



TRIBUNALE DI FERRARA

IL GIUDICE DELEGATO

Secondo quanto previsto dal programma di liquidazione approvato ed autorizzato dal Giudice delegato dott.ssa Anna Ghedini in data 2 marzo 2023 e 26 settembre 2023,

DISPONE

la vendita senza incanto con modalità sincrona mista ex dm. 32 del 2015 dei beni immobili facenti parte del patrimonio fallimentare della società fallita Ardea S.r.l. siti in Fiscaglia (Ferrara), descritti come in perizia del geom. Andrea Brunelli.

DELEGA

per le operazioni di vendita il professionista già nominato curatore dott.ssa Elena Lazzari

DETERMINA

FISSA INNANZI AL DELEGATO

per il giorno **15 dicembre 2023 alle ore 12.00** la vendita sincrona mista senza incanto ai sensi dell'articolo 573 c.p.c.

LOTTO 1: piena proprietà dei seguenti terreni ubicati nel Comune di Fiscaglia (Ferrara), Migliarino, via Travaglio e contraddistinti al Catasto terreni del Comune di Fiscaglia, sez. B:

foglio 26, mapp. 311, qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie 2.225,00 mq, reddito dominicale 19,43, reddito agrario 11,49.

Prezzo base: euro 3.800,00 offerta minima euro 2.850,00

N.B.: è valida l'offerta inferiore fino a un massimo del 25% rispetto al prezzo base

LOTTO 2: piena proprietà dei seguenti fabbricati ubicati nel Comune di Fiscaglia (Ferrara), Migliarino, via Travaglio e contraddistinti al Catasto fabbricati del Comune di Fiscaglia, sez. B:

- foglio 3, mapp. 48, sub. 7 graffato con il mapp. 49, sub. 1, piano T-1-2, cat. A/4, cl. 2, consistenza 6 vani, sup. catastale 126,00 mq (escluse aree scoperte 109,00 mq), rendita euro 266,49;

- foglio 3, mapp. 48, sub. 8 graffato con il mapp. 49, sub. 2 graffato con il mapp. 159, piano T-1-2, cat. A/4, cl. 2, consistenza 5 vani, sup. catastale 110,00 mq (escluse aree scoperte 110,00 mq), rendita euro 222,08;

- foglio 3, mapp. 48, sub. 9, piano T-1, cat. C/2, cl. 1, consistenza 28,00 mq, rendita euro 34,71.

Prezzo base: euro 17.000,00 offerta minima euro 12.750,00

N.B.: è valida l'offerta inferiore fino a un massimo del 25% rispetto al prezzo base

LOTTO 3: piena proprietà dei seguenti terreni ubicati nel Comune di Fiscaglia (Ferrara), Migliarino, via Travaglio II Tronco e contraddistinti al Catasto terreni del Comune di Fiscaglia, sez. B:

- foglio 6, particella 6, reddito dominicale euro 53,71, reddito agrario euro 27,66;

- foglio 6, particella 120, superficie 750 mq;

- foglio 6, particella 122, reddito dominicale euro 53,07, reddito agrario euro 27,33;

- foglio 6, particella 123, reddito dominicale euro 87,96, reddito agrario euro 45,30;
- foglio 6, particella 125, reddito dominicale euro 8,42, reddito agrario euro 4,34;
- foglio 6, particella 65, reddito dominicale euro 37,38, reddito agrario euro 19,25;
- foglio 6, particella 83, reddito dominicale euro 111,66, reddito agrario euro 71,99;
- foglio 6, particella 128, reddito dominicale euro 74,74, reddito agrario euro 48,19;
- foglio 6, particella 161, porzione A reddito dominicale euro 5,74, reddito agrario euro 1,44, porzione B reddito dominicale euro 23,18, reddito agrario euro 11,06;
- foglio 6, particella 127, reddito dominicale euro 176,39, reddito agrario euro 113,72;
- foglio 7, particella 74, reddito dominicale euro 2,60, reddito agrario euro 1,19;
- foglio 6, mapp. 249, qualità INCOLT PROD, classe U, superficie 8.270,00 mq, R.D. euro 0,00, R.A. euro 0,85;
- foglio 7, mapp. 179, qualità INCOLT PROD, classe U, superficie 25.507,00 mq, R.D. euro 2,06, R.A. euro 2,63;
- foglio 6, mapp. 121, qualità PRATO, classe 1, superficie 125,00 mq, R.D. euro 0,49, R.A. euro 0,19;
- foglio 6, mapp. 124, qualità PRATO, classe 1, superficie 150,00 mq, R.D. euro 0,59, R.A. euro 0,23;
- foglio 6, mapp. 107, qualità PRATO, classe 1, superficie 720,00 mq, R.D. euro 2,84, R.A. euro 1,12.

