

R.G. 21/2025 e 22/2025



**TRIBUNALE DI FERRARA**

*Sezione civile – Ufficio delle procedure concorsuali*

Il Giudice delegato,

letta l'istanza del curatore,

Visti i programmi di liquidazione predisposti dal liquidatore ed approvati con provvedimento del 28/01/2026

**ordina**

la vendita del compendio immobiliare di seguito indicato con delega delle operazioni di vendita al professionista nominato liquidatore nelle procedure R.G.L.C. 21/2025 e 22/2025; ritenuta altresì l'opportunità di procedere alla vendita con le forme previste dall'art. 571 c.p.c., non apparendo sussistenti i presupposti previsti dall'art. 569, co. 3, ultimo periodo, c.p.c., per disporre la vendita con incanto; ritenuto, quanto alle modalità della vendita telematica, di disporre la vendita sincrona mista; ritenuto di determinare il prezzo base della vendita nella misura indicata dall'esperto nella propria relazione; ritenuto che non appaia funzionale all'agevolazione dell'accesso al credito la previsione rateale del pagamento rateale del prezzo in dodici mesi e ravvisata nell'esigenza di procedere celermente alla liquidazione dell'immobile l'opportunità di contenere il termine per il versamento del saldo prezzo in giorni centoventi; ritenuto opportuno disporre che si adottino le forme di pubblicità di seguito indicate; visti gli artt. 785, 788, 569, co. 3 e 4, 591 *bis* e 570 e ss., 161 *ter*, 161 *quater* disp. att. c.p.c. e gli artt. 12 e ss. del d.m. 26 febbraio 2015, n. 32,

**dispone**

la vendita sincrona mista dell'immobile facente parte del patrimonio della procedura compiutamente descritto nella relazione dell'esperto agli atti della procedura;

**delega**

per le operazioni di vendita ed in particolare per il compimento degli atti previsti dall'art. 591 *bis*, co. 3, n. 2), 3), 5), 6), 7), 8), 9), 10), 11), 13) c.p.c. il professionista già nominato liquidatore delle procedure di liquidazione del patrimonio;

**dispone**

che il pagamento del contributo previsto dall'art. 18 bis del D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 (pari attualmente ad euro 100,00 per ciascun lotto e per ogni tentativo di vendita) e relativo alla pubblicità obbligatoria sul portale delle vendite pubbliche (P.V.P.) stabilita dagli artt. 490, co. 1, e 161 *quater* disp. att. c.p.c. sia effettuato a cura della procedura e che il liquidatore provveda ad effettuare la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche almeno 45 giorni prima del termine stabilito per la presentazione delle offerte



**dispone**

che entro il termine di un anno dall'emissione della presente ordinanza, siano fissati almeno tre esperimenti di vendita, secondo i criteri stabiliti dall'art. 591, co. 2, c.p.c.;

**fissa**

innanzi al professionista delegato per il giorno **03 luglio 2026, alle ore 9.00**, la vendita sincrona mista del compendio immobiliare e più precisamente:

Lotto Unico) appartamento al piano secondo di una palazzina a tre piani fuori terra, costituito da ingresso, soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, un bagno, disimpegno, ripostiglio e balcone, oltre ad autorimessa al piano seminterrato, il tutto sito nel Comune di Cento, località Renazzo, Via Cesare Diana 7, così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cento: foglio 39, particella 399, subalterno 28, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie 78 mq., rendita €. 866,36 (abitazione); foglio 39, particella 399, subalterno 8, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, superficie 14 mq., rendita €. 57,74 (garage)

il tutto come compiutamente descritto nella relazione dell'esperto agli atti delle procedure

Prezzo base euro 100.000,00, Offerta minima euro 75.000,00, pari al 25% in meno rispetto al prezzo base

**determina**

il rilancio minimo negli importi seguenti: euro 500,00, qualora il prezzo base sia inferiore ad euro 50.000,00; euro 1.000,00, qualora il prezzo base sia inferiore ad euro 100.000,00; euro 2.000,00, qualora il prezzo base sia inferiore ad euro 200.000,00; euro 5.000,00, qualora il prezzo base sia superiore ad euro 200.000,00;

