

TRIBUNALE DI FERRARA

Conc. Prev. 5/2022

Giudice Delegato: Dott.ssa Anna Ghedini

Liquidatore Giudiziale e Delegato alla vendita: Dott. Claudio Marchetti

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE (IV^ esperimento)

Presso il Tribunale di Ferrara, Via Borgo dei Leoni 62, nell'apposita aula F, avanti al Liquidatore Giudiziale, delegato alle operazioni di vendita, Dott. Claudio Marchetti

E' STATA FISSATA

per il **giorno di venerdì 16 maggio 2025, alle ore 11,00, e seguenti, la vendita senza incanto** dei seguenti immobili analiticamente descritti nella perizia redatta dal Geom. Luca Nagliati allegata al fascicolo della procedura che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sul bene.

Lotto 2 - Comune di Ferrara (FE)

PREZZO BASE: € 870,40

RILANCIO MINIMO: € 500,00

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

Piena proprietà di posto auto scoperto categoria F/1, consistenza mq 13, sito in Comune di Ferrara, frazione San Martino, Via Penevara, identificato al catasto fabbricati del detto Comune al foglio [REDACTED].

OCCUPAZIONE: Libero.

Lotto 3 - Comune di Ferrara (FE)

PREZZO BASE: € 870,40

RILANCIO MINIMO: € 500,00

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

Piena proprietà di posto auto scoperto categoria F/1, consistenza mq 13, sito in Comune di Ferrara, frazione San Martino, Via Penevara, identificato al catasto fabbricati del detto Comune al foglio [REDACTED].

OCCUPAZIONE: Libero.

Lotto 4 - Comune di Ferrara (FE)

PREZZO BASE: € 870,40

RILANCIO MINIMO: € 500,00

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

Piena proprietà di posto auto scoperto categoria F/1, consistenza mq 13, sito in Comune di Ferrara, frazione San Martino, Via Penevara, identificato al catasto fabbricati del detto Comune al foglio [REDACTED].

OCCUPAZIONE: Libero.

Lotto 5 - Comune di Ferrara (FE)

PREZZO BASE: € 870,40

RILANCIO MINIMO: € 500,00

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

Piena proprietà di posto auto scoperto categoria F/1, consistenza mq 13, sito in Comune di Ferrara, frazione San Martino, Via Penevara, identificato al catasto fabbricati del detto Comune al foglio [REDACTED].

OCCUPAZIONE: Libero.

Lotto 6 - Comune di Ferrara (FE)

PREZZO BASE: € 870,40

RILANCIO MINIMO: € 500,00

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

Piena proprietà di posto auto scoperto categoria F/1, consistenza mq 13, sito in Comune di Ferrara, frazione San Martino, Via Penevara, identificato al catasto fabbricati del detto Comune



al foglio [REDACTED].

OCCUPAZIONE: Libero.

Lotto 7 - Comune di Ferrara (FE)

PREZZO BASE: € 870,40

RILANCIO MINIMO: € 500,00

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

Piena proprietà di posto auto scoperto categoria F/1, consistenza mq 13, sito in Comune di Ferrara, frazione San Martino, Via Penevara, identificato al catasto fabbricati del detto Comune al foglio [REDACTED].

OCCUPAZIONE: Libero.

Lotto 8 - Comune di Ferrara (FE)

PREZZO BASE: € 870,40

RILANCIO MINIMO: € 500,00

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

Piena proprietà di posto auto scoperto categoria F/1, consistenza mq 13, sito in Comune di Ferrara, frazione San Martino, Via Penevara, identificato al catasto fabbricati del detto Comune al foglio [REDACTED].

OCCUPAZIONE: Libero.

Lotto 9 - Comune di Ferrara (FE)

PREZZO BASE: € 870,40

RILANCIO MINIMO: € 500,00

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

Piena proprietà di posto auto scoperto categoria F/1, consistenza mq 13, sito in Comune di Ferrara, frazione San Martino, Via Penevara, identificato al catasto fabbricati del detto Comune al foglio [REDACTED].

OCCUPAZIONE: Libero.

Lotto 10 - Comune di Ferrara (FE)

PREZZO BASE: € 870,40

RILANCIO MINIMO: € 500,00

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

Piena proprietà di posto auto scoperto categoria F/1, consistenza mq 13, sito in Comune di Ferrara, frazione San Martino, Via Penevara, identificato al catasto fabbricati del detto Comune al foglio [REDACTED].

