TRIBUNALE DI FERRARA

Sezione fallimentare

Concordato Preventivo n. 03/2009

21° Esperimento

*** *** ***

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE – INVITO AD OFFRIRE

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DELEGATO

Il sottoscritto Mauroner Alberto, direttore dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Ferrara con sede in Ferrara Via del Lavoro, 22, delegato alla vendita del sotto indicato compendio immobiliare, dal Commissario liquidatore Avv. Dino Ricchieri, giusta **autorizzazione del comitato dei creditori,**

AVVISA

Che, il **giorno 29 dicembre 2026, alle ore 10:00,** presso la sede dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Ferrara, procederà alla vendita in unico lotto ed al miglior offerente a seguito di trattativa privata e con le modalità ed alle condizioni infra descritte, i seguenti immobili.

Lotto unico) COMPENDIO IMMOBILIARE costituito da una vasta area prevalentemente edificabile con sovrastanti fabbricati in pessimo stato di conservazione, sito in Voghiera (FE), Località Gualdo, Via Galvani. La zona dista 16 km. dal raccordo autostradale A/13,12 km. dal centro di Ferrara e km. 3 dal polo ospedaliero di Cona, in adiacenza con la zona artigianale – produttiva di Gualdo. In prospettiva della trasformazione del raccordo autostradale con formula a pagamento, l'area in oggetto si presterebbe, vista la posizione, alla realizzazione di un distributore di carburante dotato di tutti i servizi. All'interno dell'area sono presenti una palazzina a due piani fuori terra, costituita da un ufficio e da tre appartamenti in pessimo stato di conservazione. Sono inoltre presenti una serie di fabbricati suddivisi in sei corpi di fabbrica, un tempo utilizzati come stalle e magazzini a supporto dell'attività agricola – zootecnica esistente e poi come locali di deposito. All'interno di alcuni corpi di fabbrica è presente materiale inerte di varia natura

abbandonato e da smaltire. Tutta l'area è delimitata in parte da muretto di cinta e in parte da recinzione priva di rete metallica e si presenta in completo stato di abbandono. Le dimensioni sono: palazzina, mq. 412,00, terreno agricolo (E1) mq. 4.913,00, terreno agricolo (E5) mq. 15.266,00, terreno produttivo (D2) mq. 41.731,00, ex fabbricati agricoli – zootecnici mq. 9.750,00. E' compresa la proporzionale quota di comproprietà indivisa delle parti comuni dell'edificio a norma dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile.

Attualmente l'immobile risulta essere libero.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: I fabbricati sono censiti al C.F. della Provincia di Ferrara, Comune di Voghiera e identificato al foglio 4:

- Particella 53, categoria D/1, rendita € 22.114,68;
- Particella 74. Sub. 2, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 4, rendita € 309,87;
- Particella 74, sub. 3, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 4, rendita € 309,87.

Intestato a Amministrazione Finanziarie dello Stato con sede in Roma proprietaria per 1/1. L'intestazione andrà volturata a seguito di sentenza della Corte d'Appello di Bologna n. 2016/251 del 23-3-2017, che ha disposto il dissequestro dell'area e successiva annotazione a trascrizione per dissequestro totale area immobiliare, in data 7/7/2017, Reg Gen.11412 – Reg part.1851.

- Particella 74, sub. 5, categoria A/10, classe U, consistenza vani 5, rendita € 1.058,74
- Particella 74, sub. 6, categoria A/3, classe 2, consistenza vani4, rendita € 309,87.

Intestati a Commerciale S.p.a. con sede in Voghiera proprietaria per 1/1.

Al catasto dei terreni della Provincia di Ferrara, Comune di Voghiera gli immobili sono identificati al foglio 4:

- particella 53, ente urbano, superficie di Ha 04.55.66;
- particella 74, ente urbano , superficie di Ha 01,63,44.

E' compresa la proporzionale quota di comproprietà indivisa delle parti comuni dell'edificio a norma dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile.

I beni sopra indicati sono analiticamente descritti nella perizia tecnica asseverata dell'8/11/2017 predisposta dal Geom. P. Giovannini, che è consultabile sui siti internet: www.astepay.it, www.asteferrara.it; www.giudiziarieaste.it; www.lasta.it.

