



TRIBUNALE ORDINARIO DI FERRARA

SEZ. IV – ESEC. IMMOBILIARI – G.E. DOTT. Anna Ghedini

PROCEDURA ESECUTIVA N. 95/2023 LOTTO 1 E 2 A CUI È STATA RIUNITA LA E.I. 47/2024 R.G.E.

CUSTODE GIUDIZIARIO E DELEGATO ALLA VENDITA AVV. LOREDANA CINTIO

TEL. 0532/249289

MAIL *loredana.cintio@avvocatistoraricintio.it*

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

III ESPERIMENTO

L'Avv. Loredana Cintio Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale di Ferrara con ordinanza in data 20.06.2024

AVVISA CHE

presso la sala del Tribunale di Ferrara e tramite il portale dello stesso <https://www.garavirtuale.it/>
il giorno 11.04.2025 alle ore 09:15 quanto al Lotto 1,
il giorno 11.04.2025 alle ore 09:30 quanto al Lotto 2, avrà luogo l'esame delle offerte e la

**VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' SINCRONA MISTA**

dei seguenti beni:

LOTTO 1

al valore d'asta di Euro 83.200,00 (euro ottantatremiladuecento/00)

offerta minima Euro 62.400,00 (euro sessantaduemilaquattrocento/00)

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:
Euro 1.000,00 (euro duemila/00)

LOTTO 2

al valore d'asta di Euro 38.400,00 (euro trentottomilaquattrocento/00)

offerta minima Euro 28.800,00 (euro ventottomilaottocento/00)

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:
Euro 500,00 (euro mille/00).

LOTTO 1

Lotto Uno costituito dalla piena proprietà di porzione di fabbricato di tipo “addossato”, adibita a civile abitazione, costituito da due corpi di fabbrica attigui, al piano terra e primo, con pertinenziale autorimessa, lavanderia pro-servizio e orto discosti, il tutto sito in Ferrara, località Baura, via Raffanello, identificato al catasto fabbricati di detto Comune al Foglio 123 con mappale 26 sub 5 – cat. A/2; mappale 26 sub 8 – cat. A/3; mappale 26 sub 6 – cat. C/6; mappale 26 sub 10 – cat. C/2 classe 1; mappale 26 sub 9 – corte pertinenziale, e compiutamente descritto nella relazione dell’esperto agli atti.

al valore d’asta di Euro 83.200,00 (euro ottantatremiladuecento/00)
offerta minima Euro 62.400,00 (euro sessantaduemilaquattrocento/00)

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:
Euro 1.000,00 (euro duemila/00)

L'appartamento (**mapp. 26 sub 5**) è composto al piano terra da: ingresso / disimpegno, soggiorno, piccolo bagno (cieco) e cucina/pranzo, ripostiglio sottoscala e vano scala per collegamento al piano superiore; al primo piano, zona notte con: pianerottolo / sbarco scala, 1 camera da letto, con ripostiglio, bagno (finestrato). Si dà atto che nel disimpegno, posteriormente ad armadiatura, è presente una porta di collegamento con altra camera “ceduta” e incorporata nell’adiacente abitazione di cui al sub 8. E’ presente altro manufatto discosto, quale accessori indiretto a servizio dell’unità abitativa adibito a cantina / ex lavanderia.

Stato di manutenzione generale: l’unità immobiliare si presenta in scarse condizioni di conservazione e manutenzione.

L'appartamento (**mapp. 26 sub 8**) si compone al piano terra da: ingresso / disimpegno, soggiorno, piccolo bagno (finestrato), cucina abitabile e scala autoportante a giorno, per collegamento al piano superiore; al primo piano, zona notte con: pianerottolo / sbarco scala, 1 camera da letto con guardaroba, bagno (finestrato) e due camere; una delle quali “ceduta” e incorporata da adiacente altra u.i.u. di cui al sub 5 descritta al punto precedente e ancora dotata di relativa porta di collegamento (in difformità edilizia).

Stato di manutenzione generale: l’unità immobiliare si presenta in discrete condizioni di conservazione e manutenzione.

