

TRIBUNALE DI FERRARA

- Giudizio di divisione R.G. 158/2026-

Giudice: Dott.ssa Maria Marta Cristoni

Custode giudiziario delegato: Dott.ssa Elisabetta Fini

**** ** ***

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE (1° esperimento)

La sottoscritta Elisabetta Fini con studio in Ferrara, Via Borgo dei Leoni 26, elisabettafini@profira.it, tel. 0532/1770178 visto il provvedimento di delega delle operazioni di vendita del compendio immobiliare pignorato emesso dal Signor Giudice in data 30/04/2026, avvisa che presso il Tribunale di Ferrara, Via Borgo dei Leoni 62

E' STATA FISSATA

per il giorno **17 Luglio 2026 alle ore 9,15**, la vendita dei seguenti immobili analiticamente descritti nella perizia redatta dal Geom. Enzo Poli Cappelli allegata al fascicolo dell'esecuzione, da considerarsi parte integrante del presente avviso di vendita, che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sul bene.

**** ** ***

Lotto: UNICO

PREZZO BASE: Euro 157.000 RILANCIO MINIMO : Euro 1.000,00

OFFERTA MINIMA (prezzo base ridotto di 1/4): Euro 117.750,00

CAUZIONE: Almeno 20% del prezzo proposto

Diritto Venduto: piena proprietà.

Ubicazione immobile: Comune di Ferrara (FE), Via Ludovico Ariosto.

Oggetto:

Intera proprietà - appartamento con cantina e autorimessa in contesto plurifamiliare di media entità, adibita a civile abitazione, al piano secondo, in posizione centrale, ricompreso in un fabbricato condominiale da circa 30 unità immobiliari, di vecchia edificazione (anni '60), con autorimessa pertinenziale al piano terra e utilità varie comuni. Il tutto è sito in Ferrara, via Ludovico Ariosto.

Categoria catastale:

Fabbricati

N.C.E.U. del Comune di FERRARA al

Foglio 381 con:

- il mappale 490 sub 27 – cat. A/2, classe 4, consistenza vani 7,0, sup. cat. tot. mq. 147, rendita cat. €. 1.138,79;
- il mappale 498 sub 2 – cat. C/6, classe 4, consistenza mq. 11, sup. cat. tot. mq. 13, rendita cat. €. 85,22;

Confini:

L'abitazione (m. 490 sub 27), confina: a Nord con mapp. 336, a Est con spazio aereo prospiciente la corte interna di cui al mapp. 497, a Sud con vano scala, percorsi e parti comuni, e a Ovest con spazio aereo su via Ariosto; ovvero salvo altri.

La cantina (m. 490 sub 27), confina: a Nord con area cortiliva comune, a Est e Ovest con altre cantine di terzi e a Sud con corridoio comune; ovvero salvo altri.

L'autorimessa (m. 498 sub 2), confina: a Nord con corte comuni, a Est e Ovest con altre autorimesse di terzi e a Sud con mapp. 240; ovvero salvo altri.

Conformità catastale ed edilizia:

Il tecnico incaricato ha dichiarato la conformità catastale fatta salva la regolarizzazione edilizia di cui al paragrafo "7" della perizia cui si rinvia. Il tecnico non ha dichiarato la conformità edilizia. Si rinvia alla perizia per ogni ulteriore informazione.

Occupazione

L'immobile risulta occupato dall'esecutato costituendo la sua abitazione principale.

