

TRIBUNALE DI FERRARA
SEZIONE FALLIMENTI

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 10/2023

Giudice Delegato: Dott. Mauro Martinelli

Curatore: Dott. Simone Nanni

AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILI SENZA INCANTO
(I° ESPERIMENTO)

Il sottoscritto Dott. Simone Nanni con studio in Ferrara, Via De Romei 7, telefono 0532-769615, email: simonenanni@studiobenettinanni.com, pec: simonenannidottocomm@pec.it, nominato curatore della liquidazione giudiziale in epigrafe, vista l'ordinanza di vendita emessa del Giudice Delegato dott. Mauro Martinelli in data 09/01/2026,

AVVISA

che presso il Tribunale di Ferrara, Via Borgo dei Leoni n. 62, nella aula G, avanti al curatore Dott. Simone Nanni per il giorno **17 aprile 2026 ore 13:45** si terrà la vendita sincrona mista sul portale www.quimmo.it del seguente immobile analiticamente descritto nella perizia redatta dal Geom. Michele Cervellati, ed allegata al fascicolo della liquidazione 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 sui beni. La relazione è consultabile, sui siti internet www.quimmo.it, www.tribunale-ferrara.giustizia.it e www.asteannunci.it – www.asteavvisi.it – www.rivistaastegiudiziarie.it nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche www.portalevenditepubbliche.giustizia.it

** ** *

Diritto venduto: Quota di 1/1 della piena proprietà

ASTA 21348 - LOTTO 23:

Costituito:

- a) **dalla quota di 1/1 della piena proprietà** di terreni edificabili siti in Comune di Castel Maggiore (BO), in via Matteotti snc, identificati al catasto dei terreni del Comune di Castel Maggiore (BO), al **foglio 11**, mappale **1316** (qualità seminativo/arboreo);
- b) **dalla quota di 35/100 della piena proprietà** di terreni edificabili siti in Comune di Castel Maggiore (BO), in via Matteotti snc, identificati al catasto dei terreni del Comune di Castel Maggiore (BO), al **foglio 11**, mappali **1228** e **1231** (qualità seminativo/arboreo), e mappali **1309, 2086, 2088, 2093, 2094, 2096, 2097, 2099** e **2100** (qualità seminativo);

- c) **dalla quota di 96,508/1000 della piena proprietà** di terreni edificabili siti in Comune di Castel Maggiore (BO), in via Matteotti snc, identificati al catasto dei terreni del Comune di Castel Maggiore (BO), **al foglio 11, mappali 1441, 1442, 1451, 1539, 1540, 1541, 1587, 1588, 1968, 1969, 1970, 1971, 1972, 1973, 1974, 1975, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121 e 2122** (qualità seminativo/arboreo).

Il tutto facente parte della lottizzazione di cui al - "Comparto 6 - Via Matteotti", in Comune di Castel Maggiore (BO), unitamente ai diritti edificatori derivanti dalla Convenzione Urbanistica del 18/12/2023 per Variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata per l'attuazione dell'ex "comparto 6 -via Matteotti Nord" di Prg (ora "Ambito AUC-B" di PSC), Comune di Castel Maggiore (BO), come da Convenzione Urbanistica Atto Notaio Dr.ssa [REDACTED], in Bologna, con repertorio n. [REDACTED] raccolta n. [REDACTED] e compiutamente descritto nella relazione dell'esperto agli atti.

L'esperto precisa in perizia che i beni ceduti oggetto del presente lotto comportano una capacità edificatoria derivante da Convenzione Urbanistica del 18/12/2023 per Variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata per l'attuazione dell'ex "Comparto 6 - Via Matteotti Nord" di PRG (ora Ambito AUC-B" DI P.S.C.) del Comune di Castel Maggiore, in forza di Atto di Convenzione Edilizia Notaio Dott.ssa [REDACTED] [REDACTED] con repertorio n. [REDACTED] raccolta n. [REDACTED] mentre per quanto riguarda i correlati terreni su cui andrà realizzata la capacità edificatoria oggetto del presente lotto, che saranno attribuiti in forza di Contratto Preliminare di Ricomposizione Fondiaria ex "Comparto n. 6, via Matteotti Nord" di P.R.G., tra i soggetti attuatori dell'"Ambito AUC-B" di P.S.C. del Comune di Castel Maggiore per scrittura privata autenticata dal Notaio [REDACTED] [REDACTED] del 03/10/2024 rep [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] racc. [REDACTED] registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio di Bologna in data 29/10/2024 al n. 48760 / 1T, e facenti parte del medesimo comparto urbanistico, considerato che trattasi di terreni rappresentati nella loro consistenza catastale, non si sono rilevate particolari difformità tra lo stato dei luoghi e quanto indicato in atti catastali.

Come stabilito in detta scrittura privata, da valere ad ogni effetto di legge, da intendersi impegnativa e cogente per l'eventuale acquirente, gli immobili verranno reciprocamente ceduti tra i consorziati con le modalità indicate dettagliatamente nel contratto preliminare di riparcellizzazione il cui contenuto è esplicitato in perizia di stima. Per i confini delle aree oggetto del presente atto si rinvia all'estratto di mappa catastale, allegato alla perizia di stima.

Tutte le attribuzioni e le assegnazioni di cui al citato contratto preliminare avverranno senza trasferimento di alcuna capacità edificatoria e senza alcun corrispettivo, stante le finalità quali espresse nelle premesse cui si rinvia.

È possibile richiedere la consultazione integrale degli atti in questione previa richiesta al curatore.

Il Contratto definitivo in esecuzione del citato contratto preliminare di ricomposizione

fondiarria per scrittura privata autenticata dal Notaio [REDACTED] [REDACTED] del 03/10/2024 rep [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] racc. [REDACTED] registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio di Bologna in data 29/10/2024 al n. 48760 / 1T, dovrà essere stipulato entro il 31 gennaio 2031.

I soggetti attuatori concentreranno sui lotti di rispettiva spettanza la superficie complessiva maturata al momento della sottoscrizione della Convenzione di Variante di Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata - Ambito AUC-B di P.S.C. sopra citata, in relazione alla superficie territoriale già posseduta e/o successivamente acquisita, senza alcun incremento o decremento della stessa.

Con il detto contratto preliminare di ricomposizione fondiaria i lottizzanti (cioè i partecipanti al consorzio " Torre del Castello"), per scrittura privata autenticata dal Notaio [REDACTED] [REDACTED] del 03/10/2024 rep [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] racc. [REDACTED] registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio di Bologna in data 29/10/2024 al n. 48760 / 1T, hanno inteso obbligarsi a quelle reciproche attribuzioni che consentiranno loro di dare attuazione al Piano previsto dalla più volte citata Convenzione di Variante che prevede i seguenti LOTTI EDIFICABILI intestati alla società IMF SRL IN LIQUIDAZIONE: LOTTO 10 (IMF SRL IN LIQUIDAZIONE) foglio 11 mappali 1404, 1435, 1975, 1977, 2057, 2101, 2103, 2112, 2113, 2117.

