



## TRIBUNALE DI FERRARA

RG/Anno nr: CpLo nr: 1/2023

Giudice Delegato: Dott.ssa Marianna Cocco

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

La sottoscritta ELISABETTA FINI con studio in FERRARA, Via Borgo dei Leoni n. 26 telefono 0532 1770178 mail: elisabettafini@profira.it Pec: [ricchierimilosas@peccordato.it](mailto:ricchierimilosas@peccordato.it) nominata liquidatore giudiziale della procedura di concordato in epigrafe;

### AVVISA

Che a decorrere dal giorno **09 Dicembre 2025 (con inizio alle ore 12:00) al giorno 11 dicembre 2025 (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) dei seguenti lotti:

\*\*\*

**LOTTO 1:** piena proprietà di un complesso artigianale già destinato a forno industriale con pertinenze, ubicato in Copparo via del Lavoro , nella zona produttiva a sud dell'abitato , in prossimità della circonvallazione. L'attività svolta nel complesso era quella di produzione e commercializzazione di prodotti da pane, da forno freschi , confezionati, affini e derivati. Il complesso è costituito da un capannone con laboratorio , uffici e spaccio aziendale oltre a tettoie, autorimesse e area comune. Esso è stato edificato negli anni 1970 ed ampliato ed ammodernato ripetutamente nei decenni successivi . L'area scoperta comune (mapp. 513 sub.10 - 160 sub. 20 - 514 sub. 11) , è pavimentata con piazzali in cemento , in palladiana di porfido e parte sistemata con aiuole e piante ornamentali . E' recintata con muretto , elementi prefabbricati e metallo , rete metallica e munita di cancelli carrai in acciaio zincato di tipo scorrevole su guide. E' dotata di pozzetti e tubazioni interrate dell'impianto di fognatura.

Il tutto insiste su parte dei mapp. 513-514-160 del foglio 102 di Copparo ed in particolare:

- particella 513, sub.7 graffata con particella 514 sub.10 e particella 160 sub.18 , indirizzo via del Lavoro 48, piano T. , categoria D/1, rendita €. 8.733,00.
- particella 513, sub. 5 indirizzo via del Lavoro 48A , piano T., categoria C/1 classe 4^ consistenza mq. 46 , superficie catastale mq 46 , rendita €. 634,31.

Stato del bene "libero".

❖ **PREZZO BASE:** € 155.000

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

- ❖ **SCATTI MINIMI IN AUMENTO IN CASO DI GARA DI EURO** € 2.000,00

\*\*

**LOTTO 6:** piena proprietà di un negozio con garage sito in Copparo Via del Lavoro censito al foglio 102, particella 160, sub.12, categoria C/1, classe 4<sup>A</sup>, consistenza mq. 89, superficie catastale mq. 103; foglio 102, particella 160, sub.17, categoria C/6, classe 1<sup>A</sup>, consistenza mq. 43, superficie catastale mq. 49. Utilità comuni: mapp. 160 sub. 10 BCNC: corte comune; mapp. 160 sub. 13 BCNC: drone comune; Utilità comuni: mapp. 160 sub. 10 BCNC: corte comune; il negozio è situato al piano terra nella palazzina di due piani, posta sul fronte strada e di un garage doppio in corpo di fabbrica retrostante . Entrambe le unità hanno accesso dalla corte comune (mapp. 160 sub. 10). Il negozio (mapp. 160 sub. 12 ) si articola al solo piano terra ed è composto da unico locale con antibagno e bagno (altezza utile è di ml. 2,80). Comprende piccolo portico esterno. E' accessibile da atrio comune (mapp. 160 sub.13)attraverso piccola pensilina metallica da rimuovere .Il garage (mapp. 160 sub.17), è per due posti auto con altezza utile di ml. 2,40. E' rifinito con pavimenti in cemento , pareti intonacate, portone basculante metallico e impianto elettrico fuori traccia. Due finestrelle sul retro risultano recentemente chiuse. Sussistono sul bene difformità catastali meglio indicate in perizia alla quale si rinvia. Stato del bene "libero".

