



## TRIBUNALE DI FERRARA

Il Giudice Delegato

dispone

la vendita del compendio immobiliare di seguito indicato con delega delle operazioni di vendita al professionista nominato curatore della procedura di liquidazione giudiziale Dr. Simone Nanni; ritenuta altresì l'opportunità di procedere alla vendita con le forme previste dall'art. 571 c.p.c., non apparendo sussistenti i presupposti previsti dall'art. 569, co. 3, ultimo periodo, c.p.c., per disporre la vendita con incanto; ritenuto, quanto alle modalità della vendita telematica, di disporre la vendita sincrona mista; considerato che ai sensi dell'art. 568, co. 1, c.p.c. la determinazione del valore dell'immobile, agli effetti dell'espropriazione, rientra nei poteri esclusivi del Giudice Delegato e che il giusto prezzo non necessariamente è quello auspicato dalle parti, ma quello che il mercato oggettivamente crea e che si forma a seguito di una vendita trasparente, basata su una partecipazione la più ampia ed informata possibile, garantita dalla pubblicità, che sia in grado di mettere in competizione vari interessati (cfr. al riguardo Cass. 6 ottobre 1998, n. 9908, e Cass. 31 marzo 2008, n. 8304); ritenuto che il prezzo stimato del compendio immobiliare dall'esperto Geom. Michele Cervellati nella sua relazione appaia determinato sulla scorta di indagini adeguate e corrette e all'esito di un percorso motivazionale esente da vizi logici; ritenuto che non appaia funzionale all'agevolazione dell'accesso al credito la previsione rateale del pagamento del prezzo in dodici mesi e ravvisata, nell'esigenza di procedere celermente alla liquidazione del compendio immobiliare, l'opportunità di contenere il termine per il versamento del saldo prezzo in giorni centoventi; ritenuto opportuno disporre che si adottino le forme di pubblicità di seguito indicate; visti gli artt. 569, co. 3 e 4, 591 *bis* e 570 e ss., 161 *ter*, 161 *quater* disp. att. c.p.c. e gli artt. 12 e ss. del d.m. 26 febbraio 2015, n. 32,

dispone

la vendita sincrona mista del compendio immobiliare facente parte del patrimonio della liquidazione giudiziale compiutamente descritto nella relazione dell'esperto agli atti della procedura;

delega

per le operazioni di vendita ed in particolare per il compimento degli atti previsti dall'art. 591 *bis*, co. 3, n. 2), 3), 5), 6), 7), 9) e 10) c.p.c. il professionista già nominato curatore della procedura di liquidazione giudiziale;

dispone

che il medesimo professionista effettui la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche almeno 30 giorni prima del termine stabilito per la presentazione delle offerte,

fissa

innanzi al professionista delegato per i giorni 12 e 13 dicembre 2023 alle ore 9:00, la vendita sincrona mista del compendio immobiliare e più precisamente, in data **12 dicembre 2023 ore 9:00 e seguenti** per:

**lotto 1.1.)** costituito dalla piena proprietà di ufficio al piano terzo e piano quarto, con autorimessa e cantina al piano interrato, facenti parte del complesso condominiale sito in Comune di Cento (FE), in Vicolo Sant'Agostino e via Gennari, identificato al catasto fabbricati del Comune di Cento (FE), al foglio 50, mappale 451, subalterno 105 (NCEU categoria C/2), foglio 50, mappale 451, subalterno 183, (NCEU categoria A/10) e foglio 50, mappale 452, subalterno 14 (NCEU categoria C/6), e compiutamente descritto nella relazione dell'esperto agli atti al prezzo base di euro 112.000,00, con offerta minima di euro 84.000,00, pari al 25% in meno rispetto al prezzo base;

**lotto 1.2.)** costituito dalla Piena proprietà di abitazione al piano secondo, con autorimessa al piano interrato, facenti parte del complesso condominiale sito in Comune di Cento (FE), in Vicolo Sant'Agostino e via Gennari, identificato al catasto fabbricati del Comune di Cento (FE), al foglio 50, mappale 451, subalterno 37 (NCEU categoria C/6) e foglio 50, mappale 451, subalterno 165 (NCEU categoria A/3), compiutamente descritto nella relazione dell'esperto agli atti al prezzo base di euro 103.00,00, con offerta minima di euro 77.250,00, pari al 25% in meno rispetto al prezzo base;

**lotto 1.3.)** costituito dalla Piena proprietà di abitazione al piano secondo, con autorimessa al piano interrato, facenti parte del complesso condominiale sito in Comune di Cento (FE), in Vicolo Sant'Agostino e via Gennari, identificato al catasto fabbricati del Comune di Cento (FE), al foglio 50, mappale 451, subalterno 38 (NCEU categoria C/6) e foglio 50, mappale 451, subalterno 141 (NCEU categoria A/3), compiutamente descritto nella relazione dell'esperto agli atti al prezzo base di euro 100.00,00, con offerta minima di euro 75.000,00, pari al 25% in meno rispetto al prezzo base;

**lotto 1.4.)** costituito dalla Piena proprietà di abitazione al piano secondo, con autorimessa al piano interrato, facenti parte del complesso condominiale sito in Comune di Cento (FE), in Vicolo Sant'Agostino e via Gennari, identificato al catasto fabbricati del Comune di Cento (FE), al foglio 50, mappale 451, subalterno 64 (NCEU categoria C/6) e foglio 50, mappale 451, subalterno 136 (NCEU categoria A/3), compiutamente descritto nella relazione dell'esperto agli atti al prezzo base di euro 97.00,00, con offerta minima di euro 72.750,00, pari al 25% in meno rispetto al prezzo base;

**lotto 1.5.)** costituito dalla Piena proprietà di abitazione al piano terzo e piano quarto, con autorimessa al piano interrato, facenti parte del complesso condominiale sito in Comune di Cento (FE), in Vicolo Sant'Agostino e via Gennari, identificato al catasto fabbricati del Comune di Cento (FE), al foglio 50, mappale 451, subalterno 87 (NCEU categoria C/6), e foglio 50, mappale 451, subalterno 175 (NCEU categoria A/3), compiutamente descritto nella relazione dell'esperto agli atti al prezzo base di euro 94.000,00, con offerta minima di euro 70.500,00, pari al 25% in meno rispetto al prezzo base;

**lotto 1.6.)** costituito dalla Piena proprietà di abitazione al piano primo, con autorimessa al piano interrato, facenti parte del complesso condominiale sito in Comune di Cento (FE), in Vicolo Sant'Agostino e via Gennari, identificato al catasto fabbricati del Comune di Cento (FE), al foglio 50, mappale 451, subalterno 53 (NCEU categoria C/6), e foglio 50, mappale 451, subalterno 119 (NCEU categoria A/3), compiutamente descritti nella relazione dell'esperto agli atti al prezzo base di euro 106.000,00, con offerta minima di euro 79.500,00, pari al 25% in meno rispetto al prezzo base;