Tutti i soggetti attuatori, quindi compreso l'eventuale aggiudicatario del presente lotto, restano obbligati a partecipare ove fosse necessario a qualsiasi integrazione del presente contratto potesse essere necessaria per la corretta identificazione e/o rettifica dei lotti.

L'eventuale aggiudicatario con l'acquisizione dei terreni in epigrafe attualmente intestati alla Soc. IMF S.r.l. in liquidazione, assume quindi ogni obbligazione relativa alla Convenzione Urbanistica del 18/12/2023 per Variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata per l'attuazione dell'ex "comparto 6 -via Matteotti Nord" di Prg (ora "Ambito AUC-B" di PSC), Comune di Castel Maggiore (BO) come da Convenzione Edilizia Atto Notaio Dr.ssa [REDACTED] [REDACTED] in Bologna, con repertorio n. [REDACTED] raccolta n. [REDACTED] ed ogni obbligazione indicata nel Contratto Preliminare di Ricomposizione Fondiaria ex "Comparto n. 6, via Matteotti Nord" di P.R.G., tra i soggetti attuatori dell'"Ambito AUC-B" DI P.S.C. del Comune di Castel Maggiore per scrittura privata autenticata dal Notaio [REDACTED] [REDACTED] del 03/10/2024 rep [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] racc. [REDACTED] registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio di Bologna in data 29/10/2024 al n. 48760 / 1T, oltre ad essere obbligato ad ogni adempimento derivante dallo Statuto del Consorzio "Torre del Castello" e di ogni relativa delibera assembleare.

Salvo più precisi dati, il cui errore od omissione non potrà mai pregiudicare la validità del suddetto contratto preliminare di ricomposizione fondiaria tutte le aree ed i beni oggetto del predetto contratto preliminare saranno trasferiti nella situazione in cui si trovano con

tutte le accessioni, le pertinenze, servitù attive e passive e nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, avendo comunque riguardo al previsto assetto urbanistico del Piano Particolareggiato in parola.

Gli eventuali restanti mappali di cui al presente lotto qualora non indicati nel Contratto Preliminare di Ricomposizione Fondiaria, andranno ceduti alla Amministrazione Comunale e/o destinati come diversamente indicato dal Consorzio "Torre del Castello", in ottemperanza alla Convenzione Urbanistica vigente.

Ciascun soggetto attuatore (ed in conseguenze l'aggiudicatario per quanto di propria pertinenza) nel predetto Contratto Preliminare garantisce sin d'ora la proprietà e disponibilità delle aree e del manufatto in oggetto, restando comunque a carico dell'eventuale aggiudicatario ogni onere di incombente per diritti da far valere e/o subire che dovessero dipendere dall'inadempimento di terzi rispetto alle obbligazioni assunte, e senza che ciò comporti eccezioni nei confronti della procedura liquidatoria in epigrafe.

Ciascun soggetto attuatore (ed in conseguenze l'aggiudicatario per quanto di propria pertinenza) è quindi obbligato a trasferire gli immobili e le quote immobiliari oggetto del presente atto liberi da pesi, vincoli, oneri reali nonché diritti reali o personali, privilegi fiscali, liberi da ipoteche, da trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione degli obblighi derivanti dalla citata Convenzione di Variante di Piano Particolareggiato, e con la precisazione che per tutte le aree in proprietà piena e per quote della società I.M.F. IN LIQUIDAZIONE, gli annotamenti di restrizione a margine della trascrizione del decreto di ammissione al Concordato Preventivo in data 26 luglio 2019 part. 26150 ed a margine della trascrizione della sentenza di Liquidazione Giudiziale in data 4 agosto 2023 part. 29443 avverranno successivamente al contratto definitivo in esecuzione del contratto preliminare, nei termini e modi previsti dalla vigente normativa, e senza spese per i cessionari.

Tutti gli obblighi assunti con il detto Contratto Preliminare per scrittura privata autenticata dal Notaio [REDACTED] [REDACTED] del 03/10/2024 rep [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] racc. [REDACTED] registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio di Bologna in data 29/10/2024 al n. 48760 / 1T, sono collegati tra loro e sono altresì collegati, sia geneticamente sia funzionalmente, in modo unitario ed inscindibile con citata Convenzione di Variante di Piano Particolareggiato.

In conclusione i mappali assegnati in piena proprietà alla Soc. IMF in liquidazione e indicati nel LOTTO 10 sono censiti al foglio 11 mappali 1404, 1435, 1975, 1977, 2057, 2101, 2103, 2112, 2113, 2117, per una capacità edificatoria oggetto della presente lotto per una SU (superficie utile) di mq 1.716,3940 come da Tabella superfici allegate oltre a mq 257,46 di SU ERS (Edilizia Residenziale Sociale), il tutto come meglio regolato nella citata Convenzione Edilizia del 18/12/2023 che si si intende integralmente riportata e cogente, oltre alla correlata SA (superficie accessoria) realizzabile a termini di RUE (regolamento

urbano edilizio), fatta salva ogni diversa interpretazione fornita dagli Uffici Tecnici Comunali.

Ogni eventuale riduzione e/o variazione della SU (superficie utile) prevista nel piano particolareggiato (oggi in corso di approvazione presso il Comune di Castel Maggiore) che dovessero essere operata dal Comune di Castel Maggiore saranno a completo carico dell'eventuale aggiudicatario senza che questi possa sollevare eccezione alcuna nei confronti della procedura di liquidazione giudiziale.

Si precisa infine che la proprietà dei terreni e la collegata capacità edificatoria di cui sopra comporta l'obbligo della partecipazione al Consorzio Torre del Castello nonché l'incidenza di tutti i costi maturati e maturandi di cui la società IMF in liquidazione è debitrice rispetto al Consorzio Torre del Castello, e dei rispettivi consorziati.

In particolare l'aggiudicatario sarà obbligato a subentrare ad IMF srl in liquidazione nella partecipazione al Consorzio Torre del Castello e assumendo a proprio suo carico tutte le anticipazioni, nessuna esclusa, dirette e/o in forma di fideiussione prestate dai consorziati del Consorzio "Torre del Castello" e/o direttamente dal Consorzio "Torre del Castello", in nome e per conto di IMF S.r.l. in liquidazione, come previsto nello Statuto del Consorzio consultabile a richiesta presso il Curatore, nella misura quantificata in via definitiva alla data di aggiudicazione, dovendo l'aggiudicatario corrispondere alla procedura le somme maturate e maturande e prestare le dovute garanzie contestualmente al saldo del prezzo di aggiudicazione come derivante dall'asta giudiziaria.

L'aggiudicatario assumerà obbligatoriamente ogni obbligo derivante da ogni decisione assembleare deliberata dal Consorzio "Torre del Castello".

Il tutto con le precisazioni che seguono.