piena proprietà dei seguenti fabbricati ubicati nel Comune di Fiscaglia (Ferrara), Migliarino, via Travaglio Secondo Tronco n. SNC e contraddistinti al Catasto fabbricati del Comune di Fiscaglia, sez. B:

- foglio 6, mapp. 126, piano T, cat. F/1, consistenza 19,00 mq.

Prezzo base: euro 120.000,00 offerta minima euro 90.000,00

N.B.: è valida l'offerta inferiore fino a un massimo del 25% rispetto al prezzo base.

Si evidenzia inoltre che il Lotto oggetto del presente avviso di vendita comprende alcuni terreni che sono per ½ di proprietà del fallimento e per ½ di proprietà dell'eredità giacente del de cuius signor Silvestroni Enea, venduta congiuntamente a seguito dell'autorizzazione del Tribunale Ordinario di Ravenna sezione volontaria Giurisdizione ottenuta dalla curatrice dell'eredità giacente in data 03 marzo 2023 e valutata in euro 65.000 dal geom. Rasponi Fabio in data 16 agosto 2021.

LOTTO 4: piena proprietà dei seguenti fabbricati ubicati nel Comune di Fiscaglia (Ferrara), Migliarino, via Travaglio II Tronco n. 60 e contraddistinti al Catasto fabbricati del Comune di Fiscaglia, sez. B:

- foglio 7, mapp. 42, sub. 7, piano T, cat. F/1, consistenza 2.499,00 mq.
- foglio 7, mapp. 20, sub. 36, piano T-1-2, cat. A/2, classe U, consistenza 2,5 vani, sup. catastale 61,00 mq (escluse aree scoperte 58,00 mq), rendita euro 271,14;
- foglio 7, mapp. 20, sub. 56, piano T, cat. C/6, classe 1, consistenza 12,00 mq, sup. catastale 12,00 mq, rendita euro 24,17;
- foglio 7, mapp. 20, sub. 88, piano T, cat. C/6, classe 1, consistenza 13,00 mq, sup. catastale 13,00 mq, rendita euro 26,18.
- foglio 7, mapp. 20, sub. 38, piano T-1-2, cat. A/2, classe U, consistenza 2,5 vani, sup. catastale 61,00 mq (escluse aree scoperte 58,00 mq), rendita euro 271,14;
- foglio 7, mapp. 20, sub. 58, piano T, cat. C/6, classe 1, consistenza 12,00 mq, sup. catastale 12,00 mq, rendita euro 24,17;
- foglio 7, mapp. 20, sub. 90, piano T, cat. C/6, classe 1, consistenza 13,00 mq, sup. catastale 13,00 mq, rendita euro 26,18.
- foglio 7, mapp. 20, sub. 40, piano T-1-2, cat. A/2, classe U, consistenza 2,5 vani, sup. catastale 62,00 mq (escluse aree scoperte 59,00 mq), rendita euro 271,14;