**lotto 1.7.)** costituito dalla Piena proprietà di abitazione al piano secondo, con autorimessa al piano interrato, facenti parte del complesso condominiale sito in Comune di Cento (FE), in Vicolo Sant'Agostino e via Gennari, identificato al catasto fabbricati del Comune di Cento (FE), foglio 50, mappale 451, subalterno 71 (NCEU categoria C/6), e foglio 50, mappale 451, subalterno 169 (NCEU categoria A/3), compiutamente descritto nella relazione dell'esperto agli atti al prezzo base di euro 79.000,00, con offerta minima di euro 59.250,00, pari al 25% in meno rispetto al prezzo base;

**lotto 1.8.)** costituito dalla Piena proprietà di abitazione al piano primo, con autorimessa al piano interrato, facenti parte del complesso condominiale sito in Comune di Cento (FE), in Vicolo Sant'Agostino e via Gennari, identificato al catasto fabbricati del Comune di Cento (FE), al foglio 50, mappale 451, subalterno 160 (NCEU categoria A/3), e foglio 50, mappale 452, subalterno 6 (NCEU categoria C/6), compiutamente descritto nella relazione dell'esperto agli atti al prezzo base di euro 68.000,00, con offerta minima di euro 51.000,00, pari al 25% in meno rispetto al prezzo base

**lotto 1.9.)** costituito dalla Piena proprietà di abitazione al piano terzo, con autorimessa al piano interrato, facenti parte del complesso condominiale sito in Comune di Cento (FE), in Vicolo Sant'Agostino e via Gennari, identificato al catasto fabbricati del Comune di Cento (FE), al foglio 50, mappale 451, subalterno 25 (NCEU categoria C/6), e foglio 50, mappale 451, subalterno 143 (NCEU categoria A/3), compiutamente descritto nella relazione dell'esperto agli atti al prezzo base di euro 75.000,00, con offerta minima di euro 56.250,00, pari al 25% in meno rispetto al prezzo base;

**lotto 1.10.)** costituito dalla Piena proprietà di abitazione al piano primo, con autorimessa al piano interrato, facenti parte del complesso condominiale sito in Comune di Cento (FE), in Vicolo Sant'Agostino e via Gennari, identificato al catasto fabbricati del Comune di Cento (FE), al foglio 50, mappale 451, subalterno 161 (NCEU categoria A/3), e foglio 50, mappale 452, subalterno 15 (NCEU categoria C/6), compiutamente descritto nella relazione dell'esperto agli atti al prezzo base di euro 77.000,00, con offerta minima di euro 57.750,00, pari al 25% in meno rispetto al prezzo base;



**lotto 1.11.)** costituito dalla Piena proprietà di abitazione al piano primo, con autorimessa al piano interrato, facenti parte del complesso condominiale sito in Comune di Cento (FE), in Vicolo Sant'Agostino e via Gennari, identificato al catasto fabbricati del Comune di Cento (FE), al foglio 50, mappale 451, subalterno 74 (NCEU categoria C/6), e foglio 50, mappale 451, subalterno 159 (NCEU categoria A/3), compiutamente descritto nella relazione dell'esperto agli atti al prezzo base di euro 61.00,00, con offerta minima di euro 45.750,00, pari al 25% in meno rispetto al prezzo base;

**lotto 1.12.)** costituito dalla Piena proprietà di abitazione al piano terra con area cortiliva esclusiva, con autorimessa al piano interrato, facenti parte del complesso condominiale sito in Comune di Cento (FE), in Vicolo Sant'Agostino e via Gennari, identificato al catasto fabbricati del Comune di Cento (FE), al foglio 50, mappale 451, subalterno 110, graffato al mappale 138, subalterno 7 (NCEU categoria A/3), e foglio 50, mappale 451, subalterno 21 (NCEU categoria C/6), compiutamente descritto nella relazione dell'esperto agli atti al prezzo base di euro 79.000,00, con offerta minima di euro 59.250,00, pari al 25% in meno rispetto al prezzo base;

**lotto 1.13.)** costituito dalla Piena proprietà di abitazione al piano secondo, con autorimessa al piano interrato, facenti parte del complesso condominiale sito in Comune di Cento (FE), in Vicolo Sant'Agostino e via Gennari, identificato al catasto fabbricati del Comune di Cento (FE), al foglio 50, mappale 451, subalterno 22 (NCEU categoria C/6), e foglio 50, mappale 451, subalterno 130 (NCEU categoria A/3), compiutamente descritto nella relazione dell'esperto agli atti al prezzo base di euro 108.000,00, con offerta minima di euro 81.000,00, pari al 25% in meno rispetto al prezzo base;

**lotto 1.14.)** costituito dalla Piena proprietà di abitazione al piano secondo, con autorimessa al piano interrato, facenti parte del complesso condominiale sito in Comune di Cento (FE), in Vicolo Sant'Agostino e via Gennari, identificato al catasto fabbricati del Comune di Cento (FE), al foglio 50, mappale 451, subalterno 23 (NCEU categoria C/6), e foglio 50, mappale 451, subalterno 131 (NCEU categoria A/3), compiutamente descritto nella relazione dell'esperto agli atti al prezzo base di euro 73.000,00, con offerta minima di euro 54.750,00, pari al 25% in meno rispetto al prezzo base;

**lotto 1.15.)** costituito dalla Piena proprietà di abitazione al piano secondo, con autorimessa al piano interrato, facenti parte del complesso condominiale sito in Comune di Cento (FE), in Vicolo Sant'Agostino e via Gennari, identificato al catasto fabbricati del Comune di Cento (FE), al foglio 50, mappale 451, subalterno 41, graffiato al mappale 138, subalterno 18 (NCEU categoria C/6), e foglio 50, mappale 451, subalterno 138 (NCEU categoria A/3), compiutamente descritto nella relazione dell'esperto agli atti al prezzo base di euro 102.000,00, con offerta minima di euro 76.500,00, pari al 25% in meno rispetto al prezzo base;

**lotto 1.16.)** costituito dalla Piena proprietà di abitazione al piano terzo, con autorimessa al piano interrato, facenti parte del complesso condominiale sito in Comune di Cento (FE), in Vicolo Sant'Agostino e via Gennari, identificato al catasto fabbricati del Comune di Cento (FE), al foglio 50, mappale 451, subalterno 39 (NCEU categoria C/6), e foglio 50, mappale 451, subalterno 177 (NCEU categoria A/3), compiutamente descritto nella relazione dell'esperto agli atti al prezzo base di euro 102.000,00, con offerta minima di euro 76.500,00, pari al 25% in meno rispetto al prezzo base;

**lotto 1.17.)** costituito dalla Piena proprietà di abitazione al piano primo, con autorimessa al piano interrato, facenti parte del complesso condominiale sito in Comune di Cento (FE), in Vicolo Sant'Agostino e via Gennari, identificato al catasto fabbricati del Comune di Cento (FE), al foglio 50, mappale 451, subalterno 50 (NCEU categoria C/6), e foglio 50, mappale 451, subalterno 126 (NCEU categoria A/3), compiutamente descritto nella relazione dell'esperto agli atti al prezzo base di euro 101.000,00, con offerta minima di euro 75.750,00, pari al 25% in meno rispetto al prezzo base;

