

Marchetti dr Claudio	R.G. N.C.P. nr. 5/2022 - 31/10/2023
Via Commercio, n. 45	G.B. Impresit S.r.l. in liquidazione
44042 CENTO (FE)	G.D.
Tel 051 6830887 Fax 051 6834041	Dr.ssa Anna Ghedini

**TRIBUNALE DI FERRARA**

**SEZIONE FALLIMENTI**

Concordato Preventivo: **G.B. Impresit S.r.l. in liquidazione – R.G. N.P.C. 5/2022**

GIUDICE DELEGATO: **Dott.ssa Anna Ghedini**

COMMISSARIO GIUDIZIALE: **Dott. Antonio Fogli**

LIQUIDATORE GIUDIZIALE: **Dott. Claudio Marchetti**

COMITATO DEI CREDITORI: **Excelsior S.r.l. in liquidazione, Duepuntozero NPL S.p.a. e Guber Banca S.p.a.**

**\*\* \*\* \*\* \*\***

*Istanza per l'autorizzazione alla liquidazione del compendio immobiliare*

*– Lotti da 2 a 11*

Ill.mo Sig. Giudice Delegato alla procedura di concordato preventivo di G.B. Impresit S.r.l. in liquidazione, con sede in Ferrara in via Renato Hirsch, n. 14;

Il sottoscritto Marchetti dr Claudio, nominato Liquidatore Giudiziale della procedura in epigrafe con decreto del Tribunale di Ferrara del 31 ottobre 2023,

**Premesso**

- Che la società concordataria è proprietaria, fra gli altri, dei seguenti beni immobili:

1. Lotti da 2 a 10 – Piena proprietà di nove posti auto scoperti siti in Ferrara località San Martino in via Penevara snc, liberi,
2. Lotto 11 - Piena proprietà di lotto di terreno agricolo in Ferrara,

Marchetti dr Claudio	R.G. N.C.P. nr. 5/2022 - 31/10/2023
Via Commercio, n. 45	G.B. Impresit S.r.l. in liquidazione
44042 CENTO (FE)	G.D.
Tel 051 6830887 Fax 051 6834041	Dr.ssa Anna Ghedini

località San Martino in via Penevara, libero;

- Che i beni immobili indicati sono stati oggetto di stima del Geom. Nagliati Luca che gli ha conferito il valore complessivo di euro 23.300,00, ed in dettaglio euro 1.700,00 ciascuno ai Lotti da 2 a 10 ed euro 8.000,00 al Lotto 11 (*Allegato I*);
- Che il compendio immobiliare è censito al catasto fabbricati del Comune di Ferrara:

quanto ai **Lotti da 2 a 10** al foglio ■■■■ particella ■■■■

- subalterno ■■■■, Via Penavara, piano terra, categoria F/1, consistenza mq. 13, Lotto 2,
- subalterno ■■■■, Via Penavara, piano terra, categoria F/1, consistenza mq. 13, Lotto 3,
- subalterno ■■■■, Via Penavara, piano terra, categoria F/1, consistenza mq. 13, Lotto 4,
- subalterno ■■■■ Via Penavara, piano terra, categoria F/1, consistenza mq. 13, Lotto 5,
- subalterno ■■■■ Via Penavara, piano terra, categoria F/1, consistenza mq. 13, Lotto 6,
- subalterno ■■■■, Via Penavara, piano terra, categoria F/1, consistenza mq. 13, Lotto 7,
- subalterno ■■■■ Via Penavara, piano terra, categoria F/1, consistenza mq. 13, Lotto 8,
- subalterno ■■■■ Via Penavara, piano terra, categoria F/1, consistenza mq. 13, Lotto 9,

Marchetti dr Claudio	R.G. N.C.P. nr. 5/2022 - 31/10/2023
Via Commercio, n. 45	G.B. Impresit S.r.l. in liquidazione
44042 CENTO (FE)	G.D.
Tel 051 6830887 Fax 051 6834041	Dr.ssa Anna Ghedini