- foglio 7, mapp. 20, sub. 61, piano T, cat. C/6, classe 1, consistenza 12,00 mq, sup. catastale 12,00 mq, rendita euro 24,17;
- foglio 7, mapp. 20, sub. 93, piano T, cat. C/6, classe 1, consistenza 13,00 mq, sup. catastale 13,00 mq, rendita euro 26,18.
- foglio 7, mapp. 20, sub. 41, piano T-1-2, cat. A/2, classe U, consistenza 2,5 vani, sup. catastale 61,00 mq (escluse aree scoperte 58,00 mq), rendita euro 271,14;
- foglio 7, mapp. 20, sub. 62, piano T, cat. C/6, classe 1, consistenza 12,00 mq, sup. catastale 12,00 mq, rendita euro 24,17;
- foglio 7, mapp. 20, sub. 94, piano T, cat. C/6, classe 1, consistenza 13,00 mq, sup. catastale 13,00 mq, rendita euro 26,18.
- foglio 7, mapp. 20, sub. 42, piano T-1-2, cat. A/2, classe U, consistenza 2,5 vani, sup. catastale 61,00 mq (escluse aree scoperte 58,00 mq), rendita euro 271,14;
- foglio 7, mapp. 20, sub. 63, piano T, cat. C/6, classe 1, consistenza 12,00 mq, sup. catastale 12,00 mq, rendita euro 24,17;
- foglio 7, mapp. 20, sub. 95, piano T, cat. C/6, classe 1, consistenza 13,00 mq, sup. catastale 13,00 mq, rendita euro 26,18.
- foglio 7, mapp. 20, sub. 43, piano T-1-2, cat. A/2, classe U, consistenza 2,5 vani, sup. catastale 57,00 mq (escluse aree scoperte 57,00 mq), rendita euro 271,14;
- foglio 7, mapp. 20, sub. 64, piano T, cat. C/6, classe 1, consistenza 12,00 mq, sup. catastale 12,00 mq, rendita euro 24,17;
- foglio 7, mapp. 20, sub. 96, piano T, cat. C/6, classe 1, consistenza 13,00 mq, sup. catastale 13,00 mq, rendita euro 26,18.
- foglio 7, mapp. 20, sub. 45, piano T-1-2, cat. A/2, classe U, consistenza 2,5 vani, sup. catastale 65,00 mq (escluse aree scoperte 62,00 mq), rendita euro 271,14;
- foglio 7, mapp. 20, sub. 66, piano T, cat. C/6, classe 1, consistenza 12,00 mq, sup. catastale 12,00 mq, rendita euro 24,17;
- foglio 7, mapp. 20, sub. 77, piano T, cat. C/6, classe 1, consistenza 12,00 mq, sup. catastale 12,00 mq, rendita euro 24,17.
- foglio 7, mapp. 20, sub. 46, piano T-1-2, cat. A/2, classe U, consistenza 2,5 vani, sup. catastale 62,00 mq (escluse aree scoperte 59,00 mq), rendita euro 271,14;
- foglio 7, mapp. 20, sub. 67, piano T, cat. C/6, classe 1, consistenza 12,00 mq, sup. catastale 12,00 mq, rendita euro 24,17;
- foglio 7, mapp. 20, sub. 78, piano T, cat. C/6, classe 1, consistenza 12,00 mq, sup. catastale 12,00 mq, rendita euro 24,17.
- foglio 7, mapp. 20, sub. 48, piano T-1-2, cat. A/2, classe U, consistenza 2,5 vani, sup. catastale 61,00 mq (escluse aree scoperte 58,00 mq), rendita euro 271,14;
- foglio 7, mapp. 20, sub. 69, piano T, cat. C/6, classe 1, consistenza 12,00 mq, sup. catastale 12,00 mq, rendita euro 24,17;
- foglio 7, mapp. 20, sub. 80, piano T, cat. C/6, classe 1, consistenza 12,00 mq, sup. catastale 12,00 mq, rendita euro 24,17.