**lotto 1.18.)** costituito dalla Piena proprietà di abitazione al piano secondo, con autorimessa al piano interrato, facenti parte del complesso condominiale sito in Comune di Cento (FE), in Vicolo Sant'Agostino e via Gennari, identificato al catasto fabbricati del Comune di Cento (FE), al foglio 50, mappale 451, subalterno 78 (NCEU categoria C/6), e foglio 50, mappale 451, subalterno 171 (NCEU categoria A/3), compiutamente descritto nella relazione dell'esperto agli atti al prezzo base di euro 72.000,00, con offerta minima di euro 54.000,00, pari al 25% in meno rispetto al prezzo base;

**lotto 1.19.)** costituito dalla Piena proprietà di abitazione al piano primo, con autorimessa al piano interrato, facenti parte del complesso condominiale sito in Comune di Cento (FE), in Vicolo Sant'Agostino e via Gennari, identificato al catasto fabbricati del Comune di Cento (FE), al foglio 50, mappale 451, subalterno 40, graffato al mappale 138, subalterno 19 (NCEU categoria C/6), e foglio 50, mappale 451, subalterno 157 (NCEU categoria A/3), compiutamente descritto nella relazione dell'esperto agli atti al prezzo base di euro 105.000,00, con offerta minima di euro 78.750,00, pari al 25% in meno rispetto al prezzo base;

**lotto 1.21.)** costituito dalla Piena proprietà di abitazione al piano primo, con autorimessa al piano interrato, facenti parte del complesso condominiale sito in Comune di Cento (FE), in Vicolo Sant'Agostino e via Gennari, identificato al catasto fabbricati del Comune di Cento (FE), al foglio 50, mappale 451, subalterno 65 (NCEU categoria C/6), e foglio 50, mappale 451, subalterno 129 (NCEU categoria A/3), compiutamente descritto nella relazione dell'esperto agli atti al prezzo base di euro 99.000,00, con offerta minima di euro 74.250,00, pari al 25% in meno rispetto al prezzo base;

**lotto 1.22.)** costituito dalla Piena proprietà di abitazione al piano secondo, con autorimessa al piano interrato, facenti parte del complesso condominiale sito in Comune di Cento (FE), in Vicolo Sant'Agostino e via Gennari, identificato al catasto fabbricati del Comune di Cento (FE), al foglio 50, mappale 451, subalterno 63 (NCEU categoria C/6), e foglio 50, mappale 451, subalterno 166 (NCEU categoria A/3), compiutamente descritto nella relazione dell'esperto agli atti al prezzo base di euro 74.000,00, con offerta minima di euro 55.500,00, pari al 25% in meno rispetto al prezzo base;

**lotto 1.23.)** costituito dalla Piena proprietà di abitazione al piano primo, con autorimessa al piano interrato, facenti parte del complesso condominiale sito in Comune di Cento (FE), in Vicolo Sant'Agostino e via Gennari, identificato al catasto fabbricati del Comune di Cento (FE), al foglio 50, mappale 451, subalterno 124 (NCEU categoria A/3), e foglio 50, mappale 452, subalterno 4 (NCEU categoria C/6), compiutamente descritto nella relazione dell'esperto agli atti al prezzo base di euro 98.000,00, con offerta minima di euro 73.500,00, pari al 25% in meno rispetto al prezzo base;

**lotto 1.24.)** costituito dalla Piena proprietà di abitazione al piano secondo, con autorimessa al piano interrato, facenti parte del complesso condominiale sito in Comune di Cento (FE), in Vicolo Sant'Agostino e via Gennari, identificato al catasto fabbricati del Comune di Cento (FE), al foglio 50, mappale 451, subalterno 27 (NCEU categoria C/6), e foglio 50, mappale 451, subalterno 137 (NCEU categoria A/3), compiutamente descritto nella relazione dell'esperto agli atti al prezzo base di euro 102.000,00, con offerta minima di euro 76.500,00, pari al 25% in meno rispetto al prezzo base;

**lotto 1.25.)** costituito dalla Piena proprietà di abitazione al piano terra con area cortiliva esclusiva, con autorimessa al piano interrato, facenti parte del complesso condominiale sito in Comune di Cento (FE), in Vicolo Sant'Agostino e via Gennari, identificato al catasto fabbricati del Comune di Cento (FE), al foglio 50, mappale 451, subalterno 153 (NCEU categoria A/3), e foglio 50, mappale 452, subalterno 5 (NCEU categoria C/6), compiutamente descritto nella relazione dell'esperto agli atti al prezzo base di euro 80.000,00, con offerta minima di euro 60.000,00, pari al 25% in meno rispetto al prezzo base;

**lotto 1.26.)** costituito dalla Piena proprietà di abitazione al piano primo, con autorimessa al piano interrato, facenti parte del complesso condominiale sito in Comune di Cento (FE), in Vicolo Sant'Agostino e via Gennari, identificato al catasto fabbricati del Comune di Cento (FE), al foglio 50, mappale 451, subalterno 127 (NCEU categoria A/3), e foglio 50, mappale 452, subalterno 13 (NCEU categoria C/6), compiutamente descritto nella relazione dell'esperto agli atti al prezzo base di euro 56.000,00, con offerta minima di euro 42.000,00, pari al 25% in meno rispetto al prezzo base;

**lotto 1.27.)** costituito dalla Piena proprietà di abitazione al piano primo, con autorimessa al piano interrato, facenti parte del complesso condominiale sito in Comune di Cento (FE), in Vicolo Sant'Agostino e via Gennari, identificato al catasto fabbricati del Comune di Cento (FE), al foglio 50, mappale 451, subalterno 73 (NCEU categoria C/6), e foglio 50, mappale 451, subalterno 162 (NCEU categoria A/3), compiutamente descritto nella relazione dell'esperto agli atti al prezzo base di euro 97.000,00, con offerta minima di euro 72.750,00, pari al 25% in meno rispetto al prezzo base;

**lotto 1.28.)** costituito dalla Piena proprietà di abitazione al piano primo, con autorimessa e cantina al piano interrato, facenti parte del complesso condominiale sito in Comune di Cento (FE), in Vicolo Sant'Agostino e via Gennari, identificato al catasto fabbricati del Comune di Cento (FE), al foglio 50, mappale 451, subalterno 77 (NCEU categoria C/6), foglio 50, mappale 451, subalterno 163 (NCEU categoria A/3), e foglio 50, mappale 451, subalterno 104 (NCEU categoria C/2), compiutamente descritto nella relazione dell'esperto agli atti al prezzo base di euro 73.000,00, con offerta minima di euro 54.750,00, pari al 25% in meno rispetto al prezzo base;