Al 21/01/2026, le somme anticipate per conto di IMF S.r.l. in liquidazione da consorziati virtuosi sono **pari ad euro 271.656,78, oltre alla garanzia prestata di cui in seguito trattata.** Tale importo è così composto:

- a) la somma di **€ 44.114,09 + iva 10% (€ 48.525,50)**, è costituita da oneri consortili e somme richieste dal Consorzio anticipati dai consorziati virtuosi (come da comunicazione degli organi amministrativi del Consorzio);
- b) la somma di **€ 223.131,28** è costituita da versamento su c/c acceso dal Consorzio quale "c/c di giacenza oneri urbanizzazione" (trasferito presso BCC Felsinea).

Precisato quanto sopra, tutte le somme maturate e maturande dovute da IMF in Liquidazione al Consorzio Torre del Castello e/o ai suoi Consorziati virtuosi, come aggiornate al momento dell'aggiudicazione, andranno corrisposte direttamente alla procedura, la quale provvederà al successivo versamento a favore di Consorzio/Consorziati virtuosi e detta corresponsione da parte dell'aggiudicatario sarà condizione inderogabile ai fine dell'emissione dell'atto traslativo dei beni oggetto di vendita.

- c) Inoltre i consorziati virtuosi si sono costituiti, tramite il Consorzio, garanti pro-quota non solidale (ricomprendendo ciascuno anche una quota in sostituzione di IMF S.r.l. quale consorziato non virtuoso) verso BCC Felsinea – Banca di Credito Cooperativo dal 1902 – Società Cooperativa con sede legale in San Lazzaro di Savena (Bo) per l'adempimento di tutti gli obblighi e gli oneri incombenti sul Consorzio Torre del Castello in dipendenza della polizza fideiussoria rilasciata dal medesimo Istituto a favore del Comune di Castel Maggiore (BO) “a garanzia degli obblighi assunti con la Convenzione di Variante 6 – Via Matteotti Nord” di PRG (ora ambito AUC-B di PSC) repertorio n. [REDACTED] – racc. [REDACTED] registrato all'Agenzia delle Entrate di Bologna in data 23/01/2024 al n. 3090/1T a cura del Notaio Dr.ssa [REDACTED] [REDACTED]

L'importo di € 271.656,78 è indicato quale valore aggiornato alla data del presente avviso; farà tuttavia fede, con obbligo integrale a carico dell'aggiudicatario, l'ammontare delle somme come risultante dall'aggiornamento comunicato dal Consorzio alla data di aggiudicazione. Detto importo che dovrà intendersi aggiornabile sino alla data di aggiudicazione, obbligandosi l'aggiudicatario in tal senso.

Pertanto, l'aggiudicatario, **contestualmente al versamento del saldo prezzo**, dovrà attestare in alternativa:

- il placet scritto ed irrevocabile di BCC Felsinea – Banca di Credito Cooperativo dal 1902 – Società Cooperativa, senza che possa essere sollevata alcuna eccezione alla procedura in epigrafe, secondo il protocollo indicato dalla Banca BCC Felsinea e già richiesto dalla procedura, alla sottoscrizione da parte dell'aggiudicatario, con le modalità operative individuate dalla Compagnia, della coobbligazione pro quota datata 03/12/2025, nei limiti della quota di partecipazione al Consorzio La Torre del Castello facente capo a IMF (pari a millesimi 85,8197 e quindi per un totale di € 343.278,90) con liberazione dei consorziati già sottoscrittori per la quota anticipata per la posizione IMF S.r.l. come da dettaglio allegato alla perizia (prospetto anticipazioni dirette ed indirette corrisposte dai consorziati virtuosi in allegato, fatta salva ogni diversa somma maturata e maturanda derivante dalla attività del Consorzio, e derivante dagli obblighi in capo alla società in Liquidazione Giudiziale, che sono da intendersi, nessuno escluso, a totale carico dell'aggiudicatario, senza possa essere sollevata alcuna eccezione alla procedura in epigrafe);
- oppure, il rilascio di garanzia fideiussoria da primario istituto di credito o compagnia assicuratrice a favore dei consorziati virtuosi e già firmatari della co-obbligazione pro quota del 03/12/2025 in relazione alle somme da ciascuno garantite in sostituzione di IMF srl come da dettaglio allegato alla perizia;
- in via subordinata l'aggiudicatario dovrà attestare la costituzione di deposito a pegno per € **343.278,90** a favore dei consorziati virtuosi secondo quanto indicato nell'elenco allegato (per nominativi ed importi), salvo ogni maggiore somma maturata e maturanda alla data della aggiudicazione.

Le opzioni di cui sopra dovranno essere esplicitate al momento della presentazione dell'offerta, affinché ne venga verificata la compatibilità con lo statuto e le delibere assembleari assunte dal Consorzio "Torre del Castello", restando l'aggiudicatario obbligato per la somma di € 343.278,90 (al 03/12/2025), e salvo ogni maggiore somma maturata e maturanda alla data della aggiudicazione, e che verrà comunicata dal Liquidatore Giudiziale nei modi e tempi di legge, per la fidejussione prestata al Comune di Castel Maggiore (BO).

Pertanto, l'acquirente in asta dovrà subentrare nelle garanzie rilasciate dai virtuosi per conto IMF per l'importo complessivo di **€ 343.278,90** liberando i consorziati virtuosi che ad oggi garantiscono pro quota tale importo (salvo maggiori somme maturate e maturante alla data di aggiudicazione).

Come detto, sono da intendersi a carico dell'eventuale aggiudicatario tutti gli ulteriori oneri che saranno maturati e maturandi - fino alla data di aggiudicazione, nessuno escluso.

Prezzo base d'asta € 584.000,00,

offerta minima di € 438.000,00,

oltre ogni onere tributario e tutte le somme dovute come precisate dall'esperto nell'elaborato e come sopra dettagliate ed esplicate nel presente avviso di vendita connesse e conseguenti alla partecipazione della società in liquidazione giudiziale, quanto al lotto in oggetto, al Consorzio Torre del Castello e quindi sulla scorta di quanto disposto dallo Statuto del Consorzio medesimo e le formalità connesse e derivanti dalla fideiussione pro-quota non solidale del 03/12/2025 citata in perizia di stima e sopra richiamata.

Rilancio Minimo € 5.000,00

Occupazione: libero, con la precisazione che segue.