Vincoli ed oneri giuridici

- Ipoteca GIUDIZIALE attiva, iscritta a Ferrara in data 15.06.1993 ai reg. gen. 7851 e reg. part. 1348 per la quota di $\frac{1}{2}$ su abitazione e autorimessa di cui al fg. 381, mapp. 490 sub 27 (A3) e mapp. 498 sub 2 (C6) del Comune di Ferrara;
- Ipoteca GIUDIZIALE attiva, iscritta a Ferrara in data 18.06.1993 ai reg. gen. 8067 e reg. part. 1405 per la quota di $\frac{1}{2}$ su abitazione e autorimessa di cui al fg. 381, mapp. 490 sub 27 (A3) e mapp. 498 sub 2 (C6) del Comune di Ferrara;
- Ipoteca GIUDIZIALE attiva, iscritta a Ferrara in data 18.06.1993 ai reg. gen. 8068 e reg. part. 1406, per l'intero su abitazione e autorimessa di cui al fg. 381, mapp. 490 sub 27 (A3) e mapp. 498 sub 2 (C6) del Comune di Ferrara;
- Ipoteca GIUDIZIALE attiva, iscritta a Ferrara in data 03.12.2004 ai reg. gen. 26283 e reg. part. 6604 per la quota di $\frac{1}{2}$ su abitazione e autorimessa di cui al fg. 381, mapp. 490 sub 27 (A3) e mapp. 498 sub 2 (C6) del Comune di Ferrara;
- Ipoteca GIUDIZIALE attiva, iscritta a Ferrara in data 01.12.2005 ai reg. gen. 27455 e reg. part. 7424, per l'intero su abitazione e autorimessa di cui al fg. 381, mapp. 490 sub 27 (A3) e mapp. 498 sub 2 (C6) del Comune di Ferrara;
- Ipoteca GIUDIZIALE attiva, iscritta a Ferrara in data 26.07.2010 ai reg. gen. 14665 e reg. part. 3388 per la quota di $\frac{1}{2}$ su abitazione e autorimessa di cui al fg. 381, mapp. 490 sub 27 (A3) e mapp. 498 sub 2 (C6) del Comune di Ferrara.
- Ipoteca GIUDIZIALE attiva, iscritta a Ferrara in data 25.03.2021 ai reg. gen. 5107 e reg. part. 708 per la quota di $\frac{1}{2}$ su abitazione e autorimessa di cui al fg. 381, mapp. 490 sub 27 (A3) e mapp. 498 sub 2 (C6) del Comune di Ferrara.
- Ipoteca GIUDIZIALE attiva, iscritta a Ferrara in data 05.06.2024 ai reg. gen. 10449 e reg. part. 1408 per la quota di $\frac{1}{2}$ su abitazione e autorimessa di cui al fg. 381, mapp. 490 sub 27 (A3) e mapp. 498 sub 2 (C6) del Comune di Ferrara.
- verbale di pignoramento immobiliare, trascritto a Ferrara in data 02.07.2025 ai reg. gen. 12689 e part. 9500 per la quota di $\frac{1}{2}$ su abitazione e autorimessa di cui al fg. 381, mapp.

490 sub 27 (A3) e mapp. 498 sub 2 (C6) del Comune di Ferrara;

- verbale di pignoramento immobiliare, trascritto a Ferrara in data 30.10.2015 ai reg. gen. 17328 e part. 12273 per l'intero su abitazione e autorimessa di cui al fg. 381, mapp. 490 sub 27 (A3) e mapp. 498 sub 2 (C6) del Comune di Ferrara;

- verbale di pignoramento immobiliare, trascritto a Ferrara in data 02.09.2010 ai reg. gen. 16521 e part. 9848 per la quota di $\frac{1}{2}$ su abitazione e autorimessa di cui al fg. 381, mapp. 490 sub 27 (A3) e mapp. 498 sub 2 (C6) del Comune di Ferrara.

- verbale di pignoramento immobiliare, trascritto a Ferrara in data 19.10.1994 ai reg. gen. 13029 e part. 8500 per l'intero su abitazione e autorimessa di cui al fg. 381, mapp. 490 sub 27 (A3) e mapp. 498 sub 2 (C6) del Comune di Ferrara.

- verbale di pignoramento immobiliare, trascritto a Ferrara in data 06.10.1994 ai reg. gen. 12524 e part. 8187 per l'intero su abitazione e autorimessa di cui al fg. 381, mapp. 490 sub 27 (A3) e mapp. 498 sub 2 (C6) del Comune di Ferrara;

- verbale di pignoramento immobiliare, trascritto a Ferrara in data 06.10.1994 ai reg. gen. 12524 e part. 8187 per l'intero su abitazione e autorimessa di cui al fg. 381, mapp. 490 sub 27 (A3) e mapp. 498 sub 2 (C6) del Comune di Ferrara.

AVVERTENZE ULTERIORI

Alla data della perizia risultavano sussistere debiti nei confronti del condominio; si rinvia al contenuto della perizia ed al capitolo 5, per ogni ulteriore informazione in merito.