**lotto 1.29.)** costituito dalla Piena proprietà di abitazione al piano primo, con autorimessa al piano interrato, facenti parte del complesso condominiale sito in Comune di Cento (FE), in Vicolo Sant'Agostino e via Gennari, identificato al catasto fabbricati del Comune di Cento (FE), al foglio 50, mapp. 451, subalterno 42, graffato al mappale 138, subalterno 17 (NCEU categoria C/6), e foglio 50, mappale 451, subalterno 123 (NCEU categoria A/3), compiutamente descritto nella relazione dell'esperto agli atti al prezzo base di euro 116.000,00, con offerta minima di euro 87.000,00, pari al 25% in meno rispetto al prezzo base;

**lotto 1.30.)** costituito dalla Piena proprietà di abitazione al piano primo, con autorimessa e cantina al piano interrato, facenti parte del complesso condominiale sito in Comune di Cento (FE), in Vicolo Sant'Agostino e via Gennari, identificato al catasto fabbricati del Comune di Cento (FE), al foglio 50, mappale 451, subalterno 26 (NCEU categoria C/6), foglio 50, mappale 451, subalterno 93 (NCEU categoria C/2), e foglio 50, mappale 451, subalterno 125 (NCEU categoria A/3), compiutamente descritto nella relazione dell'esperto agli atti al prezzo base di euro 99.000,00, con offerta minima di euro 74.250,00, pari al 25% in meno rispetto al prezzo base;

**lotto 1.31.)** costituito dalla Piena proprietà di abitazione al piano terzo, con autorimessa e cantina al piano interrato, facenti parte del complesso condominiale sito in Comune di Cento (FE), in Vicolo Sant'Agostino e via Gennari, identificato al catasto fabbricati del Comune di Cento (FE), al foglio 50, mappale 451, subalterno 31 (NCEU categoria C/6), foglio 50, mappale 451, subalterno 97 (NCEU categoria C/2), e foglio 50, mappale 451, subalterno 144 (NCEU categoria A/3), compiutamente descritto nella relazione

dell'esperto agli atti al prezzo base di euro 136.000,00, con offerta minima di euro 102.000,00, pari al 25% in meno rispetto al prezzo base;

**lotto 1.32.)** costituito dalla Piena proprietà di abitazione al piano terzo e quarto, con autorimessa e cantina al piano interrato, facenti parte del complesso condominiale sito in Comune di Cento (FE), in Vicolo Sant'Agostino e via Gennari, identificato al catasto fabbricati del Comune di Cento (FE), al foglio 50, mappale 451, subalterno 98 (NCEU categoria C/2), foglio 50, mappale 451, subalterno 147 (NCEU categoria A/3), e foglio 50, mappale 452, subalterno 16 (NCEU categoria C/6), compiutamente descritto nella relazione dell'esperto agli atti al prezzo base di euro 101.000,00, con offerta minima di euro 75.750,00, pari al 25% in meno rispetto al prezzo base;

**lotto 1.33.)** costituito dalla Piena proprietà di abitazione al piano terzo e quarto, con autorimessa e cantina al piano interrato, facenti parte del complesso condominiale sito in Comune di Cento (FE), in Vicolo Sant'Agostino e via Gennari, identificato al catasto fabbricati del Comune di Cento (FE), al foglio 50, mappale 451, subalterno 59 (NCEU categoria C/6), foglio 50, mappale 451, subalterno 99 (NCEU categoria C/2), e foglio 50, mappale 451, subalterno 150 (NCEU categoria A/3), compiutamente descritto nella relazione dell'esperto agli atti al prezzo base di euro 123.000,00, con offerta minima di euro 92.250,00, pari al 25% in meno rispetto al prezzo base;

**lotto 1.34.)** costituito dalla Piena proprietà di abitazione al piano terzo e quarto, con autorimessa e cantina al piano interrato, facenti parte del complesso condominiale sito in Comune di Cento (FE), in Vicolo Sant'Agostino e via Gennari, identificato al catasto fabbricati del Comune di Cento (FE), al foglio 50, mappale 451, subalterno 66 (NCEU categoria C/6), foglio 50, mappale 451, subalterno 100 (NCEU categoria C/2), e foglio 50, mappale 451, subalterno 151 (NCEU categoria A/3), compiutamente descritto nella relazione dell'esperto agli atti al prezzo base di euro 106.000,00, con offerta minima di euro 79.500,00, pari al 25% in meno rispetto al prezzo base;

**lotto 1.35.)** costituito dalla Piena proprietà di abitazione al piano terra, con autorimessa e cantina al piano interrato, facenti parte del complesso condominiale sito in Comune di Cento (FE), in Vicolo Sant'Agostino e via Gennari, identificato al catasto fabbricati del



Comune di Cento (FE), al foglio 50, mappale 451, subalterno 69 (NCEU categoria C/6), foglio 50, mappale 451, subalterno 101 (NCEU categoria C/2), e foglio 50, mappale 451, subalterno 156 (NCEU categoria A/3), compiutamente descritto nella relazione dell'esperto agli atti al prezzo base di euro 53.000,00, con offerta minima di euro 39.750,00, pari al 25% in meno rispetto al prezzo base;

**lotto 1.36.)** costituito dalla Piena proprietà di abitazione al piano terzo e quarto, con autorimessa e cantina al piano interrato, facenti parte del complesso condominiale sito in Comune di Cento (FE), in Vicolo Sant'Agostino e via Gennari, identificato al catasto fabbricati del Comune di Cento (FE), al foglio 50, mappale 451, subalterno 86 (NCEU categoria C/6), foglio 50, mappale 451, subalterno 102 (NCEU categoria C/2), e foglio 50, mappale 451, subalterno 173 (NCEU categoria A/3), compiutamente descritto nella relazione dell'esperto agli atti al prezzo base di euro 108.000,00, con offerta minima di euro 81.000,00, pari al 25% in meno rispetto al prezzo base.

In data **13 dicembre 2023** a partire dalle ore 09:00 in relazione a:

**lotto 2.1.)** costituito dalla piena proprietà di ufficio ed autorimesse, sito in Comune di Cento (FE), via Dante Alighieri, identificato al catasto fabbricati del Comune di Cento (FE), al foglio 54, mappale 946, subalterno 1 (NCEU categoria C/6), foglio 54, mappale 946, subalterno 2 (NCEU categoria C/6), foglio 54, mappale 946, subalterno 55 graffato al mappale 946, subalterno 84 (categoria A/10), foglio 54, mappale 946, subalterno 58, graffato al mappale 946, subalterno 83 (NCEU categoria A/10), e foglio 54, mappale 946, subalterno 5 (NCEU categoria C/6), compiutamente descritto nella relazione dell'esperto agli atti al prezzo base di euro 283.000,00, con offerta minima di euro 212.250,00, pari al 25% in meno rispetto al prezzo base;