In ordine a tale lotto il Commissario Liquidatore è in possesso di un'offerta pari ad € 155.000,00 (centocinquantacinquemila/00), che costituirà pertanto PREZZO BASE D'ASTA per la formulazione di offerte migliorative

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

1. La vendita avverrà nei confronti di chi avrà formulato valida offerta migliorativa rispetto al prezzo base di € 155.00,00, e, in caso di presentazione di una o più offerte migliorative, si sarà reso aggiudicatario nel corso della gara indetta fra gli offerenti stessi, al quale potrà partecipare anche l'offerente che ha presentato offerta di € 155.000,00 posta a brezzo base d'asta.
2. In caso di assenza di valide offerte migliorative la vendita si intenderà assegnata al soggetto già depositario dell'offerta iniziale fatta pervenire al Commissario Liquidatore.
3. La vendita avverrà 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.
4. La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamenti catastali, di impianti alle legge vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni**.**
5. L'aggiudicatario, in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.
6. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e di sentenze dichiarative di procedure concorsuali. Se esistenti al momento della vendita, eventuali

iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura.

7. La vendita degli immobili sarà soggetta ad imposte secondo Legge.
8. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.
9. Per tutto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge

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

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Chiunque vorrà presentare offerta migliorativa d'acquisto dovrà farlo presentando offerta in busta chiusa direttamente presso la sede dell'Istituto Vendite di Ferrara in Ferrara, Via del Lavoro, 22, entro le ore 12 del giorno precedente la data stabilita per l'esame delle offerte **anche per i partecipanti on line**. Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del Commissario liquidatore Avv. Dino Ricchieri

Nessuna altra indicazione – né numero o nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro – deve essere apposta sulla busta.
Qualora l'interessato fosse impossibilitato a recarsi direttamente presso la sede dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Ferrara, per provvedere a depositare la busta contenente l'offerta, potrà procedere alla spedizione dell'offerta in busta chiusa a mezzo lettera raccomandata/assicurata o spedizione del plico a mezzo corriere. La busta che verrà spedita dovrà contenere al suo interno la busta chiusa, il cui contenuto dovrà corrispondere a quanto di seguito riportato nelle modalità di deposito dell'offerta. Si precisa inoltre che per l'offerta spedita valgono i medesimi termini di deposito stabiliti per il deposito diretto dell'offerta, **quindi entro le ore 12.00** del giorno precedente quello fissato per l'esame delle offerte dovrà pervenire presso l'Istituto Vendite Giudiziarie via del Lavoro 22 Ferrara.
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.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata *ex* art. 587 c.p.c. e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.

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

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario, le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.

L'offerta dovrà 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; 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;
2) in caso di partecipazione on line sarà necessaria la registrazione al sito www.astepay.it/www.astelive.it in particolare si richiede che esista corrispondenza tra il soggetto che si iscrive al sito sopra indicato ed il soggetto che parteciperà all'asta, a tal fine sarà indispensabile l'identità di codice fiscale sia esso persona fisica o persona giuridica.
3) l'indicazione del bene per il quale l'offerta è proposta;
4) 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,
5) 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;**

6) l'espressa dichiarazione di avere preso visione del contenuto dell'avviso di vendita e dell'elaborato peritale di stima predisposto dall'esperto;

7) la dichiarazione di conoscere gli immobili oggetto dell'offerta e di rinunciare a formulare richieste di risarcimento, di indennità o di riduzione del prezzo di aggiudicazione nel caso in cui dovessero risultare vizi degli immobili, mancanza di qualità/difformità degli stessi oppure oneri imputabili ai beni venduti che per qualsiasi motivo non siano stati evidenziati in perizia;

8) 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;

9) 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.;

All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento d'identità dell'offerente; se l'offerente è una società, dovranno essere allegati il relativo certificato del registro delle imprese, fotocopia del documento d'identità di colui che ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e sarà presente all'apertura della busta, partecipando all'eventuale gara, nonché, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri.

Nella stessa busta contenente l'offerta dovrà essere inserito un assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura **"Conc. Prev 3/09 Commerciale S.p.a"**, 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.

