

TRIBUNALE DI FERRARA
UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA

Procedura esecutiva immobiliare n. 162/2023 R.G. Es.

Il professionista delegato Dott. LUCA LAZZARI

con studio in Ferrara, Viale Cavour n. 142, tel. 0532/476526, e-mail: lu.lazzari@libero.it, vista l'ordinanza emessa ex art. 591 bis c.p.c., dal Giudice dell'esecuzione immobiliare del Tribunale di Ferrara in data 11/12/2024, visti gli artt. 569 e segg. c.p.c.

AVVISA

che in data

4 APRILE 2025 alle ore 11.15

I esperimento

presso il Tribunale di Ferrara (aula f) si terrà la **vendita senza incanto** degli immobili di cui infra, meglio descritti nella perizia agli atti, redatta dal geometra Valerio Zanardi, 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.

Siti pubblicità legale e commerciale: www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, www.tribunale.ferrara.it, **www.asteannunci.it** – www.asteavvisi.it – www.rivistaastegiudiziarie.it.

Gestione vendita telematica: Edicom Finance s.r.l. con socio unico, con sede in Padova, piazzetta Amleto Sartori n. 18, iscritta nel registro previsto dall'art. 3 del d.m. 26 febbraio 2015, n. 32, e titolare del portale raggiungibile al sito <https://www.garavirtuale.it/>.

LOTTO 1

PREZZO BASE: €. 86.000,00

OFFERTA MINIMA: €. 64.500,00

rilancio minimo: €. 1.000,00

Cauzione: 20% del prezzo proposto.

DIRITTO VENDUTO: intera piena proprietà.

OGGETTO: appartamento con vincolo storico/artistico posto al primo piano in condominio, con ascensore, sito in Ferrara (FE) via Delle Volte, (superficie lorda mq 68) censito nel catasto fabbricati di Ferrara al foglio 385 particella:

- **556 sub. 23**, piano 1, cat. A/3, cl. 4, vani 3,5, rendita € 433,82.

Parti comuni: è compresa la comproprietà degli enti comuni dell'edificio ai sensi degli artt. 1117 e ss c.c. ed in particolare del vano scale e ascensore, particella 556 sub. 30.

OCCUPAZIONE: libero.

PRATICHE EDILIZIE.

In perizia sono indicate:

Pratica N. 27082/57 comunicazione per opere interne eseguite prima del 1° gennaio 2005 (art.22-L.R. 16/08) Presentazione in data 09/08/1957 al n. di prot. 13206, Rilascio in data 29/08/1957 al n. di prot.

Pratica N. 35047/91 Concessione Edilizia per ristrutturazione ristorante piano terra. Presentazione in data 04/10/1991 al n. di prot. 35047 Rilascio in data 15/01/1993 al n. di prot.

Pratica N. 7364/98 comunicazione opere manutenzione ordinaria per copertura, lattonerie, intonaci, infissi. Presentazione in data 20/02/1998 al n. di prot. 7364;

Pratica N. 20907/06 D.I.A. ai sensi della L.R. 31 del 25/11/2002 restauro e risanamento conservativo tipo. Presentazione in data 09/03/2006 al n. di prot. 20907/1274

Pratica N. 99024/07 restauro e risanamento conservativo tipo A, Variante essenziale a DIA 20907/1274 del 09/03/2006. A conclusione delle DIA 20907/06 e 99024/07, comunicazione di fine lavori e asseverazione finale in data 12/08/2010 PG 73075/10 PR 3541/2010 archiviata con vigente la dichiarazione del direttore dei lavori sulla conformità tra il progetto e il realizzato e le caratteristiche di abitabilità/agibilità.

CONFORMIA' EDILIZIA E CATASTALE:

in perizia sono evidenziate difformità edilizie, la relativa regolarizzazione è ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

In perizia NON sono evidenziate difformità catastali.

