

**TRIBUNALE DI FERRARA**  
**PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO N. 06/2016**  
**"Dolci Passioni s.r.l. in liquidazione"**

\*

Giudice Delegato: **Dott.ssa Anna Ghedini**  
Commissario Giudiziale: **Avv. Michele Manfrini**  
Liquidatore Giudiziale: **Avv. Antonio Finessi**

\*

**AVVISO DI VENDITA**  
**IX - ESPERIMENTO**

Il dr Gian Luca Soffritti, con studio in Ferrara, Via Tognazzi, n. 1/b, a quanto infra delegato in forza di incarico previamente autorizzato del Comitato dei Creditori dall'avv. Antonio Finessi, liquidatore giudiziale della società Dolci Passioni Srl in liquidazione in concordato preventivo,

**avvisa**

che nella data e nel luogo sottoindicati avrà luogo l'apertura delle buste aventi ad oggetto l'offerta di acquisto dei seguenti beni:

Lotto 1:

piena proprietà di negozio con retrostante laboratorio al piano terra oltre a laboratorio al piano primo, siti in Ferrara (Fe), Via Cortevicchia, nn. 33 e 39, così come compiutamente descritto nella relazione degli esperti agli atti.

**OFFERTA MINIMA – € 290.000,00 (euro duecentonovantamila/00)**

**Rilancio minimo – € 5.000,00**

**Stato: libero**

Lotto 4/a:

piena proprietà di negozio e retrostante laboratorio sito in Ferrara, C.so Porta Po, n. 98, così come compiutamente descritto nella relazione degli esperti agli atti.

**OFFERTA MINIMA - € 165.000,00 (euro centosessantacinquemila/00)**

**Rilancio minimo - € 2.000,00**

**Stato: libero**

Lotto 4/b:

piena proprietà di appartamento al piano primo e sottotetto con annessi ripostigli al piano terra e vani servizi al piano primo, sito in Ferrara, C.so Porta Po, n. 98, angolo Via Bagaro, n. 3, così come compiutamente descritto nella relazione degli esperti agli atti.

**OFFERTA MINIMA - € 270.000,00 (euro duecentosettantamila/00)**

**Rilancio minimo - € 5.000,00**

**Stato: libero**

I beni di cui sopra risultano tutti meglio descritti nella perizia redatta dal Geom. Michele Cervellati e dal Geom. Poli Cappelli entrambe allegate al fascicolo della Procedura, che dovranno essere consultate dall'eventuale offerente e alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni, oltre a quanto risultante dal presente bando.

La relazione è consultabile, 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)

Visite in loco solo previo appuntamento.

**Data esame offerte:** 21 marzo 2025, ore 10,00

**Termine presentazione offerte:** 20 marzo 2025, ore 12,00

**Luogo esame offerte:** Via Tognazzi, n. 1/b – Ferrara c/o studio Soffritti

**Professionista delegato alla vendita: Dott. Gian Luca Soffritti**

### **1. Modalità di presentazione delle offerte**

Le operazioni di vendita ed ogni attività propedeutica e correlata avverranno nelle forme della vendita analogica.

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

Le offerte potranno essere presentate solo in forma cartacea.

Le offerte sono irrevocabili e dovranno essere incondizionate.

L'offerente deve presentare, presso lo studio del professionista delegato entro le ore 12,00 del giorno precedente la data fissata per la vendita, all'indirizzo indicato nell'avviso di vendita di cui infra, dal lunedì al venerdì, in orario di ufficio e previo appuntamento telefonico, un'offerta in busta chiusa che dovrà contenere:

- 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;
- l'indicazione del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo indicato in Avviso come offerta minima;
- l'espressa dichiarazione di avere preso visione del contenuto dell'avviso di vendita e delle perizie redatte dal Geom. Michele Cervellati e dal Geom. Poli Cappelli, entrambe allegata al fascicolo della Procedura;
- 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.

Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare 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 od un codice identificativo.

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.

Quando l'offerente è coniugato, occorrerà indicare anche le generalità del coniuge non offerente, al fine di poter trasferire ad entrambi il bene, in caso di aggiudicazione.

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 ("Conc. prev. n. 06/2016 Dolci Passioni Srl"), per un importo minimo pari al 20% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, ed un assegno circolare intestato alla procedura ("Conc. prev. n. 06/2016 Dolci Passioni Srl"), per l'importo pari al 4%

(quattro per cento) del prezzo offerto a titolo di acconto per i diritti di gara, che saranno entrambi trattenuti dalla procedura in caso di omesso versamento del saldo prezzo al momento della stipula dell'atto di compravendita o per il caso o di mancata presentazione innanzi al Notaio incaricato della vendita alla data e ora comunicata dal Liquidatore e/o di rifiuto alla sottoscrizione dell'atto definitivo di compravendita.