**dispone**

quanto alle modalità di visita dell'immobile che le visite possano essere effettuate tutti i giorni feriali, previo congruo preavviso,

**autorizza**

a gestire la vendita telematica la società Gruppo Edicom S.p.a., con sede in Padova, piazzetta Amleto Sartori n. 18, iscritta nel registro previsto dall'art. 3 del DM 26/02/2015 n. 32 e titolare del portale raggiungibile al sito <https://www.garavirtuale.it>

**dispone**

che il liquidatore delegato dia avviso ai creditori iscritti della data e dell'ora di ciascuna vendita almeno quarantacinque giorni prima; che l'esame delle offerte venga compiuto dal professionista delegato nell'aula "G", posta al piano terra del Tribunale di Ferrara, via Borgo dei Leoni 60; che le buste contenenti le offerte non siano aperte se non alla data fissata ed alla presenza degli offerenti; che qualora la vendita fissata vada deserta, il delegato fissi una nuova vendita in una delle date ricavabili dal calendario messo a disposizione dei professionisti e reperibile in cancelleria, fissando un prezzo base inferiore al precedente fino al limite di un quarto e, dopo il quarto tentativo di vendita andato deserto, fino al limite delle metà e proseguendo nella fissazione di tentativi di vendita fino a diversa direttiva del Giudice; che il professionista delegato depositi tempestivamente per via telematica gli atti posti in essere e relativi alla delega conferitagli e formi un fascicolo cartaceo, nel quale inserirà tutti gli atti compiuti in forza della delega;

**dispone**



che prima della data fissata per la vendita, il professionista delegato depositi nel fascicolo della procedura la dichiarazione del gestore prevista dall'art. 10, co. 2, del d.m. 26 febbraio 2015, n. 32;

#### **fissa**

le seguenti modalità in ordine alla presentazione delle offerte e delle cauzioni, alla deliberazione sull'offerta, alla gara fra gli offerenti nonché al pagamento del prezzo e degli oneri fiscali e al deposito della dichiarazione di cui all'art. 585, quarto comma, c.p.c., da riportare nell'avviso di vendita, che dovrà essere redatto in conformità al modello predisposto dal Giudice e disponibile presso la cancelleria:

- le offerte di acquisto dovranno 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;
- 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 centoventi giorni dalla data di aggiudicazione e la cui mancata indicazione comporterà che s'intenderà fissato il termine massimo di centoventi giorni; 5) l'espressa dichiarazione di avere preso visione del contenuto dell'ordinanza che dispone la vendita e dell'elaborato predisposto dall'esperto, circa lo stato di fatto e di diritto del compendio immobiliare, con particolare riguardo ai vincoli esistenti; 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 di Ferrara o indicare il proprio indirizzo di posta elettronica certificata risultante da pubblici elenchi o eleggere un domicilio digitale speciale. In mancanza, le comunicazioni dirette all'offerente saranno fatte presso la cancelleria, salvo quanto previsto dall'articolo 149 bis c.p.c. per i soggetti che hanno l'obbligo di munirsi di un indirizzo di posta elettronica certificata o servizio elettronico di recapito qualificato;



- 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 ("Liquidazione Controllata R.G. 22/2025"), 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. Il 20% è l'importo minimo a pena di inefficacia: l'offerente può versare anche una cauzione più alta;
- 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;
- le offerte di acquisto presentate in base alla seconda modalità alternativa, ossia in forma telematica, dovranno essere redatte mediante utilizzo del software realizzato dal Ministero della Giustizia, in forma di documento informatico privo di elementi attivi, disponibile sul portale delle vendite pubbliche, raggiungibile dal sito <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/pvp/>, oltre che nella scheda relativa ai beni in vendita sul portale del gestore della vendita telematica, raggiungibile dal 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 Iva, 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 e l'espressa dichiarazione di avere preso visione del contenuto dell'ordinanza che dispone la vendita e dell'elaborato predisposto dall'esperto, circa lo stato di fatto e di diritto del compendio immobiliare, con particolare riguardo ai vincoli esistenti, nonché 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/attestato di qualificazione energetica, manifestando l'intenzione di