FORMALITÀ INDICATE IN PERIZIA DA CANCELLARE A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

ipoteca volontaria iscritta in data 25/02/2005 part. 933;

ipoteca giudiziale, iscritta in data 04/11/2022 part. 3380;

pignoramento immobili, trascritto in data 26/01/2024 part. 1269.

VINCOLI, SERVITU' E ONERI:

l'intero immobile di cui fa parte il lotto descritto è sottoposto al VINCOLO STORICO/ARTISTICO di cui agli artt. 59-61 D.Lgs. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", trascritto a Ferrara il 23/11/2004 part. 14554, l'aggiudicatario sarà perciò tenuto alla denuncia al Ministero e il trasferimento dell'immobile sarà condizionato sospensivamente al mancato esercizio della prelazione da parte degli enti cui la prelazione spetta.

In relazione alle parti comuni, in perizia vengono, tra l'altro, segnalate:

servitù di passaggio trascritta in data 7/9/2010 part. 9898 a carico del mappale 556 subalterno 30;

necessità di effettuare sanatoria edilizia delle parti comuni;

ascensore condominiale da riattivare;

impianto antenna condominiale non si sa se funzionante o meno;
presenza di linee impiantistiche e scarichi di fognature, oltre a vasche poste al piano terra;
infiltrazioni dal tetto e lesioni alle murature portanti, danneggiamenti ad alcune travi del coperto,
da riparare e/o da sostituire.

LOTTO 2

PREZZO BASE: €. 108.000,00

OFFERTA MINIMA: €. 81.000,00

rilancio minimo: €. 2.000,00

Cauzione: 20% del prezzo proposto.

DIRITTO VENDUTO: intera piena proprietà.

OGGETTO: appartamento con vincolo storico/artistico posto al primo piano in condominio, con ascensore, sito in Ferrara (FE) via Delle Volte, (superficie lorda mq 87) censito nel catasto fabbricati di Ferrara al foglio 385 particella:

- **556 sub. 22**, piano 1, cat. A/3, cl. 4, vani 4,5, rendita € 577,77.

Parti comuni: è compresa la comproprietà degli enti comuni dell'edificio ai sensi degli artt. 1117 e ss c.c. ed in particolare del vano scale e ascensore, particella 556 sub. 30.

OCCUPAZIONE: libero.

PRATICHE EDILIZIE: *(vedi indicazioni lotto 1)*

CONFORMIA' EDILIZIA E CATASTALE: *(vedi indicazioni lotto 1)*

FORMALITÀ INDICATE IN PERIZIA DA CANCELLARE A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA *(vedi indicazioni lotto 1)*

VINCOLI, SERVITU' E ONERI: *(vedi indicazioni lotto 1)*

LOTTO 3

PREZZO BASE: €. 64.000,00

OFFERTA MINIMA: €. 48.000,00

rilancio minimo: €. 1.000,00

Cauzione: 20% del prezzo proposto.

DIRITTO VENDUTO: intera piena proprietà.

OGGETTO: appartamento con vincolo storico/artistico posto al primo piano in condominio, con ascensore, sito in Ferrara (FE) via Delle Volte, (superficie lorda mq 51,80) censito nel catasto fabbricati di Ferrara al foglio 385 particella:

- **556 sub. 24**, piano 1, cat. A/3, cl. 4, vani 3, rendita € 371,85.

Parti comuni: è compresa la comproprietà degli enti comuni dell'edificio ai sensi degli artt. 1117 e ss c.c. ed in particolare del vano scale e ascensore, particella 556 sub. 30.

OCCUPAZIONE: libero.

PRATICHE EDILIZIE: *(vedi indicazioni lotto 1)*

CONFORMIA' EDILIZIA E CATASTALE: *(vedi indicazioni lotto 1)*

FORMALITÀ INDICATE IN PERIZIA DA CANCELLARE A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA *(vedi indicazioni lotto 1)*

VINCOLI, SERVITU' E ONERI: *(vedi indicazioni lotto 1)*

LOTTO 4

PREZZO BASE: € 66.000,00

OFFERTA MINIMA: € 49.500,00

rilancio minimo: € 1.000,00

Cauzione: 20% del prezzo proposto.

