

TRIBUNALE DI FERRARA

- Esecuzione immobiliare R.G. 114/2022 -

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Vincenzo Cantelli

Custode giudiziario delegato: Dott. Aristide Pincelli

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE (IX° esperimento)

Il sottoscritto Aristide Pincelli con studio in Ferrara, Via Garibaldi 39, aristidepincelli@studiomarinari.com tel. 0532/242371 visto il provvedimento di delega delle operazioni di vendita del compendio immobiliare pignorato emesso dal Signor G.E. in data 01/02/2023, avvisa che presso il **Tribunale di Ferrara, Via Borgo dei Leoni 62**

E' STATA FISSATA

per il giorno **16.10.2026, alle ore 10:00**, 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 60.000,00 RILANCIO MINIMO : Euro 1.000,00

OFFERTA MINIMA (prezzo base ridotto di 1/4): Euro 45.000,00

CAUZIONE: Almeno 35% del prezzo proposto

Diritto Venduto: piena proprietà.

Ubicazione immobile: Portomaggiore, Via Eugenio Curiel

Oggetto: Trattasi di fabbricato in contesto di monofamiliare, adibito a civile abitazione, al piano terra, primo e sottotetto, ricompreso in un fabbricato di recente edificazione, con pertinenziale autorimessa doppia e corti esclusive antistanti e retrostante. L'immobile è inserito in complesso immobiliare, in contesto di edificio monofamiliare di relativa recente edificazione (2007 circa).

Categoria catastale: abitazione:

Le unità immobiliari in oggetto sono censite all'N.C.E.U. del Comune di PORTOMAGGIORE (G916),

al Foglio 122 con:

- il mappale 95 sub 4 – cat. A/2, classe 2, consistenza vani 12, sup. cat. tot. mq. 286, rendita cat. €. 1.611,35, via Eugenio Curiel, piano T-1-2; individuata con schede catastale in atti di prot. n. FE0085253 del 05.05.2009;

- il mappale 95 sub 5 – cat. C/6, classe 2, consistenza mq. 42, sup. cat. tot. mq. 54, rendita cat. €. 184,37, via Eugenio Curiel, piano T; individuata con schede catastale in atti di prot. n. FE0085253 del 05.05.2009;

- il mappale 95 sub 6 – corte esclusiva (bene non censibile ovvero comune ai sub 4 e 5); Il mappale 95, comprendente in parte l'area di sedime del fabbricato risulta altresì censito al VCT di Portomaggiore, come ente urbano di mq. 673;

Dimensioni: la superficie lorda dell'abitazione superficie totale calpestabile di circa mq. 200,00;

Occupazione: occupato dal debitore con la famiglia

Giudizio del tecnico sulle condizioni di manutenzione dell'unità:

Si precisa, in particolare, che il fabbricato monofamiliare è collegato alla linea fognaria di altro alloggio adiacente, che condividono.

Si invitano gli interessati a consultare attentamente la perizia con riguardo in particolare al punto 5.4 Avvertenze ulteriori.

Conformità urbanistico edilizia e catastale: il tecnico ha dichiarato la conformità catastale, ma non la conformità edilizia per la quale ha stimato oneri di eventuale sanatoria in circa 5.000 euro. Si rinvia al contenuto della perizia per ogni eventuale ulteriore approfondimento. Nel prezzo finale a base d'asta è da intendersi comunque ricompresa ogni e qualsiasi onere inerente la regolarizzazione edilizia anche non precisamente quantificata o quantificabile nella perizia. Il tecnico ha consigliato la consultazione di un tecnico strutturista prima di partecipare all'asta per la valutazione esatta dei costi per la certificazione e idoneità statiche da produrre.

Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

- ipoteca volontaria del 07.02.2008 di rep. 13726 / 2955, iscritta a Ferrara in data 13.02.2008 ai reg. gen. 3125 e part. 623 su immobili di cui al fg. 122 mapp. 95 sub 4-5-6 del Comune di Portomaggiore;
- ipoteca volontaria iscritta a Ferrara in data 12.05.2009 di rep. 12732 / 7401, iscritta a Ferrara in data 13.05.2009 ai reg. gen. 8766 e part. 1763 su immobili di cui al fg. 122 mapp. 95 sub 4-5-6 del Comune di Portomaggiore
- Ipoteca Conc. Amm. Riscossione attiva per atto a ruolo Agenzia delle Entrate, a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione derivante da atto dell'Agenzia delle Entrate-riscossione di Roma del 05.03.2019 di rep. 1730 / 3919;
- verbale di pignoramento immobiliare, rep. 8343 / 2011, trascritto a Ferrara in data 09.11.2012 ai reg. gen. 760 e part. 697 su immobili di cui al fg. 122 mapp. 95 sub 4-5 del Comune di Portomaggiore;
- verbale di pignoramento immobiliare, trascritto a Ferrara in data 20.12.2013 ai reg. gen. 17348 e part. 12385 su immobili di cui al fg. 122 mapp. 95 sub 4-5-6 del Comune di Portomaggiore;

- verbale di pignoramento immobiliare, rep. 2212 / 2022, trascritto a Ferrara in data 08.09.2022 ai reg. gen. 17288 e part. 12837 su immobili di cui al fg. 122 mapp. 95 sub 4-5-6 del Comune di Portomaggiore;

Ulteriori informazioni utili: si rinvia al contenuto della perizia.

