

TRIBUNALE DI FERRARA

- Esecuzione immobiliare R.G. 28/2017 -

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Stefano Giusberti,

Custode giudiziario delegato: Dott. Andrea Ranieri,

** ** *

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE (VII° esperimento)

Presso il Tribunale di Ferrara, Via Borgo dei Leoni 62, Aula G sita al piano terra, avanti al professionista delegato alle operazioni di vendita dott. Andrea Ranieri

E' STATA FISSATA

per il giorno **07 FEBBRAIO 2020, alle ore 10.00**, la vendita senza incanto ai sensi dell'art. 573 c.p.c. dei seguenti immobili analiticamente descritti nella perizia redatta dal Geom. Roberta Merli allegata al fascicolo dell'esecuzione, 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 e oneri a qualsiasi titolo gravanti sul bene.

** ** *

Lotto: Unico

PREZZO BASE: Euro 240.000,00 RILANCIO MINIMO : Euro 5.000,00

OFFERTA MINIMA (prezzo base ridotto di 1/4): Euro 180.000,00

Diritto Venduto: piena proprietà.

Oggetto: complesso industriale sito in Comune di Fiscaglia, località Migliaro, Via Santa Margherita, che si estende su di un'area avente superficie catastale complessiva pari a Ha. 5.62.95, suddivisa in due distinti corpi, attualmente destinato alla bonifica, ristrutturazione e riduzione di rotabili ferroviari. Il sito risulta delimitato a nord dal fiume Po di Volano e a sud dalla linea ferroviaria Ferrara-Codigoro. Si compone di una pluralità di fabbricati ad uso capannone officine, magazzino, box per deposito infiammabili e cabina elettrica.

Occupazione: locato unitamente ad ulteriori immobili non facenti parte della presente vendita.

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

- ipoteca giudiziale iscritta a Ferrara il 15/04/2015, R. Part. 630, R. Gen. 5508,
- ipoteca giudiziale iscritta a Ferrara il 16/07/2015, R. Part. 1325, R. Gen. 10804,
- ipoteca giudiziale iscritta a Ferrara il 20/02/2017, R. Part. 441, R. Gen. 3180,
- ipoteca giudiziale iscritta a Ferrara il 20/02/2017, R. Part. 442, R. Gen. 3181,
- ipoteca legale iscritta a Ferrara il 24/02/2017, R. Part. 492, R. Gen. 3442,
- pignoramento trascritto a Ferrara il 16/02/2017, R. Part. 2082, R. Gen. 3019.
- pignoramento trascritto a Ferrara il 25/05/2017, R. Part. 5947, R. Gen. 8570.

Conformità urbanistico-edilizia e catastale: sussistono difformità espressamente dettagliate in perizia.

Vincoli: sul compendio immobiliare gravano servitù e convenzioni espressamente dettagliate in perizia.

** ** *

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1) le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa, in carta da bollo da Euro 16,00, direttamente presso lo studio del professionista delegato sito in Ferrara, Via Borgo dei Leoni 26, entro le ore 12 del giorno precedente la data della vendita (si consiglia di fissare appuntamento). Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi deposita materialmente l'offerta, che può essere anche persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato e la data della vendita. 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.

2) L'offerta dovrà contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**) il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato ed 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 agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da

cui risultino i poteri, ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri,

- i dati identificati del bene per il quale l'offerta è proposta,

- l'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato come prezzo base fino ad $\frac{1}{4}$ (è quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base);

- il termine di versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, non superiore a 120 giorni. Tale termine costituisce quello massimo; resta quindi salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice ai fini dell'individuazione della migliore offerta;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

3) Nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (es. box) posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà fare un'unica offerta valida per più lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo. In tal caso, se si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, non sarà obbligato all'acquisto dei lotti successivi.

4) All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a “Esecuzione Immobiliare N.”, seguito dal numero della procedura, per un importo pari al 20 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi dell'articolo precedente, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo. Nessuna somma sarà richiesta in questa fase quale fondo spese. Il 20% costituisce l'importo minimo: l'offerente può versare anche cauzione più alta.

5) L'offerta presentata è irrevocabile. L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata. In caso di mancata presentazione e se l'offerta è la sola presentata per quel lotto, il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non presente. In caso di presenza di altre offerte per il bene in questione si darà luogo ad una gara sulla base dell'offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente. Nell'ipotesi 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 delegato vi siano stati ulteriori rilanci. In assenza di adesione alla gara si aggiudicherà a chi ha fatto la migliore offerta (valutata in termini non solo di prezzo ma di misura della cauzione e tempi del saldo prezzo); se le offerte sono tutte equiparabili allora si aggiudicherà a chi ha depositato

l'offerta per primo. 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.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, 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. 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 dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi 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. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura. Se l'immobile risulta occupato dal debitore o da terzi senza titolo, sarà liberato a cura del custode giudiziario. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario, sul quale saranno altresì poste la metà del compenso liquidato in favore del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale. Agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale 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. Si precisa che, in ossequio al provvedimento del Signor G.E. del 10/04/2018, le operazioni di vendita si svolgeranno esclusivamente con modalità analogica e, quindi, le offerte d'acquisto dovranno essere presentate unicamente in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato. Per tutto quanto non espressamente previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Maggiori informazioni possono essere fornite dal professionista delegato dott. Andrea Ranieri (n. tel. 0532/1770178) e sono reperibili sul sito internet www.asteannunci.it.

Ferrara, li 25 ottobre 2019.

Il professionista delegato

Andrea Ranieri

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Andrea Ranieri', written in a cursive style.