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

L'offerta è inefficace:

- se perviene oltre il termine stabilito.
- se l'offerente non presta cauzione con le modalità succitate e/o non la presta nella misura del 20% del prezzo proposto e/o non versa l'acconto sui diritti di gara e/o non lo versa nella misura del 4% del prezzo proposto.

## **2. Svolgimento delle operazioni di aggiudicazione**

Le buste contenenti le offerte saranno aperte il giorno e l'ora fissati per vendita e nel luogo indicati nell'avviso di vendita.

Per la partecipazione alla gara, chi avrà presentato l'offerta dovrà recarsi presso lo studio del professionista delegato il giorno e l'ora indicati nell'avviso di vendita.

Nel caso di mancata comparizione dell'offerente, il bene sarà comunque aggiudicato all'offerente non presente, se l'offerta è la sola presentata per quel lotto.

In ipotesi di più offerte valide, il professionista delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta (che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente), tramite offerte palesi con rilancio minimo di € 500,00 qualora il prezzo indicato in Avviso come offerta minima sia inferiore ad € 50.000,00; € 1.000,00 qualora il prezzo base sia inferiore ad € 100.000,00; € 2.000,00 qualora il prezzo indicato in Avviso come offerta minima sia inferiore ad € 200.000,00; € 5.000,00 qualora il prezzo indicato in Avviso come offerta minima sia superiore ad € 200.000,00 ed il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto senza che nel tempo stabilito preventivamente dal professionista delegato vi siano ulteriori rilanci.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti o per loro assenza, l'aggiudicazione sarà disposta dal delegato 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.

Non saranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, nemmeno se il prezzo offerto fosse superiore a quello di aggiudicazione.

In nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che risulti offerente ed al quale il bene è stato aggiudicato.

### **3. Modalità di vendita**

In ipotesi di aggiudicazione, la stipula del contratto di compravendita definitivo, sarà effettuata entro 45 (quarantacinque) giorni dal rilascio del relativo provvedimento autorizzativo da parte del Giudice Delegato, davanti al Notaio incaricato, che verrà designato dal Liquidatore ed il cui nominativo verrà da quest'ultimo comunicato all'aggiudicatario, unitamente a luogo, giorno ed ora della stipula, almeno 20 (venti) giorni prima della stipula dell'atto.

La cessione avverrà alla data della stipulazione del rogito.

Il prezzo di aggiudicazione dovrà essere corrisposto, in un'unica soluzione, all'atto della stipula del rogito, mediante assegno circolare di importo pari al prezzo di aggiudicazione detratta la quota già versata a titolo di cauzione al momento della presentazione dell'offerta. Al momento della stipula, l'aggiudicatario dovrà altresì versare i diritti d'asta, pari al 4% oltre IVA ed ulteriori accessori di legge del prezzo di aggiudicazione, a mezzo assegno circolare intestato alla procedura di importo pari all'importo di cui sopra detratto quanto già versato a tale titolo in acconto al momento della presentazione dell'offerta.

Sono a carico dell'aggiudicatario e dovranno essere quindi corrisposti direttamente al Notaio prescelto al momento della stipula i costi notarili e di registrazione relativi alla stipula dell'atto di trasferimento, così come i costi relativi alle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni sul/i bene/i non passibili di cancellazione da parte del Giudice Delegato alla procedura che saranno cancellate raccolto l'assenso dei creditori ipotecari al momento della loro soddisfazione tacitativa in sede di stipula dell'atto di compravendita.

### **4. Condizioni di vendita**

La vendita del bene avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene medesimo 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 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, pertanto 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.

#### **5. Modalità di pubblicazione dell'avviso di vendita**

Quanto alle forme di pubblicità, l'avviso di vendita verrà redatto e pubblicato, per una sola volta, a cura della società Edicom Finance Srl, con sede in 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 e pubblicato sul sito ufficiale del Tribunale di Ferrara [www.tribunale.ferrara.it](http://www.tribunale.ferrara.it), sui siti internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it), oltre che sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP).

Per tutto quanto non espressamente previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Maggiori informazioni possono essere fornite dal professionista incaricato alla vendita dr Gian Luca Soffritti, con studio in Ferrara, Via Tognazzi, n. 1/b (tel. 0532.773736 - mail: [segreteria@studiosoffritti.it](mailto:segreteria@studiosoffritti.it)), nonché dal Liquidatore Avv. Antonio Finessi, con studio in Ferrara, Corso Giovecca, n. 140 (tel.0532.212260 – mail: [finessi@giovecca140.it](mailto:finessi@giovecca140.it)).

Ferrara, 8 gennaio 2025

Il Delegato

Dr Gian Luca Soffritti  