**lotto 3.)** costituito dalla piena proprietà di appartamenti, autorimesse, aree cortilive esclusive, facenti parte dei complessi condominiali denominati "Edificio F", siti in Comune di Cento (FE), in via Augusto Fava, identificato al catasto fabbricati del Comune di Cento (FE), al foglio 46, mappale 1035, subalterno 26 (NCEU categoria A/3), foglio 46, mappale 1035, subalterno 35 (NCEU categoria C/6), foglio 46, mappale 1035, subalterno 27 (NCEU categoria A/3), foglio 46, mappale 1035, subalterno 38 (NCEU



categoria C/6), foglio 46, mappale 1035, subalterno 28 (NCEU categoria A/3), foglio 46, mappale 1035, subalterno 39 (NCEU categoria C/6), foglio 46, mappale 1035, subalterno 29 (NCEU categoria A/3), foglio 46, mappale 1035, subalterno 16 (NCEU categoria C/6), foglio 46, mappale 1035, subalterno 30 (NCEU categoria A/3), foglio 46, mappale 1035, subalterno 17 (NCEU categoria C/6), foglio 46, mappale 1035, subalterno 31 (NCEU categoria A/3), foglio 46, mappale 1035, subalterno 37 (NCEU categoria C/6), foglio 46, mappale 1035, subalterno 32 (NCEU categoria A/3), foglio 46, mappale 1035, subalterno 36 (NCEU categoria C/6), foglio 46, mappale 1035, subalterno 33 (NCEU categoria A/3), foglio 46, mappale 1035, subalterno 34 (NCEU categoria C/6), foglio 46, mappale 1035, subalterno 41 (NCEU categoria C/6), foglio 46, mappale 1035, subalterno 42 (NCEU categoria C/6), foglio 46, mappale 1035, subalterno 43 (NCEU categoria C/6), foglio 46, mappale 1035, subalterno 44 (NCEU categoria C/6), foglio 46 mappale 1035, subalterno 45 (NCEU categoria C/6), e al catasto dei terreni di Cento (Fe) al foglio 46 la strada di accesso, mappale 1005, qualità seminativo, classe 2, compiutamente descritto nella relazione dell'esperto agli atti al prezzo base di euro 518.000,00, con offerta minima di euro 388.500,00, pari al 25% in meno rispetto al prezzo base;

**lotto 4.1.)** costituito dalla Piena proprietà di negozi al piano primo con aree cortilive esclusive (aree e parcheggi al piano primo), sito in Comune di Cento (FE), via Commercio, facenti parte del complesso commerciale denominato "Cento-Due", identificati al catasto fabbricati del comune di Cento (FE), al foglio 49, mappale 1596, subalterno 52 (NCEU categoria C/1), foglio 49, mappale 1596, subalterno 53 (NCEU categoria C/1), foglio 49, mappale 1596, subalterno 54 (NCEU categoria C/1), foglio 49, mappale 1596, subalterno 55 (NCEU categoria C/1), foglio 49, mappale 1596, subalterno 56 (NCEU categoria C/1), foglio 49, mappale 1596, subalterno 57 (NCEU categoria C/1), foglio 49, mappale 1596, subalterno 58 (NCEU categoria C/1), foglio 49, mappale 1596, subalterno 60 (NCEU categoria C/1), foglio 49, mappale 1596, subalterno 61 (NCEU categoria C/1), foglio 49, mappale 1596, subalterno 62 (NCEU categoria C/1), foglio 49, mappale 1596, subalterno 63 (NCEU categoria C/1), foglio 49, mappale 1596, subalterno 64 (NCEU categoria C/1), foglio 49, mappale 1596, subalterno 65 (NCEU categoria C/1), foglio 49, mappale 1596, subalterno 66 (NCEU categoria C/1), foglio 49, mappale 1596, subalterno 67 (NCEU categoria C/1), foglio 49, mappale 1596, subalterno 68 (NCEU

categoria C/1), foglio 49, mappale 1596, subalterno 69 (NCEU categoria C/1), foglio 49, mappale 1596, subalterno 97 (NCEU categoria C/1), foglio 49, mappale 1596, subalterno 99 (NCEU categoria C/1), foglio 49, mappale 1596, subalterno 124 (NCEU categoria C/1), foglio 49 mappale 2224 (NCEU categoria area urbana), foglio 49, mappale 3060, subalterno 2 (NCEU categoria C/1) graffato al foglio 49 mappale 1596 subalterno 124, e foglio 49, mappale 3066, subalterno 2 (NCEU categoria C/1), graffato al foglio 49 mappale 1596 subalterno 124, compiutamente descritto nella relazione dell'esperto agli atti al prezzo base di euro 1.888.000,00, con offerta minima di euro 1.416.000,00, pari al 25% in meno rispetto al prezzo base;

**lotto 4.2.)** costituito dalla Piena proprietà di ufficio al piano secondo, il tutto sito in Comune di Cento (FE), via Commercio, facenti parte del complesso commerciale denominato "Cento-Due", identificato al catasto fabbricati del comune di Cento (FE), al foglio 49, mappale 1596, subalterno 71 (NCEU categoria A/10), compiutamente descritto nella relazione dell'esperto agli atti al prezzo base di euro 1.033.000,00, con offerta minima di euro 774.750,00, pari al 25% in meno rispetto al prezzo base;

**lotto 4.3.)** costituito dalla Piena proprietà di posto auto al piano -1, il tutto sito in Comune di Cento (FE), via Commercio, facenti parte del complesso commerciale denominato "Cento-Due", identificato al catasto fabbricati del comune di Cento (FE), al foglio 49, mappale 1596, subalterno 31 (NCEU categoria C/6), compiutamente descritto nella relazione dell'esperto agli atti al prezzo base di euro 9.000,00, con offerta minima di euro 6.750,00, pari al 25% in meno rispetto al prezzo base;

**lotto 4.4.)** costituito dalla Piena proprietà di posto auto al piano -1, il tutto sito in Comune di Cento (FE), via Commercio, facenti parte del complesso commerciale denominato "Cento-Due", identificato al catasto fabbricati del comune di Cento (FE), al foglio 49, mappale 1596, subalterno 32 (NCEU categoria C/6), compiutamente descritto nella relazione dell'esperto agli atti al prezzo base di euro 8.000,00, con offerta minima di euro 6.000,00, pari al 25% in meno rispetto al prezzo base;

**lotto 4.5.)** costituito dalla Piena proprietà di posto auto al piano -1, il tutto sito in Comune di Cento (FE), via Commercio, facenti parte del complesso commerciale denominato

“Cento-Due”, identificato al catasto fabbricati del Comune di Cento (FE), al foglio 49, mappale 1596, subalterno 33 (NCEU categoria C/6), compiutamente descritto nella relazione dell'esperto agli atti al prezzo base di euro 8.000,00, con offerta minima di euro 6.000,00, pari al 25% in meno rispetto al prezzo base;

