



**TRIBUNALE DI FERRARA**  
*Sezione Fallimentare*

Il Giudice Delegato,

vista l'istanza di vendita del Curatore; ritenuto di non ravvisare, sulla base degli atti del processo, l'esigenza di procedere direttamente alle operazioni di vendita a tutela degli interessi delle parti e di disporre pertanto la vendita del compendio immobiliare di seguito indicato con delega delle operazioni al Curatore; 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 della vendita, 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 base del compendio immobiliare, stabilito dall'esperto 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 pignorato, 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 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 Curatore Avv. Stefano Tonozzi;

dispone

che in caso di mancata vendita del compendio immobiliare entro 18 mesi da oggi il fascicolo venga rimesso al Giudice, affinché decida sul prosieguo;

fissa

innanzi al Curatore per il giorno 16/6/2023 alle ore 9,00, la vendita sincrona mista del compendio immobiliare e più precisamente della piena proprietà dei seguenti lotti:

LOTTO 1): capannone artigianale ad uso laboratorio con uffici e servizi di mq. 706 (catastali 843) circa a Reno Centese (Fe) in via Chiesa 138, censito al catasto fabbricati del Comune di Cento al foglio 4, mappale 647, cat. C/3, classe 1, p. T-1, rendita € 2.187,71, con area cortiliva sottostante e circostante di mq. 1.250, censita al catasto terreni al foglio 4, mappale 647, ente urbano; confini: a nord con mapp. 1341-1254, ad est con mapp. 1726, a sud con via Chiesa, ad ovest con mapp. 64-1340, ovvero; il tutto LIBERO;

CONFORMITA' CATASTALE: sostanzialmente le planimetrie catastali agli atti corrispondono allo stato dei luoghi, ad eccezione della tramezzatura in cartongesso che divide il locale laboratorio ed origina un vano uso ufficio al piano terra lato sud-est e della mancata rappresentazione grafica del muretto della doccia nel bagno al piano 1, zona uffici; regolarizzazione mediante pratica di aggiornamento Docfa con oneri e costi a carico dell'aggiudicatario, nulla escluso, stimabili in circa € 1.000,00, che sono stati detratti dal valore dell'immobile;

CONFORMITA' EDILIZIA: da un raffronto degli elaborati grafici, reperiti presso gli uffici di competenza, con lo stato dei luoghi sono state riscontrate le seguenti difformità:

tramezzatura in cartongesso che divide il locale laboratorio e origina un vano uso ufficio al piano terra lato sud-est; mancata rappresentazione grafica del muretto della doccia nel bagno al piano primo zona uffici; in merito al titolo del condono non rilasciato occorre fare richiesta di rilascio, così come per agibilità previo deposito del collaudo statico come richiesto dalle integrazioni, e previo verifica della validità delle conformità impiantistiche già depositate agli atti e relative documentazioni o dichiarazioni per entrambe le pratiche in esse mancanti da produrre; eventuali difformità o messe in pristino, adeguamenti e/o modifiche/demolizioni, se ed in quanto necessarie, inclusa la presentazione di domanda di sanatoria, e salvo diritti di terzi, saranno a cura e spese dell'aggiudicatario, nulla escluso; regolarizzazione delle difformità mediante pratica sanatoria+richiesta rilascio condono+richiesta rilascio agibilità con oneri e costi a carico dell'aggiudicatario, stimabili in circa € 9.000,00, che sono stati detratti dal valore dell'immobile; sarà comunque a carico dell'interessato all'acquisto una più approfondita valutazione di sanabilità in concerto con l'ufficio tecnico-edilizia privata del Comune di Cento;

PREZZO: prezzo base di € 321.000,00 con offerta minima di euro 240.750,00, pari al 25 % in meno

rispetto al prezzo base;

LOTTO 2): capannone artigianale ad uso laboratorio con ufficio e servizi di mq. 690 circa a Reno Centese (Fe) in via Chiesa 138/A, censito al catasto fabbricati del Comune di Cento al foglio 4, mappale 1254, cat. D/1, p. T, rendita € 6.760,42, con area cortiliva sottostante e circostante di mq. 2.492, censita al catasto terreni al foglio 4, mappale 1254, ente urbano; confini: a nord con mapp. 987-1636, ad est con mapp. 1726, a sud con mapp. 647-1341, ad ovest con mapp. 1697-1696, ovvero; il tutto LIBERO;

CONFORMITA' CATASTALE: sostanzialmente le planimetrie catastali agli atti corrispondono allo stato dei luoghi ad eccezione della tramezzatura in cartongesso, che divide il locale ufficio al piano terra lato est, originando un vano utilizzato come ripostiglio centrale server dati, della mancata indicazione nella banca dati catastale del numero civico 138/A, assegnato dal Comune di Cento; regolarizzazione mediante pratica di aggiornamento Docfa con oneri e costi a carico dell'aggiudicatario, nulla escluso, stimabili in circa € 1.000,00, che sono stati detratti dal valore dell'immobile;