Si ritiene opportuno tuttavia precisare che tutte le consorziate, tra cui la società in liquidazione giudiziale, sono proprietarie di alcuni terreni limitrofi siti nel comune di Castel Maggiore (BO), e il Consorzio, avendo la necessità di procedere alla realizzazione di opere di urbanizzazione sui terreni, ha incaricato nel corso del 2025, uno studio tecnico topografico dalle cui verifiche è emerso che le recinzioni in sito non corrispondono ai confini catastali, poiché alcune porzioni dei terreni di proprietà di IMF s.r.l. in liquidazione giudiziale (e di altre società) situate in via San Pierino, mappali n. 12221B, n. 13071B e n. 122818, sono state recintate da terzi soggetti non autorizzati all'interno della loro proprietà. Il Consorzio, avendo la necessità e l'urgenza di procedere alla corretta delimitazione dei terreni di proprietà di tutti i consorziati, ha provato a contattare tali soggetti per addivenire ad un

accordo, tuttavia, i tentativi esperiti sono risultati infruttuosi. Per questa ragione è stato chiesto alle Consorziato, proprietarie dei terreni sopra indicati, di avviare un procedimento di mediazione e, nel caso in cui lo stesso non dovesse avere esito positivo, di procedere giudizialmente al fine di risolvere la problematica appena rappresentata. A tal riguardo, la procedura ha conferito incarico, nell'ottobre 2025, all'Avv. [REDACTED] [REDACTED] del Foro di Bologna per avviare il procedimento di mediazione per il regolamento dei confini dei terreni sopra indicati, da promuovere nei confronti dei terzi occupanti senza titolo ed autorizzazione e, in caso di esito negativo del citato procedimento, provvederà a conferirgli incarico affinché possa promuovere, dinanzi alla competente autorità giudiziaria, le azioni necessarie alla definizione giudiziale del confine, il tutto con costi a carico del Consorzio resosi disponibile in tal senso.

Conformità urbanistica: si rimanda a quanto esplicitato in perizia.

Conformità edilizia: si rimanda a quanto esplicitato in perizia.

Conformità catastale: si rimanda a quanto esplicitato in perizia.

** **

AVVERTENZE GENERALI

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, così come identificato, descritto e valutato dall'esperto nella relazione (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta) pubblicata anche sul sito internet www.quimmo.it, senza alcuna garanzia per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive eventualmente esistenti e quote condominiali relative; la vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- La presentazione dell'offerta comporta, per l'offerente, dichiarazione espressa ed irrevocabile di aver preso visione integrale della perizia di stima e di tutti i relativi allegati tecnici, urbanistici, catastali, convenzionali e consortili, nonché del presente avviso di vendita, e di essere pienamente edotto dello stato di fatto e di diritto dei beni, della natura dei diritti edificatori oggetto di cessione, degli obblighi derivanti dalla Convenzione Urbanistica del 18/12/2023, dal Contratto Preliminare di Ricomposizione Fondiaria del 03/10/2024 e dallo Statuto del Consorzio "Torre del Castello", assumendo a proprio esclusivo carico ogni onere economico, tecnico e giuridico ivi indicato o comunque connesso alla partecipazione al comparto urbanistico, senza possibilità di sollevare eccezioni o riserve nei confronti della Procedura.

- 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 dalla 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 in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni ed essendo già stata applicata una riduzione di valore, con esclusione di qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo da tali attività derivanti nei confronti della Procedura, dei suoi organi e di Abilio. È esclusa qualsiasi responsabilità per Abilio S.p.A., per la Procedura e per la custodia giudiziaria circa eventuali diritti di terzi sui beni mobili oggetto dell'asta (art. 2920 c.c.);
- sarà possibile effettuare visite accompagnate agli immobili fino a sette giorni prima della data prevista per la consegna dell'offerta irrevocabile d'acquisto, contattando Abilio S.p.A. con congruo anticipo per fissare un appuntamento. A tale scopo occorrerà inviare richiesta di sopralluogo utilizzando l'apposito form di richiesta nella scheda di vendita sul portale, oppure tramite il sito di pubblicità legale Portale delle Vendite Pubbliche. Detta richiesta dovrà indicare il soggetto che effettuerà il sopralluogo (allegare il relativo documento di riconoscimento) e l'indicazione del proprio indirizzo di posta elettronica al quale Abilio S.p.A. o la Procedura faranno pervenire risposta. La richiesta di visite all'immobile potrà pervenire anche tramite il portale delle vendite pubbliche;
- è possibile, per i partecipanti alle aste, 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 telefonico, sempre presso lo studio del curatore o presso il sito ABI;
- il termine di versamento del saldo del prezzo nonché di ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, oltre che di ogni ulteriore somma, a qualsiasi titolo maturata e maturanda, ed ogni somma come precisata nel presente avviso di vendita e come quantificati dal curatore è di 120 giorni dalla data di aggiudicazione con bonifico bancario intestato a "Liquidazione Giudiziale IMF Srl in liquidazione", l'importo e le coordinate saranno comunicate dal Curatore a mezzo

- raccomandata, posta elettronica o in qualsiasi altra modalità ritenuta adeguata;
- l'aggiudicatario, per pagare il saldo prezzo e di tutte le ulteriori somme dovute e il compimento delle richieste formalità collegate alla fideiussione pro-quota non solidale, 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. 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;
 - in caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata *ex art. 587 c.p.c.* e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate e, in caso di successiva vendita del bene ad un **prezzo inferiore, sarà tenuto al pagamento della differenza non incassata a titolo di risarcimento del maggior danno**;
 - ai sensi dell'art. 217 comma 1 C.C.I., il Giudice Delegato può, fino alla data di perfezionamento della vendita, sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi, ovvero, entro dieci giorni dal deposito nel fascicolo informatico della documentazione inerente agli esiti della procedura, impedire il perfezionamento della vendita stessa quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello ritenuto congruo;
 - solo all'esito degli adempimenti succitati ed altresì della produzione di aggiornati certificati sia catastali che relativi alle iscrizioni e trascrizioni effettuate sul bene, nonché del pagamento delle spese di trasferimento come sottoindicate, verrà emesso il decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 586 c.p.c.;
 - in nessun caso, sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che risulti l'offerente e al favore del quale sia stata pronunciata l'aggiudicazione;
 - ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario, comprese le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione, voltura catastale come pure le spese per l'acquisizione del certificato energetico previsto dal d.lgs. 192/2005 come modificato dal d.lgs. 311/2006 e successive integrazioni e modificazioni, se necessario;
 - l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti ivi inclusa la trascrizione della sentenza di Liquidazione giudiziale. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli,

saranno cancellate a spese e cura della procedura;

- in aggiunta al prezzo di aggiudicazione, è a carico dell'aggiudicatario il pagamento delle somme necessarie per la sanatoria degli eventuali abusi e, quindi, di quelle somme dovute a titolo di oblazione, canoni concessori, *etc.* È parimenti a carico dell'aggiudicatario ogni eventuale responsabilità e obbligo previsto dalle vigenti disposizioni in materia amministrativa, di sicurezza sul lavoro, sanitaria, di prevenzione incendi, di tutela dell'atmosfera, delle acque e del territorio dall'inquinamento, di conformità impianti, con esclusione di qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo da tali attività derivanti nei confronti della Procedura, dei suoi organi e di Abilio S.p.A.;
- qualora l'immobile e/o gli immobili aggiudicati siano occupati dal debitore o da parte di terzi senza titolo, la liberazione sarà effettuata a cura e spese del curatore;
- l'offerente ha l'onere di dichiarare la propria residenza o di 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 c.p.c.;
- per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

** ** *

La pubblicità, le modalità di presentazione delle offerte e le condizioni di vendita sono regolate come segue:

VENDITA SINCRONA MISTA

Le operazioni di vendita ed ogni attività propedeutica e correlata avverranno nelle forme della **vendita sincrona mista** di cui all'art. 22 del Decreto del Ministero della Giustizia 26/02/2015 n. 32.