OCCUPAZIONE: Libero.

Compete a ciascuno dei lotti la piena proprietà per la quota di 89,80/2000 del terreno censito al catasto terreni del Comune di Ferrara al foglio [REDACTED], di mq. 388, frutteto, classe I^a, reddito dominicale € 9,51 e reddito agrario € 4,01 e la piena proprietà per la quota di 89,80/3000 del terreno censito al catasto terreni del Comune di Ferrara al [REDACTED], di mq. 154, frutteto, classe I^a, reddito dominicale € 3,77 e reddito agrario € 1,59.

UTILITA' COMUNI:

Mappale [REDACTED] subalterno 1 corte comune ai mappali [REDACTED] subalterni [REDACTED]

VINCOLI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE E ALTRE INFORMAZIONI:

Atto unilaterale d'obbligo edilizio trascritto a Ferrara il 01.08.1997 ai nn. [REDACTED] e successiva rettifica trascritta il 25.08.1997 part. [REDACTED], inerenti i criteri per determinazione del prezzo massimo cessione, del canone locazione ecc. sorti con atto A. Magnani del 28.07.1997 rep. [REDACTED] e rep. [REDACTED].

ALTRE LIMITAZIONI D'USO:

Servitù di acquedotto trascritta a Ferrara il 27.04.1983 part. [REDACTED].

Servitù trascritta il 06.09.1979 part. [REDACTED] sorta con atto del notaio I. Magnani del 30.08.1979 rep. [REDACTED].

Servitù diritto di presa d'acqua a favore trascritta il 04.12.1991 part. [REDACTED] costituita con atto

notaio L. Ferroni del 08.11.1991 rep. [REDACTED]

PRATICHE EDILIZIE - URBANISTICHE:

Concessione edilizia prot. [REDACTED] in data 22.08.1997 a nome di Montori Tosca e Prot. [REDACTED] e successive varianti in capo alla [REDACTED] DIA prot. 1 [REDACTED] del 28.12.2004 e DIA [REDACTED] del 20.12.2005. (relative fabbricati limitrofi e stradello di accesso mapp [REDACTED])

CONFORMITA' CATASTALE:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: tutti i posti auto sono censiti come F/1 Area urbana, quando in realtà sono da denunciare come C/6 posti auto scoperti.

Regolarizzabile mediante la presentazione al Catasto fabbricati di Docfa per variazione di n. 9 posti auto da categoria F/1 a categoria C/6, con un costo presunto di cui si tiene già conto nei valori assunti per la stima di ciascun posto auto.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

CONFORMITA' EDILIZIA: conforme.

CONFORMITA' URBANISTICA: conforme.

Si consiglia sempre gli acquirenti, di informarsi prima dell'acquisto presso gli uffici competenti, per approfondire il punto sulla posizione urbanistico edilizia degli immobili. Saranno comunque a totale carico degli acquirenti qualsiasi pratica edilizia-catastale o altro che si rendesse necessaria per regolarizzare eventuale posizione e/o ripristino dei luoghi, nulla escluso.

Lotto 11 - Comune di Ferrara (FE)

PREZZO BASE: € 4.096,00

RILANCIO MINIMO: € 500,00

DIRITTO VENDUTO: Piena proprietà per la quota di 1000/1000

Piena proprietà di terreno agricolo, consistenza mq 4786, frutteto, classe I^a, reddito dominicale € 117,29 e reddito agrario € 49,44, sito in Comune di Ferrara, frazione San Martino, Via Penevara, identificato al catasto terreni del detto Comune al [REDACTED].

Compete al lotto la piena proprietà per la quota di 89,80/2000 del terreno censito al catasto terreni del Comune di Ferrara al foglio [REDACTED], di mq. 388, frutteto, classe I^a, reddito dominicale € 9,51 e reddito agrario € 4,01 e la piena proprietà per la quota di 89,80/3000 del terreno censito al catasto terreni del Comune di Ferrara al [REDACTED], di mq. 154, frutteto, classe I^a, reddito dominicale € 3,77 e reddito agrario € 1,59.

OCCUPAZIONE: Libero.

VINCOLI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE E ALTRE INFORMAZIONI: nessuno.

