

**TRIBUNALE DI VERONA-SEZIONE FALLIMENTARE**

**Fallimento N. 178/2015**

**Giudice Delegato: Dott. Luigi Pagliuca**

**Curatore: Avv. Marta Bellini**

\*\*\*      \*\*\*      \*\*\*

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**

**SETTIMO ESPERIMENTO DI VENDITA SENZA INCANTO**

**ISTITUTO VENDITE SRL – ERA CASA D’ASTE**

**Il sottoscritto Mauroner Alberto, direttore dell’Istituto Vendite srl Era Casa aste** con sede in Ferrara via del Lavoro, n. 22, delegato alla vendita del sottoindicato compendio immobiliare, dal curatore Avv. Marta Bellini, fissa la vendita per il giorno **17 APRILE 2025 alle ore 11:30 e seguenti, in Ferrara Via Del Lavoro, 22**, salvo eventuali ritardi, determinati da cause di forza maggiore, con le modalità successivamente descritte, dei seguenti immobili:

**Lotto unico:**

Capannone artigianale/industriale oltre ad uffici, una abitazione e due terreni siti nel Comune di Fiscaglia (FE) Via Circonvallazione Massafiscaglia

Identificati al Catasto fabbricati del Comune di Fiscaglia (FE) con i seguenti estremi catastali:

-Foglio 9 part. 98 sub 1 (D/8) e sub 2 (A/3)

Catasto Terreni

-Foglio 9 Part. 98 (ente urbano) part. 702 (terreno) e part. 703 (terreno-  
“demanio pubblico dello Stato per opere di bonifica”)

Diritto venduto: Piena Proprietà

**Prezzo a base d' asta € 113.400,00.**

**(€ centotredicimilaquattrocento/00)**

**La vendita degli immobili sarà soggetta ad imposte secondo Legge.**

**Il tutto come meglio identificato e descritto nella perizia estimativa redatta dal perito Ing. Luigi Cipriani consultabile sui siti internet:**

**www.astepay.it          www.asteferrara.it;          www.giudiziarieaste.it;**

**www.lasta.it, www.veronaaste.it, www.liveaste.it**

### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

1) La vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, 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.

2) La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

**Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamenti catastali, di impianti alle legge vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.**

3) L'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la

certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

4) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e di sentenze dichiarative di procedure concorsuali. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario.

La vendita degli immobili sarà soggetta ad imposte secondo Legge.

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

Per tutto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge

### **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

5) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa con marca da bollo da € 16,00 **in Ferrara, Via del Lavoro n.22**, entro le **ore 12:00** del giorno precedente la data stabilita per l'esame delle offerte, **anche per i partecipanti on line**. Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del Curatore, Avv. Marta Bellini e la data della vendita, anche per gli eventuali partecipanti online. 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.

6) Il termine massimo per il versamento del saldo prezzo è di **120** giorni dall'aggiudicazione definitiva. In caso di mancata indicazione del termine per il versamento del saldo prezzo, si intenderà fissato il termine massimo di **120** giorni. Resta comunque salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve.

### **L'OFFERTA DOVRA' CONTENERE:**

7) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto offerente 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 alla udienza fissata per l'esame delle offerte munito di documento di riconoscimento. 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 minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

8) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

9) in caso di **partecipazione on line** sarà necessaria l'iscrizione al sito [www.liveaste.it](http://www.liveaste.it) in particolare si richiede che esista corrispondenza tra il soggetto che si iscrive al sito sopra indicato ed il soggetto che parteciperà all'asta, a tal fine sarà indispensabile inserire la carta d'identità ed il codice fiscale sia esso persona fisica o persona giuridica **e la stampa del proprio profilo della registrazione con il codice ID dovrà essere inserita all'interno della busta;**

10) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base;

11) 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;

12) l'espressa dichiarazione dell'offerente: (a) di aver preso visione della perizia di stima; (b) di conoscere gli immobili oggetto dell'offerta e di rinunciare a formulare richieste di risarcimento, di indennità o di riduzione del prezzo di aggiudicazione nel caso in cui dovessero risultare vizi degli immobili, mancanza di qualità/difformità degli stessi oppure oneri imputabili ai beni venduti che per qualsiasi motivo non siano stati evidenziati in perizia; (c) di esonero della procedura dall'onere di produrre sia la certificazione relativa alla

conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che la certificazione/attestato di qualificazione energetica degli immobili.