Pertanto, le offerte di acquisto potranno essere presentate **sia in via telematica e sia su supporto analogico, ossia in forma cartacea**.

Il **gestore della vendita telematica**, autorizzato dal G.D., è la società Abilio Spa con sede legale in Faenza, via Galileo Galilei n. 6, iscritto al n. 68 del Registro dei gestori della vendita telematica e titolare del portale raggiungibile dal sito www.quimmo.it

Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche, partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità, mentre coloro che hanno formulato l'offerta su supporto analogico, partecipano comparendo innanzi al curatore, nel luogo come sopra indicato.

** ** *

SOGGETTI LEGITTIMATI A PRESENTARE LE OFFERTE

A norma dell'art. 571 c.p.c., ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dei beni posti in vendita, personalmente od a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, III comma, c.p.c.

Il procuratore legale dovrà, in ogni caso, essere munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti.

Nell'ipotesi di cui al già menzionato art. 579, III comma, c.p.c., il mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma I, c.p.c.

** ** *

MODALITA' E TERMINI DI PRESTAZIONE DELLA CAUZIONE

La cauzione, pari al 20% del prezzo proposto, qualora l'offerta sia **presentata con modalità telematica**, deve essere versata mediante bonifico bancario sul conto corrente di Abilio s.p.a. IBAN: IT42Q0339512900052001112665/ carta di credito con la seguente causale: **numero della liquidazione giudiziale, data fissata per l'esame delle offerte, numero del lotto**, se sono posti in vendita più lotti, nonché un "nome di fantasia".

Tale bonifico deve perfezionarsi in tempo utile per le valutazioni sull'ammissibilità dell'offerta con l'avvertenza che se nel giorno fissato per la vendita e la preliminare verifica dell'ammissibilità delle offerte, all'apertura delle buste, non si risconterà l'accredito della somma corrispondente alla cauzione sul conto corrente del gestore, l'offerta sarà considerata inefficace.

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 o dal quello indicato in fase di presentazione dell'offerta, detratte le sole eventuali spese di bonifico (non superiori ad euro 5,00).

Se l'offerta è presentata in forma cartacea, la cauzione deve essere versata tramite assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura ed inserito nella busta contenente l'offerta. In caso di mancata aggiudicazione saranno restituiti, immediatamente dopo la gara, gli assegni circolari a coloro che abbiano depositato le offerte in forma cartacea.

** ** *

VALIDITA' ED EFFICACIA DELL'OFFERTA

Indipendentemente dalla modalità di relativa presentazione, a norma dell'art. 571 c.p.c., l'offerta è irrevocabile salvo che il Giudice ordini l'incanto ovvero siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta.

L'offerta non è efficace:

- se perviene oltre il termine stabilito.
- se è inferiore di oltre il 75% rispetto al prezzo base stabilito nel presente avviso;
- se l'offerente non presta cauzione, con le modalità succitate, o non la presta nella misura del 20% del prezzo da lui proposto.

** ** *

OFFERTA CON MODALITA' TELEMATICA

Per partecipare ad una vendita telematica è necessario presentare l'offerta con modalità telematiche, accedendo al Portale delle Vendite Pubbliche che si raggiunge alternativamente ai seguenti indirizzi <https://pvp.giustizia.it> <https://venditepubbliche.giustizia.it> <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, oltre che dalla scheda relativa al bene posto in vendita sul portale del gestore della vendita telematica, www.quimmo.it.

Il medesimo presentatore può far pervenire per ciascuna gara l'offerta di un solo soggetto. Dopo la prima, le altre offerte sono dichiarate inammissibili. La prima è quella giunta, secondo la ricevuta generata di cui sopra, in data e/o orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso presentatore.

Il *Portale delle Vendite Pubbliche* è un'area pubblica del portale del Ministero della Giustizia e costituisce lo strumento messo a disposizione dal Ministero per la pubblicità di tutti gli immobili posti in vendita nelle esecuzioni immobiliari e nelle procedure concorsuali pendenti avanti a tutti gli Uffici Giudiziari italiani, per prenotare la visita degli immobili in vendita e per presentare le domande di partecipazione alle vendite telematiche dei beni.

Chi intende partecipare ad una vendita telematica deve essere innanzitutto identificato in maniera inequivoca.

A tal fine, due sono le modalità previste:

1. utilizzo di una casella PEC identificativa (PEC – ID) rilasciata da un gestore di PEC iscritto in un apposito registro ministeriale e conforme ai requisiti indicati nell'art. 12 del Regolamento n. 32/2015. La PEC – ID è una particolare casella di PEC che consente di identificare le persone fisiche e giuridiche che presentano istanze e dichiarazioni per via telematica nei confronti delle Pubbliche Amministrazioni (art. 65, comma 1, lettera c – bis del Decreto Legislativo 07/03/2005 n. 82 Codice dell'Amministrazione Digitale). La PEC – ID prevede che il titolare della casella di posta abbia ricevuto le

credenziali per l'accesso al servizio previa identificazione da parte del gestore, anche per via telematica, secondo modalità definite con Regole Tecniche adottate ai sensi dell'art. 71 del Codice dell'Amministrazione Digitale (che rimanda al Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 27/09/2012) e ciò sia attestato dal gestore stesso nel messaggio o in un suo allegato in conformità a quanto previsto dall'art. 13, commi 2 e 3, del Regolamento citato.

2. utilizzo di una casella PEC, del dispositivo di firma digitale con il quale firmare tutta la documentazione prima di procedere all'invio.

La persona fisica che compila l'offerta nel sistema è definita **presentatore**, può coincidere o meno con uno degli offerenti (persone fisiche e/o rappresentante di persone giuridiche che propongono l'offerta per lo stesso lotto) ed è il soggetto che invia l'offerta al Ministero della Giustizia mediante PEC.

Quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata, anche in copia per immagine, la procura redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella PEC identificativa (PEC – ID).

Nel caso di offerta sottoscritta con firma digitale trasmessa tramite PEC non identificativa formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata, anche in copia per immagine, la procura redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata rilasciata dagli altri offerenti a colui che ha sottoscritto l'offerta.

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, anche in copia per immagine, i documenti comprovanti i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale).

L'offerta telematica deve contenere tutte le indicazioni di cui all'art. 12 del Decreto del Ministero della Giustizia 26/02/2015 n. 32 e, specificamente:

- i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita iva, la residenza e, se diverso, il domicilio, lo stato civile, indirizzo e-mail valido ovvero recapito telefonico. Se l'offerente è una società, la denominazione, la sede legale, il codice fiscale dell'impresa, il nome del legale rappresentante;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero od altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura, ossia del curatore;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

- il prezzo offerto ed il termine per il relativo pagamento;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitato l'importo versato a titolo di cauzione, sul quale sarà restituita la somma relativa nel caso che il soggetto non risulti aggiudicatario ai sensi dell'art. 12 lett. M del dm 32 del 2015;
- l'indirizzo della casella PEC utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal Decreto del Ministero della Giustizia 26/02/2015 n. 32.