DIRITTO VENDUTO: intera piena proprietà.

OGGETTO: appartamento con vincolo storico/artistico posto al secondo piano in condominio, con ascensore, sito in Ferrara (FE) via Delle Volte, (superficie lorda mq 53) censito nel catasto fabbricati di Ferrara al foglio 385 particella:

- **556 sub. 10**, piano 2, cat. A/3, cl. 4, vani 3, rendita € 371,85.

Parti comuni: è compresa la comproprietà degli enti comuni dell'edificio ai sensi degli artt. 1117 e ss c.c. ed in particolare del vano scale e ascensore, particella 556 sub. 30.

OCCUPAZIONE: libero.

PRATICHE EDILIZIE: *(vedi indicazioni lotto 1)*

CONFORMIA' EDILIZIA E CATASTALE: *(vedi indicazioni lotto 1)*

FORMALITÀ INDICATE IN PERIZIA DA CANCELLARE A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA *(vedi indicazioni lotto 1)*

VINCOLI, SERVITU' E ONERI: *(vedi indicazioni lotto 1)*

LOTTO 5

PREZZO BASE: € 110.000,00

OFFERTA MINIMA: € 82.500,00

rilancio minimo: € 2.000,00

Cauzione: 20% del prezzo proposto.

DIRITTO VENDUTO: intera piena proprietà.

OGGETTO: appartamento con vincolo storico/artistico posto al secondo piano in condominio, con ascensore, sito in Ferrara (FE) via Delle Volte, (superficie lorda mq 85) censito nel catasto fabbricati di Ferrara al foglio 385 particella:

- **556 sub. 25**, piano 2, cat. A/3, cl. 4, vani 4, rendita € 495,80.

Parti comuni: è compresa la comproprietà degli enti comuni dell'edificio ai sensi degli artt. 1117 e ss c.c. ed in particolare del vano scale e ascensore, particella 556 sub. 30.

OCCUPAZIONE: libero.

PRATICHE EDILIZIE: *(vedi indicazioni lotto 1)*

CONFORMIA' EDILIZIA E CATASTALE: *(vedi indicazioni lotto 1)*

FORMALITÀ INDICATE IN PERIZIA DA CANCELLARE A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA *(vedi indicazioni lotto 1)*

VINCOLI, SERVITU' E ONERI: *(vedi indicazioni lotto 1)*

LOTTO 6

PREZZO BASE: €. 60.000,00

OFFERTA MINIMA: €. 45.000,00

rilancio minimo: €. 1.000,00

Cauzione: 20% del prezzo proposto.

DIRITTO VENDUTO: intera piena proprietà.

OGGETTO: appartamento con vincolo storico/artistico posto al secondo piano in condominio, con ascensore, sito in Ferrara (FE) via Delle Volte, (superficie lorda mq 48,60) censito nel catasto fabbricati di Ferrara al foglio 385 particella:

- **556 sub. 26**, piano 2, cat. A/3, cl. 4, vani 2.5, rendita € 309,57.

Parti comuni: è compresa la comproprietà degli enti comuni dell'edificio ai sensi degli artt. 1117 e ss c.c. ed in particolare del vano scale e ascensore, particella 556 sub. 30.

OCCUPAZIONE: libero.

PRATICHE EDILIZIE: *(vedi indicazioni lotto 1)*

CONFORMIA' EDILIZIA E CATASTALE: *(vedi indicazioni lotto 1)*

FORMALITÀ INDICATE IN PERIZIA DA CANCELLARE A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA *(vedi indicazioni lotto 1)*

VINCOLI, SERVITU' E ONERI: *(vedi indicazioni lotto 1)*

LOTTO 7

PREZZO BASE: €. 82.000,00

OFFERTA MINIMA: €. 61.500,00

rilancio minimo: €. 1.000,00

Cauzione: 20% del prezzo proposto.

DIRITTO VENDUTO: intera piena proprietà.