ALTRE LIMITAZIONI D'USO:

Servitù di acquedotto trascritta a Ferrara il 27.04.1983 part. [REDACTED]

Servitù trascritta il 06.09.1979 part. [REDACTED] sorta con atto del notaio I. Magnani del 30.08.1979 rep. [REDACTED].

Servitù diritto di presa d'acqua a favore trascritta il 04.12.1991 part. [REDACTED] costituita con atto notaio L. Ferroni del 08.11.1991 rep. [REDACTED]

PRATICHE EDILIZIE - URBANISTICHE: Nessuna.

CONFORMITA' CATASTALE:

L'intestazione risulta corretta, la qualità a frutteto non è esatta.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

CONFORMITA' EDILIZIA: conforme.

CONFORMITA' URBANISTICA:

Nel RUE di Ferrara (Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E) approvato con delibera del Consiglio Comunale 39286/2013 il 10.06.2013) è classificato in Zona Agricola del Forese art. 105 3.3 delle norme tecniche di attuazione.

Si consiglia sempre gli acquirenti, di informarsi prima dell'acquisto presso gli uffici competenti, per approfondire il punto sulla posizione urbanistico edilizia degli immobili. Saranno comunque a totale carico degli acquirenti qualsiasi pratica edilizia-catastale o altro che si rendesse necessaria

per regolarizzare eventuale posizione e/o ripristino dei luoghi, nulla escluso.

AVVERTENZE GENERALI

Si avvisa che:

- 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. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità e/o difformità della cosa venduta nonché oneri di qualsiasi genere (ivi inclusi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) per qualunque motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.
- **gli interessati potranno esaminare l'immobile** posto in vendita **facendone richiesta** al Liquidatore Giudiziale, delegato alle operazioni di vendita, dott. Marchetti Claudio con studio sito in Cento (FE), Via Commercio, n. 45, (e-mail dott.claudiomarchetti@studiomagonisoave.it, p.e.c. marchetti.dott.claudio.commercialista@lamiaptec.it, tel. 051 6830887, fax 051 6834041) che provvederà ad accompagnare gli interessati medesimi presso l'immobile suddetto. Le richieste di visita dell'immobile potranno essere trasmesse tramite il **Portale delle Vendite Pubbliche** di cui si dirà meglio appresso, fax o richiesta telefonica e la visita dovrà avvenire entro i successivi 15 giorni.

È possibile, per i partecipanti alle aste, ottenere mutui a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente al cd. *protocollo ABI* per la concessione di mutui agli aggiudicatari. È possibile conseguire presso il sito ABI, l'elenco delle banche aderenti: si invitano gli offerenti a contattare direttamente le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse, delle quali sarà disponibile anche il recapito telefonico, sempre presso lo studio del professionista delegato o presso il sito ABI.

Il **termine massimo di versamento del saldo del prezzo** nonché di ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita come quantificati dal Liquidatore Giudiziale è **di 120 (centoventi) giorni**, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura in epigrafe. L'aggiudicatario, **fino a 10 giorni prima** della scadenza del termine massimo di cui al punto precedente, avrà facoltà (obbligandosi contestualmente - con **comunicazione inviata al Liquidatore giudiziale a mezzo PEC o raccomandata** - a pagare sul prezzo residuo gli **interessi maturandi al tasso legale maggiorato del 2%**), di richiedere una **proroga** del termine di pagamento fino ad un massimo di 60 giorni, previo versamento di un'ulteriore cauzione pari al 10% del prezzo di aggiudicazione.

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.

Il pagamento del prezzo, detratta la cauzione già versata, dovrà avvenire entro il termine indicato nell'offerta o, in mancanza di indicazione del termine, entro e non oltre 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione (salvo richiesta di proroga del termine, come sopra previsto). In caso di

mancato versamento nel termine, l'aggiudicatario sarà **dichiarato decaduto**, con conseguente **incameramento della cauzione** a titolo di penale e, in caso di successiva vendita del bene ad un prezzo inferiore, sarà tenuto al **pagamento della differenza non incassata a titolo di risarcimento del maggior danno**.