*** ** *

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. Aristide Pincelli con studio sito in Ferrara (FE), via Garibaldi n. 39, telefono 0532 242371, e-mail 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.

È possibile, per i partecipanti alle aste, ottenere mutui a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente al cd. protocollo ABI per la concessione di mutui agli aggiudicatari. È possibile conseguire presso il sito ABI, l'elenco delle banche aderenti: si invitano gli offerenti a contattare direttamente le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse, delle quali sarà disponibile anche il recapito telefonico, sempre presso lo studio del professionista delegato o presso il sito ABI.

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.

Qualora intenda avvalersi del custode per la liberazione dell'immobile nelle ipotesi previste dall'art. 560, comma 6, c.p.c., l'aggiudicatario dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo. In tal caso il custode provvederà alla liberazione dell'immobile con le modalità ed i tempi previsti dall'art. 560, comma 6, c.p.c., con spese a carico della procedura.

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:

VENDITA SINCRONA MISTA

Le operazioni di vendita ed ogni attività propedeutica e correlata avverranno nelle forme della vendita sincrona mista di cui all'art. 22 del Decreto del Ministero della Giustizia 26.2.2015 n. 32.

Pertanto, le offerte di acquisto potranno essere presentate sia in via telematica e sia su supporto analogico, ossia in forma cartacea.

Il gestore della vendita telematica, autorizzato dal G. E, è la società è la società Edicom Finance Spa, con sede legale in Mestre (VE), Via Torre Belfredo n. 64, iscritta nel registro previsto dall'art. 3 del DM 26.02.2015, n . 32 e titolare del portale raggiungibile dal sito <https://www.garavirtuale.it/>.

Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche, partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità, mentre coloro che hanno formulato l'offerta su supporto analogico, partecipano comparendo innanzi al professionista delegato, nel luogo come sopra indicato.

SOGGETTI LEGITTIMATI A PRESENTARE LE OFFERTE

A norma dell'art 571 c.p.c., ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato, personalmente od a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, III comma, c.p.c.. Il procuratore legale dovrà, in ogni caso, essere munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti.

Nell'ipotesi di cui al predetto art. 579, III comma, c.p.c., il mandato speciale risultante

da atto pubblico o scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma I, c.p.c..

MODALITÀ E TERMINI DI PRESTAZIONE DELLA CAUZIONE

La cauzione, pari, al 35% del prezzo proposto, qualora l'offerta sia presentata con modalità telematica, deve essere versata mediante bonifico bancario sul conto corrente del gestore, acceso presso la Banca Sella Spa - IBAN IT02A0326812000052914015770.

Tale bonifico deve perfezionarsi in tempo utile per le valutazioni sull'ammissibilità dell'offerta con l'avvertenza che se nel giorno fissato per la vendita e la preliminare verifica dell'ammissibilità delle offerte, all'apertura delle buste, non si riscontrerà l'accredito della somma corrispondente alla cauzione sul conto corrente del gestore, l'offerta sarà considerata inefficace.

Per ragioni di segretezza dell'offerta, il bonifico stesso dovrà riportare, quale causale, esclusivamente la dicitura cauzione, senza alcun riferimento alla procedura, al Tribunale, al professionista delegato né ad altro elemento che connoti la procedura. 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 da quello indicato in fase di presentazione dell'offerta, dedotte le sole eventuali spese di bonifico (non superiori ad euro 5,00).

Se l'offerta è presentata in forma cartacea, la cauzione deve essere versata tramite assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura "Esecuzione Immobiliare n....." ed inserito nella busta contenente l'offerta. In caso di mancata aggiudicazione saranno restituiti, immediatamente dopo la gara, gli assegni circolari a coloro che

abbiano depositato le offerte in forma cartacea.

VALIDITÀ ED EFFICACIA DELL'OFFERTA

Indipendentemente dalla modalità di relativa presentazione, a norma dell'art. 571 c.p.c., l'offerta è irrevocabile salvo che il Giudice ordini l'incanto ovvero siano decorsi 120

giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta.