OGGETTO: appartamento con vincolo storico/artistico posto al terzo piano in condominio, con ascensore, sito in Ferrara (FE) via Delle Volte, (superficie lorda mq 64,50) censito nel catasto fabbricati di Ferrara al foglio 385 particella:

- **556 sub. 29**, piano 2, cat. A/3, cl. 4, vani 3, rendita € 371,85.

Parti comuni: è compresa la comproprietà degli enti comuni dell'edificio ai sensi degli artt. 1117 e ss c.c. ed in particolare del vano scale e ascensore, particella 556 sub. 30.

OCCUPAZIONE: libero.

PRATICHE EDILIZIE: *(vedi indicazioni lotto 1)*

CONFORMIA' EDILIZIA E CATASTALE: *(vedi indicazioni lotto 1)*

FORMALITÀ INDICATE IN PERIZIA DA CANCELLARE A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA *(vedi indicazioni lotto 1)*

VINCOLI, SERVITU' E ONERI: *(vedi indicazioni lotto 1)*

LOTTO 8

PREZZO BASE: €. 110.000,00

OFFERTA MINIMA: €. 82.500,00

rilancio minimo: €. 2.000,00

Cauzione: 20% del prezzo proposto.

DIRITTO VENDUTO: intera piena proprietà.

OGGETTO: appartamento con vincolo storico/artistico posto al terzo piano in condominio, con ascensore, sito in Ferrara (FE) via Delle Volte, (superficie lorda mq 85,50) censito nel catasto fabbricati di Ferrara al foglio 385 particella:

- **556 sub. 28**, piano 3, cat. A/3, cl. 4, vani 4, rendita € 495,80.

Parti comuni: è compresa la comproprietà degli enti comuni dell'edificio ai sensi degli artt. 1117 e ss c.c. ed in particolare del vano scale e ascensore, particella 556 sub. 30.

OCCUPAZIONE: libero.

PRATICHE EDILIZIE: *(vedi indicazioni lotto 1)*

CONFORMIA' EDILIZIA E CATASTALE: *(vedi indicazioni lotto 1)*

FORMALITÀ INDICATE IN PERIZIA DA CANCELLARE A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA *(vedi indicazioni lotto 1)*

VINCOLI, SERVITU' E ONERI: *(vedi indicazioni lotto 1)*

LOTTO 9

PREZZO BASE: €. 76.000,00

OFFERTA MINIMA: €. 57.000,00

rilancio minimo: €. 1.000,00

Cauzione: 20% del prezzo proposto.

DIRITTO VENDUTO: intera piena proprietà.

OGGETTO: appartamento con vincolo storico/artistico posto al terzo piano in condominio, con ascensore, sito in Ferrara (FE) via Delle Volte, (superficie lorda mq 60,00) censito nel catasto fabbricati di Ferrara al foglio 385 particella:

- **556 sub. 27**, piano 3, cat. A/3, cl. 4, vani 4, rendita € 495,80.

Parti comuni: è compresa la comproprietà degli enti comuni dell'edificio ai sensi degli artt. 1117 e ss c.c. ed in particolare del vano scale e ascensore, particella 556 sub. 30.

OCCUPAZIONE: libero.

PRATICHE EDILIZIE: *(vedi indicazioni lotto 1)*

CONFORMIA' EDILIZIA E CATASTALE: *(vedi indicazioni lotto 1)*

FORMALITÀ INDICATE IN PERIZIA DA CANCELLARE A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA *(vedi indicazioni lotto 1)*

VINCOLI, SERVITU' E ONERI: *(vedi indicazioni lotto 1)*

LOTTO 10

PREZZO BASE: €. 80.000,00

OFFERTA MINIMA: €. 60.000,00

rilancio minimo: €. 1.000,00

Cauzione: 20% del prezzo proposto.

DIRITTO VENDUTO: intera piena proprietà.