Solo all'esito degli adempimenti succitati ed altresì della produzione di aggiornati certificati sia catastali che relativi alle iscrizioni e trascrizioni effettuate sul bene, la proprietà del bene aggiudicato verrà trasferita all'aggiudicatario, con atto pubblico notarile, **le cui spese saranno a carico dell'aggiudicatario**, a seguito dell'integrale versamento del prezzo e dell'importo dovuto per imposte, decorso comunque il termine di cui all'art. 108 L.F., primo comma, e l'atto di compravendita sarà trascritto nei registri immobiliari, con conseguente voltura catastale dell'immobile trasferito, **a cura del notaio ed a spese dell'aggiudicatario**.

In nessun caso, sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che risulti offerente e a favore del quale sia stata pronunciata l'aggiudicazione.

Ogni onere fiscale, nessuno escluso, derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

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.*

Chi offre un prezzo per l'acquisto senza incanto dell'immobile pignorato deve dichiarare la residenza oppure eleggere il domicilio nel comune di Ferrara (FE): in mancanza, le comunicazioni gli sono fatte presso la cancelleria del Tribunale di Ferrara, ai sensi dell'art. 174 disp. att. c.p.c..

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

MODALITA' DI VENDITA, DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E DELLE CAUZIONI,
DELIBERAZIONE SULL'OFFERTA, GARA FRA GLI OFFERENTI, PAGAMENTO DEL PREZZO
E DEGLI ONERI FISCALI

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 26.2.2015 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. E., è la società **Edicom Finance s.r.l. con socio unico**, con sede in Padova, piazzetta Amleto Sartori, n. 18, iscritta nel registro previsto dall'art. 3 del d.m. 26 febbraio 2015, n. 32, e titolare del portale raggiungibile al sito <https://www.garavirtuale.it/>.

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 comparendo innanzi al professionista delegato, 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 pignorato, 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..

MODALITÀ E TERMINI DI PRESTAZIONE DELLA CAUZIONE

La cauzione, pari, al 20% del prezzo proposto (offerto), qualora l'offerta sia **presentata con modalità telematica**, deve essere versata mediante bonifico bancario sul conto corrente del

gestore, acceso presso la BANCA SELLA S.P.A. **IBAN: IT 02 A 03268 12000 052914015770.**

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, all'apertura delle buste, non si risconterà 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 professionista delegato 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 da 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.

VALIDITÀ ED EFFICACIA DELL'OFFERTA

Indipendentemente dalla modalità di relativa presentazione l'offerta è irrevocabile e deve essere incondizionata.

L'offerta non è efficace:

- se perviene oltre il termine stabilito.
- se è inferiore la prezzo base.
- se l'offerente non presta cauzione, con le modalità succitate, o non la presta nella misura del 20% del prezzo da lui proposto (offerta).

Le offerte di acquisto formulate con la prima modalità, e cioè **in forma cartacea**, dovranno essere presentate in busta chiusa entro le ore 12.00 del giorno precedente la data della vendita presso lo studio del Liquidatore giudiziale in **Cento (FE), Via Commercio, n. 45 (c/o centro Commerciale 102, II^a piano), entro le ore 12 del giorno precedente la data della vendita** (previo appuntamento).

Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome, previa identificazione, di chi presenta l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), e la data fissata per la vendita.

L'offerta, che è irrevocabile e deve essere incondizionata, deve contenere: 1) il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, la residenza, lo stato civile ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice tutelare; 2) l'indicazione del bene per il quale l'offerta è proposta; 3) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base; 4) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, che non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione e la cui mancata indicazione comporterà che s'intenderà fissato il termine massimo di 120 giorni; 5) l'espressa dichiarazione di avere preso visione del contenuto dell'avviso di vendita e dell'elaborato predisposto dall'esperto; 6) la dichiarazione di essere edotto sulle descrizioni contenute nell'elaborato peritale in ordine agli impianti e di dispensare espressamente la procedura dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, sia la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando l'intenzione di voler assumere direttamente tali incombenze; 7) la sottoscrizione dell'offerente.

Nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, fra i posti auto di cui ai Lotti da 2) a 10), posti in vendita nel medesimo esperimento di vendita, potrà fare offerta valida per più lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo ed allegando una sola cauzione determinata con riferimento al singolo lotto; in tal caso, se si renderà aggiudicatario di

uno dei lotti, non sarà obbligato all'acquisto degli altri.