- foglio 7, mapp. 20, sub. 49, piano T-1-2, cat. A/2, classe U, consistenza 3,5 vani, sup. catastale 77,00 mq (escluse aree scoperte 73,00 mq), rendita euro 379,60;
- foglio 7, mapp. 20, sub. 70, piano T, cat. C/6, classe 1, consistenza 12,00 mq, sup. catastale 12,00 mq, rendita euro 24,17;
- foglio 7, mapp. 20, sub. 71, piano T, cat. C/6, classe 1, consistenza 12,00 mq, sup. catastale 12,00 mq, rendita euro 24,17;
- foglio 7, mapp. 20, sub. 81, piano T, cat. C/6, classe 1, consistenza 12,00 mq, sup. catastale 12,00 mq, rendita euro 24,17.
- foglio 7, mapp. 20, sub. 50, piano T-1-2-3, cat. A/2, classe U, consistenza 4,5 vani, sup. catastale 98,00 mq (escluse aree scoperte 95,00 mq), rendita euro 488,05;
- foglio 7, mapp. 20, sub. 72, piano T, cat. C/6, classe 1, consistenza 12,00 mq, sup. catastale 12,00 mq, rendita euro 24,17;
- foglio 7, mapp. 20, sub. 82, piano T, cat. C/6, classe 1, consistenza 12,00 mq, sup. catastale 12,00 mq, rendita euro 24,17.
- foglio 7, mapp. 20, sub. 51, piano T-1-2, cat. A/2, classe U, consistenza 2,5 vani, sup. catastale 61,00 mq (escluse aree scoperte 58,00 mq), rendita euro 271,14;
- foglio 7, mapp. 20, sub. 73, piano T, cat. C/6, classe 1, consistenza 12,00 mq, sup. catastale 12,00 mq, rendita euro 24,17;
- foglio 7, mapp. 20, sub. 83, piano T, cat. C/6, classe 1, consistenza 12,00 mq, sup. catastale 12,00 mq, rendita euro 24,17.
- foglio 7, mapp. 20, sub. 54, piano T-1-2, cat. A/2, classe U, consistenza 2,5 vani, sup. catastale 65,00 mq (escluse aree scoperte 62,00 mq), rendita euro 271,14;
- foglio 7, mapp. 20, sub. 76, piano T, cat. C/6, classe 1, consistenza 12,00 mq, sup. catastale 12,00 mq, rendita euro 24,17
- foglio 7, mapp. 20, sub. 86, indirizzo piano T, cat. C/6, classe 1, consistenza 12,00 mq, sup. catastale 12,00 mq, rendita euro 24,17.

Prezzo base vendita congiunta beni di cui al lotto 4: euro 190.000,00 offerta minima euro 142.500,00

N.B.: è valida l'offerta inferiore fino a un massimo del 25% rispetto al prezzo base.

Si evidenzia inoltre che il lotto 4 fa parte di un più ampio complesso immobiliare, ove tutte le restanti unità sono di proprietà della Procedura Fallimentare n. 23/2022 Tribunale di Ferrara, di cui è Curatore il dott. Antonio Agresta. Le unità immobiliari in questione sono anch'esse oggetto di vendita competitiva, che si svolgerà nella medesima data e con le stesse modalità della presente.

DETERMINA

Il rilancio minimo negli importi seguenti:

valore inferiore a euro 50mila euro 500; valore inferiore a 100mila euro 1.000,00; valore inferiore a 200mila euro 2.000,00; valore superiore a 200mila euro 5.000,00.

DISPONE

che le offerte siano depositate presso lo studio del professionista in Ferrara, via degli Armari n. 8;

che l'esame delle offerte venga compiuto in Tribunale, via Borgo dei Leoni 62, Ferrara, nella AULA G sita al piano terra;

che, se la vendita fissata va deserta, il curatore fissi nuova vendita, (alle date indicate dal giudice nel calendario messo a disposizione dei professionisti), ribassando il prezzo base fino al 25%, proseguendo nella fissazione di tentativi di vendita.