*

AVVERTENZE GENERALI

Si avvisa che:

- la vendita del bene avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene medesimo si trova, così come identificato, descritto e valutato dall'esperto nella relazione, senza alcuna garanzia per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive eventualmente esistenti e quote condominiali relative.
- la vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non

potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

- la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità e/o difformità della cosa venduta nonché oneri di qualsiasi genere (ivi inclusi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) per qualunque motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

- gli interessati potranno esaminare l'immobile posto in vendita facendone richiesta al custode giudiziario Dott.ssa Elisabetta Fini con studio sito in Ferrara (FE), via Borgo dei Leoni n. 26, telefono 0532 1770178, e-mail elisabettafini@profira.it che provvederà ad accompagnare gli interessati medesimi presso l'immobile suddetto. Le richieste di visita dell'immobile potranno essere trasmesse anche tramite il Portale delle Vendite Pubbliche di cui si dirà meglio appresso.

- 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.

- 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;

- Entro il termine per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà rendere, sui moduli forniti dal delegato, 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 .

Il termine di versamento del saldo del prezzo nonché di ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita come quantificati dal professionista delegato è di 120 giorni dalla data di aggiudicazione.

Qualora il procedimento si basi su credito fondiario, e sia stata invocata l'applicazione dell'art. 41, co. 5, del d.l.vo 1° settembre 1993, n. 385 da parte del creditore procedente o di un creditore intervenuto, 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 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.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata ex art. 587 c.p.c. e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.

Solo all'esito degli adempimenti succitati ed altresì della produzione di aggiornati certificati sia catastali che relativi alle iscrizioni e trascrizioni effettuate sul bene, nonché del pagamento delle spese di trasferimento come sotto indicate, verrà emesso il decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 586 c.p.c.. In nessun caso, sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che risulti offerente e al favore del quale sia stata pronunciata l'aggiudicazione.

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.

In aggiunta al prezzo di aggiudicazione, è a carico dell'aggiudicatario il pagamento delle somme necessarie per la sanatoria degli eventuali abusi e, quindi, di quelle somme dovute a titolo di oblazione, canoni concessori, etc..

Qualora l'immobile e/o gli immobili aggiudicati siano occupati da parte di terzi senza titolo, la liberazione sarà effettuata a cura del custode giudiziario.

Chi offre un prezzo per l'acquisto senza incanto dell'immobile pignorato deve dichiarare la residenza oppure eleggere il domicilio nel comune di Ferrara (FE): in mancanza, le comunicazioni gli sono fatte presso la cancelleria del Tribunale di Ferrara, ai sensi dell'art. 174 disp. att. c.p.c...

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

le offerte potranno essere presentate secondo due modalità alternative, ossia su “supporto analogico” oppure in via telematica;

Offerte telematiche

Per partecipare ad una vendita telematica è necessario presentare l'offerta con modalità telematiche, entro le ore 12.00 del giorno precedente la data fissata per la vendita, accedendo al Portale delle Vendite Pubbliche che si raggiunge alternativamente ai seguenti indirizzi <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> oltre che dalla scheda relativa al bene sul sito del gestore www.garavirtuale.it

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

- 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 telefax 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;

- all'offerta telematica dovrà essere allegata la copia della contabile del bonifico comprovante 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 intestato al gestore 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 non si riscontrerà l'accredito della somma corrispondente alla cauzione sul conto corrente del gestore, l'offerta sarà considerata inefficace;

- il bonifico, quanto alla causale, dovrà riportare, per ragioni di segretezza dell'offerta, unicamente la parola "Cauzione", senza ulteriori indicazioni;

- 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);

Maggiori informazioni verranno fornite dal gestore della vendita telematica:

- attraverso il call center 041-5369911 attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00;

- e-mail: info.ferrara@edicomspa.it;

- tramite l'apposita chat on line disponibile sul sito www.garavirtuale.it;

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

** ** *

Offerta con modalità cartacea

L'offerente deve presentare, presso lo studio del professionista delegato entro le ore 12.00 del giorno precedente alla vendita, all'indirizzo suindicato, un'offerta in busta, in marca da

bollo da €. 16,00, che dovrà 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 ("Procedura n....."), per un importo minimo pari ad almeno il 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 dovranno essere presentate, in busta chiusa, presso lo studio del professionista delegato, all'indirizzo suindicato, dal lunedì al venerdì, negli orari di ufficio e previo appuntamento da concordarsi telefonicamente (n. telefono 0532 1770178).

Nessuna annotazione dovrà essere apposta sulla busta.

All'esterno della busta medesima, dovranno essere annotati, a cura del professionista delegato ricevente o di un suo delegato ad hoc, il nome, previa identificazione, di colui che materialmente provvede al deposito, il nome del Giudice dell'esecuzione, quello del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte.