L’autorimessa (**mapp. 26 sub 6**), corpo di fabbrica indipendente, con struttura prefabbricata in cls, di un unico ambiente, con doppio accesso carrabile, di cui una porta basculante prospiciente direttamente la via Raffanello ed altro portone, prospiciente il prospetto delle abitazioni sulla corte comune. A causa di un fortunale, da alcuni anni l’immobile presenta danni al coperto e alla lattoneria, danneggiata con rottura dei pannelli del coperto o mancanti in parte.

Stato di manutenzione generale: l’unità immobiliare si presenta in pessime condizioni di conservazione e manutenzione

Deposito / magazzino (**mapp. 26 sub 10**), corpo di fabbrica indipendente, con struttura in muratura di mattoni, suddiviso in due ambienti distinti, uno con accesso carrabile verso la corte comune, utilizzata come autorimessa, il cui accesso carrabile è sprovvisto di porta e/o infisso di qualsiasi tipo. L’altra porzione accessibile da porta pedonale prospiciente e accessibile dalla

porzione di corte ricavata antistante l'abitazione di cui al sub 8, è adibita a cantina / ripostiglio.

Stato di manutenzione generale: l'unità immobiliare si presenta in scarse condizioni di conservazione e manutenzione

Parti comuni: l'esperto da atto che non è stato possibile capire se vi siano delle comproprietà o interessenze sugli enti comuni ai sensi dell'art. 1100 c.c. con gli altri adiacenti fabbricati di terzi, per esempio su tetto, strutture, fognature ecc. eventualmente in condivisione ed eventualmente da manutentare in concerto con terze parti.

Occupazione: Occupato dall'esecutato

Regolarità edilizia: L'esperto NON ne dichiara la conformità edilizia, si rinvia a quanto precisato nella relazione di stima.

Conformità catastale: L'esperto ne dichiara la conformità catastale, si rinvia a quanto precisato nella relazione di stima.

Vincoli ed oneri a carico dell'acquirente: //

Avvertenze ulteriori: Si rinvia al cap. 1.3 - 5.4 - 7.4 della relazione di stima per le precisazioni ivi contenute, di seguito in sintesi:

- La porzione d'angolo nord/ovest prospiciente la via Raffanello, da terra a cielo, dell'attuale sub 5, sia stata edificata, in ampliamento, verosimilmente su area comune, da tempo immemore (almeno 1974);
- Che è stata accorpata alla proprietà in oggetto, una porzione di terreno di terzi (mapp. 32, posto a est) e adibita a corte esclusiva e su cui è stato edificato una tettoia, creata una servitù di veduta mediante apertura di vano finestra del soggiorno dell'abitazione del sub 8 e probabilmente parte di quest'area accorpata, edificata con il sedime del magazzino (sub 10); manufatti questi, tutti realizzati senza titolo edilizio e pertanto da rimuovere (vedi paragrafo "7.4" dell'elaborato peritale);
- Che la corte comune sia stata frazionata con il solo quadro dimostrativo distribuzione subalterni creando sub 4 (accorpata a proprietà di terze parti) e sub 9 in oggetto;
- Ad ogni modo le consistenze di corte comune sono variate senza titoli da tempo immemore;
- La sub irrigazione a dispersione degli scarichi della porzione di cui al sub 8, sono insistenti sotto il magazzino di cui al sub 10 e verso il mappale 31 e parte del 32, questi ultimi di terze parti;
- Per il magazzino di cui al sub 10, non si è rinvenuto, presso l'archivio Comunale alcun titolo edilizio autoritativo che ne legittimasse la presenza, nonostante la proprietà riferisca di una sanzione comminata nel 2007/2008 e per il quale avrebbe successivamente dato impulso ad una pratica di sanatoria per il manufatto in oggetto, ma come detto non reperita, ma ciò forse in riferimento alla sola denuncia del fabbricato, al NCEU;
- Il piano terra dell'abitazione del sub 5, ha un'altezza utile di circa mt. 2,55, ovvero minore dei minimi mt. 2,70; pertanto in occasione di future ristrutturazioni ne verrà richiesto l'adeguamento, così come a tutti i requisiti cogenti igienico sanitari a cui ci si dovrà adeguare anche con nuova progettazione degli ambienti;
- Il soggiorno dell'abitazione del sub 8, non aveva originariamente finestratura per l'aer-illuminazione naturale, se non ciò divenuta oggi quella per il bagno; allo stato attuale, risulta realizzata una finestra, sul lato est, ma non riportata nelle tavole grafiche allegate al progetto di ristrutturazione del 2005; non sanabile detta difformità, come indicato al successivo punto "7.4", per via del fatto che si affaccia su proprietà di terze parti (mapp.