All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento d'identità dell'offerente; se l'offerente è una società, dovranno essere allegati il relativo certificato del registro delle imprese, fotocopia del documento d'identità di colui che ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e sarà presente all'apertura della busta, partecipando all'eventuale gara, nonché, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri. Nella stessa busta contenente l'offerta dovrà essere inserito un assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura ("Conc. Prev. n. 5/2022 – Tribunale di Ferrara"), per un importo minimo **pari al 20% del prezzo offerto**, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta dalla procedura in caso di rifiuto all'acquisto.

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

La cauzione, così come il saldo prezzo e le spese necessarie per il trasferimento corrisposte dall'aggiudicatario, saranno versati sul conto corrente bancario intestato alla procedura.

Le offerte di acquisto presentate in base alla seconda modalità alternativa, ossia **in forma telematica**, dovranno essere redatte mediante l'utilizzo del software realizzato dal Ministero della Giustizia, in forma di documento informatico privo di elementi attivi, disponibile sul portale delle vendite pubbliche, raggiungibile al sito <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/pvp/>, oltre che nella scheda relativa ai beni in vendita sul portale del gestore della vendita telematica, raggiungibile al sito <https://www.garavirtuale.it/> entro le ore 12,00 del giorno precedente la data fissata per la vendita.

Per la formulazione dell'offerta in forma telematica, l'offerente dovrà munirsi di una "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica", le cui credenziali di accesso sono rilasciate, previa identificazione del richiedente, a norma dell'art. 13 del d.m. 26 febbraio 2015, n. 32, oppure di una casella di posta elettronica certificata e del dispositivo di firma digitale con il quale firmare l'offerta.

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

Il presentatore o l'offerente devono indicare in modo completo tutte le informazioni richieste, scaricare il modulo precompilato e inviarlo all'indirizzo di posta elettronica certificata offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, senza tentare di aprire il file contenente l'offerta e restituito dal sistema, pena l'alterazione dello stesso e l'invalidazione dell'offerta.

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

Se l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non gli risulti attribuito il codice fiscale, dovrà essere indicato il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo; in ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2 code dell'*International Organization for Standardization*.

Se l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica; la procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

I documenti allegati all'offerta dovranno rivestire la forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi; tutti gli allegati all'offerta saranno cifrati



mediante il software di cui all'art. 12, co. 3, del d.m. 26 febbraio 2015, n. 32.

Le offerte pervenute in maniera non conforme alle prescrizioni sopra indicate saranno ritenute inefficaci, con l'avvertenza che il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta, che la responsabilità della correttezza, della completezza e della tempestività delle operazioni di inserimento nel portale dei dati e di tutta la documentazione richiesta è a carico esclusivo dell'offerente e che pertanto non saranno ammesse contestazioni, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra indicate non saranno compiutamente e correttamente concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta.

Una volta trasmessa, non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

Anche le offerte presentate per via telematica sono irrevocabili e devono essere incondizionate.

L'offerta e i documenti allegati dovranno essere inviati ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante la casella di posta elettronica certificata precedentemente 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; 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 almeno pari al 20% del prezzo offerto**; il versamento della cauzione dovrà avvenire mediante accredito, a mezzo di bonifico bancario, sul conto corrente del gestore, le cui coordinate bancarie sono sopra indicate (*pagina 5*) dal nel presente avviso di vendita; tale accredito dovrà aver luogo in tempo utile per le valutazioni sull'ammissibilità delle offerte, con l'avvertenza che se nel giorno fissato per la vendita e la preliminare verifica dell'ammissibilità delle offerte il Liquidatore giudiziale, all'apertura delle buste, non risconterà l'accredito della somma corrispondente alla cauzione sul conto corrente del gestore, l'offerta sarà considerata inefficace; all'offerta telematica dovrà essere allegata la copia della contabile del bonifico.

Il bonifico, quanto alla causale, dovrà riportare, per ragioni di segretezza dell'offerta, unicamente la parola "Cauzione", senza ulteriori indicazioni e la verifica dell'effettivo versamento della cauzione sarà effettuata dal gestore delle vendite telematiche ai sensi dell'art. 17, co. 2, del d.m. 26 febbraio 2015, n. 32, attraverso il numero di CRO, solo a seguito dell'apertura delle buste da parte del Liquidatore giudiziale.

