



TRIBUNALE DI FERRARA

Il Giudice Delegato

dispone

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

dispone

la vendita con modalità telematica ed in forma competitiva "a tempo" del compendio immobiliare facente parte del patrimonio della società compiutamente descritto nella relazione dell'esperto agli atti della procedura;

delega

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

dispone

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

fissa

la data di avvio della gara telematica per il **25 marzo 2025 alle ore 12:00 per la durata di 2 giorni (fine asta 27 marzo 2025 alle ore 12:00)** del seguente compendio immobiliare

Lotto 1: Abitazione di tipo popolare sita in Mazara del Vallo (TP) – Via Pietro La Rocca n. 23, **piena proprietà**, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Mazara del Vallo al foglio 191, particella 481, subalterno 1, indirizzo Pietro La Rocca n. 23, piano T, categoria A/4, classe 3, consistenza 3.5 vani, superficie catastale totale mq. 66 ed escluse le aree scoperte mq. 63, rendita € 95,80;

Lotto 2: Abitazione di tipo popolare sita in Mazara del Vallo (TP) – Via Pietro La Rocca n. 23 **nuda proprietà**, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Mazara del Vallo al foglio 191, particella 481, subalterno 2, indirizzo Pietro La Rocca n. 23, piano T, categoria A/4, classe 3, consistenza 3.5 vani, superficie catastale totale mq. 73 ed escluse le aree scoperte mq. 70, rendita € 95,80;

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;

autorizza

a gestire la vendita telematica la società GRUPPO EDICOM S.P.A. con sede legale in Mestre-Venezia, via Belfredo n. 64 debitamente iscritta nell'elenco Ministeriale dei Gestori della Vendita Telematica con PDG 2 del 04.08.2017, secondo quanto stabilito dal D.M. 32/2015

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:

- tutti gli interessati a partecipare dovranno procedere alla registrazione gratuita sul sito

www.doauction.it/www.garavirtuale.it accettando espressamente le condizioni generali nonché le condizioni ed i termini prescritti nel presente avviso di vendita;

- al momento della registrazione, a ciascun utente viene richiesto di scegliere un nome utente ed una password allegando un valido documento di identità, che costituiranno le credenziali con cui potrà accedere al sito e partecipare alle singole aste;
- se l'offerente è una persona giuridica dovrà registrarsi come tale nell'apposita sezione indicando i dati societari richiesti e avendo cura di allegare i relativi documenti richiesti;
- se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovrà provvedere ad indicare alla procedura prima del trasferimento del bene, i corrispondenti dati del coniuge a cui andrà cointestato il bene; di contro se l'offerente coniugato in regime di comunione intende acquistare al di fuori di tale comunione, dovrà produrre, in seguito all'aggiudicazione e prima della redazione del decreto di trasferimento, idonea dichiarazione di esclusione dei beni dalla comunione, resa ai sensi dell'art. 179 c.c.
- se l'offerente è coniugato in regime di separazione dei beni potrà acquistare un immobile all'asta in comunione, fornendo prima del trasferimento del bene alla procedura, i corrispondenti dati del coniuge a cui andrà cointestato il bene. La rappresentanza potrà essere conferita mediante procura speciale notarile. L'acquisto sarà così soggetto alla disciplina della comunione ordinaria.
- il partecipante all'asta regolarmente registrato che intende agire in rappresentanza di terzi dovrà essere obbligatoriamente dotato di procura (anche non notarile), riportante tutti i riferimenti della società nonché del lotto in vendita per il quale intende procedere inviando la stessa prima della registrazione all'indirizzo Pec commissionario.edicom@pec.it;
- in caso di procura da parte di persona fisica la stessa dovrà essere corredata da copia fotostatica di Carta d'Identità in corso di validità e di Codice Fiscale sia del delegato che del delegante da allegare inviando la stessa all'indirizzo Pec commissionario.edicom@pec.it prima della registrazione;
- in caso di procura da parte di persona giuridica, la stessa dovrà essere corredata da copia fotostatica di Carta d'Identità in corso di validità e di Codice Fiscale sia del delegato che del delegante oltre a copia fotostatica di visura camerale in corso di validità della società delegante inviando la stessa all'indirizzo pec.commissionario.edicom@pec.it prima della registrazione;
- il delegato partecipante all'asta è comunque responsabile in solido con il delegante per qualsivoglia inottemperanza procedurale;
- in ogni caso non saranno accettate partecipazioni con deleghe generiche "per persona da

nominare";

- terminata la gara verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio colui che ha presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine gara;

- all'esito della gara telematica il Commissionario comunicherà sulla pec/mail della procedura la relazione finale di gara (contenente, in caso di offerte ricevute, le generalità dell'aggiudicatario provvisorio ed attestante l'avvenuta acquisizione delle somme previste a titolo di cauzione);