32) accorpato impropriamente, come già detto, alla proprietà in oggetto; pertanto la camera soggiorno, resterà cieca e priva dei requisiti igienico sanitari minimi cogenti per l'abitabilità di tale vano, da declassare a ripostiglio.

LOTTO 2

Lotto due: costituito dalla piena proprietà di fabbricato indipendente da terra a cielo e libero sui 4 lati, adibito a magazzino/deposito, al piano terra, con pertinenziale corte circostante e annesso piccolo appezzamento di nudo terreno agricolo, il tutto sito in Copparo (FE), località Fossalta, via San Marco, identificato al catasto fabbricati di detto Comune al Foglio 115 con mappale 408 sub 1, cat. C/2; mappale 151, frutteto; mappale 424, frutteto; mappale 425, frutteto; mappale 419 ente comune; mappale 45 corte pertinenziale-ente comune, e compiutamente descritto nella relazione dell'esperto agli atti.

al valore d'asta di Euro 38.400,00 (euro trentottomilaquattrocento/00)
offerta minima Euro 28.800,00 (euro ventottomilaottocento/00)

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:
Euro 500,00 (euro mille/00).

Stato di manutenzione generale: l'unità immobiliare, magazzino/deposito e terreni annessi, si presentano in scarse condizioni di conservazione e manutenzione.

Occupazione: Libero.

Regolarità edilizia: L'esperto NON ne dichiara la conformità edilizia, si rinvia a quanto precisato nella relazione di stima.

Conformità catastale: L'esperto NON ne dichiara la conformità catastale, si rinvia a quanto precisato nella relazione di stima.

Vincoli ed oneri a carico dell'acquirente: //

Avvertenze ulteriori: Si rinvia in particolare al cap. 5.4 della relazione di stima per le precisazioni ivi contenute con riguardo a:

- Tutto il terreno di proprietà, risulta cosparso di rifiuti speciali ferrosi quali carcasse di veicoli di vario genere anche mezzi pesanti;
- Non si è a conoscenza della tipologia e qualità del materiale, ormai ricoperto da strato erboso, che costituisce le dune presenti nella corte / terreno;
- Con riguardo invece alla circostanza ivi contenuta per cui la corte pertinenziale di cui al mapp. 45 e il mappale 419 non risulterebbero ad oggi pignorati, **è stata superata** da successivo verbale di pignoramento immobili, Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Ferrara del 03.04.2024 rep. 977, trascritto a Ferrara il 07.05.2024 ai nn. 6188 reg part e n. 8090 reg gen., avente ad oggetto tali mappali, di cui alla procedura esecutiva immobiliare n. 47/2024 rge, che è stata riunita alla presente con provvedimento del G.E. del 20.06.2024.

Si precisa che alla presente procedura esecutiva immobiliare è stata riunita la E.I. n. 47/2024 RGE Tribunale di Ferrara, verbale di pignoramento immobili Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Ferrara del 03.04.2024 rep. 977, trascritto a Ferrara il 07.05.2024 ai nn. 6188 reg part e n. 8090 reg gen., avente ad oggetto la corte di pertinenza esclusiva di magazzino e piccola area di terreno pertinenziale sita in comune di Copparo (FE), località Fossalta, via San Marco e identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 115, particelle 45, cortilivo

esclusivo, e 419, area pertinenziale, nonché al catasto terreni di detto Comune al foglio 115 particelle 45 e 419, afferenti il Lotto 2.

La suddetta trascrizione sarà altresì cancellata a cura e spesa della procedura.

Ogni eventuale onere per sanatoria e/o demolizione e ripristino delle opere difformi è a carico dell'aggiudicatario. L'aggiudicatario, per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

I beni di cui sopra risultano meglio descritti nella **relazione di stima** a firma del Geom. Enzo Poli Cappelli che deve essere consultata dall'acquirente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri, pesi nonché difformità edilizie ed urbanistiche a qualsiasi titolo gravanti sui beni stessi.

DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento della procedura di vendita.