- subalterno ■, Via Penavara, piano terra, categoria F/1, consistenza mq. 13, Lotto 10;
- Che il compendio immobiliare è censito al catasto terreni del Comune di Ferrara:  
quanto al **Lotto 11** al foglio ■ particella ■ mq. 4786, frutteto, classe I<sup>^</sup>, reddito domenicale € 117,29 reddito agrario € 49,44;
- Che la società concordataria è altresì comproprietaria dei beni immobili censiti al catasto terreni del Comune di Ferrara al foglio ■ particelle ■ e ■ in ragione di quote indivise rispettivamente per 898/2000 e 898/3000 che "saranno da suddividere per ciascun lotto da n. 2 a n. 11";
- Che il piano concordatario prevede la cessione degli indicati immobili;
- Che con integrazione al piano concordatario in data 23/02/2023 (*Allegato 2*) la ricorrente ha individuato le modalità e le condizioni di vendita cui il sottoscritto Liquidatore Giudiziale dovrà attenersi;
- Che l'indicata cessione, prevista nel ricorso per l'ammissione alla procedura di concordato preventivo e nel piano liquidatorio, risulta quindi approvata dai creditori;
- Che il decreto di omologa del Tribunale di Ferrara, alla pagina 3 (*Allegato 3*), ritenuto di dovere nominare il un liquidatore, ha previsto che lo stesso, sotto la sorveglianza del Commissario Giudiziale, proceda alla liquidazione dei cespiti immobiliari "**con modalità competitive già compiutamente indicate in piano**";
- Che il Commissario Giudiziale nella propria relazione ai sensi dell'art. 172 L.F., alla pagina 36 (*Allegato 4*), dà atto di come il conferimento

Marchetti dr Claudio	R.G. N.C.P. nr. 5/2022 - 31/10/2023
Via Commercio, n. 45	G.B. Impresit S.r.l. in liquidazione
44042 CENTO (FE)	G.D.
Tel 051 6830887 Fax 051 6834041	Dr.ssa Anna Ghedini

dell'incarico conferito al Geom. Luca Nagliati sia stato preventivamente concordato dallo stesso con la società ricorrente, ritenendo superfluo incaricare altri professionisti per la redazione di perizie che sarebbero pervenute al medesimo valore;

- Che il corrispettivo della cessione, identificabile nel prezzo di stima conferito al compendio dall'esperto incaricato, deve ritenersi congruo anche alla luce dell'attività di riscontro posta in essere dal Commissario Giudiziale,

tutto quanto premesso,

#### **Considerato**

- Che il sottoscritto Liquidatore Giudiziale deve procedere all'attività liquidatoria del compendio immobiliare, così come confermato nel decreto di omologa, *e nel rispetto delle seguenti condizioni generali "già compiutamente indicate in piano"*:
- La vendita avviene **nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova**, così come identificato, descritto e valutato nella perizia di stima, senza alcuna garanzia per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive eventualmente esistenti e quote condominiali relative; 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 forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità e/o difformità

Marchetti dr Claudio	R.G. N.C.P. nr. 5/2022 - 31/10/2023
Via Commercio, n. 45	G.B. Impresit S.r.l. in liquidazione
44042 CENTO (FE)	G.D.
Tel 051 6830887 Fax 051 6834041	Dr.ssa Anna Ghedini

della cosa venduta nonché oneri di qualsiasi genere (ivi inclusi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) per qualunque motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene;