Della nuova vendita il curatore redigerà apposito avviso di vendita

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Nell'avviso di vendita sarà specificato:

dispone

che il gestore della vendita telematica sia la società Edicom Finance s.r.l., 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/>;

dispone

che prima di procedere alla fissazione delle vendite, il professionista delegato 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 professionista delegato;
- 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 professionista delegato 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 ("Proc. Fallimentare n.", seguito dal numero della procedura e dal nome del soggetto fallito), 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, dopo la vendita ed in esito alla aggiudicazione, 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 professionista delegato); g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento; 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 professionista delegato nell'avviso di vendita; tale accredito dovrà aver luogo in tempo utile per le valutazioni sull'ammissibilità delle offerte, con l'avvertenza che se nel giorno fissato per la vendita e la preliminare verifica dell'ammissibilità delle offerte il professionista delegato, all'apertura delle buste, non 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 professionista delegato;
- 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, 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 professionista delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta;
- sia l'offerta in forma cartacea, che quella telematica sono inefficaci se pervengono oltre il termine fissato con la presente ordinanza, se sono inferiori di oltre il 75% rispetto al prezzo base d'asta sopra indicato, se l'offerente non presta la cauzione o non la presta nella misura prevista e nel termine indicato dalla presente ordinanza;
- le buste contenenti le offerte saranno aperte il giorno e l'ora fissati per la vendita e nel luogo sopra indicati, con le seguenti modalità: I) le buste presentate con modalità "analogica" saranno aperte alla presenza del professionista delegato (che ne controllerà la regolarità) e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma a cura del professionista delegato, onde consentire anche agli utenti connessi telematicamente di venire a conoscenza delle offerte analogiche presentate; II) le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso la piattaforma del gestore, che consente la visione delle operazioni agli offerenti che risulteranno connessi alla piattaforma stessa e agli offerenti presenti in aula, mediante gli schermi ivi collocati;
- per la partecipazione alla gara, chi avrà optato per la presentazione dell'offerta in forma analogica dovrà recarsi in Tribunale il giorno e l'ora indicati nella presente ordinanza di vendita e nei successivi avvisi di vendita, mentre chi avrà optato per la presentazione telematica dell'offerta, potrà partecipare alla vendita telematica ovunque si trovi, purché munito di credenziali di accesso al portale, inviate via *e-mail* dal gestore della vendita almeno trenta minuti prima delle operazioni di vendita, e connessione ad *internet* per validare i rilanci e le offerte;
- in caso di mancata presenza dell'offerente all'udienza fissata (anche da remoto), il bene sarà comunque aggiudicato all'offerente non presente, se l'offerta è la sola presentata per quel lotto; se l'unica offerta è quella inferiore al prezzo base fino ad 1/4, essa soccomberà rispetto all'istanza di assegnazione avanzata dal creditore precedente o intervenuto per un prezzo almeno pari al prezzo base; in caso di presenza di più offerte valide, si farà luogo ad una gara sulla base dell'offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente;
- in caso di gara, il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto, senza che nel tempo stabilito preventivamente dal professionista delegato vi siano stati ulteriori rilanci;
- in assenza di adesione alla gara, il bene sarà aggiudicato dal delegato a chi ha fatto la migliore offerta, valutata in relazione non solo all'ammontare del prezzo, ma anche alla misura della cauzione e ai tempi indicati per il saldo prezzo; ai fini della comparazione fra offerte diverse ed in assenza di adesione alla gara, si terrà conto: in primo luogo, del prezzo più alto; se i prezzi sono uguali, della misura della cauzione; se prezzo e cauzione sono uguali, del termine indicato

nell'offerta per il saldo prezzo; se tutte le offerte prevedono lo stesso prezzo, la stessa cauzione e lo stesso termine per il saldo prezzo, il bene sarà aggiudicato a chi ha depositato l'offerta per primo; non saranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione;

- il pagamento del prezzo, detratta la cauzione già versata, dovrà avvenire entro il termine indicato nell'offerta o, in mancanza di indicazione del termine, entro e non oltre 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione, pena la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione;
- nello stesso termine e con le stesse modalità dovrà essere versato l'importo dovuto per gli oneri fiscali, che sarà comunicato dal professionista delegato; se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni previste per la "prima casa" o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione e mediante comunicazione scritta al professionista delegato nei cinque giorni successivi;
- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; pertanto l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, fra l'altro, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nell'elaborato dell'esperto, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione e stima dei beni;
- i beni immobili vengono trasferiti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, che, se esistenti al momento della vendita, saranno cancellate a cura e spese della procedura; le eventuali trascrizioni o iscrizioni non suscettibili di cancellazione da parte del Giudice Delegato con il decreto di trasferimento saranno menzionate nell'avviso di vendita;
- se il bene aggiudicato è occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del professionista delegato;
- ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario oltre alle spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale;
- per tutto quanto non espressamente previsto ed indicato nel presente provvedimento, si applicano le vigenti norme di legge;