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

** ** *

svolgimento delle operazioni di vendita

Le buste saranno aperte alla data, ora e luogo fissati per l'esame delle offerte, alla presenza degli offerenti ove comparsi ed ivi ammettendo la presenza di coloro che si dichiarano offerenti per il bene cui si riferiscono le offerte in esame. Ai sensi dell'art. 20 del Decreto del Ministero della Giustizia 26.2.2015 n. 32, alle operazioni di vendita senza incanto possono prendere parte, con modalità telematiche, il giudice, il referente della procedura (che, nel caso di specie, è il professionista delegato) ed il cancelliere. Con le medesime modalità, possono partecipare anche altri soggetti se autorizzati dal giudice o dal referente della procedura. In caso di offerte presentate su supporto digitale, il portale del gestore della vendita telematica assicura l'accesso degli offerenti al documento informatico contenente i dati delle offerte e sostituisce i nominativi con pseudonimi od altri elementi distintivi in grado di assicurarne l'anonimato. Nel caso di mancata comparizione dell'unico offerente, l'aggiudicazione verrà disposta, sentite le parti ed i creditori non intervenuti e salva l'applicazione delle previsioni di cui all'art. 572, II e III comma, c.p.c.. A norma dell'art. 572, II comma, c.p.c., se l'offerta è pari o superiore al valore stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa è senz'altro accolta. A norma dell'art. 572, III comma, c.p.c., se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, può farsi luogo alla vendita quando si ritiene che non vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.. In ipotesi di più offerte valide, il professionista delegato, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., invita in ogni caso gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta, tramite offerte palesi con rilancio minimo come stabilito nell'avviso di vendita ed il bene verrà aggiudicato al migliore offerente, fatta salva l'applicazione delle previsioni che seguono. La gara dovrà dichiararsi chiusa quando siano decorsi 180 secondi dall'ultima offerta senza che siano stati effettuati rilanci ulteriori. Se il prezzo offerto all'esito della gara è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, non si farà luogo alla vendita se sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli

offerenti o per loro assenza, l'aggiudicazione sarà disposta a favore di colui che abbia offerto il maggior prezzo ovvero, in caso di parità di prezzo offerto, a chi abbia versato la cauzione di maggiore importo ovvero, in caso di parità di prezzo e di importo della cauzione, a chi abbia offerto di pagare nel minor tempo possibile. Ove le offerte siano tutte equivalenti, l'aggiudicazione avverrà in favore di colui che ha presentato l'offerta per primo. Se sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. ed il prezzo indicato nella migliore offerta è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, non si farà luogo alla vendita, ma si procederà all'assegnazione.

Modalità di pubblicazione del presente avviso

Quanto alle forme di pubblicità, oltre alla pubblicazione obbligatoria prevista dagli artt. 490, co. 1, c.p.c. e 161 quater disp. att. c.p.c. da effettuarsi a cura del professionista entro un termine non inferiore a quarantacinque (45) giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte, ai sensi dell'art. 490, co. 2 e 3, c.p.c., sia resa pubblica, a cura del Gruppo Edicom S.p.A (contatti: mail. info.ferrara@edicomspa.it tel. 0532.240799 / 041.5369911 invio telematico a mezzo del portale www.asteannunci.it), la presente ordinanza, l'avviso di vendita, la perizia ed ulteriore documentazione a supporto della vendita:

1) sui portali web ex art. 490, comma 2, c.p.c.: www.asteannunci.it www.asteavvisi.it; www.canaleaste.it www.rivistaastegiudiziarie.it, regolarmente iscritti all'elenco ministeriale come stabilito dal DM 31/10/2006 ed interoperabili con il Portale delle Vendite Pubbliche (PVP), in un termine non inferiore a sessanta (60) giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte;

2) un estratto dovrà essere inoltre pubblicato sul quindicinale: "La Rivista delle Aste Giudiziarie" è disposta inoltre la pubblicazione sul "Free Press Edizione Nord Est", nonché il servizio di "Postal Target" che invierà missiva ai residenti nelle adiacenze al Cap di riferimento ove l'immobile è staggito. La pubblicazione avverrà anche a mezzo del servizio Gestionale Aste sui portali commerciali: www.idealista.it – www.casa.it – bakeca.it nonché sul portale www.immobiliare.it. Le schede di vendita saranno consultabili anche sull'App GPS ASTE.

Maggiori informazioni verranno fornite dal professionista delegato, presso il proprio studio,
all'indirizzo sopra indicato.

Ferrara, 08 maggio 2026

Il professionista delegato

Elisabetta Fini