- L'immobile viene venduto **libero** da iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché dalle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo, che saranno **cancellati a cura e spese della procedura di concordato preventivo**, previo decreto del G.D., ex art. 182 L.F., quinto comma;
- Il prezzo di vendita non potrà essere inferiore a quello indicato nella perizia di stima, **con offerta minima pari al prezzo base**, ridotto, di volta in volta, << omississ >>, e quanto ai Lotti) da 2) ad 11) di cui alla perizia di stima, al massimo nella misura del 20% rispetto al prezzo fissato per il precedente esperimento di vendita tenutosi con esito negativo; determinandosi il rilancio minimo negli importi seguenti: € 500,00, qualora il prezzo base sia inferiore ad euro 50.000,00; € 1.000,00, qualora il prezzo base sia inferiore ad euro 100.000,00; € 2.000,00, qualora il prezzo base sia inferiore ad € 200.000,00; € 3.000,00, qualora il prezzo base sia inferiore ad € 300.000,00; € 5.000,00, qualora il prezzo base sia

Marchetti dr Claudio	R.G. N.C.P. nr. 5/2022 - 31/10/2023
Via Commercio, n. 45	G.B. Impresit S.r.l. in liquidazione
44042 CENTO (FE)	G.D.
Tel 051 6830887 Fax 051 6834041	Dr.ssa Anna Ghedini

inferiore ad € 500.000,00; € 10.000,00, qualora il prezzo base sia uguale o superiore ad € 500.000,00;

- Verranno programmati << omississ >>. Quanto ai restati Lotti da 2) ad 11) di cui alla perizia di stima, il Liquidatore giudiziale ne disporrà la vendita già a far data dal provvedimento dei omologa del concordato;
- Gli **oneri fiscali**, nessuno escluso, derivanti dalla vendita saranno **a carico dell'acquirente**;
- Il pagamento del prezzo e degli oneri tributari dovrà essere effettuato entro il **termine massimo di 120 giorni** dalla data di aggiudicazione (salvo quanto previsto al punto seguente);
- L'aggiudicatario, **fino a 10 giorni prima** della scadenza del termine massimo di cui al punto precedente, avrà facoltà (obbligandosi contestualmente - con **comunicazione inviata al Liquidatore giudiziale a mezzo PEC o raccomandata** - a pagare sul prezzo residuo gli **interessi maturandi al tasso legale maggiorato del 2%**), di richiedere una **proroga** del termine di pagamento fino ad un massimo di 60 giorni, previo versamento di un'ulteriore cauzione pari al 10% del prezzo di aggiudicazione;
- << omississ >>. Gli immobili di cui ai Lotti da 2) ad 11) saranno venduti nello stato "libero";

Marchetti dr Claudio	R.G. N.C.P. nr. 5/2022 - 31/10/2023
Via Commercio, n. 45	G.B. Impresit S.r.l. in liquidazione
44042 CENTO (FE)	G.D.
Tel 051 6830887 Fax 051 6834041	Dr.ssa Anna Ghedini

- La proprietà del bene aggiudicato verrà trasferita all'aggiudicatario, con atto pubblico notarile, **le cui spese saranno a carico dell'aggiudicatario**, a seguito dell'integrale versamento del prezzo e dell'importo dovuto per imposte, decorso comunque il termine di cui all'art. 108 L.F., primo comma, e l'atto di compravendita sarà trascritto nei registri immobiliari, con conseguente voltura catastale dell'immobile trasferito, **a cura del notaio ed a spese dell'aggiudicatario**;
- Il Liquidatore giudiziale assicura a tutti gli interessati all'acquisto, accompagnandoli direttamente o tramite un collaboratore o coadiutore, la possibilità di visitare l'immobile in vendita, entro 15giorni dalla relativa richiesta telefonica, a mezzo fax, od a mezzo del Portale delle Vendite Pubbliche. Il Liquidatore giudiziale programma le visite in modo tale da evitare qualunque contatto tra gli interessati all'acquisto.
- La vendita verrà effettuata con procedura *sincrona mista*, ed avrà luogo avanti il Liquidatore giudiziale presso il Tribunale di Ferrara, nell'aula all'uopo designata con designazione quale gestore della vendita telematica la società Edicom Finance s.r.l. con socio unico, con sede in Mestre, Via Torre Belfredo n. 64, iscritta nel registro previsto dall'art. 3 del d.m. 26 febbraio 2015, n. 32, e titolare del portale raggiungibile al sito <https://www.garavirtuale.it/>;