In caso di partecipazione on line, le modalità di versamento del deposito cauzionale restano invariate, rispetto a quelle previste per la partecipazione diretta. Il partecipante dovrà pertanto disporre il deposito cauzionale in busta chiusa con assegni circolari, da consegnare entro le ore 12:00 del giorno antecedente quello stabilito per la vendita, presso l'Istituto Vendite Giudiziarie di Ferrara in Ferrara via del Lavoro, 22, unitamente alla domanda di partecipazione regolarmente compilata, indicando esattamente il lotto per cui si intende partecipare e le proprie credenziali di registrazione al sito internet www.astepay.it/www.liveaste.it ed inserire all'interno della busta la stampa del proprio profilo dove è indicato il **proprio codice ID**. e all'esterno della busta chiusa dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del Commissario liquidatore Avv. Dino Ricchieri

Gli assegni circolari depositati unitamente alle offerte saranno restituiti a coloro che non si saranno resi aggiudicatari immediatamente dopo la gara e di tale circostanza sarà dato atto nel verbale di vendita.

Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare 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 od un codice identificativo. In ogni caso, deve essere anteposto il codice del Paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo *standard* ISO 3166–1alpha-2code dell'*International Organization for Standardization*.

L'offerente dovrà indicare anche l'indirizzo della casella di posta elettronica o l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.

Quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura, redatta per atto pubblico o scrittura privata autenticata, rilasciata dagli altri offerenti oppure essere tutti presenti al momento della vendita e sottoscrivere l'autorizzazione prima dell'inizio della gara, a colui che, tra questi, abbia l'esclusiva facoltà di formulare offerte in aumento.

Quando l'offerente è coniugato, occorrerà indicare anche le generalità del coniuge non offerente, al fine di poter trasferire ad entrambi il bene, in caso di aggiudicazione.

All'offerta dovranno essere allegati i documenti comprovanti i poteri o la legittimazione (ad

esempio, procura speciale o certificato camerale).

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate, in busta chiusa, presso l'Istituto Vendite Giudiziarie di Ferrara, in Ferrara, via del Lavoro 22, dal lunedì al venerdì, dalle ore 09.00 alle ore 13.00. Nessuna annotazione dovrà essere apposta sulla busta.

All'esterno della busta medesima, dovranno essere annotati, a cura del delegato alla vendita o di un suo delegato *ad hoc*, il nome, previa identificazione, di colui che materialmente provvede al deposito, il nome del Commissario Liquidatore e quello del delegato alla vendita e la data fissata per l'esame delle offerte.

L'assegno per la cauzione dovrà essere inserito nella busta, che il delegato sigillerà idoneamente al momento del deposito.

MODALITA' DI AGGIUDICAZIONE DEI BENI

Le buste saranno aperte alla data, ora e luogo fissati per l'esame delle offerte, alla presenza degli offerenti ove comparsi ed ivi ammettendo la presenza di coloro che si dichiarano offerenti per il bene cui si riferiscono le offerte in esame. Ai sensi dell'art. 20 del Decreto del Ministero della Giustizia 26.2.2015 n. 32, alle operazioni di vendita senza incanto possono prendere parte, con modalità telematiche, il Giudice e il Referente della procedura ed il Cancelliere.

Con le medesime modalità, possono partecipare anche altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura.

L'offerta presentata nella vendita senza incanto è per legge irrevocabile. L'offerente è tenuto a presentarsi all'esame delle offerte sopra indicato.

Aperte le buste, in caso di presentazione di più di una valida offerta migliorativa debitamente cauzionata, il delegato alla vendita procederà immediatamente ad indire gara al rialzo fra gli offerenti, assumendo quale base d'asta la più alta offerta ricevuta e proponendo rilanci non inferiori ad € 10.000,00 (dieciimila/00).

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

In caso di assenza di valide offerte migliorative la vendita si intenderà assegnata al soggetto già depositario dell'offerta iniziale fatta pervenire al Commissario Liquidatore;

Le buste contenenti le offerte verranno aperte 15 minuti prima dell'ora fissata per la vendita, per consentire lo svolgimento di adempimenti necessari per la partecipazione all'asta dei soggetti presenti ed eventuali partecipanti on line. Il delegato alla vendita, verificata la regolarità dei depositi cauzionali, procederà ad autorizzare i singoli partecipanti; **i partecipanti on line saranno approvati** solo dopo la verifica della regolarità dell'offerta presentata e solo in quel momento saranno abilitati per poter partecipare all'asta, per il lotto indicato nell'offerta, riceveranno un codice tramite sms o per email, che dovranno inserire unitamente alle proprie credenziali di registrazione al sito www.astepay.it/www.liveaste.it: nome utente e password, per poter effettuare l'offerta. Nell'ipotesi in cui si verifichi l'affluenza di molti interessati e le operazioni preliminari richiedano un tempo superiore ai 15 minuti indicati, l'asta comincerà al termine del completamento delle predette operazioni preparatorie.

In caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente; ad ogni persona presente, sarà attribuito un numero identificativo in ordine di deposito e la gara inizierà, tra coloro che hanno depositato offerta regolare e che sono presenti al momento della distribuzione dei numeri identificativi, due minuti dopo la verifica e l'inserimento dei dati nel programma gestionale. A gara iniziata nessuna persona potrà partecipare se non era presente al momento della distribuzione dei numeri identificativi**.** Alla gara saranno anche ammessi i partecipanti on line; nell'ipotesi in cui si verifichi un blackout del programma on line, durante la fase di vendita e non per mancanza di linea da parte del partecipante, se parziale, sarà bloccato il tempo residuo in attesa del ripristino, se definitivo, l'asta sarà temporaneamente sospesa, bloccando il tempo residuo, il partecipante on line sarà quindi raggiunto telefonicamente dal personale dell'Istituto Vendite Giudiziarie e dovrà fornire: le proprie generalità, il proprio **codice ID** della registrazione al sito www.astepay.it/www.liveaste.it, il proprio codice fiscale e il numero di carta di identità (dati stampati e inseriti da parte del partecipante, all'interno della busta chiusa presentata) per eseguire una corretta identificazione dell'utente, pertanto la vendita proseguirà tra le offerte in sala e quelle al telefono.

La gara procederà tramite offerte palesi con rilancio minimo di € 5.000,00 del prezzo base (quindi dell'offerta più alta pervenuta) ed il bene verrà aggiudicato al miglior offerente.

Nella vendita non verranno 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.

La gara dovrà dichiararsi chiusa quando saranno decorsi **60 secondi** dall'ultima offerta senza che siano stati effettuati rilanci ulteriori.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti o per loro assenza, l'aggiudicazione sarà disposta a favore di colui che abbia offerto il maggior prezzo ovvero, in caso di parità di prezzo offerto, a chi abbia versato la cauzione di maggiore importo ovvero, in caso di parità di prezzo e di importo della cauzione, a chi abbia offerto di pagare nel minor tempo possibile.

Ove le offerte siano tutte equivalenti, l'aggiudicazione avverrà in favore di colui che ha presentato l'offerta per primo.

L'aggiudicatario entro 30 giorni a far data dall'aggiudicazione, dovrà versare assegno circolare, per i diritti d'asta spettanti all' IVG di Ferrara, intestato ad "Istituto Vendite Srl", nella misura del **3% oltre IVA**, calcolato sul prezzo dell'aggiudicazione finale, presso gli uffici dell'Istituto Vendite srl in Ferrara, via del Lavoro, 22, e (dalle ore 9,00 alle ore 12,00) o con bonifico; contestualmente verrà rilasciata ricevuta da presentare al Notaio stesso.

L'aggiudicatario dovrà effettuare il saldo prezzo **entro 120 giorni dall'aggiudicazione** (detratto l'importo delle cauzioni di cui sopra) a mezzo assegni **circolari intestati a "Conc. Prev 3/09 Commerciale S.p.a"** o avanti al Notaio prescelto dall'aggiudicatario stesso, scelta da effettuarsi tra i **Sigg. Notai della provincia di Ferrara**. Il Commissario Liquidatore Avv. Dino Ricchieri rappresenterà la Procedura alla stipula notarile.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, la procedura incamererà la cauzione a titolo di penale.

Se il prezzo ricavato dalla successiva vendita, unito alla cauzione incamerata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente potrà essere condannato al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c..

Restano a carico dell'aggiudicatario, le imposte, le tasse per il trasferimento della proprietà dell'immobile e le spese Notarili, che dovranno essere corrisposte direttamente al Notaio prescelto.

Le imposte per le cancellazioni ipotecarie saranno poste a carico della procedura.

Maggiori informazioni possono essere reperite consultando i siti internet www.astepay.it, www.asteferrara.it; www.giudiziarieaste.it; www.lasta.it oppure contattando direttamente l' IVG di Ferrara tel. 0532/56655.

Ferrara, 29/10/2026

Delegato alla vendita

Alberto Mauroner