- ❖ **PREZZO BASE:** € 37.500

- ❖ **CAUZIONE:** 20% del prezzo offerto

- ❖ **SCATTI MINIMI IN AUMENTO IN CASO DI GARA DI EURO** € 500,00

\*\*

**LOTTO 7:** piena proprietà di un negozio sito in Copparo Via del Lavoro, al piano terra in una palazzina di due piani, posta sul fronte strada con accesso dalla corte comune censita al foglio 102, particella 160, categoria C/1, classe 4<sup>A</sup>, consistenza mq. 89, superficie catastale mq. 104. Utilità comuni : mapp. 160 sub. 10 BCNC : corte comune; mapp. 160 sub. 13 BCNC: al piano terra nella palazzina di due piani, posta sul fronte strada con accesso dalla corte comune (mapp. 160 sub.10).Sussistono sul bene alcune difformità meglio indicate in perizia alla quale si rinvia. Stato del bene "libero".

- ❖ **PREZZO BASE:** € 30.100,00

- ❖ **CAUZIONE:** 20% del prezzo offerto

- ❖ **SCATTI MINIMI IN AUMENTO IN CASO DI GARA DI EURO** € 500,00

\*\*

**LOTTO 8:** piena proprietà di appartamento al piano 1°, in palazzina di due piani , posta sul fronte strada e di un garage in corpo di fabbrica retrostante . Entrambe le unità hanno accesso dalla corte comune (mapp. 160 sub. 10). La palazzina ed il corpo garage, hanno strutture portanti in muratura di mattoni,laterocemento e c.a. con tetto a terrazzo o a unica falda inclinata . Le pareti perimetrali, sono intonacate e tinteggiate con lattoneria metallica. Stato del bene "libero".

- ❖ **PREZZO BASE:** € 55.000,00

- ❖ **CAUZIONE:** 20% del prezzo offerto
- ❖ **SCATTI MINIMI IN AUMENTO IN CASO DI GARA DI EURO € 1.000,00**

\*\*

**LOTTO 9:** piena proprietà di un piccolo laboratorio al piano 1° e garage siti in Copparo, Via del Lavoro, in palazzina di due piani, posta sul fronte strada e di un garage in corpo di fabbrica retrostante . Il laboratorio è identificato al catasto fabbricati di Copparo e censito al foglio 102, particella 160, sub.8, via del Lavoro, piano 1°, categoria C/3, classe 3^ , consistenza mq.66 , su mq.71; foglio 102, particella 160, sub.16, via del Lavoro , piano T. , categoria C/6, classe 2^ , consistenza mq.16 , superficie catastale mq. 19 Sussistono sul bene alcune difformità meglio indicate in perizia alla quale si rinvia. Stato del bene “libero”.

- ❖ **PREZZO BASE:** € 20.700,00
- ❖ **CAUZIONE:** 20% del prezzo offerto
- ❖ **SCATTI MINIMI IN AUMENTO IN CASO DI GARA DI EURO € 500,00**

\*\*

**LOTTO 10:** piena proprietà di un appartamento in Copparo, Via del Lavoro, appartamento al piano terra , in palazzina di due piani , posta sul fronte strada con accesso dalla corte comune (mapp. 514 sub. 11) contigua al retrostante capannone lotto 12 e appartamenti lotti 11 e 13. Per eventuali difformità si rinvia alla perizia allegata. Stato del bene “libero”

- ❖ **PREZZO BASE:** € 39.500,00
- ❖ **CAUZIONE:** 20% del prezzo offerto
- ❖ **SCATTI MINIMI IN AUMENTO IN CASO DI GARA DI EURO € 500,00**