[A]

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ SINCRONA MISTA

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

- le offerte potranno essere presentate secondo due modalità alternative, ossia su “supporto analogico” oppure in via telematica;
- le offerte di acquisto formulate con la prima modalità, e cioè in forma cartacea, dovranno essere presentate in busta chiusa entro le ore 12 del giorno precedente la data della vendita presso lo studio del professionista delegato sito in Ferrara via Borgoleoni n. 79;
- sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome, previa identificazione, di chi presenta l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato e la data fissata per la vendita;
- l'offerta, che è irrevocabile e deve essere incondizionata, deve contenere: 1) il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, la residenza, lo stato civile ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice tutelare; 2) l'indicazione del bene per il quale l'offerta è proposta; 3) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base ridotto fino ad 1/4, essendo quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base; 4) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, che non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione e la cui mancata indicazione comporterà che s'intenderà fissato il termine massimo di 120 giorni; 5) l'espressa dichiarazione di avere preso visione del contenuto dell'ordinanza che dispone la vendita e dell'elaborato predisposto dall'esperto; 6) 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; 7) la sottoscrizione dell'offerente;

- l'offerente ha l'onere di dichiarare la propria residenza o eleggere domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale; in mancanza, le comunicazioni dirette all'offerente saranno effettuate presso la cancelleria *ex art. 174 disp. att. c.p.c.*;
- nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, fra più lotti di beni simili (quali ad esempio posti auto), posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà fare offerta valida per più lotti, dichiarando di volerne acquistare però 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;
- all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento d'identità dell'offerente; se l'offerente è una società, dovranno essere allegati il relativo certificato del registro delle imprese, fotocopia del documento d'identità di colui che ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e sarà presente all'apertura della busta, partecipando all'eventuale gara, nonché, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri;
- nella stessa busta contenente l'offerta dovrà essere inserito un assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura ("Proc. esecutiva n.", seguito dal numero della procedura), per un importo minimo pari al 20% del prezzo offerto (e non del prezzo base), a titolo di cauzione, che sarà trattenuta dalla procedura in caso di rifiuto all'acquisto;
- 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 e le spese necessarie per il trasferimento da parte dell'aggiudicatario, dovranno essere versati sul conto corrente bancario intestato alla procedura esecutiva;
- le offerte di acquisto presentate in base alla seconda modalità alternativa, ossia in forma telematica, dovranno essere redatte mediante l'utilizzo del *software* realizzato dal Ministero della Giustizia, in forma di documento informatico privo di elementi attivi, disponibile sul portale delle vendite pubbliche, raggiungibile al sito <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/pvp/>, oltre che nella scheda relativa ai beni in vendita sul portale del gestore della vendita telematica, raggiungibile al sito <https://www.garavirtuale.it/> entro le ore 12,00 del giorno precedente la data fissata per la vendita;
- per la formulazione dell'offerta in forma telematica, l'offerente dovrà munirsi di una "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica", le cui credenziali di accesso sono rilasciate, previa identificazione del richiedente, a norma dell'art. 13 del d.m. 26 febbraio 2015, n. 32, oppure di una casella di posta elettronica certificata e del dispositivo di firma digitale con il quale firmare l'offerta;
- l'offerta per la vendita telematica deve contenere: a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita I.V.A.; b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura; d) il

numero o altro dato identificativo del lotto; e) la descrizione del bene; f) l'indicazione del referente della procedura (ossia del professionista delegato); g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto; i) l'importo versato a titolo di cauzione; l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico; n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, co. 4, del d.m. 26 febbraio 2015, n. 32, o, in alternativa, quello di cui all'art. 12, co. 5, dello stesso d.m., utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal medesimo d.m.; o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni da parte del gestore della vendita telematica;