voler assumere direttamente tali incombenze, f) l'indicazione del liquidatore, 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 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 dm 26 febbraio 2015 n. 32 o, in alternativa, quello di cui all'art. 12, co. 5, dello stesso dm. 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](mailto: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; 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'Internationale 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 mandato 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 cpc; nei casi previsti dall'art. 15, co. 1, del dm 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;
- ciascun offerente, per ammesso alla vendita telematica, deve comprendere 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 bonifico bancario, sul conto corrente del gestore, le cui coordinate bancarie saranno indicate dal professionista delegato nell'avviso di vendita; tale accredito dovrà avere 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 riscontrerà 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) 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 centoventi 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 è inferiore 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 nei luoghi 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 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; 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 centoventi 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 e sul sito del Tribunale;
- la dichiarazione verrà consegnata al delegato a mezzo pec o consegna del modulo a mano; se la suddetta dichiarazione non viene resa nel termine di centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione, verrà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario, con perdita della cauzione;
- 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 saranno menzionate nell'avviso di vendita;
- ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario, nonché 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;



### **dispone,**

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 effettuare entro e non oltre quarantacinque giorni prima dell'esperimento di vendita, che l'avviso di vendita, ai sensi dell'art. 490, co. 2 e 3 c.p.c. sia reso pubblico, a cura del professionista delegato, mediante le seguenti modalità:

A) sui portali web ex art. 490, comma 2, c.p.c.: [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it); [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it); [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it), 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 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte;

B) 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 dell'immobile posto in vendita. La pubblicazione avverrà anche a mezzo del servizio Gestionale Aste sui portali commerciali: [www.idealista.it](http://www.idealista.it) - [www.casa.it](http://www.casa.it) - [bakeca.it](http://bakeca.it), nonché sul portale [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it). Le schede di vendita saranno consultabili anche sull'App GPS ASTE. Il testo dell'inserzione deve essere redatto secondo le indicazioni disponibili presso la cancelleria e deve contenere, in particolare, i seguenti dati: numero di ruolo della procedura, nome del Giudice, nome del professionista delegato, con il suo recapito telefonico e il suo indirizzo di posta elettronica, diritto reale posto in vendita (proprietà, quota della proprietà, usufrutto, nuda proprietà, ecc.), tipologia del bene (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.) ubicazione, principali caratteristiche e consistenza dell'immobile (superficie, vani, piano, presenza di ascensore, stato di conservazione, ecc.), eventuali pertinenze ed accessori (balcone, cantina, posto auto, giardino, ecc.), condizione (libero/occupato), ammontare del prezzo base e dell'offerta minima, giorno e ora della vendita, nonché, quanto all'avviso sui quotidiani e periodici, sito internet su cui rinvenire la relazione dell'esperto; saranno invece omissi il nome del debitore, il numero civico della via o della piazza in cui è posto l'immobile, i dati catastali ed i confini del bene; il professionista delegato alla vendita provvederà a trasmettere al Gruppo Edicom, almeno 70 giorni prima della data fissata per l'esperimento di vendita, ogni atto, documento, provvedimento necessario e/o utile allo svolgimento dell'incarico del gestore stesso (la documentazione da pubblicare dovrà essere preventivamente epurata dall'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi), oltre al modulo di richiesta di pubblicità completo dei dati per la corretta fatturazione

### **delega**

lo stesso professionista agli adempimenti successivi all'aggiudicazione, stabilendo che egli si attenga, nello svolgimento dell'incarico, alle seguenti indicazioni:

- il professionista delegato, se tali informazioni non risultano dagli atti, provvederà ad informarsi presso l'aggiudicatario in ordine al regime patrimoniale della famiglia, se coniugato, alla sussistenza dei presupposti per eventuali agevolazioni fiscali e alle modalità di pagamento del prezzo, con particolare riferimento alla possibilità di contrarre un mutuo;
- il professionista comunicherà quindi all'aggiudicatario, a mezzo di lettera raccomandata, l'importo del saldo prezzo e delle imposte conseguenti al trasferimento, il termine finale di tale



versamento e le coordinate bancarie del conto intestato alla procedura da utilizzare per il pagamento;