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 – 1 alpha-2 code dell'International Organization for Standardization*.

L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata in forma di documento informatico privo di elementi attivi mediante il software messo a disposizione da parte del gestore della vendita telematica www.quimmo.it che fornirà in via automatica i dati necessari per compilare l'offerta telematica.

I documenti allegati all'offerta, in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, saranno cifrati mediante il software messo a disposizione dal gestore della vendita www.quimmo.it.

L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nel presente avviso di vendita e se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nel presente bando (o se è presentata da un presentatore che ne ha già presentata una nella stessa gara).

Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta 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.

Potranno essere accettate offerte di acquisto anche se inferiori di non oltre un quarto al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita o nell'ordinanza di vendita.

Nella compilazione del modulo dell'offerta, si rinverranno **n. 6 passaggi**, preceduti dalle informazioni generali per la compilazione e dall'informativa sulla *privacy*, così nello specifico:

- nel primo passaggio, di sola lettura, sono identificati i dati del lotto in vendita per cui

si intende partecipare alla gara;

- nel secondo passaggio, devono essere riportate tutte le generalità ed i riferimenti del presentatore. Nel sistema è definito *presentatore* la persona fisica che compila l'offerta e può coincidere con uno degli offerenti (persone fisiche e/o rappresentante di persone giuridiche che propongono l'offerta per lo stesso lotto) e che invia l'offerta al Ministero della Giustizia mediante PEC. La PEC del presentatore deve essere obbligatoriamente indicata, essendo lo strumento da utilizzarsi per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal Decreto del Ministero della Giustizia 26/02/2015 n. 32 ed al quale possono essere inviati i dati per il recupero offerta ed il pacchetto dell'offerta;
- nel terzo passaggio, si devono inserire i dati di tutti gli offerenti, siano essi persone fisiche o giuridiche oppure enti collettivi. I dati degli offerenti sono a loro volta suddivisi in sotto-sezioni da compilare tutte a cura del presentatore;
- nel quarto passaggio, vanno indicate le *quote – titoli* di partecipazione, intendendosi con queste espressioni l'indicazione, per ciascun offerente, del diritto (*proprietà, nuda proprietà, usufrutto*) e della quota (1/1, ½, ecc.) del medesimo diritto con cui l'offerente intende acquistare, nonché il titolo con cui il presentatore partecipa all'asta per l'offerente. In tale maschera, si devono inserire tutti i dati di tutti gli offerenti;
- nel quinto passaggio, si inseriscono i dati dell'offerta. Devono essere precisati, dunque, il prezzo offerto ed il termine di versamento della cauzione, gli estremi della cauzione (bonifico bancario) ed inseriti gli allegati indispensabili per la validità dell'offerta (ad esempio, la procura rilasciata dall'offerente al presentatore). Il formato ammesso è PDF oppure p7m, con dimensione massima totale degli allegati pari a 25 MB;
- nel sesto passaggio, è contenuto un riepilogo in cui vengono riportate tutte le sezioni compilate relative all'offerta telematica. Come specificato nel punto precedente, una volta compilata l'offerta, al termine del riepilogo dei dati, affinché sia inequivocabilmente individuato chi intende partecipare alla vendita telematica, il presentatore può procedere in due modi a: **1)** confermare direttamente l'offerta (bottone *conferma offerta*), in tal caso il sistema invia una mail alla posta ordinaria od alla PEC, come scelto dal presentatore, con i dati (*link* e chiave) per recuperare l'offerta inserita e salvata in un'area riservata ed inoltre genera l'*Hash* associato all'offerta stessa necessario per effettuare il pagamento del bollo digitale. **2)** firmare digitalmente l'offerta (bottone *firma offerta*), prima di confermarla nel caso non si avvarrà di una PEC – ID per l'invio dell'offerta completa e criptata al Ministero della Giustizia.

Per questo il presentatore deve quindi scaricare il documento, firmarlo digitalmente con il proprio dispositivo (o farlo firmare all'offerente se persona diversa) e ricaricarlo nel sistema. Le modalità di firma digitale che il presentatore può scegliere sono due:

- ✓ firma su *client* mediante *smart card*;
- ✓ firma tramite *Java Web Start*.

L'offerta a questo punto può essere confermata ed inoltrata. Anche in tal caso, il sistema invia una mail alla posta ordinaria o alla PEC, come scelta dal presentatore, con i dati (*link* e chiave) per recuperare l'offerta inserita e salvata in un'area riservata ed inoltre genera l'*Hash* associato all'offerta stessa necessario per effettuare il pagamento del bollo digitale.

Dopo la conferma dell'offerta, viene visualizzato l'esito dell'inserimento dell'offerta.

In esso si evidenzia che le informazioni sono state inviate per mail al presentatore ma possono essere anche stampate mediante il tasto *stampa in PDF*.

L'ultimo adempimento riguarda il pagamento del **bollo digitale**.

L'offerta, nel frattempo, è temporaneamente salvata, in un'area riservata, priva di bollo.

A questo punto, il presentatore deve dichiarare di essere esente dal pagamento del bollo, oppure di provvedere in autonomia a pagarlo e di allegarlo alla mail unitamente all'offerta. Nella normalità dei casi, il bollo digitale dovrà essere pagato.

Si noti che l'offerta può essere presentata anche senza bollo, benché in tal caso si incorra in procedure di recupero coatto, aggravii e sanzioni.

Una volta generata l'offerta secondo i passaggi sopra descritti, il modulo *web offerta telematica* produce l'*Hash* del file *offertaIntegrale.xml* (impronta informatica generata mediante l'algoritmo SHA 256) da utilizzare per il pagamento della marca da bollo digitale.

Il presentatore dell'offerta dovrà richiedere al modulo *web offerta telematica* di essere rediretto al sistema dei pagamenti sul Portale Servizi Telematici del Ministero della Giustizia (PST) e qui potrà compilare la *form* di pagamento ed effettuare materialmente il pagamento del bollo mediante gli strumenti messi a disposizione dal PST.

La ricevuta del pagamento che verrà inviata tramite mail dovrà essere allegata all'offerta.

Il presentatore, quindi, recupera l'offerta completa (in formato p7m) e la trasmette all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta si intende depositata correttamente solo dopo che sia stata generata la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore della PEC del Ministero della Giustizia, ricevuta che il presentatore ha diritto di richiedere ai sensi dell'art. 12, comma 4, del D.M. n. 32 del 2015.

L'offerta per la vendita telematica ritualmente depositata viene automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita e quindi trasmessa al gestore incaricato della vendita il

quale, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, invia all'indirizzo PEC indicato nell'offerta, un invito a connettersi al proprio portale.