**lotto 4.6.)** costituito dalla Piena proprietà di autorimessa al piano -1, il tutto sito in Comune di Cento (FE), via Commercio, facenti parte del complesso commerciale denominato “Cento-Due”, identificato al catasto fabbricati del Comune di Cento (FE), al foglio 49, mappale 1596, subalterno 106 (NCEU categoria C/6), compiutamente descritto nella relazione dell'esperto agli atti al prezzo base di euro 27.000,00, con offerta minima di euro 20.250,00, pari al 25% in meno rispetto al prezzo base;

**lotto 4.7.)** costituito dalla Piena proprietà di autorimessa al piano -1, il tutto sito in Comune di Cento (FE), via Commercio, facenti parte del complesso commerciale denominato “Cento-Due”, identificato al catasto fabbricati del Comune di Cento (FE), al foglio 49, mappale 1596, subalterno 107 (NCEU categoria C/6), compiutamente descritto nella relazione dell'esperto agli atti al prezzo base di euro 24.000,00, con offerta minima di euro 18.000,00, pari al 25% in meno rispetto al prezzo base;

**lotto 4.8.)** costituito dalla Piena proprietà di autorimessa al piano -1, il tutto sito in Comune di Cento (FE), via Commercio, facenti parte del complesso commerciale denominato “Cento-Due”, identificato al catasto fabbricati del Comune di Cento (FE), al foglio 49, mappale 1596, subalterno 108 (NCEU categoria C/6), compiutamente descritto nella relazione dell'esperto agli atti al prezzo base di euro 26.000,00, con offerta minima di euro 19.500,00, pari al 25% in meno rispetto al prezzo base;

**lotto 4.9.)** costituito dalla Piena proprietà di autorimessa al piano -1, il tutto sito in Comune di Cento (FE), via Commercio, facenti parte del complesso commerciale denominato “Cento-Due”, identificato al catasto fabbricati del Comune di Cento (Fe), al foglio 49, mappale 1596, subalterno 109 (NCEU categoria C/6), compiutamente descritto nella relazione dell'esperto agli atti al prezzo base di euro 24.000,00, con offerta minima di euro 18.000,00, pari al 25% in meno rispetto al prezzo base;

**lotto 4.10.)** costituito dalla Piena proprietà di autorimessa al piano -1, il tutto sito in Comune di Cento (FE), via Commercio, facenti parte del complesso commerciale denominato "Cento-Due", identificato al catasto fabbricati del Comune di Cento (FE), al foglio 49, mappale 1596, subalterno 110 (NCEU categoria C/6), compiutamente descritto nella relazione dell'esperto agli atti al prezzo base di euro 17.000,00, con offerta minima di euro 12.750,00, pari al 25% in meno rispetto al prezzo base;

**lotto 9.)** costituito dalla Piena proprietà di terreni edificabili in Comune di Cento (FE) - "Comparto R2 - Fondo Casino" - Via Fava, identificato al catasto terreni del Comune di Cento (FE), al foglio 46, mappale 1003 (qualità seminativo) e foglio 46, mappale 1004 (qualità seminativo), compiutamente descritto nella relazione dell'esperto agli atti al prezzo base di euro 998.000,00, con offerta minima di euro 748.500,00, pari al 25% in meno rispetto al prezzo base;

**lotto 12.1.)** costituito dalla Piena proprietà di ufficio al piano terra, autorimessa al piano interrato e deposito con area cortiliva frontistante al piano terra, sito in Comune di Budrio, in via Bianchi e via Camilla Partengo, identificato al catasto fabbricati del Comune di Budrio (BO), al foglio 119, mappale 714, subalterno 48 (NCEU categoria A/10), foglio 119, mappale 714, subalterno 110 (NCEU categoria C/6), foglio 119, mappale 714, subalterno 150 (NCEU categoria C/2), graffato con il mappale 714, subalterno 151 (area urbana) compiutamente descritto nella relazione dell'esperto agli atti al prezzo base di euro 116.000,00, con offerta minima di euro 87.000,00, pari al 25% in meno rispetto al prezzo base;

**lotto 12.2.)** costituito dalla Piena proprietà di ufficio al piano terra, autorimessa al piano interrato, sito in Comune di Budrio, in via Bianchi e via Camilla Partengo, identificato al catasto fabbricati del Comune di Budrio (BO), al foglio 119, mappale 714, subalterno 49 (NCEU categoria A/10), e foglio 119, mappale 714, subalterno 111 (NCEU categoria C/6), compiutamente descritto nella relazione dell'esperto agli atti al prezzo base di euro 133.000,00, con offerta minima di euro 99.750,00, pari al 25% in meno rispetto al prezzo base;

**lotto 13.4.)** costituito dalla Piena proprietà di posto auto scoperto al piano terra, sito in Comune di San Giovanni in Persiceto, in via Giuseppe Fenoglio, identificato al catasto fabbricati del Comune di San Giovanni in Persiceto (BO), al foglio 102, mappale 302, subalterno 62 (NCEU categoria C/6), compiutamente descritto nella relazione dell'esperto agli atti al prezzo base di euro 6.000,00, con offerta minima di euro 4.500,00, pari al 25% in meno rispetto al prezzo base;

**lotto 13.5.)** costituito dalla Piena proprietà di posto auto scoperto al piano terra, sito in Comune di San Giovanni in Persiceto, in via Giuseppe Fenoglio, identificato al catasto fabbricati del Comune di San Giovanni in Persiceto (BO), al foglio 102, mappale 302, subalterno 63 (NCEU categoria C/6), compiutamente descritto nella relazione dell'esperto agli atti al prezzo base di euro 6.000,00, con offerta minima di euro 4.500,00, pari al 25% in meno rispetto al prezzo base;

**lotto 13.6.)** costituito dalla Piena proprietà di posto auto scoperto al piano terra, sito in Comune di San Giovanni in Persiceto, in via Giuseppe Fenoglio, identificato al catasto dei fabbricati del Comune di San Giovanni in Persiceto (BO), al foglio 102, mappale 302, subalterno 64 (NCEU categoria C/6), compiutamente descritto nella relazione dell'esperto agli atti al prezzo base di euro 6.000,00, con offerta minima di euro 4.500,00, pari al 25% in meno rispetto al prezzo base;

**lotto 13.7.)** costituito dalla Piena proprietà di posto auto scoperto al piano terra, sito in Comune di San Giovanni in Persiceto, in via Giuseppe Fenoglio, identificato al catasto fabbricati del Comune di San Giovanni in Persiceto (BO), al foglio 102, mappale 302, subalterno 65 (NCEU categoria C/6), compiutamente descritto nella relazione dell'esperto agli atti al prezzo base di euro 6.000,00, con offerta minima di euro 4.500,00, pari al 25% in meno rispetto al prezzo base;

**lotto 13.8.)** costituito dalla Piena proprietà di posto auto scoperto al piano terra, sito in Comune di San Giovanni in Persiceto, in via Giuseppe Fenoglio, identificato al catasto fabbricati del Comune di San Giovanni in Persiceto (BO), al foglio 102, mappale 302, subalterno 66 (NCEU categoria C/6), compiutamente descritto nella relazione dell'esperto

agli atti al prezzo base di euro 6.000,00, con offerta minima di euro 4.500,00, pari al 25% in meno rispetto al prezzo base;