\*\*

**LOTTO 12:** piena proprietà di un capannone composto da n. 2 magazzini e un laboratorio artigianale contigui tra loro siti in Copparo (FE) Via del Lavoro. Il capannone risulta identificato al catasto fabbricati di Copparo al foglio 102, particella 514 sub.3, categoria C/2, classe 3^ , consistenza mq.156 , superficie catastale mq.129; particella 514 sub.4, piano T. , categoria C/2, classe 1^ , consistenza mq.128 , superficie catastale mq.133; particella 514 sub.5, via del Lavoro 52C, piano T. , categoria C/3, classe 2^ ; consistenza mq.226, superficie catastale mq.235; Utilità comuni : mapp. 514 sub. 11 BCNC : corte comune. sussistono sul bene alcune difformità meglio indicate in perizia alla quale si rinvia. Stato del bene “libero”.

- ❖ **PREZZO BASE:** € 43.600,00
- ❖ **CAUZIONE:** 20% del prezzo offerto
- ❖ **SCATTI MINIMI IN AUMENTO IN CASO DI GARA DI EURO € 500,00**

\*\*

**LOTTO 13** : piena proprietà di un Appartamento posto al piano primo in Copparo (FE) via del Lavoro, in palazzina di due piani , posta sul fronte strada con accesso dalla corte comune (mapp. 514 sub.11). L'immobile risulta censita al foglio 102, mapp 514, sub.9, via del Lavoro, piano T.1°. , categoria A/3, classe 1^ , vani 6, superficie catastale mq.171. Utilità comuni: mapp. 514 sub. 11 BCNC : corte comune; Sussistono sul bene difformità catastali meglio indicate in perizia alla quale si rinvia. Stato del bene "libero".

- ❖ **PREZZO BASE:** € 64.000,00
- ❖ **CAUZIONE:** 20% del prezzo offerto
- ❖ **SCATTI MINIMI IN AUMENTO IN CASO DI GARA DI EURO** € 1.000,00

\*\*

**LOTTO 14** : piena proprietà di un laboratorio con appartamento, garage e corte esclusiva in Copparo via del Lavoro. Il laboratorio è composto da n. 2 ampi locali , con tre vani oltre ad antibagno e due servizi igienici . L'appartamento è composto da ingresso comune al piano terra con il laboratorio, al primo piano Ingresso-vano scala , cucina con cottura , corridoio , soggiorno con scala a vista , due camere da letto matrimoniali , bagno e un balcone e nel sottotetto corridoio, pranzo ,bagno e una camera da letto. Esistono inoltre due ripostigli al grezzo. Stato del bene "libero".

- ❖ **PREZZO BASE:** € 110.250,00
- ❖ **CAUZIONE:** 20% del prezzo offerto
- ❖ **SCATTI MINIMI IN AUMENTO IN CASO DI GARA DI EURO** € 2.000,00

\*\*

## COMUNICA

- 1) Che 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) Che al momento della registrazione, a ciascun utente viene richiesto di scegliere un nome utente ed una *password* allegando un valido documento di identità, che costituiranno le credenziali con cui potrà accedere al sito e partecipare alle singole aste;
- 3) Che se l'offerente è una persona giuridica dovrà registrarsi come tale nell'apposita sezione indicando i dati societari richiesti e avendo cura di allegare i relativi documenti richiesti;
- 4) Che 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 contestato il bene; di contro se l'offerente coniugato in regime di comunione intende acquistare al di fuori di tale comunione, dovrà produrre, in seguito all'aggiudicazione e prima della redazione del decreto di trasferimento, idonea dichiarazione di esclusione dei beni dalla comunione, resa ai sensi dell'art. 179 c.c.