Un ulteriore invito a connettersi per partecipare alle operazioni di vendita viene trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile fornito nell'offerta, ai sensi dell'art. 16 del D. M. 26/02/2015 n. 32.

Ai sensi dell'art. 15 del D. M. 26/02/2015 n. 32, nei casi programmati (e comunicati dal Ministero al gestore della vendita telematica) di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia, ne sarà data notizia sui siti del gestore della vendita telematica e sui siti *internet* ove è eseguita la pubblicità di cui all'art. 490 c.p.c. In tal caso, le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura.

Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita, il gestore ritirerà 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 dal Ministero o dal gestore, 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 ed il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta tramite la predetta ricevuta di accettazione.

Eventuali informazioni supplementari e/o chiarimenti sul contenuto del presente avviso di vendita, o altro tipo di assistenza possa rendersi necessaria per l'iscrizione, la formulazione delle offerte o la partecipazione alle gare, potranno essere richiesti alla società Abilio S.p.A. tramite i recapiti indicati sul portale e al Curatore.

Si rinvia alle informazioni dettagliate contenute nel manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica, disponibile sul Portale dei Servizi Telematici.

*** ** *

OFFERTA CON MODALITA' CARTACEA

Le offerte di acquisto devono essere presentate in busta chiusa, in carta da bollo da € 16,00, direttamente presso lo studio del curatore – Dott. Simone Nanni sito in Ferrara, Via De' Romei 7, entro le ore 12.00 del giorno precedente la data della vendita (previo appuntamento). Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi deposita materialmente l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del curatore 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.

L'offerta dovrà contenere:

- 1) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, la residenza, 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 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 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;
- 2) la dichiarazione che l'offerta è irrevocabile, l'offerta potrà essere contenuta nel modulo specificamente predisposto "Offerta irrevocabile di acquisto", di cui viene pubblicato un facsimile sul portale www.quimmo.it;
- 3) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- 4) l'indicazione del prezzo offerto, CHE POTRA' ESSERE INFERIORE AL PREZZO INDICATO COME PREZZO BASE FINO AD 1/4 (È QUINDI VALIDA LA OFFERTA CHE INDICHI UN PREZZO PARI AL 75% DEL PREZZO BASE);
- 5) l'espressa indicazione di aver preso visione della relazione di stima e di ben conoscere lo stato di fatto e di diritto dei beni, di essere consci di tutte le somme dovute e di tutte le formalità da espletare descritte in avviso di vendita e degli obblighi derivanti dalla partecipazione al Consorzio Torre del Castello, dalla Convenzione Urbanistica del 18/12/2023 per Variante al piano Particolareggiato di Iniziativa Privata per l'attuazione dell'ex "comparto 6- Via Matteotti Nord" di PRG (ora "Ambito AUC-B" di PSC) Comune di Castel Maggiore (BO), come da Convenzione Urbanistica per Atto Notaio Dr.ssa ██████████ ██████████ in Bologna rep. ██████████ racc. ██████████ del 18/12/2023 nonché dal Contratto Preliminare di Ricomposizione Fondiaria tra i soggetti attuatori dell'"Ambito AUC-B" DI P.S.C. del Comune di Castel Maggiore ex "Comparto n. 6, via Matteotti Nord" di P.R.G., per scrittura privata autenticata dal Notaio ██████████ ██████████ del 03/10/2024 rep ██████████ ██████████ e ██████████ racc. ██████████ registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio di Bologna in data 29/10/2024 al n. 48760 / 1T;
- 6) espressa indicazione di aver preso visione del presente avviso di vendita e dell'ordinanza che dispone la vendita, e di accettarne integralmente il contenuto, le condizioni e le modalità di vendita ivi indicate senza riserva alcuna;
- 7) il termine di versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, e di tutte le ulteriori somme dovute e il compimento delle

richieste formalità collegate alla fideiussione pro-quota non solidale che non potrà essere superiore a 120 giorni dalla aggiudicazione e la cui mancata indicazione comporterà che s'intenderà fissato il termine massimo di 120 giorni;

- 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.

All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale 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 ("**Liquidazione Giudiziale IMF Srl in liquidazione**"), per un **importo minimo pari al 20 per cento del prezzo offerto (e non del prezzo base), a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.**

Esclusivamente per le offerte presentate in modalità analogica, nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, fra più lotti di beni simili (es. posti auto), posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà fare offerta valida per più lotti, dichiarando di volerne acquistare 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.

L'offerente dovrà, altresì, indicare un ordine di preferenza dei lotti per i quali ha presentato l'offerta.

Nel caso in cui uno o più lotto è oggetto in più di un'offerta valida contenente più lotti di beni simili, si procederà alla gara dell'offerta che è stata depositata prima in ordine cronologico.

L'offerente che ha depositato l'offerta in busta chiusa, nel giorno fissato per la vendita, è tenuto a presentarsi in **nell'aula "G" del Tribunale di Ferrara, via Borgo dei Leoni n. 60**; in caso di mancata presentazione e se l'offerta è la sola presentata per quel lotto il bene potrà essere comunque aggiudicato all'offerente non presente; in caso di presenza di altre offerte per il bene in questione si darà luogo a una gara sulla base dell'offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente.

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, le spese necessarie per il trasferimento da parte dell'aggiudicatario e tutte le ulteriori somme dovute e il compimento delle richieste formali collegate alla fideiussione pro-quota non solidale, dovranno essere versati sul conto corrente bancario intestato alla procedura;

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 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).

L'assegno per la cauzione dovrà essere inserito nella busta, che il curatore od il proprio delegato *ad hoc* sigillerà idoneamente al momento del deposito.

** ** *

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

Ai sensi dell'art. 20 del Decreto del Ministero della Giustizia 26/02/2015 n. 32, alle operazioni di vendita senza incanto possono prendere parte, con modalità telematiche, il giudice, il referente della procedura (che, nel caso di specie, è il curatore) ed il cancelliere.

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

Sul portale www.quimmo.it, è attivo un link per richiamare il modulo web offerta telematica che permette di compilare un'offerta e di partecipare alla vendita telematica.

L'offerta pervenuta è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

Il Curatore Dott. Simone Nanni, in nome e per conto del Gestore della vendita www.quimmo.it, alla data, ora e luogo fissati per l'esame delle offerte, alla presenza degli offerenti ove comparsi, apre ed esamina **le offerte telematiche unitamente a quelle analogiche**. Il Curatore verifica le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti; verifica l'effettivo accredito dell'importo della cauzione; procede conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti che hanno presentato offerte valide per la gara che verrà svolta nel portale www.quimmo.it

Difatti l'ammissione degli offerenti alle operazioni di vendita sul portale www.quimmo.it è subordinata al rispetto dei requisiti di identificazione del richiedente, dell'offerta incluso il versamento della cauzione, come indicato nel presente avviso di vendita.