**lotto 16.1.)** costituito dalla Piena proprietà di terreni edificabili - "Comparto C2.13 - Bolina", siti in Comune di San Giovanni in Persiceto (BO), in via Bolina, identificato al catasto terreni del Comune di San Giovanni in Persiceto (BO), al foglio 20, mappale 1533 (qualità seminativo), compiutamente descritto nella relazione dell'esperto agli atti al prezzo base di euro 147.000,00, con offerta minima di euro 110.250,00, pari al 25% in meno rispetto al prezzo base;

**lotto 16.2.)** costituito dalla Piena proprietà di terreni edificabili - "Comparto C2.13 - Bolina", siti in Comune di San Giovanni in Persiceto (BO), in via Bolina, identificato al catasto terreni del Comune di San Giovanni in Persiceto (BO), al foglio 20, mappale 1535 (qualità seminativo), compiutamente descritto nella relazione dell'esperto agli atti al prezzo base di euro 186.000,00, con offerta minima di euro 139.500,00, pari al 25% in meno rispetto al prezzo base;

determina

il rilancio minimo negli importi seguenti: euro 500,00, qualora il prezzo base sia inferiore ad euro 50.000,00; euro 1.000,00, qualora il prezzo base sia inferiore ad euro 100.000,00; euro 2.000,00, qualora il prezzo base sia inferiore ad euro 200.000,00; euro 5.000,00, qualora il prezzo base sia superiore ad euro 200.000,00;

dispone

che l'esame delle offerte venga compiuto dal professionista delegato nell'aula "G", posta al piano terra del Tribunale di Ferrara, via Borgo dei Leoni n. 60; che le buste contenenti le offerte non siano aperte se non alla data fissata ed alla presenza degli offerenti; che il delegato proceda all'esperimento di vendita; che qualora la vendita fissata vada deserta, il delegato fissi una nuova vendita in una delle date indicate dal Giudice nel calendario messo a disposizione dei professionisti delegati e reperibile in cancelleria, fissando un prezzo base inferiore al precedente (fino al limite di un quarto) del 25%;

autorizza



a gestire la vendita telematica la società Abilio Spa, soggetto specializzato nell'organizzazione e nella gestione di aste competitive online che si svolgono attraverso i portali [www.industrialdiscount.it](http://www.industrialdiscount.it), [www.quimmo.it](http://www.quimmo.it), [www.venditegiudiziarieitalia.it](http://www.venditegiudiziarieitalia.it), nonché gestore delle vendite svolte con modalità telematiche e gestore della pubblicità iscritto al n. 68 del Registro dei gestori della vendita telematica attraverso il portale [www.quimmo.it](http://www.quimmo.it), [www.venditegiudiziarieitalia.it](http://www.venditegiudiziarieitalia.it), [www.industrialdiscount.it](http://www.industrialdiscount.it), portali in possesso dei requisiti previsti dal DM 31.10.2006, iscritti all'elenco tenuto dal Ministero della Giustizia per tutti i Distretti di Corte di Appello d'Italia;

fissa

le seguenti modalità, da riportare nell'avviso di vendita, in ordine alla presentazione delle offerte e delle cauzioni, alla deliberazione sull'offerta, alla gara fra gli offerenti nonché al pagamento del prezzo e degli oneri fiscali:

- le offerte potranno essere presentate secondo due modalità alternative, ossia su “supporto analogico” 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 del giorno precedente la data della vendita presso lo studio del professionista delegato;
- sulla busta, munita di marca da bollo di euro 16,00 per la sua validità, dovrà essere indicato esclusivamente il nome, previa identificazione, di chi presenta l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato e la data fissata per la 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, 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**), il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita; 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 offerta minima; 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'ordinanza che dispone la 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;

- l'offerente ha l'onere di dichiarare la propria residenza o 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 disp. att. c.p.c.*;
- esclusivamente per le offerte presentate in modalità analogica, nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, fra più lotti di beni simili (quali ad esempio posti auto), posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà fare offerta valida per più lotti, dichiarando di volerne acquistare però 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 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 ("Liquidazione Giudiziale IMF Srl in liquidazione"), per un **importo minimo pari al 20% del prezzo offerto (e non del prezzo base)**, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta dalla procedura in caso di rifiuto all'acquisto. Il 20% è l'importo minimo a pena di inefficacia: l'offerente può versare anche una cauzione più alta;
- 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 da parte dell'aggiudicatario, dovranno essere versati sul conto corrente bancario intestato alla procedura di liquidazione giudiziale;
- 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/>. L'accesso al Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche potrà avvenire inoltre attraverso il link presente nel dettaglio della scheda del bene posto in vendita sul portale del gestore della vendita telematica, raggiungibile al sito [www.quimmo.it](http://www.quimmo.it) entro le ore 12,00 del giorno precedente la data fissata per la vendita;
- 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 professionista delegato); 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;

- 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](mailto: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;

- 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;
- Il presentatore dell'offerta, prima di concludere la presentazione dell'offerta, deve effettuare il pagamento del **bollo digitale** e quindi **firmare digitalmente** l'offerta per la trasmissione della stessa completa e criptata al Ministero della Giustizia;
- 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 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 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 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 professionista delegato 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 professionista delegato, 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: numero della liquidazione giudiziale, data fissata per l'esame delle offerte, numero del lotto, se sono posti in vendita più lotti, nonché un "nome di fantasia", 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 professionista delegato. La copia della contabile del versamento deve essere **allegata alla busta telematica** contenente l'offerta. **Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato in tempo utile è causa di nullità dell'offerta;**

- 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, dedotte 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 professionista delegato 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 sono inferiori di oltre il 75% rispetto al prezzo base d'asta sopra indicato, se l'offerente non presta la cauzione o non la presta nella misura prevista e nel termine indicato dalla presente ordinanza;
- 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: I) le buste presentate con modalità "analogica" saranno aperte alla presenza del professionista delegato (che ne controllerà la regolarità) e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma a cura del professionista delegato, 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 nella presente ordinanza di vendita e nei successivi avvisi 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;
- 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 professionista delegato vi siano stati ulteriori rilanci;
- in assenza di adesione alla gara, il bene sarà aggiudicato dal delegato 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, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione;
- 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, pena la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione;

- nello stesso termine e con le stesse modalità dovrà essere versato l'importo dovuto per gli oneri fiscali, che sarà comunicato dal professionista delegato; 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 professionista delegato nei cinque giorni successivi;
- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; 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 o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, fra l'altro, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'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 nell'elaborato dell'esperto, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione e stima dei beni;
- i beni immobili vengono trasferiti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, che, se esistenti al momento della vendita, saranno cancellate a cura e spese della procedura; le eventuali trascrizioni o iscrizioni non suscettibili di cancellazione da parte del Giudice Delegato con il decreto di trasferimento saranno menzionate nell'avviso di vendita;
- se il bene aggiudicato è occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura e spese dello stesso professionista delegato;
- ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario, nonché le relative spese generali, le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale;

