

**TRIBUNALE DI FERRARA**  
**SEZIONE FALLIMENTI**  
**Fallimento nr. 3/2020**  
**SINTECO HOLDING SRL in liquidazione**

**Giudice Delegato:** Dr.ssa Anna Ghedini

**Curatore:** Dr. Enrico Baraldi

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**  
**(X° ESPERIMENTO)**

Il curatore Dr. Enrico Baraldi con studio in Ferrara, P.tta A.Schiatti 10, telefono 351-7690758 (dalle ore 9 alle ore 13), email: [info@studiobaraldi.com](mailto:info@studiobaraldi.com), nella procedura fallimentare sopra indicata,

vista l'Ordinanza di vendita emessa dal Giudice Delegato il 31 marzo 2022

**AVVISA CHE E' STATA FISSATA**

presso il Tribunale di Ferrara, Via Borgo dei Leoni n. 62, nella **aula F** sita al primo piano terra, avanti al curatore Dr. Enrico Baraldi per il giorno **24 GENNAIO 2025 alle ore 09:30** la vendita senza incanto ai sensi dell'articolo 573 c.p.c. del seguente compendio immobiliare analiticamente descritto nella perizia redatta dal Geom. Michele Cervellati, ed allegata al fascicolo fallimentare 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 sui beni, anche come emergenti dalla certificazione notarile depositata in atti. Detti documenti sono consultabili sui siti internet [www.tribunale.ferrara.it](http://www.tribunale.ferrara.it) e [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) – [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it) – [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it) nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it)

\*\* \*\* \*

**LOTTO 3:** Quota di 1/1 della piena proprietà di complesso immobiliare composto da villa padronale, fabbricati accessori e terreno agricolo, sito in Via Bertolda, frazione Contrapò (Ferrara) così distinto:

- terreno agricolo censito al NCT del Comune di Ferrara al foglio n. 180, mappali 20-

124-129-130-132-134-136-139, categoria seminativo, per una superficie complessiva di mq. 45.455,

- magazzino e fienile (collabenti) e area cortiliva censiti al NCEU del Comune di Ferrara al foglio 180, mappali 142 e 143, categoria F/2
- villa padronale e relativa corte censiti al NCEU del Comune di Ferrara al foglio 180, mappale 23 sub.1, categoria F/2
- due edifici ad uso abitativo e relativa corte censiti al NCEU del Comune di Ferrara al foglio 180, mappale 119, sub.1 e 2, categoria A/4 classe 2

**PREZZO BASE** € **180.000,00**

**RILANCIO MINIMO** € **5.000,00**

**OFFERTA MINIMA** € **135.000,00**

**CAUZIONE** **20% del prezzo proposto**

**Occupazione:** l'immobile è libero.

**Conformità urbanistica:** diverse difformità evidenziate in perizia

**Conformità edilizia:** conforme

**Conformità catastale terreni:** conforme

**Conformità catastale edifici ad uso abitativo:** non conforme - immobili in ristrutturazione

\*\* \*\* \*

#### **AVVERTENZE GENERALI**

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, così come identificato, descritto e valutato dall'esperto nella relazione, senza alcuna garanzia per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, 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. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) 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 gli immobili posti in vendita facendone richiesta al curatore Dr. Enrico Baraldi, che provvederà ad accompagnare gli interessati medesimi presso gli immobile suddetti. Le richieste di visita potranno essere trasmesse tramite il Portale delle Vendite Pubbliche di cui si dirà meglio appresso e la visita dovrà avvenire entro i successivi 15 giorni;
  - il termine di versamento del saldo del prezzo nonché di ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita come quantificati dal curatore è di 120 giorni;
  - l'aggiudicatario, per pagare il saldo prezzo, ha la facoltà, ai sensi dell'art. 585, co. 3, c.p.c., 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;
  - in caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata *ex art. 587 c.p.c.* e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate;
  - solo all'esito degli adempimenti succitati ed alla produzione di aggiornati certificati sia catastali che relativi alle iscrizioni e trascrizioni effettuate sul bene, nonché del pagamento delle spese di trasferimento come sotto indicate, verrà emesso il decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 586 c.p.c., ovvero potrà essere stipulata la compravendita con rogito notarile, se richiesto dall'aggiudicatario, con spese in ogni caso a suo carico e scelta del notaio da parte della curatela;
  - in nessun caso, sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che risulti offerente in favore del quale sia stata pronunciata l'aggiudicazione;
  - ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario;
  - l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura *ex art. 108 c.2 L.F.*
  - in aggiunta al prezzo di aggiudicazione, è a carico dell'aggiudicatario il pagamento delle somme necessarie per la sanatoria degli eventuali abusi e, quindi, di quelle somme dovute a titolo di oblazione, canoni concessori, *etc.*
  - l'offerente ha l'onere di dichiarare la propria residenza o di eleggere domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale, in mancanza le comunicazioni dirette all'offerente saranno effettuate presso la Cancelleria *ex art. 174 c.p.c.*;



- per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

\*\* \*\* \*

La pubblicità, le modalità di presentazione delle offerte e le condizioni di vendita sono regolate come segue:

### **VENDITA SINCRONA MISTA**

Le operazioni di vendita ed ogni attività propedeutica e correlata avverranno nelle forme della **vendita sincrona mista** di cui all'art. 22 del Decreto del Ministero della Giustizia 26/02/2015 n. 32.