- al fine di garantire la massima partecipazione ed assicurare il miglior realizzo alla procedura, in caso di pluralità di offerte e di rilanci effettuati nei tre minuti antecedenti all'orario di scadenza della gara telematica, sarà disposto il prolungamento della gara fra gli offerenti di ulteriori tre minuti fino all'esaurimento definitivo delle offerte;

- l'offerta perde efficacia quando è superata da successiva offerta per un prezzo maggiore effettuata con le stesse modalità;

- le comunicazioni ai partecipanti alla gara e all'aggiudicatario provvisorio verranno effettuate dal Commissionario a mezzo mail e/o posta certificata;

- per essere ammesso alla vendita, ciascun offerente deve comprovare l'avvenuto versamento di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta pari al 20% del prezzo offerto. Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario (se previsto, a mezzo carta di credito secondo le indicazioni riportate nel portale) sul conto corrente intestato a: GRUPPO EDICOM SPA IBAN IT90E0326804607052737800862 – Banca Sella Spa;

- il bonifico dovrà contenere nella causale: LG 1/2023 Lotto___ Tribunale di Ferrara e quanto indicato nel portale (id asta). L'accredito, nel conto indicato, dovrà avvenire entro le ore 12:00 del primo giorno feriale antecedente a quello del termine della gara.

-in seguito, accedendo all'asta dal sito precedentemente indicato, tramite l'apposita funzione "Fai un'offerta", sarà necessario procedere all'inserimento dei dati richiesti negli appositi campi, riguardanti il bonifico effettuato, entro i termini indicati per l'accredito, pena l'esclusione alla partecipazione alla gara;

- la restituzione della cauzione per gli offerenti non vincitori della gara avviene con le seguenti modalità: 1) se la cauzione è stata costituita a mezzo di carta di credito il ripristino della sua piena disponibilità avviene entro 48 ore dalla richiesta o, se non vi è richiesta, automaticamente al termine della gara; 2) se la cauzione è stata versata a mezzo bonifico bancario, il Commissionario procederà alla sua restituzione con ordine di bonifico entro 48 ore dalla richiesta o se non vi è richiesta dell'interessato, nel più breve tempo possibile dal termine della gara. Per tutte le

ulteriori richieste, in merito alla gestione delle cauzioni, l'offerente non aggiudicatario potrà contattare il soggetto specializzato all'indirizzo mail: info@doauction.com specificando gli estremi dei pagamenti effettuati;

- le somme incamerante dal Commissionario, versate dal soggetto dichiarato aggiudicatario provvisorio a titolo di cauzione e, se disposto dalla Procedura, del saldo prezzo, verranno trasferite con ordine di bonifico sul conto corrente IBAN della Procedura IT48K0707213001000000725356

- il Commissionario, porrà a carico dell'acquirente, i propri compensi, sul prezzo di aggiudicazione pari a: 4%, con un minimo di Euro 500,00 oltre iva per l'attività svolta;

- il pagamento del saldo di aggiudicazione dovrà essere effettuato dal vincitore a termine della gara e comunque entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione sul conto corrente della procedura presso EMIL BANCA – IBAN: IT48K0707213001000000725356;

- la vendita potrà dirsi perfezionata solo quando anche i compensi del Commissionario - come sopra descritti, saranno integralmente corrisposti. Il termine per il pagamento delle commissioni, oltre IVA di legge, dovrà essere versato direttamente a mezzo bonifico bancario, o se previsto a mezzo carta di credito secondo le indicazioni riportate a sistema, intestato a: GRUPPO EDICOM SPA - IBAN IT16D0326804607052737800861 entro e non oltre il termine di giorni 15 (quindici) decorrenti dalla data di aggiudicazione provvisoria, accedendo al menù "profilo", sezione: "aggiudicazioni" e selezionando Banca Sella, avendo cura di registrare l'avvenuto pagamento.

- in caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini sopra indicati, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e la procedura procederà a incamerare la cauzione a titolo di penale salvo la possibilità al diritto al risarcimento del maggior danno. In tal caso, la procedura potrà indire un nuovo esperimento ovvero decidere di dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la miglior seconda offerta. I compensi spettanti a GRUPPO EDICOM SPA, per l'attività svolta, dovranno ad ogni modo essere versati dall'aggiudicatario dichiarato decaduto.

- qualora il sottoscritto di concerto con l'Autorità Giudiziaria dovesse ritenere, per qualunque ragione, di non dover più perfezionare la vendita in favore dell'aggiudicatario provvisorio risultante all'esito della gara telematica, il Commissionario, previa comunicazione scritta da parte del sottoscritto Curatore, provvederà a restituire la cauzione versata all'aggiudicatario provvisorio con le modalità sopra indicate;

- il bene potrà essere visionato, previa richiesta da effettuarsi a mezzo del Portale delle Vendite Pubbliche, o contattando il Commissionario ai recapiti sottoindicati;