13) La sottoscrizione dell'offerente;

14) La dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale nel cui circondario si trova l'immobile; in mancanza le comunicazioni dirette all'offerente saranno effettuate presso la cancelleria ex art. 174 disp. att. c.p.c.

15) All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a **"Fallimento Albafrigor srl in liquidazione"**, per un **importo minimo pari al 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base)**, a titolo di cauzione. In caso di partecipazione on line, le modalità di versamento del deposito cauzionale restano invariate, rispetto a quelle previste per la partecipazione diretta. Il partecipante dovrà pertanto disporre il deposito cauzionale in busta chiusa con assegni circolari, da consegnare entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello stabilito per la vendita, in Ferrara, Via Del Lavoro, 22, unitamente alla domanda di partecipazione regolarmente compilata, indicando esattamente il lotto per cui si intende partecipare e le proprie credenziali di iscrizione al sito internet [www.liveaste.it](http://www.liveaste.it)

**16)** Se l'offerente intende, sussistendone i presupposti, beneficiare di agevolazioni fiscali previste dalla legge per l'acquisto dell'immobile, dovrà dichiararlo nell'offerta di acquisto allegando idonea documentazione prevista dalla normativa di riferimento.

### **MODALITA' DI AGGIUDICAZIONE DEI BENI**

L'offerta presentata nella vendita senza incanto è per legge irrevocabile. L'offerente è tenuto a presentarsi all'esame delle offerte sopra indicato. In caso di unica offerta valida presentata, il bene verrà aggiudicato all'offerente anche se non presente.

**Le buste contenenti le offerte verranno aperte 15 minuti** prima dell'ora

fissata per la vendita, per consentire lo svolgimento di adempimenti necessari per la partecipazione all'asta dei soggetti presenti ed eventuali partecipanti on line. L'Istituto Vendite srl Era casa d'aste, verificata la regolarità dei depositi cauzionali, procederà ad autorizzare i singoli partecipanti ed in tal sede verrà generato il codice di attivazione all'asta per gli utenti on line. Nell'ipotesi in cui si verifichi l'affluenza di molti interessati e le operazioni preliminari richiedano un tempo superiore ai 15 minuti indicati, l'asta inizierà al termine del completamento delle già menzionate operazioni preparatorie.

Nel caso siano state presentate più offerte, verificata la regolarità, si procederà all'ora stabilita, alla gara fra gli offerenti, ai sensi dell'art. 573 c.p.c. con prezzo base pari alla maggiore offerta pervenuta e con rilanci minimi in aumento non inferiori ad **€ 5.000,00**.

L'I.V. srl Era Casa aste al momento dell'apertura della busta **per i partecipanti online** attribuirà a ciascun utente on line un **codice identificativo**, che sarà spedito tramite e-mail e sms, al momento della approvazione, il codice identificativo. permetterà, oltre al "Nome Utente e Password" (creati al momento della registrazione) di partecipare per il lotto approvato.

In caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente; ad ogni persona presente, sarà distribuita una paletta con un numero identificativo in ordine di deposito e la gara inizierà, tra coloro che hanno depositato offerta regolare e che sono presenti al momento della distribuzione delle palette, due minuti dopo la verifica e l'inserimento dei dati nel programma gestionale. **A gara iniziata nessuna persona potrà partecipare** se non era presente al momento della distribuzione delle palette, alla gara saranno anche ammessi i partecipanti on line; Nell'ipotesi in cui si verifichi un blackout del programma on line durante la fase di vendita, se parziale, sarà bloccato il tempo residuo in attesa del ripristino, se definitivo,

l'asta sarà temporaneamente sospesa, bloccando il tempo residuo; il partecipante on line sarà raggiunto telefonicamente dal personale dell'**Istituto Vendite S.r.l. Era casa d'aste** e dovrà quindi fornire: il codice identificativo attribuito dall'**Istituto Vendite S.r.l. Era casa d'aste**, il proprio codice fiscale e il numero di carta di identità per eseguire una corretta identificazione dell'utente, pertanto la vendita proseguirà tra le offerte in sala e quelle al telefono.

a. Il bene verrà aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto senza che nel tempo stabilito preventivamente dal delegato, **secondi 60**, vi siano stati ulteriori rilanci.