Marchetti dr Claudio	R.G. N.C.P. nr. 5/2022 - 31/10/2023
Via Commercio, n. 45	G.B. Impresit S.r.l. in liquidazione
44042 CENTO (FE)	G.D.
Tel 051 6830887 Fax 051 6834041	Dr.ssa Anna Ghedini

- Le offerte potranno essere presentate secondo due modalità alternative, ossia su “supporto analogico” (c.d. forma cartacea) oppure in via telematica;
- Le offerte di acquisto formulate con la prima modalità, e cioè **in forma cartacea**, dovranno essere presentate in busta chiusa entro le ore 12.00 del giorno precedente la data della vendita presso lo studio del Liquidatore giudiziale;
- Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome, previa identificazione, di chi presenta l’offerta (che può anche essere persona diversa dall’offerente), e la data fissata per la vendita;
- L’offerta, che è irrevocabile e deve essere incondizionata, deve contenere:
  - 1) il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, la residenza, lo stato civile ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l’immobile (non sarà possibile intestare l’immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l’offerta); se l’offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l’offerente è minorenne, l’offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice tutelare;
  - 2) l’indicazione del bene per il quale l’offerta è proposta; 3) l’indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base; 4) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, che non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione e



Marchetti dr Claudio	R.G. N.C.P. nr. 5/2022 - 31/10/2023
Via Commercio, n. 45	G.B. Impresit S.r.l. in liquidazione
44042 CENTO (FE)	G.D.
Tel 051 6830887 Fax 051 6834041	Dr.ssa Anna Ghedini

la cui mancata indicazione comporterà che s'intenderà fissato il termine massimo di 120 giorni; 5) l'espressa dichiarazione di avere preso visione del contenuto dell'avviso di vendita e dell'elaborato predisposto dall'esperto; 6) la dichiarazione di essere edotto sulle descrizioni contenute nell'elaborato peritale in ordine agli impianti e di dispensare espressamente la procedura dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, sia la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando l'intenzione di voler assumere direttamente tali incombenze; 7) la sottoscrizione dell'offerente;

- Nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, fra i posti auto di cui ai Lotti da 2) a 10), posti in vendita nel medesimo esperimento di vendita, potrà fare offerta valida per più lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo ed allegando una sola cauzione determinata con riferimento al singolo lotto; in tal caso, se si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, non sarà obbligato all'acquisto degli altri;
- All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento d'identità dell'offerente; se l'offerente è una società, dovranno essere allegati il relativo certificato del registro delle imprese, fotocopia del documento d'identità di colui che ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e sarà presente all'apertura della busta, partecipando all'eventuale

Marchetti dr Claudio	R.G. N.C.P. nr. 5/2022 - 31/10/2023
Via Commercio, n. 45	G.B. Impresit S.r.l. in liquidazione
44042 CENTO (FE)	G.D.
Tel 051 6830887 Fax 051 6834041	Dr.ssa Anna Ghedini

gara, nonché, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri;

- Nella stessa busta contenente l'offerta dovrà essere inserito un assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura ("Conc. Prev. n. 5/2022 – Tribunale di Ferrara"), per un importo minimo pari al 20% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta dalla procedura in caso di rifiuto all'acquisto;
- Gli assegni circolari depositati unitamente alle offerte saranno restituiti a coloro che non si saranno resi aggiudicatari immediatamente dopo la gara;
- La cauzione, così come il saldo prezzo e le spese necessarie per il trasferimento corrisposte dall'aggiudicatario, saranno versati sul conto corrente bancario intestato alla procedura;
- Le offerte di acquisto presentate in base alla seconda modalità alternativa, ossia **in forma telematica**, dovranno essere redatte mediante l'utilizzo del software realizzato dal Ministero della Giustizia, in forma di documento informatico privo di elementi attivi, disponibile sul portale delle vendite pubbliche, raggiungibile al sito <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/pvp/>, oltre che nella scheda relativa ai beni in vendita sul portale del gestore della vendita telematica, raggiungibile al sito <https://www.garavirtuale.it/> entro le ore 12,00 del giorno precedente la data fissata per la vendita;