- nel contempo il professionista aggiornerà le visure in atti, per accertare se sussistano eventuali iscrizioni o trascrizioni successive al pignoramento e verificherà altresì la natura delle iscrizioni ipotecarie e il loro oggetto ed in particolare se esse riguardino solo l'immobile posto in vendita o un compendio più ampio;
- il professionista provvederà quindi ad acquisire la documentazione attestante l'avvenuto versamento del saldo prezzo e degli oneri dovuti, verificando presso la banca l'effettivo accredito dell'importo;
- il professionista delegato, sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate, redigerà poi la bozza del decreto di trasferimento e la trasmetterà al cancelliere, affinché sia sottoposta alla firma del Giudice,
- la bozza del decreto di trasferimento dovrà contenere l'ordine di cancellazione dei gravami esistenti sull'immobile come previsto dall'art. 586 c.p.c. (trascrizione dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, iscrizioni ipotecarie) e ad essa dovranno essere allegati: i) ove necessario, certificato di destinazione urbanistica ex art. 18 L. 47/1985 avente validità di un anno dal rilascio o, in caso di scadenza, altro certificato sostitutivo che il professionista delegato richiederà; ii) le dichiarazioni fiscali rese dall'aggiudicatario in originale, unitamente alla copia del documento di identità e le dichiarazioni rese a norma del d.p.r. 445/2000, l'attestazione circa l'avvenuto versamento delle somme necessarie sia per il trasferimento che per le formalità successive poste a carico dell'aggiudicatario; iii) la dichiarazione scritta resa dall'aggiudicatario contenente le indicazioni di cui all'art. 22 del d. lgs 231/2007 e quella eventualmente rettificata, ricevuta entro il termine del saldo prezzo;
- se il versamento del prezzo è avvenuto con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento, che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, nella bozza di decreto di trasferimento deve essere indicato tale atto;
- a seguito della sottoscrizione del decreto da parte del Giudice e dell'attribuzione allo stesso del numero di cronologico e del numero di repertorio (e prima della trasmissione all'Ufficio del Registro), il professionista ne estrarrà copia autentica per gli adempimenti relativi alla trascrizione nei Registri Immobiliari;
- effettuato presso la banca il pagamento delle imposte e tasse dovute, il professionista provvederà quindi a consegnare la documentazione necessaria (originale del decreto di trasferimento, la relazione del perito e la copia del mod. F24) all'Ufficio del Registro, controllando che lo svolgimento della pratica avvenga nei tempi previsti; all'esito, il professionista provvederà alla tempestiva restituzione del decreto alla cancelleria e, estrarre copia autentica, la invierà all'acquirente a mezzo raccomandata, unitamente alla nota di trascrizione;
- nelle more il professionista delegato avrà altresì provveduto al deposito presso il competente Ufficio della copia del decreto di trasferimento e della relativa nota di trascrizione, previo pagamento della relativa tassa; trascorso il tempo necessario, ritirerà presso la Conservatoria il



duplo di tale nota per l'inserimento nel fascicolo; il professionista delegato avrà anche provveduto alle formalità necessarie -ivi compreso il versamento- per la cancellazione dei gravami;

- il professionista provvederà infine agli adempimenti necessari per la voltura catastale, ivi compreso il pagamento del relativo importo; quando possibile la voltura verrà eseguita unitamente alla trascrizione del decreto; altrimenti sarà effettuata dopo la registrazione del decreto previa esibizione di copia dello stesso;

**dispone**

che il professionista delegato si attenga, nello svolgimento del proprio incarico, quanto agli adempimenti riguardanti l'apertura e la movimentazione del conto corrente, le relative comunicazioni e agli adempimenti riguardanti il decreto di trasferimento, alle "Linee guida per i delegati" pubblicate sul sito del Tribunale di Ferrara ([tribunale-ferrara.giustizia.it](http://tribunale-ferrara.giustizia.it)).

Ferrara, 07/04/2026

Il Giudice delegato  
dott.ssa Marianna Cocca