b. In caso di più offerte valide e in assenza di adesione alla gara da parte dei diversi offerenti, si aggiudicherà a chi ha fatto la migliore offerta, che sarà valutata in termini non solo di prezzo ma anche di misura della cauzione. Più precisamente, ai fini della comparazione tra offerte diverse, si guarderà prima di tutto al prezzo più alto; se i prezzi sono uguali, alla misura della cauzione; se le offerte sono tutte equiparabili per prezzo e cauzione allora si aggiudicherà a chi ha depositato l'offerta per primo.

c. **L'aggiudicazione sarà provvisoria, posto che dovrà essere autorizzata dal Giudice Delegato, pertanto, a seguito dell'aggiudicazione provvisoria sarà data immediata comunicazione al Curatore, al fine di dare inizio alla procedura volta ad ottenere l'autorizzazione per l'aggiudicazione definitiva.**

d. Nel caso in cui la vendita non venisse autorizzata, l'importo della cauzione verrà integralmente restituito all'aggiudicatario che null'altro potrà pretendere.

e. L'aggiudicatario verrà avvisato a mezzo raccomandata (anche via PEC) o telegramma, dell'avvenuta autorizzazione da parte del G.D.

f. Dalla data della comunicazione all'aggiudicatario provvisorio dell'aggiudicazione definitiva decorreranno i **120** giorni per effettuare il saldo prezzo.

- g. L'aggiudicatario definitivo entro il giorno precedente l'effettuazione del saldo prezzo, dovrà versare assegno circolare, per i diritti d'asta spettanti all'**Istituto Vendite S.r.l. Era casa d'aste**, intestato ad "Istituto Vendite srl", nella misura del **6% oltre IVA**, da € 0,00 a € 30.000,00, da € 30.001,00 fino € 100.000,00 il **4% oltre IVA**, da € 100.001,00 fino a € 1.000.000,00 il **3% oltre IVA**, oltre € 1.000.001,00 il **2% oltre IVA**, calcolato sul prezzo dell'aggiudicazione finale, presso gli uffici dell'Istituto Vendite srl via del Lavoro 22 Ferrara e (dalle ore 9,00 alle ore 12,00) o con bonifico; contestualmente verrà rilasciata ricevuta da presentare al Notaio stesso;
- h. L'aggiudicatario definitivo dovrà effettuare il saldo prezzo (detratto l'importo delle cauzioni di cui sopra) a mezzo assegni circolari intestati a "**Fallimento Albafrigor srl in liquidazione**", che verranno consegnati direttamente al Curatore, entro il termine perentorio di **120** giorni dalla comunicazione di aggiudicazione definitiva, **avanti al Notaio iscritto nel Foro di Verona o di Ferrara scelto dall'aggiudicatario**, il Curatore rappresenterà la Procedura alla stipula notarile.
- i. Restano a carico dell'aggiudicatario, gli oneri fiscali, le imposte, le spese di cancellazione ipotecarie, trascrizioni, pignoramenti, ecc., le tasse per il trasferimento della proprietà dell'immobile e le spese Notarili, che dovranno essere corrisposte direttamente al Notaio prescelto; l'atto di trasferimento dovrà essere perfezionato tra il Curatore e l'aggiudicatario entro e non oltre **120 giorni** dalla data di comunicazione dell'aggiudicazione definitiva
- j. Qualora l'aggiudicatario non provveda al saldo prezzo o all'integrazione della cauzione di cui al punto 7), nei termini sopra indicati, la procedura incamererà la cauzione a titolo di penale.
- k. Agli offerenti non aggiudicatari le cauzioni saranno restituite immediatamente dopo lo svolgimento della gara; si provvederà mediante restituzione degli assegni circolari direttamente nei locali in cui si svolgono gli esami delle offerte, con annotazione in calce al verbale, oppure, spedite

tramite raccomandata o nelle modalità concordate tra le parti.

\* \* \* \* \*

Maggiori informazioni possono essere reperite consultando i siti internet  
[www.lasta.it](http://www.lasta.it); [www.giudiziarieaste.it](http://www.giudiziarieaste.it); [www.astepay.it](http://www.astepay.it); [www.asteferrara.it](http://www.asteferrara.it);  
[www.veronaaste.it](http://www.veronaaste.it); oppure contattando direttamente l'**Istituto Vendite srl**  
**Era casa d'aste** - n. tel. 0532/56655 - 3356740955  
[estenseaste@gmail.com](mailto:estenseaste@gmail.com)