Marchetti dr Claudio	R.G. N.C.P. nr. 5/2022 - 31/10/2023
Via Commercio, n. 45	G.B. Impresit S.r.l. in liquidazione
44042 CENTO (FE)	G.D.
Tel 051 6830887 Fax 051 6834041	Dr.ssa Anna Ghedini

- Per la formulazione dell'offerta in forma telematica, l'offerente dovrà munirsi di una "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica", le cui credenziali di accesso sono rilasciate, previa identificazione del richiedente, a norma dell'art. 13 del d.m. 26 febbraio 2015, n. 32, oppure di una casella di posta elettronica certificata e del dispositivo di firma digitale con il quale firmare l'offerta;
- L'offerta per la vendita telematica deve contenere: a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita I.V.A.; b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura; d) il numero o altro dato identificativo del lotto; e) la descrizione del bene; f) l'indicazione del referente della procedura (ossia del Liquidatore giudiziale); g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto; i) l'importo versato a titolo di cauzione; l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico; n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, co. 4, del d.m. 26 febbraio 2015, n. 32, o, in alternativa, quello di cui all'art. 12, co. 5, dello stesso d.m., utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal medesimo d.m.; o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni da parte del gestore della vendita telematica;

Marchetti dr Claudio	R.G. N.C.P. nr. 5/2022 - 31/10/2023
Via Commercio, n. 45	G.B. Impresit S.r.l. in liquidazione
44042 CENTO (FE)	G.D.
Tel 051 6830887 Fax 051 6834041	Dr.ssa Anna Ghedini

- Il presentatore o l'offerente devono indicare in modo completo tutte le informazioni richieste, scaricare il modulo precompilato e inviarlo all'indirizzo di posta elettronica certificata offertapvp.dgsia@giustiziacert.it., senza tentare di aprire il file contenente l'offerta e restituito dal sistema, pena l'alterazione dello stesso e l'invalidazione dell'offerta;
- **In nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che risulti offerente ed al quale il bene è stato aggiudicato;**
- Se l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non gli risulti attribuito il codice fiscale, dovrà essere indicato il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo; in ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2 code dell'*International Organization for Standardization*;
- Se l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica; la procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine;

Marchetti dr Claudio	R.G. N.C.P. nr. 5/2022 - 31/10/2023
Via Commercio, n. 45	G.B. Impresit S.r.l. in liquidazione
44042 CENTO (FE)	G.D.
Tel 051 6830887 Fax 051 6834041	Dr.ssa Anna Ghedini

- I documenti allegati all'offerta dovranno rivestire la forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi; tutti gli allegati all'offerta saranno cifrati mediante il software di cui all'art. 12, co. 3, del d.m. 26 febbraio 2015, n. 32;
- Le offerte pervenute in maniera non conforme alle prescrizioni sopra indicate saranno ritenute inefficaci, con l'avvertenza che il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta, che la responsabilità della correttezza, della completezza e della tempestività delle operazioni di inserimento nel portale dei dati e di tutta la documentazione richiesta è a carico esclusivo dell'offerente e che pertanto non saranno ammesse contestazioni, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra indicate non saranno compiutamente e correttamente concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta;
- Una volta trasmessa, non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto;
- Anche le offerte presentate per via telematica sono irrevocabili e devono essere incondizionate;
- L'offerta e i documenti allegati dovranno essere inviati ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante la casella di posta elettronica certificata precedentemente