dispone,

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

A) un estratto della presente ordinanza dovrà essere redatto e pubblicato, per una sola volta, a cura della società Edicom Finance s.r.l., via San Donà n. 28/b, int. 1, Venezia – Mestre (tel. 0415369911, fax 041 5351923, email 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, 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; 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 200,00 oltre I.V.A., per le vendite con prezzo base inferiore ad euro 50.000,00 ed euro 260,00 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, immobiliare.it, subito.it, idealista.com, bakeca.it, e-bay annunci e secondamano.it, oltre 30 portali gratuiti collegati (prezzo: euro 350,00 oltre I.V.A., per le vendite con prezzo base inferiore ad euro 50.000,00 ed euro 395,00 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 professionista delegato e previo provvedimento del Giudice dell'esecuzione, 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 425,00 oltre I.V.A. per le vendite con prezzo base inferiore ad euro 50.000,00 ed euro 485,00 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 dell'esecuzione, nome del custode delegato alla vendita, con il suo recapito telefonico e il suo indirizzo di posta elettronica, diritto reale posto in vendita (proprietà, quota della proprietà, usufrutto, nuda proprietà, ecc.), tipologia del bene (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.), ubicazione, principali caratteristiche e consistenza dell'immobile (superficie, vani, piano, presenza di ascensore, stato di conservazione, ecc.), eventuali pertinenze ed accessori (balcone, cantina, posto auto, giardino, ecc.), condizione (libero/occupato), ammontare del prezzo base e dell'offerta minima, giorno e ora della vendita, nonché, quanto all'avviso sui quotidiani e periodici, sito internet su cui rinvenire la relazione dell'esperto; saranno invece omessi il nome del debitore, il numero civico della via o della piazza in cui è posto l'immobile, i dati catastali ed i confini del bene;

DELEGA

Il medesimo professionista agli adempimenti successivi alla aggiudicazione

e dispone che lo stesso si attenga, nello svolgimento dell'incarico, alle seguenti indicazioni:

- Formata copia del verbale di aggiudicazione, il delegato, se tali informazioni non risultino dagli atti, provvederà a informarsi presso l'aggiudicatario in ordine al regime patrimoniale della famiglia se coniugato, alla sussistenza di presupposti per eventuali agevolazioni fiscali e alle modalità di pagamento del prezzo, con particolare riferimento alla possibilità di mutuo.

- Comunicherà quindi all'aggiudicatario a mezzo 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 aggiornerà le visure in atti per verificare l'esistenza di eventuali iscrizioni o trascrizioni successive al pignoramento, verificando altresì la natura delle iscrizioni ipotecarie (se in bollo o senza bollo) e il loro oggetto: 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; quindi, entro sette giorni dal pagamento, sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate, redigerà la bozza del decreto di trasferimento e la trasmetterà al Cancelliere, da sottoporre alla firma del Giudice, unitamente, se richiesto dalla legge, al certificato di destinazione urbanistica dell'immobile quale risultante dal fascicolo processuale;
- A seguito della firma del decreto da parte del giudice e dell'attribuzione allo stesso 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 (la trasmissione unitaria del decreto di trasferimento e della copia del mod. F23 evita la necessita di una duplice trasmissione di documenti all'Ufficio del Registro), controllando che lo svolgimento della pratica avvenga nei tempi previsti. All'esito il professionista delegato provvederà alla tempestiva restituzione del decreto alla Cancelleria e, estraendone copia autentica, la invierà all'acquirente a mezzo raccomandata, unitamente alla copia della nota di trascrizione.
- Nelle more avrà altresì provveduto al deposito al 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 delegato 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.

Ferrara, 2^a 10 - 2023

Il Giudice delegato
Dott.ssa Anna Ghedini