Pertanto, le offerte di acquisto potranno essere presentate **sia in via telematica e sia su supporto analogico, ossia in forma cartacea.**

Il gestore della vendita telematica, autorizzato dal G.D., è la società Edicom Finance Srl, con sede legale in Padova, piazzetta Amleto Sartori n. 18, iscritta nel registro previsto dall'art. 3 del DM 26.02.2015, n. 32 e titolare del portale raggiungibile dal sito [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)

Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche, partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità, mentre coloro che hanno formulato l'offerta su supporto analogico, partecipano comparando innanzi al curatore, nel luogo come sopra indicato.

\*\* \*\* \*

### **SOGGETTI LEGITTIMATI A PRESENTARE LE OFFERTE**

A norma dell'art. 571 c.p.c., ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile di pertinenza del fallimento, personalmente od a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, III comma, c.p.c..

Il procuratore legale dovrà, in ogni caso, essere munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti.

Nell'ipotesi di cui al predetto art. 579, III comma, c.p.c., il mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma I, c.p.c..

\*\* \*\* \*

### **MODALITA' E TERMINI DI PRESTAZIONE DELLA CAUZIONE**

La cauzione, pari almeno al 20% del prezzo proposto, qualora l'offerta sia **presentata con modalità telematica**, deve essere versata mediante bonifico bancario sul conto corrente del gestore, acceso presso la Banca Sella Spa - IBAN **IT02A0326812000052914015770**.

Tale bonifico deve perfezionarsi in tempo utile per le valutazioni sull'ammissibilità dell'offerta con l'avvertenza che se nel giorno fissato per la vendita e la preliminare verifica

dell'ammissibilità delle offerte non si riscontrerà l'accredito della somma corrispondente alla cauzione sul conto corrente del gestore, l'offerta sarà considerata inefficace.

Per ragioni di segretezza dell'offerta, il bonifico stesso dovrà riportare, quale causale, esclusivamente la dicitura **cauzione**, senza alcun riferimento alla procedura, al Tribunale, al curatore né ad altro elemento che connoti la procedura.

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 dal quello indicato in fase di presentazione dell'offerta, detratte le sole eventuali spese di bonifico (non superiori ad euro 5,00).

Se l'offerta è **presentata in forma cartacea**, la cauzione deve essere versata tramite assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura ed inserito nella busta contenente l'offerta.

In caso di mancata aggiudicazione saranno restituiti, immediatamente dopo la gara, gli assegni circolari a coloro che abbiano depositato le offerte in forma cartacea.

\*\* \*\* \*

#### **VALIDITA' ED EFFICACIA DELL'OFFERTA**

Indipendentemente dalla modalità di relativa presentazione, a norma dell'art. 571 c.p.c., l'offerta è irrevocabile.

L'offerta non è efficace:

- se perviene oltre il termine stabilito;
- se è inferiore all'offerta minima indicata nel presente avviso con riferimento ad ogni specifico lotto;
- se l'offerente non presta cauzione, con le modalità succitate, o non la presta nella misura di almeno il 20% del prezzo da lui proposto.

\*\* \*\* \*

#### **OFFERTA CON MODALITA' TELEMATICA**

Per partecipare ad una vendita telematica è necessario presentare l'offerta con modalità telematiche, accedendo al **Portale delle Vendite Pubbliche** che si raggiunge alternativamente ai seguenti indirizzi <https://venditepubbliche.giustizia.it> <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> <https://pvp.giustizia.it>

oltre che dalla scheda relativa al bene sul sito del gestore [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)

**Maggiori informazioni verranno fornite dal gestore della vendita telematica:**

- presso il punto informativo sito nel Tribunale di Ferrara;
- attraverso il call center 041-5369911 attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00;
- email: [info.ferrara@edicomsrl.it](mailto:info.ferrara@edicomsrl.it)
- tramite l'apposita chat on line disponibile sul sito [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)

Si rinvia, altresì, alle informazioni dettagliate contenute nel **manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica**, disponibile sul Portale dei Servizi Telematici.

\*\* \*\* \*

### **OFFERTA CON MODALITA' CARTACEA**

Le offerte di acquisto devono essere presentate in busta chiusa, in carta da bollo da € 16,00, direttamente presso lo studio del curatore – Dr. Enrico Baraldi sito in Ferrara, P.tta A.Schiatti 10, entro le ore 12.00 del giorno precedente la data della vendita (si consiglia di fissare appuntamento). Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi deposita materialmente l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del curatore e la data della vendita.