Marchetti dr Claudio	R.G. N.C.P. nr. 5/2022 - 31/10/2023
Via Commercio, n. 45	G.B. Impresit S.r.l. in liquidazione
44042 CENTO (FE)	G.D.
Tel 051 6830887 Fax 051 6834041	Dr.ssa Anna Ghedini

indicata; l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia;

- In caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia, il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia; i gestori ne danno notizia agli interessati, mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'art. 490 c.p.c.; nei casi previsti dall'art. 15, co. 1, del d.m. 26 febbraio 2015, n. 32, le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi sopra indicati; non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita, il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario; nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma dell'art. 15, co. 1, cit., l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente; il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva

Marchetti dr Claudio	R.G. N.C.P. nr. 5/2022 - 31/10/2023
Via Commercio, n. 45	G.B. Impresit S.r.l. in liquidazione
44042 CENTO (FE)	G.D.
Tel 051 6830887 Fax 051 6834041	Dr.ssa Anna Ghedini

presentazione dell'offerta a norma dell'art. 15, co. 2, primo periodo, del d.m. 26 febbraio 2015, n. 32;

- Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuto versamento di una cauzione a garanzia dell'offerta, di importo almeno pari al 20% del prezzo offerto; il versamento della cauzione dovrà avvenire mediante accredito, a mezzo di bonifico bancario, sul conto corrente del gestore, le cui coordinate bancarie saranno indicate dal Liquidatore giudiziale nell'avviso di vendita; tale accredito dovrà aver luogo in tempo utile per le valutazioni sull'ammissibilità delle offerte, con l'avvertenza che se nel giorno fissato per la vendita e la preliminare verifica dell'ammissibilità delle offerte il Liquidatore giudiziale, all'apertura delle buste, non riscontrerà l'accredito della somma corrispondente alla cauzione sul conto corrente del gestore, l'offerta sarà considerata inefficace; all'offerta telematica dovrà essere allegata la copia della contabile del bonifico;
- Il bonifico, quanto alla causale, dovrà riportare, per ragioni di segretezza dell'offerta, unicamente la parola "Cauzione", senza ulteriori indicazioni e la verifica dell'effettivo versamento della cauzione sarà effettuata dal gestore delle vendite telematiche ai sensi dell'art. 17, co. 2, del d.m. 26 febbraio 2015, n. 32, attraverso il numero di CRO, solo a seguito dell'apertura delle buste da parte del Liquidatore giudiziale;

Marchetti dr Claudio	R.G. N.C.P. nr. 5/2022 - 31/10/2023
Via Commercio, n. 45	G.B. Impresit S.r.l. in liquidazione
44042 CENTO (FE)	G.D.
Tel 051 6830887 Fax 051 6834041	Dr.ssa Anna Ghedini

- In caso di mancata aggiudicazione, il gestore della vendita provvederà senza ritardo (e comunque entro tre giorni lavorativi dall'aggiudicazione) a restituire le somme versate quale cauzione dagli offerenti che abbiano presentato l'offerta per via telematica, mediante bonifico bancario da eseguire sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della somma o sul conto corrente indicato nell'offerta telematica, detratte le sole eventuali spese di bonifico (non superiori ad euro 5,00); il gestore provvederà inoltre ad accreditare le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione sul conto corrente della procedura;
- Sia in caso di presentazione dell'offerta in forma cartacea, sia in caso di presentazione dell'offerta per via telematica, il termine massimo per il versamento del saldo prezzo è di 120 giorni dall'aggiudicazione, ma l'offerente può indicare un termine più breve, circostanza questa che verrà valutata dal Liquidatore giudiziale ai fini dell'individuazione della migliore offerta;
- Sia l'offerta in forma cartacea, che quella telematica, sono inefficaci se pervengono oltre il termine fissato con la presente ordinanza, se l'offerente non presta la cauzione o non la presta nella misura prevista, nella forma e nel termine indicato nell'avviso di vendita;
- Le buste contenenti le offerte saranno aperte il giorno e l'ora fissati per la vendita e nel luogo sopra indicati, con le seguenti modalità: 1) le buste presentate con modalità "analogica" saranno aperte alla presenza del