In caso di mancata aggiudicazione, il gestore della vendita provvederà senza ritardo (e comunque entro tre giorni lavorativi dall'aggiudicazione) a restituire le somme versate quale cauzione dagli offerenti che abbiano presentato l'offerta per via telematica, mediante bonifico bancario da eseguire sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della somma o sul conto corrente indicato nell'offerta telematica, detratte le sole eventuali spese di bonifico (non superiori ad euro 5,00); il gestore provvederà inoltre ad accreditare le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione sul conto corrente della procedura.

Maggiori informazioni verranno fornite dal gestore della vendita telematica:

- attraverso il call center 041 8622235 attivo dal lunedì al giovedì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:30 alle 18:30 ed il venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:30 alle 17:00 od



alla email info@garavirtuale.it,

- tramite gli appositi servizi di assistenza disponibili on line sul sito <https://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**.

Sia in caso di presentazione dell'offerta in forma cartacea, sia in caso di presentazione dell'offerta per via telematica, il termine massimo per il versamento del saldo prezzo è di 120 giorni dall'aggiudicazione, ma l'offerente può indicare un termine più breve, circostanza questa che verrà valutata dal Liquidatore giudiziale ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

Sia l'offerta in forma cartacea, che quella telematica, sono inefficaci se pervengono oltre il termine fissato con la presente ordinanza, se l'offerente non presta la cauzione o non la presta nella misura prevista, nella forma e nel termine indicato nell'avviso di vendita.

Le buste contenenti le offerte saranno aperte il giorno e l'ora fissati per la vendita e nel luogo sopra indicati, con le seguenti modalità: I) le buste presentate con modalità "analogica" saranno aperte alla presenza del Liquidatore giudiziale (che ne controllerà la regolarità) e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma a cura del Liquidatore giudiziale, onde consentire anche agli utenti connessi telematicamente di venire a conoscenza delle offerte analogiche presentate; II) le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso la piattaforma del gestore, che consente la visione delle operazioni agli offerenti che risulteranno connessi alla piattaforma stessa e agli offerenti presenti in aula, mediante gli schermi ivi collocati.

Per la partecipazione alla gara, chi avrà optato per la presentazione dell'offerta in forma analogica dovrà recarsi in Tribunale il giorno e l'ora indicati nell'avviso di vendita, mentre chi avrà optato per la presentazione telematica dell'offerta, potrà partecipare alla vendita telematica ovunque si trovi, purché munito di credenziali di accesso al portale, inviate via e-mail dal gestore della vendita almeno trenta minuti prima delle operazioni di vendita, e connessione ad internet per validare i rilanci e le offerte.

In caso di mancata presenza dell'offerente all'udienza fissata (anche da remoto), il bene sarà comunque aggiudicato all'offerente non presente, se l'offerta è la sola presentata per quel lotto; in caso di presenza di più offerte valide, si farà luogo ad una gara sulla base dell'offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente.

In caso di gara, il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, a seguito di rilanci (il cui ammontare minimo è indicato nel presente avviso alle pagine da 1 a per ciascun Lotto), abbia offerto il prezzo più alto, senza che nel tempo stabilito preventivamente dal Liquidatore giudiziale vi siano stati ulteriori rilanci.

In assenza di adesione alla gara, il bene sarà aggiudicato dal Liquidatore giudiziale a chi ha fatto la migliore offerta, valutata in relazione non solo all'ammontare del prezzo, ma anche alla misura della cauzione e ai tempi indicati per il saldo prezzo; ai fini della comparazione fra offerte diverse ed in assenza di adesione alla gara, si terrà conto: in primo luogo, del prezzo più alto; se i prezzi sono uguali, della misura della cauzione; se prezzo e cauzione sono uguali, del termine indicato nell'offerta per il saldo prezzo; se tutte le offerte prevedono lo stesso prezzo, la stessa cauzione e lo stesso termine per il saldo prezzo, il bene sarà aggiudicato a chi ha depositato l'offerta per primo; **non saranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.** L'aggiudicazione sarà definitiva, e quindi non saranno prese in considerazione successive offerte in aumento, salvo quanto previsto dall'art. 108 L.F..