- 5) Che se l'offerente è coniugato in regime di separazione dei beni potrà acquistare un immobile all'asta in comunione, fornendo prima del trasferimento del bene alla procedura, i corrispondenti dati del coniuge a cui andrà cointestato il bene. La rappresentanza potrà essere conferita mediante procura speciale notarile. L'acquisto sarà così soggetto alla disciplina della comunione ordinaria.
- 6) Che il partecipante all'asta regolarmente registrato che intende agire in rappresentanza di terzi dovrà essere obbligatoriamente dotato di procura (anche non notarile), riportante tutti i riferimenti della società nonché del lotto in vendita per il quale intende procedere inviando la stessa prima della registrazione all'indirizzo Pec [commissionario.edicom@pec.it](mailto:commissionario.edicom@pec.it);
- 7) Che 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;
- 8) Che 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;
- 9) Che il delegato partecipante all'asta è comunque responsabile in solido con il delegante per qualsivoglia inottemperanza procedurale;
- 10) Che in ogni caso non saranno accettate partecipazioni con deleghe generiche "per persona da nominare";
- 11) Che terminata la gara verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio colui che ha presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine gara;
- 12) Che 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);
- 13) Che, 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;
- 14) Che l'offerta perde efficacia quando è superata da successiva offerta per un prezzo maggiore effettuata con le stesse modalità;
- 15) Che le comunicazioni ai partecipanti alla gara e all'aggiudicatario provvisorio verranno effettuate dal Commissionario a mezzo mail e/o posta certificata;
- 16) Per essere ammesso alla vendita, ciascun offerente deve **comprovare l'avvenuto versamento di una cauzione provvisoria** a garanzia dell'offerta **pari al 20% del prezzo offerto**. Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario (se previsto, a mezzo carta di credito secondo le indicazioni riportate nel portale sul conto corrente intestato a: EDICOM SERVIZI SRL IBAN IT90E0326804607052737800862 – Banca Sella Spa; il bonifico dovrà contenere nella causale: Concordato Preventivo 1/2023 Lotto \_\_\_\_\_ Tribunale \_\_\_\_\_ e quanto indicato nel portale (id asta). L'accredito, nel conto indicato, dovrà avvenire entro le ore 12:00 del primo giorno feriale antecedente a quello del termine della

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

- 17) Che la restituzione della cauzione per gli offerenti non vincitori della gara avviene con le seguenti modalità:  
1) se la cauzione è stata costituita a mezzo di carta di credito il ripristino della sua piena disponibilità avviene entro 48 ore dalla richiesta o, se non vi è richiesta, automaticamente al termine della gara; 2) se la cauzione è stata versata a mezzo bonifico bancario, il Commissionario procederà alla sua restituzione con ordine di bonifico entro 48 ore dalla richiesta o se non vi è richiesta dell'interessato, dal termine della gara. Per tutte le ulteriori richieste, in merito alla gestione delle cauzioni, l'offerente non aggiudicatario potrà contattare il soggetto specializzato all'indirizzo mail: [info@doauction.com](mailto:info@doauction.com) specificando gli estremi dei pagamenti effettuati;
- 18) Che le somme incamerante dal Commissionario, versate dal soggetto dichiarato aggiudicatario provvisorio a titolo di cauzione e, se disposto dalla Procedura, del saldo prezzo, verranno trasferite con ordine di bonifico sul conto corrente IBAN della Procedura;
- 19) Che il Commissionario, porrà a carico dell'acquirente, i propri compensi, sul prezzo di aggiudicazione pari a: 3,5% oltre iva per l'attività svolta.
- 20) Che 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 intestato a: EDICOM SERVIZI SRL IBAN IT90E0326804607052737800862 Banca Sella Spa o se previsto a mezzo carta di credito secondo le indicazioni riportate dal portale**
- 21) Che la vendita potrà dirsi perfezionata solo quando anche i compensi del Commissionario - come sopra descritti, saranno integralmente corrisposti. Il termine per il pagamento delle commissioni, oltre IVA di legge, dovrà essere versato direttamente a mezzo bonifico bancario, o se previsto a mezzo carta di credito secondo le indicazioni riportate a sistema, intestato a: **EDICOM SERVIZI SRL - IBAN IT16D0326804607052737800861 entro e non oltre il termine di giorni 15 (quindici) decorrenti dalla data di aggiudicazione provvisoria, accedendo al menu "profilo", sezione: "aggiudicazioni" e selezionando Banca Sella, avendo cura di registrare l'avvenuto pagamento.**
- 22) Che in caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini sopra indicati, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e la procedura procederà a incamerare la cauzione a titolo di penale salvo la possibilità al diritto al risarcimento del maggior danno. In tal caso, la procedura potrà indire un nuovo esperimento ovvero decidere di dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la miglior seconda offerta. I compensi spettanti a Edicom Servizi, per l'attività svolta, dovranno ad ogni modo essere versati dall'aggiudicatario dichiarato decaduto;
- 23) Che qualora il sottoscritto di concerto con l'Autorità Giudiziaria dovesse ritenere, per qualunque ragione, di non dover più perfezionare la vendita in favore dell'aggiudicatario provvisorio risultante all'esito della gara telematica, il Commissionario, previa comunicazione scritta da parte del sottoscritto Curatore, provvederà a restituire la cauzione versata all'aggiudicatario provvisorio con le modalità sopra indicate;