Marchetti dr Claudio	R.G. N.C.P. nr. 5/2022 - 31/10/2023
Via Commercio, n. 45	G.B. Impresit S.r.l. in liquidazione
44042 CENTO (FE)	G.D.
Tel 051 6830887 Fax 051 6834041	Dr.ssa Anna Ghedini

Liquidatore giudiziale (che ne controllerà la regolarità) e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma a cura del Liquidatore giudiziale, onde consentire anche agli utenti connessi telematicamente di venire a conoscenza delle offerte analogiche presentate; II) le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso la piattaforma del gestore, che consente la visione delle operazioni agli offerenti che risulteranno connessi alla piattaforma stessa e agli offerenti presenti in aula, mediante gli schermi ivi collocati;

- **Per la partecipazione alla gara, chi avrà optato per la presentazione dell'offerta in forma analogica dovrà recarsi in Tribunale il giorno e l'ora indicati nell'avviso di vendita, mentre chi avrà optato per la presentazione telematica dell'offerta, potrà partecipare alla vendita telematica ovunque si trovi, purché munito di credenziali di accesso al portale, inviate via e-mail dal gestore della vendita almeno trenta minuti prima delle operazioni di vendita, e connessione ad internet per validare i rilanci e le offerte;**
- In caso di mancata presenza dell'offerente all'udienza fissata (anche da remoto), il bene sarà comunque aggiudicato all'offerente non presente, se l'offerta è la sola presentata per quel lotto; in caso di presenza di più offerte valide, si farà luogo ad una gara sulla base dell'offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente;

Marchetti dr Claudio	R.G. N.C.P. nr. 5/2022 - 31/10/2023
Via Commercio, n. 45	G.B. Impresit S.r.l. in liquidazione
44042 CENTO (FE)	G.D.
Tel 051 6830887 Fax 051 6834041	Dr.ssa Anna Ghedini

- In caso di gara, il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto, senza che nel tempo stabilito preventivamente dal Liquidatore giudiziale vi siano stati ulteriori rilanci;
- In assenza di adesione alla gara, il bene sarà aggiudicato dal Liquidatore giudiziale a chi ha fatto la migliore offerta, valutata in relazione non solo all'ammontare del prezzo, ma anche alla misura della cauzione e ai tempi indicati per il saldo prezzo; ai fini della comparazione fra offerte diverse ed in assenza di adesione alla gara, si terrà conto: in primo luogo, del prezzo più alto; se i prezzi sono uguali, della misura della cauzione; se prezzo e cauzione sono uguali, del termine indicato nell'offerta per il saldo prezzo; se tutte le offerte prevedono lo stesso prezzo, la stessa cauzione e lo stesso termine per il saldo prezzo, il bene sarà aggiudicato a chi ha depositato l'offerta per primo; **non saranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.** L'aggiudicazione sarà definitiva, e quindi non saranno prese in considerazione successive offerte in aumento, salvo quanto previsto dall'art. 108 L.F.;
- Il pagamento del prezzo, detratta la cauzione già versata, dovrà avvenire entro il termine indicato nell'offerta o, in mancanza di indicazione del termine, entro e non oltre 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione (salvo richiesta di proroga del termine, come sopra previsto). In caso di mancato versamento nel termine, l'aggiudicatario sarà **dichiarato decaduto**, con conseguente **incameramento della cauzione** a titolo di penale e, in caso