CONFORMITA' EDILIZIA: da un raffronto degli elaborati grafici allegati con lo stato dei luoghi sono state riscontrate la seguente difformità: tramezzatura in cartongesso che divide il locale ufficio al piano terra lato est, originando un vano utilizzato come ripostiglio centrale server dati; eventuali difformità o messe in pristino, adeguamenti e/o modifiche/demolizioni, se e in quanto necessarie, inclusa la presentazione di domanda di sanatoria, e salvo diritti di terzi, saranno a cura e spese dell'aggiudicatario, nulla escluso; regolarizzazione delle difformità mediante pratica sanatoria con oneri e costi a carico dell'aggiudicatario, nulla escluso, stimabili in circa € 4.000,00, che sono stati detratti dal valore dell'immobile; sarà comunque a carico dell'interessato all'acquisto una più approfondita valutazione di sanabilità in concerto con l'ufficio tecnico-edilizia privata del Comune di Cento;

PREZZO: prezzo base di € 384.600,00 con offerta minima di euro 288.450,00, 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 il Curatore dia avviso ai creditori ipotecari e pignoratizi della data e dell'ora di ciascuna vendita almeno 45 giorni prima; che l'esame delle offerte venga compiuto dal Curatore nell'apposita aula, posta al piano terra del Tribunale di Ferrara in 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 in caso di

richieste di sospensione della vendita, inoltrate direttamente al Curatore, questi ne riferisca immediatamente al Giudice; che in mancanza di un provvedimento di sospensione, il Curatore proceda all'esperimento di vendita; che qualora la vendita fissata vada deserta, il Curatore fissi una nuova vendita in una delle date indicate dal Giudice nel calendario messo a disposizione dei Curatori e reperibile in cancelleria, fissando un prezzo base inferiore al precedente fino al limite di un quarto e, dopo il quarto tentativo di vendita andato deserto, fino al limite della metà e proseguendo nella fissazione di tentativi di vendita fino a diversa direttiva del Giudice; che il Curatore depositi tempestivamente per via telematica gli atti posti in essere e relativi alla delega conferitagli e formi un fascicolo cartaceo, nel quale inserirà tutti gli atti compiuti in forza della delega;

dispone

che nel caso in cui siano stati effettuati almeno tre tentativi di vendita sincrona mista ed il bene debba essere posto in vendita al quarto tentativo ad un prezzo inferiore ad euro 15.000,00 e nel caso in cui l'immobile, a prescindere dal numero di tentativi di vendita esperiti, debba essere posto nuovamente in vendita ad un prezzo inferiore ad euro 15.000,00, il Curatore non fissi ulteriori tentativi di vendita e rimetta gli atti al Giudice, affinché quest'ultimo valuti la sussistenza dei presupposti per la chiusura anticipata della procedura di vendita per "infruttuosità dell'espropriazione forzata" ai sensi dell'art. 164 *bis* disp. att. c.p.c., allegando una relazione nella quale indicherà il numero degli esperimenti di vendita effettuati, il prezzo base e l'offerta minima dell'ultimo esperimento di vendita e dell'eventuale successivo esperimento, l'eventuale presenza di interessati all'acquisto, l'ubicazione, la natura e le condizioni dell'immobile, nonché ogni ulteriore circostanza idonea a consentire al Giudice la valutazione prevista dal menzionato art. 164 *bis* disp. att. c.p.c.;

dispone

che il Curatore rediga e depositi, almeno quindici giorni prima di ogni vendita, una relazione al Giudice, nella quale porrà in evidenza: la descrizione del bene, il numero di vendite esperite, il prezzo ultimo di vendita ed il prezzo iniziale, la presenza o meno di interessati all'acquisto, le visite effettuate all'immobile ed ogni altro elemento utile al fine di consentire al Giudice di valutare quali siano le possibilità di collocazione dell'immobile sul mercato e di formulare eventuali indicazioni in ordine al ribasso e alla sua quantificazione, nonché lo stato del bene, ossia se esso sia occupato o meno, la data di emissione dell'ordine di liberazione o le ragioni della mancata emissione del provvedimento, la data di comunicazione dell'ordine di liberazione, la data fissata per lo slogging, gli eventuali rinvii dello slogging e i loro motivi, le eventuali problematiche dello slogging e le iniziative assunte al riguardo presso i servizi sociali ed il Comune;

autorizza

a gestire la vendita telematica la società Edicom Finance s.r.l. con socio unico, con sede in Mestre-Venezia, via San Donà, 26/A, 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>;

dispone

che prima della data fissata per la vendita, il Curatore depositi nel fascicolo della procedura la dichiarazione del gestore prevista dall'art. 10, co. 2, del d.m. 26 febbraio 2015, n. 32;

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 Curatore a Ferrara in corso Giovecca 3;
- sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome, previa identificazione, di chi presenta l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del Curatore 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 ridotto fino ad 1/4, essendo quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del 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'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.*;

