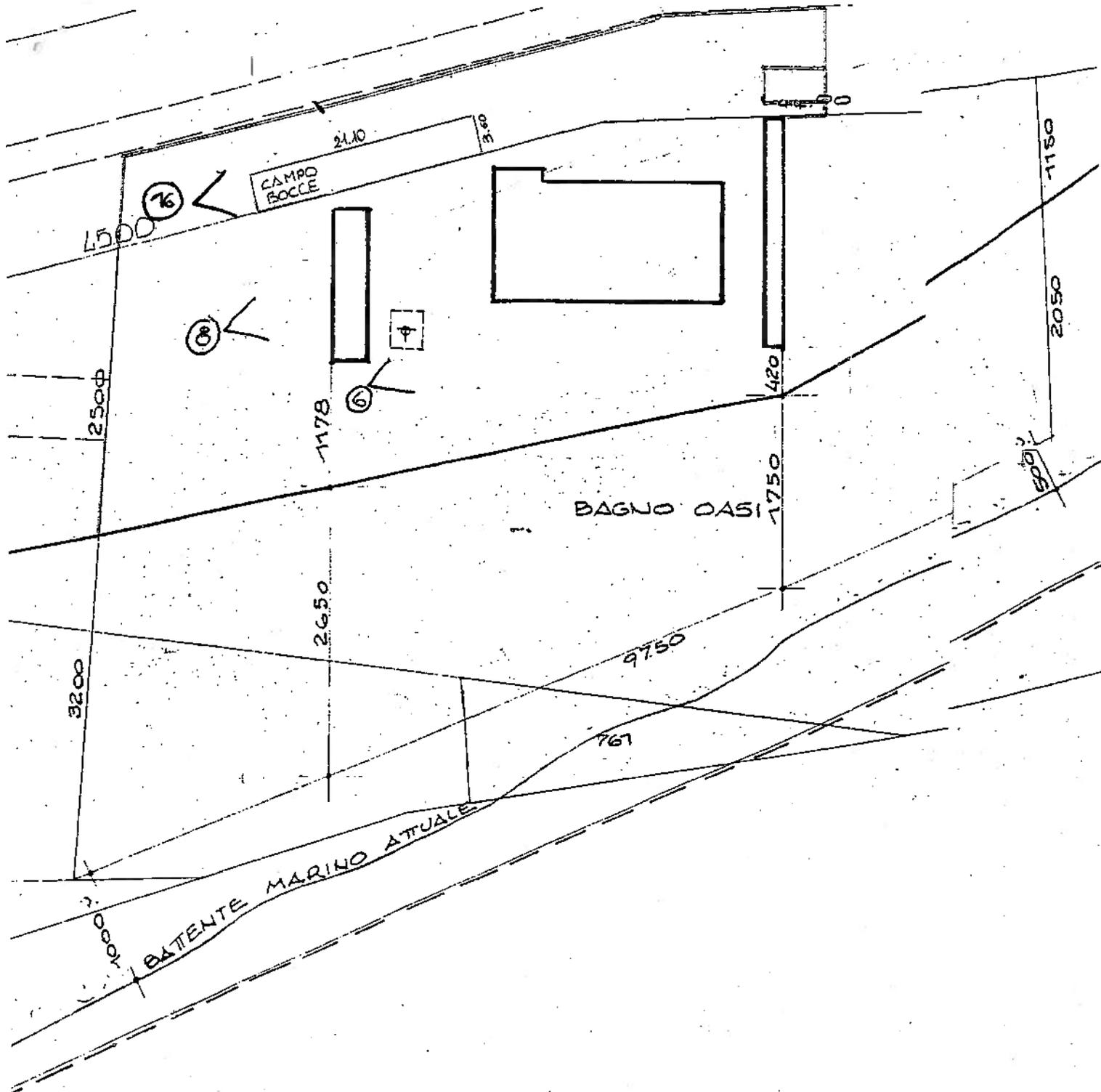
Foto 17



Foto 18

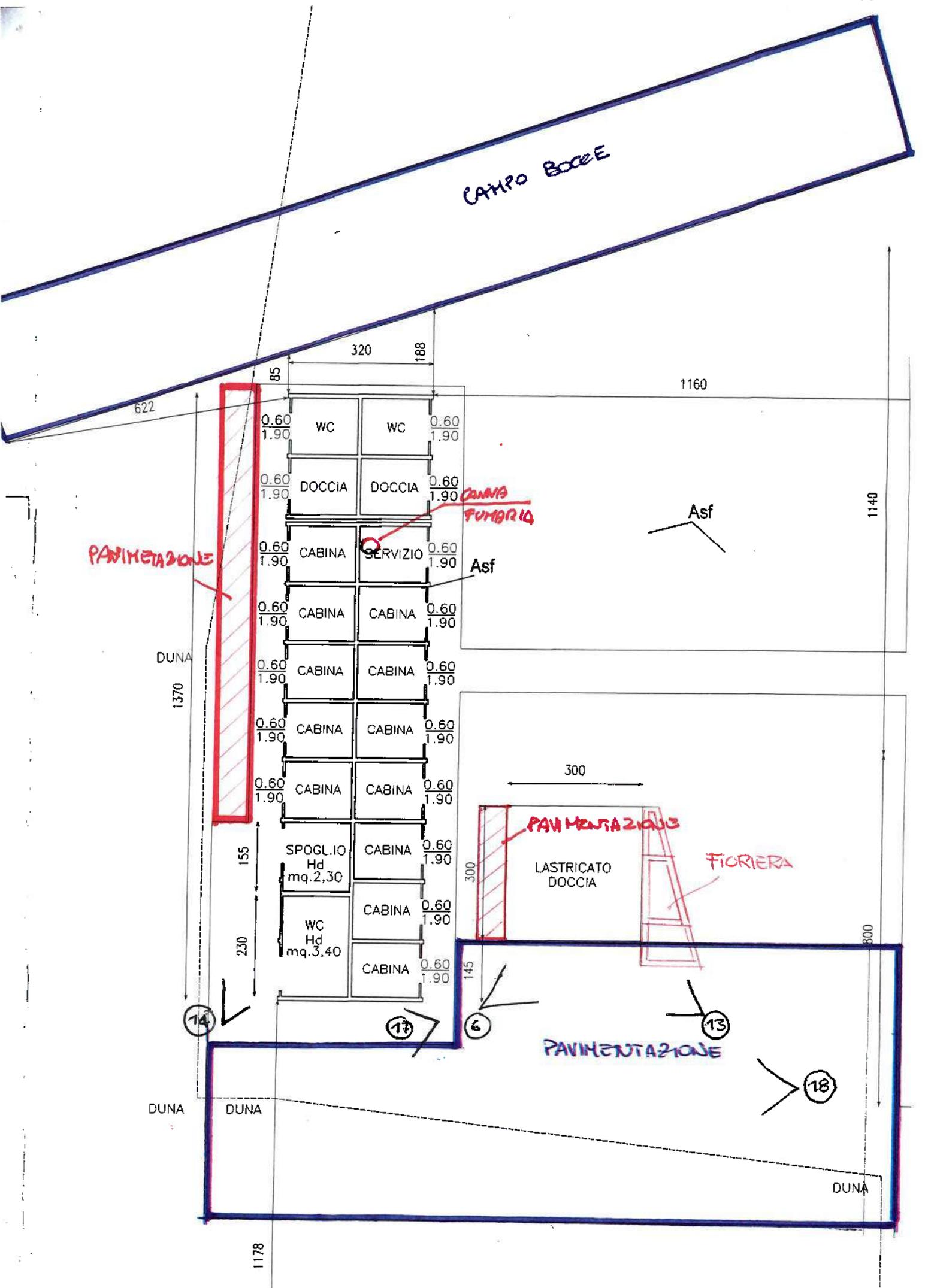


Foto 19



PLANIMETRIA 1:500

CAMPO BOCCIE



PAVIMENTAZIONE

CANNA FUMARIA

Asf

PAVIMENTAZIONE

LASTRICATO DOCCIA

FIORIERA

PAVIMENTAZIONE

DUNA

DUNA

DUNA

DUNA

14

17

6

13

18

622

1370

230

155

1178

320

188

0.60

1.90

0.60

1.90

0.60

1.90

0.60

1.90

0.60

1.90

0.60

1.90

WC

WC

DOCCIA

DOCCIA

CABINA

SERVIZIO

CABINA

CABINA

CABINA

CABINA

CABINA

CABINA

CABINA

CABINA

SPOGLIO Hd

mq. 2,30

WC Hd

mq. 3,40

CABINA

0.60

1.90

0.60

1.90

0.60

1.90

0.60

1.90

0.60

1.90

0.60

1.90

0.60

1.90

1160

1140

300

300

300

145