Il pagamento del prezzo, detratta la cauzione già versata, dovrà avvenire entro il termine indicato nell'offerta o, in mancanza di indicazione del termine, entro e non oltre 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione (salvo richiesta di proroga del termine, come sopra previsto). In caso di mancato versamento nel termine, l'aggiudicatario sarà **dichiarato decaduto**, con conseguente **incameramento della cauzione** a titolo di penale e, in caso di successiva vendita del bene ad un prezzo inferiore, sarà tenuto al **pagamento della differenza non incassata a titolo di risarcimento del maggior danno.**

Nello stesso termine e con le stesse modalità dovrà essere versato l'importo dovuto per gli oneri fiscali, che sarà comunicato dal Liquidatore giudiziale; se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni previste per la "prima casa" o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione e mediante comunicazione scritta al Liquidatore giudiziale nei cinque giorni successivi.

L'aggiudicatario, per pagare il saldo prezzo, ha la facoltà, ai sensi di quanto previsto dall'art. 585 c.p.c., terzo comma, di far ricorso ad un contratto di finanziamento con iscrizione di ipoteca di



primo grado sull'immobile acquistato; in tal caso il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'istituto di credito mutuante, al quale le somme saranno restituite in caso di revoca dell'aggiudicazione, senza aggravio di spese per la procedura.

Per tutto quanto non espressamente previsto e più sopra indicato, si applicano le norme di legge compatibili con la procedura di Concordato preventivo ex art. 160 L.F. e seguenti.

MODALITÀ DI PUBBLICAZIONE DEL PRESENTE AVVISO

La pubblicità degli esperimenti di vendita competitivi verrà effettuata come segue:

A) ai sensi dell'art. 490 c.p.c., comma 1, mediante pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>;

B) un estratto dell'avviso di vendita sarà redatto e pubblicato, per una sola volta, a cura della società Edicom Finance s.r.l. con socio unico, con sede in Mestre, Via Torre Belfredo n. 64 (tel. 0415369911, fax 041 5351923, email info.ferrara@edicomsrl.it), sui quotidiani "Il Resto del Carlino" e "La Nuova Ferrara" edizioni domenicali; l'avviso di vendita, unitamente alla perizia di stima, dovrà essere pubblicata sul sito ufficiale del Tribunale di Ferrara www.tribunale.ferrara.it, sul sito internet www.asteannunci.it, sito interoperabile con il Portale delle Vendite Pubbliche e certificato dal Ministero della Giustizia con P.D.G. 30 settembre 2009, incluso nell'elenco ex artt. 3 e 4 del d.m. 31 ottobre 2006 e sul sito www.asteavvisi.it, certificato dal Ministero della Giustizia con P.D.G. 20 giugno 2011, incluso nell'elenco ex artt. 3 e 4 del d.m. 31 ottobre 2006, nonché sul sito www.rivistaastegiudiziarie.it; l'estratto dovrà essere inoltre pubblicato sul quindicinale "La Rivista delle Aste Giudiziarie - Edizione Nazionale" e tramite il servizio di geo-localizzazione dell'immobile attraverso la App per smart phone Gps Aste;

C) un estratto dell'avviso di vendita sarà pubblicato, limitatamente all'immobile di cui al Lotto 1), oltre che secondo quanto previsto sub lettera B), sul free press specializzato "Rivista Aste Giudiziarie – Edizione Nord Est", nonché tramite il servizio di "Postal Target", che invierà missive ai residenti nei pressi dell'immobile e sarà altresì diffuso, a rotazione, attraverso la pubblicazione sui siti commerciali previsti dal servizio Gestionale Aste della Edicom Finance s.r.l., quali case.it, immobiliare.it, subito.it, idealista.com, bakeca.it, [e-bay annunci](http://e-bay.com) e secondamano.it, oltre 30 portali gratuiti collegati;

D) l'avviso di vendita, limitatamente all'immobile di cui al Lotto 1), oltre alla pubblicità prevista dalle lettere B) e C), sarà trasmesso sulle reti televisive del network di Canale Italia, sia sul digitale terrestre che sul satellitare, tramite un video relativo all'immobile, che sarà pubblicato sui siti internet del network Edicom, attraverso il canale youtube, oltre alla pubblicazione sul free press specializzato "Rivista Aste Giudiziarie – Edizione Lombardia" nonché sui siti web di MF-Milano Finanza ed IT-Italia Oggi attraverso l'apposito motore di ricerca della Edicom.

Maggiori informazioni verranno fornite dal Liquidatore Giudiziale, presso il proprio studio, all'indirizzo sopra indicato.

Cento, li 10/02/2025

Il Liquidatore Giudiziale
Marchetti Dott. Claudio