- il presentatore o l'offerente devono indicare in modo completo tutte le informazioni richieste, scaricare il modulo precompilato e inviarlo all'indirizzo di posta elettronica certificata offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, senza tentare di aprire il file contenente l'offerta e restituito dal sistema, pena l'alterazione dello stesso e l'invalidazione dell'offerta;
- in nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che risulti offerente ed al quale il bene è stato aggiudicato;
- se l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non gli risulti attribuito il codice fiscale, dovrà essere indicato 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 o 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*;
- se l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica; la procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine;
- i documenti allegati all'offerta dovranno rivestire la forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi; tutti gli allegati all'offerta saranno cifrati mediante il *software* di cui all'art. 12, co. 3, del d.m. 26 febbraio 2015, n. 32;
- le offerte pervenute in maniera non conforme alle prescrizioni sopra indicate saranno ritenute inefficaci, con l'avvertenza che il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta, che la responsabilità della correttezza, della completezza e della tempestività delle operazioni di inserimento nel portale dei dati e di tutta la documentazione richiesta è a carico esclusivo dell'offerente e che pertanto non saranno ammesse contestazioni, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra indicate non saranno compiutamente e correttamente concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta;
- una volta trasmessa, 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;
- anche le offerte presentate per via telematica sono irrevocabili e devono essere incondizionate;

- l'offerta e i documenti allegati dovranno essere inviati ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante la casella di posta elettronica certificata precedentemente indicata; l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia;
- in caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia, il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia; i gestori ne danno notizia agli interessati, mediante avviso pubblicato sui propri *siti internet* e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i *siti internet* ove è eseguita la pubblicità di cui all'art. 490 c.p.c.; nei casi previsti dall'art. 15, co. 1, del d.m. 26 febbraio 2015, n. 32, le offerte sono formulate a mezzo *telex* al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi sopra indicati; non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita, il gestore ritira 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 a norma dell'art. 15, co. 1, cit., 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; il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma dell'art. 15, co. 2, primo periodo, del d.m. 26 febbraio 2015, n. 32;
- ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuto versamento di una cauzione a garanzia dell'offerta, di importo pari al 20% del prezzo offerto; il versamento della cauzione dovrà avvenire mediante bonifico bancario sul conto corrente del gestore, intestato a Gruppo Edicom Spa, acceso presso la Banca Sella Spa - IBAN **IT02A0326812000052914015770**; tale accredito dovrà aver luogo in tempo utile per le valutazioni sull'ammissibilità delle offerte, con l'avvertenza che se nel giorno fissato per la vendita e la preliminare verifica dell'ammissibilità delle offerte il professionista delegato, all'apertura delle buste, non risconterà l'accredito della somma corrispondente alla cauzione sul conto corrente del gestore, l'offerta sarà considerata inefficace; all'offerta telematica dovrà essere allegata la copia della contabile del bonifico;
- il bonifico, quanto alla causale, dovrà riportare, per ragioni di segretezza dell'offerta, unicamente la parola "Cauzione", senza ulteriori indicazioni e la verifica dell'effettivo versamento della cauzione sarà effettuata dal gestore delle vendite telematiche ai sensi dell'art. 17, co. 2, del d.m. 26 febbraio 2015, n. 32, attraverso il numero di CRO, solo a seguito dell'apertura delle buste da parte del professionista delegato;
- 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 sul conto corrente indicato nell'offerta telematica, detratte le sole eventuali spese di bonifico (non superiori ad euro 5,00); il gestore provvederà inoltre ad accreditare le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione sul conto corrente della procedura;
- sia in caso di presentazione dell'offerta in forma cartacea, sia in caso di presentazione dell'offerta per via telematica, il termine massimo per il versamento del saldo prezzo è di 120

giorni dall'aggiudicazione, ma l'offerente può indicare un termine più breve, circostanza questa che verrà valutata dal professionista delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta;