- il Commissionario fornirà ogni utile informazione anche telefonica o tramite e-mail/pec agli interessati sulle modalità di vendita, sulle caratteristiche e sulla consistenza dei beni posti in asta;
 - la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive;
 - il bene è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore e pubblicata sui siti www.doauction.it e www.garavirtuale.it;
 - la vendita è a corpo e non a misura e che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
 - la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità ai sensi dell'art. 2922 c.c.;
 - l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri urbanistici, ecologici e ambientali, eventuali adeguamenti alle normative vigenti in ambito di prevenzione e sicurezza – anche se occulti o non evidenziati nelle relazioni peritali – non potranno dar luogo ad alcuna indennità, risarcimento, riduzione del prezzo, i cui oneri e spese saranno a carico dell'aggiudicatario;
 - relativamente ad ogni condizione di vendita non espressamente indicata nella presente ordinanza si rinvia al regolamento e alle condizioni generali indicate sui portali www.doauction.it e www.garavirtuale.it;
 - le eventuali spese notarili, le spese di registrazione, di trascrizione, di voltura, l'eventuale IVA, le altre imposte, gli altri oneri e diritti e le spese per il perfezionamento dell'atto di trasferimento della proprietà sono a totale ed esclusivo carico dell'aggiudicatario, come pure le spese per l'eventuale acquisizione del certificato energetico previsto dal d.lgs. 192/2005, come modificato dal d.lgs. 311/2006 e successive integrazioni e modificazioni;
 - la stipula, a spese dell'aggiudicatario, sarà effettuata dal Notaio incaricato dalla Procedura Notaio Dott. Giuseppe Bignozzi con studio in Ferrara Via Cairoli n. 32. L'atto notarile dovrà essere perfezionato nel termine massimo di 60 giorni dal versamento del saldo prezzo, salvo diverso termine indicato dal Notaio;
 - le eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli indicate nel presente avviso di vendita saranno cancellate dal Notaio incaricato della stipula, a cura e spese dell'aggiudicatario;
- Il Notaio, svolto l'incombente, provvederà quindi a restituire al Curatore i relativi annotamenti. Non saranno in ogni caso cancellate le eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali, fondi patrimoniali, trust), anche ove inopponibili, nonché eventuali ulteriori

gravami, comunque, non dettagliati nella presente ordinanza;

- la presente vendita è soggetta ad imposta di registro o iva secondo le aliquote di legge; in caso di richiesta di tassazione agevolata, l'aggiudicatario è tenuto a consegnare al Curatore, contestualmente al saldo prezzo, le relative dichiarazioni ai fini fiscali in originale, unitamente a copia del documento di identità; dovrà in ogni caso essere consegnata al Curatore l'eventuale dichiarazione resa a norma del d.p.r. 445/2000;

- l'aggiudicatario definitivo sarà tenuto in solido, ai sensi dell'art. 63 disp.att. c.c., al pagamento delle eventuali spese condominiali arretrate relative all'anno solare in corso al momento del trasferimento della proprietà, oltre al pagamento di quelle relative all'anno precedente

-- gli organi della procedura si riservano, senza obbligo di motivazione, di sospendere od interrompere l'asta telematica in accordo con l'Autorità Giudiziaria;

- copia del presente avviso sarà pubblicato all'interno del Portale delle Vendite Pubbliche <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> a norma dell'art. 490, I comma c.p.c.;

- copia del presente avviso di vendita sarà pubblicata e visionabile sui siti autorizzati dal D.M. 31/10/2006 www.asteannunci.it; www.asteavvisi.it; www.canaleaste.it; www.rivistaastegiudiziarie.it.

- apposite campagne pubblicitarie saranno eseguite attraverso canali commerciali individuate dal Commissionario oltre che apposite campagne Facebook.

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 unitamente alle perizie dovrà essere redatto e pubblicato, per una sola volta, a cura della società Edicom Finance s.r.l., via Torre Belfredo n. 64 a Mestre (tel. 0415369911, fax 041 5351923, email info.ferrara@edicomsrl.it), 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 30 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);

dispone

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

delega

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

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

ipotecarie (se in bollo o senza bollo) e il loro oggetto ed in particolare se esse riguardino solo l'immobile pignorato o un compendio più ampio;

- il professionista provvederà quindi ad acquisire la documentazione attestante l'avvenuto versamento del saldo prezzo e degli oneri dovuti, verificando presso la banca l'effettivo accredito dell'importo;

- effettuato presso la banca il pagamento delle imposte e tasse dovute, il professionista provvederà quindi a consegnare la documentazione necessaria (originale del decreto di trasferimento, la relazione del perito e la copia del mod. F24) all'Ufficio del Registro, controllando che lo svolgimento della pratica avvenga nei tempi previsti; all'esito, il professionista provvederà alla tempestiva restituzione del decreto alla cancelleria e, ad estrattane copia autentica, la invierà all'acquirente, unitamente alla copia della nota di trascrizione;

- il Notaio incaricato provvederà infine agli adempimenti necessari per la voltura catastale, ivi compreso il pagamento del relativo importo.

14 GEN 2025

Il Giudice Delegato
(*dott.ssa Anna Ghedini*)