L'offerta non è efficace:

- se perviene oltre il termine stabilito.
- se è inferiore di oltre il 75% rispetto al prezzo base stabilito nel presente avviso.
- se l'offerente non presta cauzione, con le modalità succitate, o non la presta nella misura del 35% del prezzo da lui proposto.

offerta con modalità telematica

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 inequivoca.

- 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 35% 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, dedotte 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@edicomsrl.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 esecutiva n....."), per un importo minimo pari ad almeno il 35% 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

A) Oltre alla pubblicazione obbligatoria prevista dagli artt. 490, co. 1 c.p.c. e 161 quater disp. att. c.p.c., l'avviso di vendita pubblicato, per una sola volta, a cura della società Edicom Finance Spa, con sede legale in Mestre (VE), Via Torre Belfredo n. 64 (tel. 041 5369911, fax 041 5351923, email info.ferrara@edicomspa.it), sui quotidiani "Il Resto del Carlino" e "La Nuova Ferrara" edizioni domenicali; l'ordinanza, unitamente alla perizia di stima, dovrà essere pubblicata sul sito ufficiale del Tribunale di Ferrara www.tribunale.ferrara.it, sul sito internet www.asteannunci.it, sito interoperabile con il Portale delle Vendite Pubbliche e certificato dal Ministero della Giustizia con P.D.G. 30 settembre 2009, incluso nell'elenco ex artt. 3 e 4 del d.m. 31 ottobre 2006 e sul sito www.asteavvisi.it, certificato dal Ministero della Giustizia con P.D.G. 20 giugno 2011, incluso nell'elenco ex artt. 3 e 4 del d.m. 31 ottobre 2006, nonché sul sito www.rivistaastegiudiziarie.it; fra il compimento delle suddette forme di pubblicità e

l'incanto dovrà decorrere un termine non inferiore a 60 giorni liberi; l'estratto dovrà essere inoltre pubblicato sul quindicinale "La Rivista delle Aste Giudiziarie - Edizione Nazionale" e tramite il servizio di geo-localizzazione dell'immobile attraverso la App per smart phone Gps Aste (prezzo: euro 190,00 oltre I.V.A., per le vendite con prezzo base inferiore ad euro 50.000,00 ed euro 250,00 oltre I.V.A., per le vendite con prezzo base superiore ad euro 50.000,00 - trafiletto base 500 caratteri; il prezzo sarà calcolato sulla base del valore di stima del lotto o, in caso di più lotti, sulla base di un unico annuncio e della somma dei valori di stima dei singoli lotti);

B) un estratto sarà pubblicato, nel caso in cui il valore di stima del lotto sia uguale o superiore ad euro 35.000,00, oltre che secondo quanto previsto sub lettera A), sul free press specializzato "Rivista Aste Giudiziarie - Edizione Nord Est", nonché tramite il servizio di "Postal Target", che invierà missive ai residenti nei pressi dell'immobile e sarà altresì diffuso, a rotazione, attraverso la pubblicazione sui siti commerciali previsti dal servizio Gestionale Aste della Edicom Finance s.r.l., quali case.it, immobiliare.it, subito.it, idealista.com, bakeca.it, e-bay annunci e secondamano.it, oltre 30 portali gratuiti collegati (prezzo: euro 290,00 oltre I.V.A., per le vendite con prezzo base inferiore ad euro 50.000,00 ed euro 335,00 oltre I.V.A. per le vendite con prezzo base superiore ad euro 50.000,00 - trafiletto base 500 caratteri);

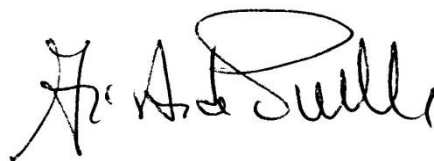
C) l'avviso di vendita, oltre alla pubblicità prevista dalle lettere A) e B), in casi particolari segnalati dal professionista delegato e previo provvedimento del Giudice dell'esecuzione, sarà trasmesso sulle reti televisive del network di Canale Italia, sia sul digitale terrestre che sul satellitare, tramite un video relativo all'immobile, che sarà pubblicato sui siti internet del network Edicom, attraverso il canale youtube, oltre alla pubblicazione sul free press specializzato "Rivista Aste Giudiziarie – Edizione Lombardia" nonché sui siti web di MF-Milano Finanza ed IT-Italia Oggi attraverso l'apposito motore di ricerca della Edicom (prezzo: euro 365,00 oltre I.V.A. per le vendite con prezzo base inferiore ad euro 50.000,00 ed euro 425,00 oltre I.V.A. per le vendite

con prezzo base superiore ad euro 50.000,00; trafiletto base 500 caratteri). Maggiori informazioni verranno fornite dal professionista delegato, presso il proprio studio, all'indirizzo sopra indicato.

Ferrara, 22 maggio 2026

Il professionista delegato

Dott. Aristide Pincelli

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'A. Pincelli', with a large, stylized loop at the end.