- 24) Che il bene potrà essere visionato, previa richiesta da effettuarsi a mezzo del Portale delle Vendite Pubbliche, o contattando il Commissionario ai recapiti sotto indicati;
- 25) Che 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;
- 26) Che 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;
- 27) Che 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);
- 28) Che la vendita è a corpo e non a misura e che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- 29) Che la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità ai sensi dell'art. 2922 c.c.;
- 30) Che l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri urbanistici, ecologici e ambientali, eventuali adeguamenti alle normative vigenti in ambito di prevenzione e sicurezza – anche se occulti o non evidenziati nelle relazioni peritali – non potranno dar luogo ad alcuna indennità, risarcimento, riduzione del prezzo, i cui oneri e spese saranno a carico dell'aggiudicatario;
- 31) Che 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);
- 32) 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 carico dell'aggiudicatario, come pure le spese per l'eventuale acquisizione del certificato energetico previsto dal d.lgs. 192/2005 come modificato dal d.lgs. 311/2006 e successive integrazioni e modificazioni. La stipula, a spese dell'aggiudicatario, sarà effettuata dal Notaio incaricato dalla procedura. L'atto notarile dovrà essere perfezionato nel termine massimo di 60 giorni dal versamento del saldo prezzo.
- 33) Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ivi inclusa la trascrizione della sentenza di apertura del concordato, potranno essere cancellate dal Notaio indicato per la stipula, a cura e spese dell'aggiudicatario. Il Notaio, svolto l'incombente, provvederà quindi a restituire al commissario liquidatore 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. non saranno cancellate le eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali, fondi patrimoniali, trust), anche ove inopponibili.
- 34) La presente vendita è soggetta ad imposta di registro o iva secondo le aliquote di legge; in caso di richiesta di tassazione agevolata, l'aggiudicatario è tenuto a consegnare al Curatore, contestualmente al saldo prezzo, le relative dichiarazioni ai fini fiscali in originale, unitamente a copia del documento di identità; dovrà in ogni caso essere consegnata al Curatore l'eventuale dichiarazione resa a norma del d.p.r. 445/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica);

- 35) L'aggiudicatario definitivo sarà tenuto in solido, ai sensi dell'art. 63 disp.att. c.c., al pagamento delle eventuali spese condominiali arretrate relative all'anno solare in corso al momento del trasferimento della proprietà, oltre al pagamento di quelle relative all'anno precedente;
- 36) Gli organi della procedura si riservano, senza obbligo di motivazione, di sospendere od interrompere l'asta telematica in accordo con l'Autorità Giudiziaria;
- 37) Che 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;
- 38) Che copia del presente avviso di vendita sarà pubblicata 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).
- 39) Che apposite campagne pubblicitarie saranno eseguite attraverso canali commerciali individuate dal Commissionario oltre che apposite campagne Facebook.

Ferrara, 25 settembre 2025

Il liquidatore Giudiziale

Elisabetta Fini