Nel giorno **17/04/2026 ore 13:45** l'offerente che ha formulato l'offerta in via analogica potrà presentarsi presso **nell'aula "G", posta al piano terra del Tribunale di Ferrara, via Borgo dei Leoni n. 62.**

Per coloro che hanno presentato **l'offerta in via telematica**, il **gestore della vendita telematica** www.quimmo.it, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata, indicato dall'offerente che ha trasmesso l'offerta in via telematica valida, le credenziali per l'accesso alla vendita e un **invito a connettersi** e ad accedere con le proprie credenziali. Un estratto di tale invito è trasmesso dal gestore a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile indicato dall'offerente.

L'offerente che ha formulato la domanda in via analogica potrà farsi rappresentare nella gara da un **procuratore** munito di procura risultante da scrittura privata autenticata.

L'offerente che presenzierà personalmente avanti il celebrante deve, a pena di esclusione dalla gara sincrona mista, comprendere e parlare correttamente la lingua italiana.

In caso di un'unica offerta valida, il celebrante **pronuncerà l'aggiudicazione in favore dell'unico offerente**. In caso di pluralità di offerte criptate e/o analogiche valide si procederà con la gara tra tutti gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta. Se non possa individuarsi un maggior offerente perché tutte le offerte risultino di eguale importo, aggiudicherà il bene a favore di **chi risulterà aver trasmesso per primo** l'offerta in base alle risultanze telematiche acquisite. Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al maggior offerente o al primo offerente, **anche se non comparso, ove si tratti di offerente in via analogica o, off line**, se offerente in via telematica.

La gara, che si svolge in **modalità sincrona mista**, avrà pertanto inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte da parte del Curatore Dott. Simone Nanni, dopo la eventuale dichiarazione di inammissibilità delle domande non idonee e la eventuale comunicazione di modifiche relative allo stato di fatto o di diritto del bene che,

tempestivamente, saranno comunicate dal celebrante a tutti gli offerenti on line e presenti personalmente ammessi alla gara sincrona mista.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide nonché gli offerenti presenti personalmente presso il luogo della vendita sopra indicato.

L'asta si svolge sul sito www.quimmo.it il giorno **17/04/2026 ore 13:45** e seguenti. Tale orario di inizio della gara risulta indicativo in quanto l'apertura delle buste potrebbe subire ritardi. Se per l'acquisto del medesimo bene risulteranno presentate più offerte valide, si procederà a **gara** sulla base dell'offerta più alta.

Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un **tempo massimo di sessanta secondi**.

In caso di offerta analogica in rilancio, il Curatore sospenderà provvisoriamente la gara di qualche minuto al fine di permettere l'inserimento sul portale del rilancio corrispondente. In tale momento gli offerenti non potranno effettuare alcun rilancio e visualizzeranno avviso della sospensione dell'asta per la presentazione di offerte in sala. L'asta riprenderà nell'immediato in seguito all'avvenuto caricamento del rilancio avvenuto in sala.

La **gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa** quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte telematiche o analogiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene. L'offerta benché irrevocabile non dà di per sé diritto all'acquisto.

L'aggiudicazione sarà **definitiva**, e quindi **non saranno prese in considerazione** successive offerte in aumento. All'esito dell'asta il gestore della vendita telematica www.quimmo.it invierà all'aggiudicatario conferma dell'avvenuta aggiudicazione.

In caso di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, III comma, c.p.c. l'avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile deve essere definitivamente intestato.

Nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore a quello di cui all'ordinanza di vendita, detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario per il pagamento del "saldo prezzo" a pena di decadenza.

Nello stesso termine e con le stesse modalità dovrà essere versato ogni importo dovuto, come precisato dall'esperto nell'elaborato nonché come dettagliato ed esplicito in avviso di vendita, importo connesso e conseguente alla partecipazione della società in liquidazione giudiziale, quanto al lotto in oggetto, al Consorzio Torre del Castello e quindi sulla scorta di quanto disposto dallo Statuto del Consorzio medesimo nonché dovranno essere adempiute le formalità sempre dettagliate nella perizia ed esplicate in avviso di vendita

connesse alla partecipazione al sopramenzionato Consorzio e specificatamente legate alla fideiussione pro-quota non solidale del 03/12/2025 citata in perizia di stima.

Il professionista provvederà quindi ad acquisire la documentazione attestante l'avvenuto versamento del saldo prezzo e di tutti e gli oneri dovuti, verificando presso la banca l'effettivo accredito dell'importo. Inoltre, si provvederà anche ad acquisire la documentazione attestante il compimento delle formalità e delle procedure connesse e derivanti dalla fideiussione pro-quota non solidale del 03/12/2025 citata in perizia di stima, come dettagliato nel presente avviso di vendita.

La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento.

Informazioni e dichiarazioni - Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta) pubblicata anche sul sito internet www.quimmo.it; quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili, si richiamano nel presente avviso di vendita le indicazioni e gli accertamenti operati dal medesimo stimatore. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, fermo il disposto di cui all'art. 2922 c.c., con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. Agli effetti del D.M. 22/01/2008 n. 37 e del D.Lgs 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'avviso di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la Procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, manifestando di voler assumere direttamente tale incombenza, qualora fosse richiesto.

Disposizioni finali

Grava su ciascun partecipante all'asta l'onere di prendere preventiva ed accurata visione del complesso staggito, ovvero, dei singoli beni posti in vendita così come indicati negli atti messi a disposizione della Procedura.

** ** *

MODALITA' DI PUBBLICAZIONE DEL PRESENTE AVVISO

A) Un estratto della presente ordinanza dovrà essere redatto e pubblicato, per una sola volta, a cura della società Edicom Finance Srl, 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, sul sito ufficiale del Tribunale di

Ferrara (www.tribunale-ferrara.giustizia.it), sul sito 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), 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), sul sito www.rivistaastegiudiziarie.it. L'estratto verrà inoltre pubblicato sul quindicinale "La Rivista delle Aste Giudiziarie – Edizione Nazionale" e tramite il servizio di geolocalizzazione dell'immobile attraverso la app per smartphone GPS Aste; verrà inoltre pubblicato sul Free Press specializzato rivista aste giudiziarie edizione Nord-Est nonché il servizio Postal Target;

B) Pubblicità dell'avviso di vendita, della ordinanza di vendita e di ogni altro atto o documento ritenuto utile da effettuarsi almeno trenta giorni prima della vendita per quanto disposto dall'art. 216 comma 5 C.C.I.I. sul portale www.quimmo.it, pubblicazione dell'annuncio di vendita sul portale www.venditegiudiziarieitalia.it, sul portale fallimenti.it, sui portali www.casa.it, www.immobiliare.it, www.idealista.it (sezione immobili), unitamente alla pubblicità obbligatoria sul Portale delle Vendite Pubbliche stabilita dagli artt. 490, co. 1, e 161 quater disp. att. c.p.c., a cura di Abilio.

Maggiori informazioni verranno fornite dal curatore, presso il proprio studio.

Ferrara, 27/01/2026

Il Curatore

Simone Nanni

