

Marchetti dr Claudio	R.G. L.d.P. nr. 6/2022 - 01/06/2022
Via Commercio, n. 45	██████████
44042 CENTO (FE)	G.D.
Tel 051 6830887 Fax 051 6834041	Dr.ssa Anna Ghedini

TRIBUNALE DI FERRARA

Liquidazione del patrimonio 6/2022

Giudice Delegato: Dott.ssa Anna Ghedini

Liquidatore: Dott. Claudio Marchetti

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE (III[^] esperimento)

Presso lo studio in Cento (FE) in Via Commercio, nr. 45, all'interno del Centro Commerciale 102, secondo piano, avanti al Liquidatore, Dott. Claudio Marchetti,

E' STATA FISSATA

per il **giorno di mercoledì 13 novembre 2024, alle ore 11,00, la vendita senza incanto** dei seguenti immobili analiticamente descritti nella perizia redatta dal Geom. Debora Fortini allegata al fascicolo della procedura che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sul bene.

Lotto unico - Comune di Ferrara (FE)

PREZZO BASE: € 8.240,63

OFFERTA MINIMA: € 6.180,47

RILANCIO MINIMO: € 500,00

DIRITTO VENDUTO: piena proprietà per la quota di 333/1000

Piena proprietà per la quota di 1/3 di fabbricati accessori ad uso ripostiglio con corte esclusiva, lavanderia con deposito, ripostiglio con pollaio, porzione di legnaia, due autorimesse e una porzione di autorimessa oltre a terreno seminativo adiacente, siti in Ferrara, in località Fossa d'Albero, in Via Motta, nr. ██████████ ed in dettaglio:

1. Piena proprietà per la quota di 1/3 di autorimessa sita in Ferrara in Via Motta, n. ████, piano t, della consistenza di 7 mq, categoria catastale C/6, classe 3, rendita catastale € 37,24, identificata al Catasto fabbricati del Comune di Ferrara al ██████████;
2. Piena proprietà per la quota di 1/3 di autorimessa sita in Ferrara in Via Motta, n. ████, piano t, della consistenza di 25 mq, categoria catastale C/6, classe 2, rendita catastale € 113,62, identificata al Catasto fabbricati del Comune di Ferrara al ██████████;
3. Piena proprietà per la quota di 1/3 di autorimessa sita in Ferrara in Via Motta, n. ████, piano t, della consistenza di 25 mq, categoria catastale C/6, classe 2, rendita catastale € 113,62, identificata al Catasto fabbricati del



Marchetti dr Claudio	R.G. L.d.P. nr. 6/2022 - 01/06/2022
Via Commercio, n. 45	██████████
44042 CENTO (FE)	G.D.
Tel 051 6830887 Fax 051 6834041	Dr.ssa Anna Ghedini

Comune di Ferrara al ██████████;

4. Piena proprietà per la quota di 1/3 di autorimessa sita in Ferrara in Via Motta, n. ████, piano t, della consistenza di 3 mq, categoria catastale C/2, classe 1, rendita catastale € 5,58, identificata al Catasto fabbricati del Comune di Ferrara al ██████████;
5. Piena proprietà per la quota di 1/3 di autorimessa sita in Ferrara in Via Motta, n. ████, piano t, della consistenza di 18 mq, categoria catastale C/2, classe 1, rendita catastale € 33,47, identificata al Catasto fabbricati del Comune di Ferrara al ██████████;
6. Piena proprietà per la quota di 1/3 di autorimessa sita in Ferrara in Via Motta, n. ████ piano t, della consistenza di 13 mq, categoria catastale C/2, classe 1, rendita catastale € 24,17, identificata al Catasto fabbricati del Comune di Ferrara al ██████████
██████████;
7. Piena proprietà per la quota di 1/3 di autorimessa sita in Ferrara in Via Motta, n. ████, piano t, della consistenza di 34 mq, categoria catastale C/2, classe 1, rendita catastale € 63,21, identificata al Catasto fabbricati del Comune di Ferrara al ██████████;
8. Piena proprietà per la quota di 1/3 di terreno sito in Ferrara, della consistenza di 19 are e 87 ca, identificata al Catasto terreni del Comune di Ferrara al ██████████, reddito dominicale € 22,06 e reddito agrario € 10,26.

OCCUPAZIONE: Occupato dai cointestatari.

VINCOLI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE E ALTRE INFORMAZIONI:

Servitù perpetua e incondizionata di passaggio atto notaio Cristofori Francesco del 04-07-2000 rep. ██████████, trascritto a Ferrara il 01-08-2000 al ██████████.