- sia l'offerta in forma cartacea, che quella telematica sono inefficaci se pervengono oltre il termine fissato con la presente ordinanza, se sono inferiori di oltre il 75% rispetto al prezzo base d'asta sopra indicato, se l'offerente non presta la cauzione o non la presta nella misura prevista e nel termine indicato dalla presente ordinanza;
- le buste contenenti le offerte saranno aperte il giorno e l'ora fissati per la vendita e nel luogo sopra indicati, con le seguenti modalità: I) le buste presentate con modalità "analogica" saranno aperte alla presenza del professionista delegato (che ne controllerà la regolarità) e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma a cura del professionista delegato, onde consentire anche agli utenti connessi telematicamente di venire a conoscenza delle offerte analogiche presentate; II) le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso la piattaforma del gestore, che consente la visione delle operazioni agli offerenti che risulteranno connessi alla piattaforma stessa e agli offerenti presenti in aula, mediante gli schermi ivi collocati;
- per la partecipazione alla gara, chi avrà optato per la presentazione dell'offerta in forma analogica dovrà recarsi in Tribunale il giorno e l'ora indicati nella presente ordinanza di vendita e nei successivi avvisi di vendita, mentre chi avrà optato per la presentazione telematica dell'offerta, potrà partecipare alla vendita telematica ovunque si trovi, purché munito di credenziali di accesso al portale, inviate via *e-mail* dal gestore della vendita almeno trenta minuti prima delle operazioni di vendita, e connessione ad *internet* per validare i rilanci e le offerte;
- in caso di mancata presenza dell'offerente all'udienza fissata (anche da remoto), il bene sarà comunque aggiudicato all'offerente non presente, se l'offerta è la sola presentata per quel lotto; se l'unica offerta è quella inferiore al prezzo base fino ad 1/4, essa soccomberà rispetto all'istanza di assegnazione avanzata dal creditore procedente o intervenuto per un prezzo almeno pari al prezzo base; in caso di presenza di più offerte valide, si farà luogo ad una gara sulla base dell'offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente;
- in caso 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 professionista delegato vi siano stati ulteriori rilanci;
- in assenza di adesione alla gara, il bene sarà aggiudicato dal delegato a chi ha fatto la migliore offerta, valutata in relazione non solo all'ammontare del prezzo, ma anche alla misura della cauzione e ai tempi indicati per il saldo prezzo; ai fini della comparazione fra offerte diverse ed in assenza di adesione alla gara, si terrà conto: in primo luogo, del prezzo più alto; se i prezzi sono uguali, della misura della cauzione; se prezzo e cauzione sono uguali, del termine indicato nell'offerta per il saldo prezzo; se tutte le offerte prevedono lo stesso prezzo, la stessa cauzione e lo stesso termine per il saldo prezzo, il bene sarà aggiudicato a chi ha depositato l'offerta per primo; non saranno 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;
- il pagamento del prezzo, detratta la cauzione già versata, dovrà avvenire entro il termine indicato nell'offerta o, in mancanza di indicazione del termine, entro e non oltre 120 giorni

dalla data dell'aggiudicazione, pena la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione;

- nello stesso termine e con le stesse modalità dovrà essere versato l'importo dovuto per gli oneri fiscali, che sarà comunicato dal professionista delegato; 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;
- qualora il creditore procedente o un creditore intervenuto sia parte di un contratto di mutuo fondiario ed abbia invocato l'applicazione dell'art. 41, co. 5, del d.l.vo 1° settembre 1993, n. 385, l'aggiudicatario, salvo che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi nei limiti del valore di aggiudicazione, secondo quanto stabilito dalla norma da ultimo menzionata, sempre che il contratto non sia stato risolto, dovrà corrispondere direttamente al creditore fondiario, entro il termine di versamento del saldo prezzo, senza attendere il prosieguo della procedura e senza ulteriori autorizzazioni giudiziali, l'85% del saldo prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito dell'istituto per capitale, accessori e spese, come indicati nell'atto di precetto o nell'atto di intervento, versando il restante 15%, destinato al pagamento delle spese, oltre alle imposte, sul conto corrente intestato alla procedura; in tal caso, il professionista delegato, prima della scadenza del termine per il versamento del saldo prezzo ed in tempo utile per consentirgli di predisporre i pagamenti, comunicherà all'aggiudicatario l'ammontare della somma da versare direttamente al creditore fondiario e l'ammontare dell'importo da versare sul conto della procedura; qualora lo stesso professionista accerti che l'importo delle spese della procedura (comprendente dei compensi degli ausiliari, delle imposte e delle spese per la registrazione e la trascrizione del decreto di trasferimento e per la cancellazione dei gravami) supera la suddetta percentuale del 15%, ne darà tempestiva comunicazione al Giudice dell'esecuzione, indicando il presumibile ammontare delle spese e la somma che, detratte tali spese, potrà essere versata direttamente dall'aggiudicatario al creditore fondiario; il Giudice disporrà quindi il pagamento diretto di tale somma al creditore fondiario e il professionista delegato provvederà a comunicare tempestivamente all'aggiudicatario l'ammontare della somma da versare al creditore fondiario e l'ammontare dell'importo da versare alla procedura;
- l'aggiudicatario, per pagare il saldo prezzo, ha la facoltà, ai sensi dell'art. 585, co. 3, c.p.c., di far ricorso ad un contratto di finanziamento con iscrizione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato; in tal caso il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'istituto di credito mutuante, al quale le somme saranno restituite in caso di revoca dell'aggiudicazione, senza aggravio di spese per la procedura;
- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; pertanto l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, fra l'altro, 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 dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nell'elaborato dell'esperto, non potranno dar luogo ad

alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione e stima dei beni;

