



# **TRIBUNALE DI FERRARA**

**Fallimento di CO.GE.FER SRL**

**R.G. 32/2020**

**Giudice Delegato: Dott.ssa Anna Ghedini**

Curatore: Dott. Andrea Ranieri

**\*\* \*\* \***

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA**

**VII° esperimento**

Il sottoscritto Andrea Ranieri, con studio in Ferrara, Via Borgo dei Leoni 26, telefono: 0532/1770178, mail: andrearanieri@profira.it

**AVVISA**

Che a decorrere **dal giorno 03 aprile 2024 (con inizio alle ore 12:00) al giorno 10 aprile 2024 (con termine alle ore 12:00)**, avrà luogo in via esclusiva una procedura competitiva di vendita telematica accessibile dal sito [www.doauction.it](http://www.doauction.it) oltre che sul portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) avente ad oggetto i seguenti immobili analiticamente descritti nella perizia redatta dal Geom. Giorgio Ughi allegata al fascicolo della procedura, da considerarsi parte integrante del presente avviso di vendita, che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi ed oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

\*\* \*\* \*

**LOTTO 1 (Immobile A)**

**PREZZO BASE: €. 820.000,00**

**CAUZIONE: almeno 20% del prezzo offerto**

**SCATTI MINIMI IN AUMENTO IN CASO DI GARA: €. 10.000,00**

Diritto venduto: piena proprietà

Oggetto: ampio lotto di terreno di forma articolata, irregolare, di superficie catastale di mq. 37.971, ubicato in Cento (Fe), fra la Via dei Tigli e l'argine del fiume Reno. E' ubicato in zona urbanistica mista (artigianale, sportiva, agricola e residenziale), ai margini del centro storico della città di Cento. Risulta parte di Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata denominato "C19-Via dei Tigli" autorizzato alla presentazione con delibera del Consiglio Comunale n. 15 del 23/02/2017 e approvato con Delibera n. 137 del 27/06/2019.

Identificazione catastale: Catasto Terreni, foglio 54, particelle 564, 878, 1097, 1099, 1101, 1102, 1103, 1104 e 1105.

Occupazione: libero

Conformità: Sul punto si rimanda a quanto dettagliatamente esposto in perizia.

\*\* \*\* \*

**LOTTO 2 (Immobile B)**

**PREZZO BASE: €. 232.000,00**

**CAUZIONE: almeno 20% del prezzo offerto**

**SCATTI MINIMI IN AUMENTO IN CASO DI GARA: €. 5.000,00**

Diritto venduto: piena proprietà,

Oggetto: Ampio lotto di terreno di forma irregolare sito in Cento (Fe), località Renazzo, Via Alberelli / Via Pamperso, con sovrastanti fabbricati già rurali costituiti da abitazione e magazzino in scadente stato di manutenzione e conservazione. La superficie dei terreni è di catastali mq. 43.782, quella dell'abitazione di circa mq. 344,10, quella del magazzino di circa mq. 197,60, oltre a corte esclusiva pertinenziale.

Identificazione catastale: Catasto Terreni, Foglio 41, particelle 3, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 150, 151, 152, 153, 192, 193, 233, 234, 423 e 500. Catasto Fabbricati, foglio 41, particella 499, subalterno 1, categoria A/7, classe 2a, consistenza vani 11,5, superficie catastale mq. 274, rendita €. 1.514,51; foglio 41, particella 499, subalterno 2, categoria C/2, classe 2a, consistenza mq. 171, superficie catastale mq. 183, rendita €. 529,88. L'area coperta e scoperta su cui insistono i fabbricati è censita al C.T. del Comune di Cento, foglio 41, particella 499, Ente Urbano.

Occupazione: libero

Conformità: Sul punto si rimanda a quanto dettagliatamente esposto in perizia.

**\*\* \*\* \***

## COMUNICA CHE

- 1) tutti gli interessati a partecipare dovranno procedere alla registrazione gratuita sul sito [www.doauction.it](http://www.doauction.it) accettando espressamente le condizioni generali nonché le condizioni ed i termini prescritti nel presente avviso di vendita;
- 2) al momento della registrazione, a ciascun utente viene richiesto di scegliere un nome utente ed una *password* e di allegare un valido documento di identità. Le stesse costituiranno le credenziali con cui potrà accedere al sito e partecipare alle singole aste;
- 3) se l'offerente è una persona giuridica dovrà registrarsi come tale nell'apposita sezione indicando i dati societari richiesti;
- 4) 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 del perfezionamento della vendita, idonea dichiarazione di esclusione dei beni dalla comunione, resa ai sensi dell'art. 179 c.c.;
- 5) il partecipante all'asta regolarmente registrato che intende agire in rappresentanza di un ente terzo 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](mailto:commissionario.edicom@pec.it);
- 6) 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](mailto:commissionario.edicom@pec.it) prima della registrazione;