Nessuna altra indicazione -né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro- deve essere apposta sulla busta.

L'offerta dovrà contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, la residenza, stato civile, 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; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al valore dell'offerta minima indicata nel presente avviso;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione del contenuto della perizia di stima e del presente avviso;
- il termine di versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese

conseguenti alla vendita, che non potrà essere superiore a 120 giorni dalla aggiudicazione; la mancata indicazione del termine comporta che si intende fissato quello massimo di 120 giorni;

- 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;
- la sottoscrizione dell'offerente.

Nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, fra più lotti di beni simili, posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà formulare offerta valida per più lotti, dichiarando di volerne acquistare uno solo ed allegando una sola cauzione determinata con riferimento al lotto di maggior valore; 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 e del codice fiscale 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 ("**Fall. n. 3/2020-Sinteco Holding srl**), per un **importo minimo pari almeno al 20 per cento del prezzo offerto (e non del prezzo base), a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.**

Gli assegni circolari depositati unitamente alle offerte saranno restituiti a coloro che non si saranno resi aggiudicatari immediatamente dopo la gara.

Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare quello rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo. In ogni caso, deve essere anteposto il codice del Paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo *standard* ISO 3166-1alpha-2code dell'*International Organization for Standardization*.

L'offerente dovrà indicare anche l'indirizzo della casella di posta elettronica o l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.

Quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura, redatta

per atto pubblico o scrittura privata autenticata, rilasciata dagli altri offerenti a colui che, tra questi, abbia l'esclusiva facoltà di formulare offerte in aumento.

\*\* \*\*

### **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA**

Le buste saranno aperte alla data, ora e luogo fissati per l'esame delle offerte, alla presenza degli offerenti ove comparsi ed ivi ammettendo la presenza di coloro che si dichiarano offerenti per il bene cui si riferiscono le offerte in esame.

Ai sensi dell'art. 20 del Decreto del Ministero della Giustizia 26/02/2015 n. 32, alle operazioni di vendita senza incanto possono prendere parte, con modalità telematiche, il Giudice, il referente della procedura (che, nel caso di specie, è il curatore) ed il cancelliere.

Con le medesime modalità, possono partecipare anche altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura.

In caso di offerte presentate su supporto digitale, il portale del gestore della vendita telematica assicura l'accesso degli offerenti al documento informatico contenente i dati delle offerte e sostituisce i nominativi con pseudonimi od altri elementi distintivi in grado di assicurarne l'anonimato.

Nel caso di mancata comparizione dell'unico offerente, l'aggiudicazione verrà disposta in favore di questi.

In ipotesi di più offerte valide, il curatore, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., invita in ogni caso gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta, tramite offerte palesi con rilancio minimo indicato precedentemente ed il bene verrà aggiudicato al migliore offerente, fatta salva l'applicazione delle previsioni che seguono.

La gara dovrà dichiararsi chiusa quando siano decorsi **60 secondi** dall'ultima offerta senza che siano stati effettuati rilanci ulteriori.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti o per loro assenza, l'aggiudicazione sarà disposta a favore di colui che abbia offerto il maggior prezzo ovvero, in caso di parità di prezzo offerto, a chi abbia versato la cauzione di maggiore importo ovvero, in caso di parità di prezzo e di importo della cauzione, a chi abbia offerto di pagare nel minor tempo possibile. Ove le offerte siano tutte equivalenti, l'aggiudicazione avverrà in favore di colui che ha presentato l'offerta per primo.

Ad aggiudicazione avvenuta si considererà conclusa la procedura competitiva, e la curatela espletterà gli incumbenti di cui all'art. 107 comma III e V Legge Fallimentare, dopo di che si procederà al completamento della vendita, previo versamento del saldo prezzo nei termini indicati nel presente avviso da parte dell'aggiudicatario a mani del curatore o su c/c bancario



aperto dal medesimo.

\*\* \*\* \*

**MODALITA' DI PUBBLICAZIONE DEL PRESENTE AVVISO**

Un estratto del presente avviso dovrà essere redatto e pubblicato, per una sola volta, a cura della società Edicom Finance s.r.l., via San Donà n. 28/b, int. 1, Venezia – Mestre (tel. 0415369911, fax 041 5351923, email [info.ferrara@edicomsrl.it](mailto:info.ferrara@edicomsrl.it)), sui quotidiani “Il Resto del Carlino” e “La Nuova Ferrara” edizioni domenicali; il presente avviso, unitamente alla perizia di stima ed alla certificazione notarile dovrà essere pubblicata sul sito ufficiale del Tribunale di Ferrara [www.tribunale.ferrara.it](http://www.tribunale.ferrara.it), sul sito internet [www.asteannunci.it](http://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](http://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, nonché sul sito [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it);

Maggiori informazioni verranno fornite dal curatore, presso il proprio studio.

Ferrara, 11 ottobre 2024

Il curatore

Enrico Baraldi