OGGETTO: negozio con vincolo storico/artistico posto al piano terra in condominio sito in Ferrara (FE) via Carlo Mayr, (superficie lorda mq 72,00) censito nel catasto fabbricati di Ferrara al foglio 385 particella:

- **556 sub. 32**, piano T, cat. C/1, cl. 19, Mq 53, rendita € 2.824,81.

Parti comuni: è compresa la comproprietà degli enti comuni dell'edificio ai sensi degli artt. 1117 e ss c.c. ed in particolare del vano scale e ascensore, particella 556 sub. 30.

OCCUPAZIONE: libero.

PRATICHE EDILIZIE: *(vedi indicazioni lotto 1)*

CONFORMIA' EDILIZIA E CATASTALE: *(vedi indicazioni lotto 1)*

FORMALITÀ INDICATE IN PERIZIA DA CANCELLARE A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA *(vedi indicazioni lotto 1)*

VINCOLI, SERVITU' E ONERI: *(vedi indicazioni lotto 1)*

LOTTO 11

PREZZO BASE: €. 13.500,00

OFFERTA MINIMA: €. 10.125,00

rilancio minimo: €. 500,00

Cauzione: 20% del prezzo proposto.

DIRITTO VENDUTO: intera piena proprietà.

OGGETTO: magazzino con vincolo storico/artistico posto al piano terra in condominio sito in Ferrara (FE) via Delle Volte, (superficie lorda mq 72,00) censito nel catasto fabbricati di Ferrara al foglio 385 particella:

- **556 sub. 31**, piano T, cat. C/2, cl. 9, Mq 13, rendita € 36,93.

Parti comuni: è compresa la comproprietà degli enti comuni dell'edificio ai sensi degli artt. 1117 e ss c.c. ed in particolare del vano scale e ascensore, particella 556 sub. 30.

OCCUPAZIONE: libero.

PRATICHE EDILIZIE: *(vedi indicazioni lotto 1)*

CONFORMIA' EDILIZIA E CATASTALE: *(vedi indicazioni lotto 1)*

FORMALITÀ INDICATE IN PERIZIA DA CANCELLARE A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA *(vedi indicazioni lotto 1)*

VINCOLI, SERVITU' E ONERI: *(vedi indicazioni lotto 1)*

MODALITA' DELLA VENDITA

“SINCRONA MISTA”

- le offerte potranno essere presentate secondo due modalità alternative, ossia su “supporto analogico” oppure in via telematica;
- **OGNI OFFERTA DOVRA' RIFERIRSI AD UN SINGOLO LOTTO E NON POTRA' ESSERE CONDIZIONATA ALL'ACQUISTO DI ALTRI LOTTI: NON VERRANNO PERCIO' AMMESSE BUSTE CONTENENTI OFFERTE RIFERITE A PIU' LOTTI NE' OFFERTE CONDIZIONATE ALL'ACQUISTO DI ALTRI LOTTI;**
- 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;
- 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.;

- 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 ("Trib. Ferrara es. imm. 162/2023"), 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 accredito, a mezzo di bonifico bancario, sul conto corrente del gestore, alle seguenti coordinate bancarie (Banca Sella S.p.a.) 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 precedente 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;

- nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del d.l.vo 21 novembre 2007, n. 231; a tal fine, potranno essere utilizzati i moduli disponibili presso la cancelleria;

- qualora il creditore precedente o un creditore intervenuto sia parte di un contratto di mutuo fondiario ed abbia invocato all'odierna udienza 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;

- 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 avviso e nell'ordinanza di vendita, si applicano le vigenti norme di legge.

Ferrara, 23 gennaio 2025

Il professionista delegato e custode giudiziario

Dott. Luca Lazzari

A circular professional stamp of the Order of Experts in Commercial Law (Ordine degli Esperti Commercialisti) in Ferrara. The stamp contains the text "ORDINE DEGLI ESPERTI COMMERCIALISTI", "FERRARA", and "LUCA LAZZARI DOTTOR COMMERCIALISTA N. 403". Below the stamp is a handwritten signature in black ink.