Servitù di veduta a rogito notaio Mistri Alessandro del 29/03/2012 Rep. ██████████, trascritto a Ferrara il 19-04-2012 al ██████████.

PRATICHE EDILIZIE - URBANISTICHE:

Per il ██████████ NON sono state reperite pratiche edilizie, per tanto tale opera è priva di titolo edilizio.

Chella

Marchetti dr Claudio	R.G. L.d.P. nr. 6/2022 - 01/06/2022
Via Commercio, n. 45	██████████
44042 CENTO (FE)	G.D.
Tel 051 6830887 Fax 051 6834041	Dr.ssa Anna Ghedini

Per il ██████████ NON sono state reperite pratiche edilizie per tanto tale opera è priva di titolo edilizio.

Per il ██████████ (porzione di autorimessa), ██████████
██████████ sono state reperite le seguenti pratiche edilizie: prot. concessione edilizia n. 2229/2001, successive variante prot. 4174/2002 e conformità edilizia per silenzio assenso prot. PG 12035/03 PR 1849/03.

CONFORMITA' CATASTALE:

Sostanzialmente le planimetrie catastali agli atti corrispondono con lo stato dei luoghi.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

CONFORMITA' EDILIZIA:

Esaminata la documentazione reperita presso gli uffici tecnici competenti, vista la complessità della pratica urbanistica, vista la remota possibilità di sanabilità dei fabbricati abusivi costruiti sul ██████████ interessata, in quanto:

- vista la mancanza di convenzione trascritta con il vicino per la realizzazione del fabbricato sul confine del ex ██████████
██████████;

- fatto salvo il parere favorevole rilasciato dalla Commissione Paesaggistica per la realizzazione dell'opera, fatto salvo che sanato il titolo edilizio per il fabbricato principale, richiesto negli anni 1990 e mai ritirato, resti un residuo di superficie tale "accessoria utilizzabile" da utilizzare per poter costruire e quindi sanare la superficie oggi utilizzata dal ██████████ in oggetto e ██████████;

- fatto salvo il rispetto delle normative vigenti al momento del deposito della documentazione presso gli uffici tecnici del comune di competenza, si potrà verosimilmente definire, salvo provvedimenti e regolamenti e norme attuali e future, la sanatoria dei pro servizi sia sul ██████████.

Le eventuali difformità o messe in pristino, adeguamenti e/o modifiche /demolizioni se e in quanto necessarie (inclusa presentazione di domanda di sanatoria) e salvo diritti di terzi- saranno a cura e spese dell'aggiudicatario, nulla escluso. La Regolarizzazione delle difformità, mediante pratica Sanatoria oltre rilascio Agibilità, con oneri e costi a Carico dell'aggiudicatario nulla escluso.

Pertanto non è possibile indicare viste le numerose variabili e condizioni da rispettarsi il costo della sanabilità, quindi al fine della stima delle unità oggetto, si precisa che i valori al mq dei fabbricati abusivi verranno ridotti notevolmente rispetto al valore di mercato, viste le problematiche sopra indicate.

Anna Ghedini

Marchetti dr Claudio	R.G. L.d.P. nr. 6/2022 - 01/06/2022
Via Commercio, n. 45	██████████
44042 CENTO (FE)	G.D.
Tel 051 6830887 Fax 051 6834041	Dr.ssa Anna Ghedini

Sarà a carico dell'interessato all'acquisto una più approfondita valutazione di sanabilità in concerto con l'Ufficio tecnico-Edilizia privata del Comune di Ferrara.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

CONFORMITA' URBANISTICA:

Rilascio CDU PG. 72265/2023

Condizioni della vendita

La vendita avviene **nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano**, così come identificati, descritti e valutati 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 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. Gli immobili vengono venduti **liberi** 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 liquidazione del patrimonio**, previo decreto del G.D.. Il **prezzo base** di vendita sarà pari a quello indicato nella perizia di stima, euro 14.650,00, **con offerta minima pari al prezzo base ridotto del 25%**. Per gli esperimenti successivi il prezzo base è ridotto di volta in volta al massimo nella misura del 25% rispetto al prezzo base fissato per il precedente esperimento di vendita tenutosi con esito negativo. Il rilancio minimo in caso di gara fra gli offerenti è determinato nell'importo di € 500,00. 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. La proprietà del bene aggiudicato verrà trasferita all'aggiudicatario, con atto pubblico notarile, **le cui spese saranno a carico**