- 7) 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](mailto:commissionario.edicom@pec.it) prima della registrazione;
- 8) il delegato partecipante all'asta è comunque responsabile in solido con il delegante per qualsivoglia inottemperanza procedurale;
- 9) In ogni caso non saranno accettate partecipazioni con deleghe generiche "per persona da nominare";
- 10) terminata la gara verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio colui che ha presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine gara;
- 11) 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);
- 12) 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;
- 13) l'offerta perde efficacia quando è superata da successiva offerta per un prezzo maggiore effettuata con le stesse modalità;
- 14) le comunicazioni ai partecipanti alla gara e all'aggiudicatario provvisorio verranno effettuate dal Commissionario a mezzo mail e/o posta certificata;
- 15) 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 sul conto avente le seguenti coordinate bancarie **IBAN IT90E0326804607052737800862.** Il bonifico dovrà contenere nella causale: **Tribunale di Ferrara, Procedura R.G. 32/2020 e la data dell'asta.** Copia della contabile del versamento dovrà essere allegata in fase di presentazione dell'offerta telematica e inviata a mezzo Pec a [commissionario.edicom@pec.it](mailto:commissionario.edicom@pec.it). In seguito, accedendo all'asta dal sito precedentemente indicato, tramite l'apposita funzione "Fai un'offerta", dovrà procedere all'inserimento dei dati richiesti negli appositi campi, riguardanti il bonifico effettuato;

16) la restituzione della cauzione per gli offerenti non vincitori della gara avviene entro 48 ore dalla richiesta previa indicazione del codice IBAN;

17) le somme incamerate 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 della procedura avente le seguenti coordinate bancarie **IBAN IT15F0103013004000002303627;**

18) il Commissionario porrà a carico dell'acquirente i propri compensi per l'attività svolta, da calcolarsi sul prezzo di aggiudicazione, così dettagliabili:

- fino ad €. 150.000: 3% oltre ad Iva di legge,
- da €. 150.001 ad €. 800.000: 2% oltre ad Iva di legge,
- oltre €. 800.001: 0,9% oltre ad Iva di legge.

Il pagamento del saldo di aggiudicazione dovrà essere effettuato dal vincitore al termine della gara e comunque **entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione sul conto corrente della procedura avente le seguenti coordinate bancarie IBAN IT15F0103013004000002303627**

- 19) la vendita potrà dirsi perfezionata solo quando anche i compensi del Commissionario - come sopra descritti, saranno integralmente corrisposti. Gli stessi, oltre all'Iva di legge, dovranno essere versati direttamente a mezzo bonifico bancario **IBAN: IT16D0326804607052737800861 entro e non oltre il termine di giorni 15 (quindici)** decorrenti dalla data di aggiudicazione provvisoria;
- 20) 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 il 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;
- 21) 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 curatore, provvederà a restituire la cauzione versata all'aggiudicatario provvisorio con le modalità sopra indicate;
- 22) le eventuali offerte migliorative, per un importo non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione a norma dell'art. 107 L.F comma 4°, dovranno pervenire all'indirizzo PEC della procedura, entro il termine di 10 giorni dall'aggiudicazione provvisoria; la procedura si riserva, in tale caso, di poter sospendere la vendita tenuto conto della previsione normativa citata;
- 23) il bene potrà essere visionato, previa richiesta da effettuarsi a mezzo del Portale delle Vendite Pubbliche, o contattando il Commissionario ai recapiti sotto indicati;

- 24) 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;
- 25) 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;
- 26) il bene è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore e pubblicata sui siti [www.doauction.it](http://www.doauction.it) e [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it);
- 27) 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;
- 28) la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità ai sensi dell'art. 2922 c.c.;
- 29) 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 nella relazione peritale - non potranno dar luogo ad alcuna indennità, risarcimento, riduzione del prezzo; ogni eventuale spesa sarà ad esclusivo carico dell'aggiudicatario;
- 30) 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](http://www.doauction.it) e [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it);
- 31) 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. Il Notaio incaricato della stipula dovrà essere

individuato dall'aggiudicatario fra quelli operanti nel distretto di Ferrara. L'atto notarile dovrà essere perfezionato nel termine di 60 giorni dal versamento del saldo prezzo.

32) le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ivi inclusa la trascrizione della sentenza di Fallimento, saranno cancellate dal Notaio incaricato della stipula, a cura e spese dell'aggiudicatario, in forza di autorizzazione che il curatore richiederà al Giudice Delegato successivamente al perfezionamento della vendita. 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 nel presente avviso.

33) la 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 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica);

34) l'aggiudicatario definitivo sarà tenuto, 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

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

36) 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;

37) copia del presente avviso di vendita sarà pubblicato e visionabile sui siti autorizzati dal D.M. 31/10/2006 [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it); [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it); [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it); [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it).

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

Per avere maggiori informazioni sulle modalità di partecipazione alla gara telematica è possibile contattare il Commissionario Edcom attraverso: la *Chat online* disponibile sul portale [www.doauction.it](http://www.doauction.it) o attraverso l'apposito Help Desk telefonico attivo dal lunedì al martedì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:30 alle ore 18:30 venerdì dalle 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:30 alle 17:00 raggiungibile al numero di telefono 041-8622235.

Ferrara, li 23 gennaio 2024.

Il professionista

Andrea Ranieri