- i beni immobili vengono trasferiti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, che, se esistenti al momento della vendita, saranno cancellate a cura e spese della procedura; le eventuali trascrizioni o iscrizioni non suscettibili di cancellazione da parte del Giudice dell'esecuzione con il decreto di trasferimento saranno menzionate nell'avviso di vendita;
- se il bene aggiudicato è occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario, a meno che quest'ultimo sia stato espressamente dispensato dall'aggiudicatario; l'eventuale dispensa dovrà essere documentata per iscritto all'atto dell'aggiudicazione o con atto successivo da depositare nel fascicolo telematico
- ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario, al quale saranno poste la metà del compenso liquidato in favore del professionista delegato e 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;
- per tutto quanto non espressamente previsto ed indicato nel presente provvedimento, si applicano le vigenti norme di legge;

RENDE NOTO

a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) 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;

b) che 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;

c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri civili che saranno cancellate a cura e spese della procedura;

a) che l'aggiudicatario ha facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione già emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail e/o PEC al custode in tempo utile; avvenuta l'aggiudicazione, l'ordine di liberazione, per il caso contemplato dall'art. 560, III comma c.p.c., sarà emesso ed attuato a cura del custode a spese della procedura – salvo espresso esonero dell'aggiudicatario- da far pervenire al custode

entro il termine previsto per il saldo prezzo. In caso di esonero, l'ingiunzione di rilascio contenuta nel decreto di trasferimento, potrà essere eseguita esclusivamente nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c. a cura e spese dell'aggiudicatario o dell'assegnatario. Il GE dispone che, laddove richiesto dall'aggiudicatario, il custode provveda allo smaltimento o distruzione di beni mobili relitti, previa autorizzazione del GE, nel solo caso in cui i costi siano superiori ad euro 5.000,00 (stimati dal custode a mezzo acquisizione di almeno due preventivi). Al di sotto di detto importo l'onere rimarrà a carico dell'aggiudicatario.

b) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet dei gestori della pubblicità e sul PVP;

c) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto e l'eventuale applicazione dell'IVA;

d) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse;

e) Entro il termine per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà rendere, sui moduli forniti dal delegato e messi a disposizione dall'ufficio, la dichiarazione di cui all'art. 585 ultimo comma c.p.c. (resa ai sensi dell'art. 22 d. lgs 231/2007). In caso di mancata sottoscrizione della dichiarazione nel termine di cui sopra, o di quello ulteriore che sarà indicato dal delegato qualora ricorrano giusti motivi, l'offerente è reso edotto che sarà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e che potrà essere effettuata segnalazione alla Procura della Repubblica per la valutazione della condotta ai sensi dell'art. 353 c.p. (turbata libertà degli incanti, per condotta dolosa omissiva) e alla Polizia Tributaria, ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 600/1973, in quanto comportamento potenzialmente sintomatico della volontà di celare imponibili non dichiarati. **La mancata messa a disposizione della dichiarazione antiriciclaggio nei termini su indicati comporterà la revoca della aggiudicazione, in quanto la legge non consente che il DT venga emesso senza tale dichiarazione;**

f) **che le somme versate a titolo di saldo prezzo verranno imputate prima di tutto alle spese con il rischio che, in caso di mancata capienza del saldo prezzo una volta dedotte le spese, potrebbe essere revocata la aggiudicazione;**

A V V E R T E

a) che in base a quanto disposto dall'art.624 bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto;

b) che, in base a quanto disposto dall'art.161 bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.

I N F O R M A

gli offerenti che, per partecipare alle vendite giudiziarie, non è necessaria alcuna forma di intermediazione e che, eventuali chiarimenti e delucidazioni, potranno essere richieste al custode giudiziario, al delegato alla vendita ed al gestore della vendita.

FERRARA, 23.01.2025

Il Professionista Delegato
Avv. Loredana Cintio