Marchetti dr Claudio	R.G. N.C.P. nr. 5/2022 - 31/10/2023
Via Commercio, n. 45	G.B. Impresit S.r.l. in liquidazione
44042 CENTO (FE)	G.D.
Tel 051 6830887 Fax 051 6834041	Dr.ssa Anna Ghedini

di successiva vendita del bene ad un prezzo inferiore, sarà tenuto al **pagamento della differenza non incassata a titolo di risarcimento del maggior danno;**

- Nello stesso termine e con le stesse modalità dovrà essere versato l'importo dovuto per gli oneri fiscali, che sarà comunicato dal Liquidatore giudiziale; se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni previste per la "prima casa" o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione e mediante comunicazione scritta al Liquidatore giudiziale nei cinque giorni successivi;
- L'aggiudicatario, per pagare il saldo prezzo, ha la facoltà, ai sensi di quanto previsto dall'art. 585 c.p.c., terzo comma, di far ricorso ad un contratto di finanziamento con iscrizione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato; in tal caso il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'istituto di credito mutuante, al quale le somme saranno restituite in caso di revoca dell'aggiudicazione, senza aggravio di spese per la procedura;
- Per tutto quanto non espressamente previsto e più sopra indicato, si applicano le norme di legge compatibili con la procedura di Concordato preventivo ex art. 160 L.F. e seguenti,

disponendo le forme di pubblicità individuate dalla ricorrente.

Marchetti dr Claudio	R.G. N.C.P. nr. 5/2022 - 31/10/2023
Via Commercio, n. 45	G.B. Impresit S.r.l. in liquidazione
44042 CENTO (FE)	G.D.
Tel 051 6830887 Fax 051 6834041	Dr.ssa Anna Ghedini

### Considerato altresì

- Che il trasferimento di beni immobili, ai sensi e per gli effetti dell'art. 182 co. 4 L.F., rientra fra gli atti che devono preventivamente essere autorizzati dal Comitato dei Creditori, pur nei fatti essendo l'indicata cessione già stata approvata dall'intero ceto creditorio con l'approvazione del piano concordatario e della proposta, approvazione recepita dal successivo decreto di omologa,

per tutto quanto sopra premesso e considerato, inoltra formale

### Istanza

perché codesto Ill.mo Comitato dei Creditori voglia autorizzare la cessione del compendio immobiliare della ricorrente

in primo esperimento per il prossimo 19/07/2024 ore 11:15 e seguenti al prezzo base di stima delegando alle operazioni di vendita, in conformità del decreto di omologa **“secondo quanto previsto nel piano concordatario”** il sottoscritto Liquidatore Giudiziale che darà attuazione alla procedura competitiva di cui alla presente istanza attenendosi alle statuite modalità.

Con osservanza.

Cento, 16/04/2024

Il Liquidatore Giudiziale

Allegati:

1. Perizia asseverata Geom. Luca Nagliati;
2. Integrazione al piano concordatario in data 23/02/2023;
3. Decreto di omologa;

Marchetti dr Claudio	R.G. N.C.P. nr. 5/2022 - 31/10/2023
Via Commercio, n. 45	G.B. Impresit S.r.l. in liquidazione
44042 CENTO (FE)	G.D.
Tel 051 6830887 Fax 051 6834041	Dr.ssa Anna Ghedini

4. Stralcio relazione ex art. 172 L.F. pagina 36.

**TRIBUNALE DI FERRARA**

SEZIONE FALLIMENTI

*Istanza per l'autorizzazione alla liquidazione del compendio immobiliare*

*– Lotti da 2 a 11*

• **Excelsior S.r.l. in liquidazione**

Autorizzazione \_\_\_\_\_ Non Autorizzazione \_\_\_\_\_

Data \_\_\_\_\_

• **Duepuntozero NPL S.p.a.**

Autorizzazione \_\_\_\_\_ Non Autorizzazione \_\_\_\_\_

Data \_\_\_\_\_

• **Guber Banca S.p.a.**

Autorizzazione \_\_\_\_\_ Non Autorizzazione \_\_\_\_\_

Data \_\_\_\_\_