- 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 ("Fallimento n. 36/2018 Ione s.r.l."), 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;

- 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 esecutiva;

- 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 Curatore); 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 *telex* 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 Curatore 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 Curatore, 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 Curatore;

- 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;

- 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 Curatore 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 Curatore (che ne controllerà la regolarità) e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma a cura del Curatore, 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 Curatore vi siano stati ulteriori rilanci;

- in assenza di adesione alla gara, il bene sarà aggiudicato dal Curatore 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 Curatore; 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 Curatore nei cinque giorni successivi;

- 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;

- 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 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 del Curatore;
- ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario, nonché 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 Curatore, 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 s.r.l., via San Donà n. 28/b, int. 1, Venezia – Mestre (tel. 0415369911, fax 041 5351923, email [info.ferrara@edicomsrl.it](mailto:info.ferrara@edicomsrl.it)), sui quotidiani “Il Resto del Carlino” e “La Nuova Ferrara” edizioni domenicali; l'ordinanza, unitamente alla perizia di stima, dovrà essere pubblicata

sul sito ufficiale del Tribunale di Ferrara [www.tribunale.ferrara.it](http://www.tribunale.ferrara.it), sul sito internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), sito interoperabile con il Portale delle Vendite Pubbliche e certificato dal Ministero della Giustizia con P.D.G. 30 settembre 2009, incluso nell'elenco ex artt. 3 e 4 del d.m. 31 ottobre 2006 e sul sito [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), certificato dal Ministero della Giustizia con P.D.G. 20 giugno 2011, incluso nell'elenco ex artt. 3 e 4 del d.m. 31 ottobre 2006, nonché sul sito [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it); fra il compimento delle suddette forme di pubblicità e l'incanto dovrà decorrere un termine non inferiore a 60 giorni liberi; 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 (prezzo: euro 190,00 oltre I.V.A., per le vendite con prezzo base inferiore ad euro 50.000,00 ed euro 250,00 oltre I.V.A., per le vendite con prezzo base superiore ad euro 50.000,00 - trafiletto base 500 caratteri; il prezzo sarà calcolato sulla base del valore di stima del lotto o, in caso di più lotti, sulla base di un unico annuncio e della somma dei valori di stima dei singoli lotti);

B) un estratto dell'ordinanza sarà pubblicato, nel caso in cui il valore di stima del lotto sia uguale o superiore ad euro 35.000,00, oltre che secondo quanto previsto sub lettera A), 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](http://case.it), [immobiliare.it](http://immobiliare.it), [subito.it](http://subito.it), [idealista.com](http://idealista.com), [bakeca.it](http://bakeca.it), [e-bay](http://e-bay) annunci e [secondamano.it](http://secondamano.it), oltre 30 portali gratuiti collegati (prezzo: euro 290,00 oltre I.V.A., per le vendite con prezzo base inferiore ad euro 50.000,00 ed euro 335,00 oltre I.V.A. per le vendite con prezzo base superiore ad euro 50.000,00 - trafiletto base 500 caratteri);

C) l'avviso di vendita, oltre alla pubblicità prevista dalle lettere A) e B), in casi particolari segnalati dal Curatore e previo provvedimento del Giudice, 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 (prezzo: euro 365,00 oltre I.V.A. per le vendite con prezzo base inferiore ad euro 50.000,00 ed euro 425,00 oltre I.V.A. per le vendite con prezzo base superiore ad euro 50.000,00; trafiletto base 500 caratteri);

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 o Liquidatore 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 omissi 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

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

- il Curatore, 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 Curatore comunicherà quindi all'aggiudicatario, a mezzo di lettera raccomandata, 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 esecutiva da utilizzare per il pagamento;
- nel contempo il Curatore 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 Curatore 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 Curatore ne estrarrà copia autentica per gli adempimenti relativi alla trascrizione nei Registri

Immobiliari;

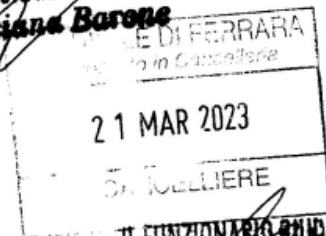
- effettuato presso la banca il pagamento delle imposte e tasse dovute, il Curatore provvederà quindi a consegnare la documentazione necessaria (originale del decreto di trasferimento, la relazione del perito e la copia del mod. F23) all'Ufficio del Registro, controllando che lo svolgimento della pratica avvenga nei tempi previsti; all'esito, il Curatore provvederà alla tempestiva restituzione del decreto alla cancelleria e, estrarre copia autentica, la invierà all'acquirente a mezzo raccomandata, 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 Curatore 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;

il G.D. disporrà, ove occorresse, il rilascio dell'immobile, come da separato motivato provvedimento.

Il Giudice Delegato

(Dott.ssa Anna Ghazini)

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO  
*Luciana Barone*



IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO  
*Luciana Barone*