- per tutto quanto non espressamente previsto ed indicato nel presente provvedimento, si applicano le vigenti norme di legge;

dispone,

quanto alle forme di pubblicità, oltre alla pubblicazione obbligatoria prevista dagli artt. 490, co. 1, c.p.c. e 161 *quater* disp. att. c.p.c., che l'avviso di vendita, ai sensi dell'art. 490, co. 2 e 3, c.p.c., sia reso pubblico, a cura del professionista delegato, mediante le seguenti modalità:

A) un estratto della presente ordinanza dovrà essere redatto e pubblicato, per una sola volta, a cura della società Edicom Finance Srl, 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, sul sito ufficiale del Tribunale di Ferrara ([www.tribunale-ferrara.giustizia.it](http://www.tribunale-ferrara.giustizia.it)), sul sito [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), 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), sul sito [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it). L'estratto verrà inoltre pubblicato sul quindicinale “La Rivista delle Aste Giudiziarie – Edizione Nazionale” e tramite il servizio di geolocalizzazione dell'immobile attraverso la app per smartphone GPS Aste; verrà inoltre pubblicato sul Free Press specializzato rivista aste giudiziarie edizione Nord-Est nonché il servizio Postal Target;

B) pubblicità dell'avviso di vendita, della ordinanza di vendita e di ogni altro atto o documento ritenuto utile da effettuarsi almeno trenta giorni prima della vendita per quanto disposto dall'art. 216 comma 5 C.C.I.I. sul portale [www.quimmo.it](http://www.quimmo.it), pubblicazione dell'annuncio di vendita sul portale [www.venditegiudiziarieitalia.it](http://www.venditegiudiziarieitalia.it), sul portale [fallimenti.it](http://fallimenti.it), sui portali [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), [www.idealista.it](http://www.idealista.it) (sezione immobili), unitamente alla pubblicità obbligatoria sul Portale delle Vendite Pubbliche stabilita dagli artt. 490, co. 1, e 161 *quater* disp. att. c.p.c., a cura di Abilio;

dispone

che il testo dell'inserzione sui giornali e sui siti internet sia redatto secondo le indicazioni disponibili presso la cancelleria e che contenga, in particolare, i seguenti dati: numero di ruolo della procedura, nome del Giudice Delegato, nome del curatore, con il suo recapito telefonico e il suo indirizzo di posta elettronica, diritto reale posto in vendita (proprietà, quota della proprietà, usufrutto, nuda proprietà, ecc.), tipologia del bene (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.), ubicazione, principali caratteristiche e consistenza dell'immobile (superficie, vani, piano, presenza di ascensore, stato di conservazione, ecc.), eventuali pertinenze ed accessori (balcone, cantina, posto auto, giardino, ecc.), condizione (libero/occupato), ammontare del prezzo base e dell'offerta minima, giorno e ora della vendita, nonché, quanto all'avviso sui quotidiani e periodici, sito internet su cui rinvenire la relazione dell'esperto; saranno invece omessi il nome del debitore, il numero civico della via o della piazza in cui è posto l'immobile, i dati catastali ed i confini del bene;

#### delega

lo stesso professionista agli adempimenti successivi all'aggiudicazione, stabilendo che egli si attenga, nello svolgimento dell'incarico, alle seguenti indicazioni:

- il professionista delegato, se tali informazioni non risultano dagli atti, provvederà ad informarsi presso l'aggiudicatario in ordine al regime patrimoniale della famiglia, se coniugato, alla sussistenza dei presupposti per eventuali agevolazioni fiscali e alle modalità di pagamento del prezzo, con particolare riferimento alla possibilità di contrarre un mutuo;
- il professionista comunicherà quindi all'aggiudicatario, a mezzo di lettera raccomandata, posta elettronica ricevuta o in qualsiasi altra modalità ritenuta adeguata, l'importo del saldo prezzo e delle imposte conseguenti al trasferimento, il termine finale di tale versamento e le coordinate bancarie del conto intestato alla procedura da utilizzare per il pagamento;
- nel contempo il professionista aggiornerà le visure in atti, per accertare se sussistano eventuali iscrizioni o trascrizioni successive al pignoramento e verificherà altresì la natura delle iscrizioni ipotecarie (se in bollo o senza bollo) e il loro oggetto ed in particolare se esse riguardino solo l'immobile pignorato o un compendio più ampio;

- il professionista provvederà quindi ad acquisire la documentazione attestante l'avvenuto versamento del saldo prezzo e degli oneri dovuti, verificando presso la banca l'effettivo accredito dell'importo;
- entro sette giorni dal pagamento, il curatore, sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate, redigerà la bozza del decreto di trasferimento e la trasmetterà al cancelliere, affinché sia sottoposta alla firma del Giudice, unitamente, se richiesto dalla legge, al certificato di destinazione urbanistica dell'immobile quale risultante dal fascicolo processuale ed in corso di validità;
- a seguito della sottoscrizione del decreto da parte del Giudice e dell'attribuzione allo stesso del numero di cronologico e del numero di repertorio (e prima della trasmissione all'Ufficio del Registro), il professionista ne estrarrà copia autentica per gli adempimenti relativi alla trascrizione nei Registri Immobiliari;
- effettuato presso la banca il pagamento delle imposte e tasse dovute, il professionista provvederà quindi a consegnare la documentazione necessaria (originale del decreto di trasferimento, la relazione del perito e la copia del mod. F24) all'Ufficio del Registro, controllando che lo svolgimento della pratica avvenga nei tempi previsti; all'esito, il professionista provvederà alla tempestiva restituzione del decreto alla cancelleria e, ad estrattane copia autentica, la invierà all'acquirente, unitamente alla copia della nota di trascrizione;
- nelle more il curatore avrà altresì provveduto al deposito presso il competente Ufficio della copia del decreto di trasferimento e della relativa nota di trascrizione, previo pagamento della relativa tassa; trascorso il tempo necessario, ritirerà presso la Conservatoria il duplo di tale nota per l'inserimento nel fascicolo; il professionista avrà anche provveduto alle formalità necessarie – ivi compreso il versamento - per la cancellazione dei gravami;
- il curatore provvederà infine agli adempimenti necessari per la voltura catastale, ivi compreso il pagamento del relativo importo; quando possibile la voltura verrà eseguita unitamente alla trascrizione del decreto; altrimenti sarà effettuata dopo la registrazione del decreto previa esibizione di copia dello stesso.

Fe, 31.8.23  
IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO  
dott. Maria Maria Leone

TRIBUNALE DI FERRARA Depositato in Cancelleria	Il Giudice Delegato
il - 1 SET 2023	
IL CANCELLIERE IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO dott. Maria Maria Leone	

*[Handwritten signature]*