Marchetti dr Claudio	R.G. L.d.P. nr. 6/2022 - 01/06/2022
Via Commercio, n. 45	██████████
44042 CENTO (FE)	G.D.
Tel 051 6830887 Fax 051 6834041	Dr.ssa Anna Ghedini

dell'aggiudicatario, a seguito dell'integrale versamento del prezzo e dell'importo dovuto per imposte, 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 assicura a tutti gli interessati all'acquisto, accompagnandoli direttamente o tramite un collaboratore o coadiutore, la possibilità di visitare l'immobile in vendita, entro 15 giorni dalla relativa richiesta telefonica, a mezzo fax, od a mezzo del Portale delle Vendite Pubbliche. Il Liquidatore programma le visite in modo tale da evitare qualunque contatto tra gli interessati all'acquisto. La vendita verrà effettuata con procedura *sincrona analogica*, ed avrà luogo avanti il Liquidatore nel suo studio in Cento in Via Commercio, nr. 45. Le offerte potranno essere presentate esclusivamente su "supporto analogico" (c.d. forma cartacea). Le offerte di acquisto formulate dovranno essere presentate in busta chiusa entro le ore 12.00 del giorno precedente la data della vendita presso lo studio del Liquidatore. Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome, previa identificazione, di chi presenta l'offerta (che potrà anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del Liquidatore e la data fissata per la vendita. L'offerta, che è irrevocabile e deve essere incondizionata, dovrà 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 minimo; 4) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, che non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione e 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



Marchetti dr Claudio	R.G. L.d.P. nr. 6/2022 - 01/06/2022
Via Commercio, n. 45	██████████
44042 CENTO (FE)	G.D.
Tel 051 6830887 Fax 051 6834041	Dr.ssa Anna Ghedini

sottoscrizione dell'offerente. 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 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 ("Liqu. Patrim. 6/2022 seguito dal cognome e nome del ricorrente"), 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. 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 ai fini dell'individuazione della migliore offerta. Le offerte sono inefficaci se pervengono oltre il termine fissato, 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 all'ora fissati per la vendita e nel luogo sopra indicati, alla presenza del Liquidatore (che ne controllerà la regolarità) e degli offerenti. **Per la partecipazione alla gara l'offerente dovrà recarsi presso lo studio del Liquidatore nel giorno ed all'ora indicati nell'avviso di vendita.** In caso di mancata presenza dell'offerente all'udienza fissata, il bene sarà comunque aggiudicato all'offerente non presente, se l'offerta è la sola presentata; 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. 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 vi siano stati ulteriori rilanci. In assenza di adesione alla gara, il bene sarà aggiudicato dal Liquidatore 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



Marchetti dr Claudio	R.G. L.d.P. nr. 6/2022 - 01/06/2022
Via Commercio, n. 45	██████████
44042 CENTO (FE)	G.D.
Tel 051 6830887 Fax 051 6834041	Dr.ssa Anna Ghedini

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.** 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. In caso di mancato versamento nel termine, l'aggiudicatario sarà **dichiarato decaduto**, con conseguente **incameramento della cauzione** a titolo di penale e, in caso 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; 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 nei cinque giorni successivi. Ciascun esperimento di vendita sarà preceduto da pubblicazione dell'avviso di vendita e dell'elaborato peritale sul portale delle vendite pubbliche (PVP), sul sito ufficiale del Tribunale di Ferrara www.tribunale.ferrara.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. Le pubblicazioni dovranno avvenire almeno 30 giorni prima ciascun esperimento. Ogni esperimento sarà altresì preceduto da una comunicazione ai creditori, da inviarsi alla PEC indicata alla procedura, alla ricorrente ed ai comproprietari, da inviarsi a mezzo lettera raccomandata, nel termine sopra indicato per le pubblicazioni.

Gli interessati potranno esaminare l'immobile posto in vendita **facendone richiesta** al professionista custode e delegato alle operazioni di vendita dott. Marchetti Claudio con studio sito in Cento (FE), Via Commercio, n. 45, (e-mail dott.claudiomarchetti@studiomagonisoave.it, p.e.c. marchetti.dott.claudio.commercialista@lamiapec.it, tel. 051 6830887, fax 051 6834041) che provvederà ad accompagnare gli interessati medesimi



Marchetti dr Claudio	R.G. L.d.P. nr. 6/2022 - 01/06/2022
Via Commercio, n. 45	██████████
44042 CENTO (FE)	G.D.
Tel 051 6830887 Fax 051 6834041	Dr.ssa Anna Ghedini

presso l'immobile suddetto.
Cento, 23/09/2024

Il Liquidatore
