

TRIBUNALE DI FERRARA
SEZIONE FALLIMENTARE
LIQUIDAZIONE CONTROLLATA R.G. 20/2025

Giudice Delegato: Dott. Mauro Martinelli

Liquidatore: Dott. Andrea Pavanelli

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

(I° ESPERIMENTO)

Il liquidatore Dott. Andrea Pavanelli con studio in Ferrara, Via Dè Romei 7, telefono 05321640005, email: pavanelli@studiopavanelli.it, pec: andreapavanelli@pec.it, nella procedura di liquidazione controllata sopra indicata visto il provvedimento di delega delle operazioni di vendita del compendio pignorato emesso, ex art. 591 bis c.p.c., dal Giudice Delegato del Tribunale di Ferrara in data 8-10.06.2026 e visto altresì il programma di liquidazione ex art. 272 comma 2 C.C.I.I. e il relativo provvedimento del Giudice Delegato del Tribunale di Ferrara del 29/04/2026, ritenuto necessario di fissare la vendita dei beni compresi nella liquidazione controllata;

AVVISA CHE È STATA FISSATA

presso il Tribunale di Ferrara, Via Borgo dei Leoni n. 60, nella **aula G** sita al piano terra, avanti al liquidatore delegato alle operazioni di vendita Dott. Andrea Pavanelli per il giorno **18 SETTEMBRE 2026 alle ore 9,00 e sg** la vendita dei seguenti immobili analiticamente descritti nella perizia redatta dal Geom. Filippo Andreatti, allegata al fascicolo della procedura 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 sui beni. La relazione è consultabile, sui siti internet www.tribunale.ferrara.it e www.asteanunci.it – www.astearvvisi.it – www.rivistaastegiudiziarie.it nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche www.portalevenditepubbliche.giustizia.it.

** ** *

Lotto 1:

Diritto venduto: piena proprietà per la quota di 1 / 2 di abitazione indipendente e magazzino agricolo situati in Comune di Ostellato (Fe) in Strada Valmana.

Oggetto: Compendio immobiliare composto da una abitazione indipendente con pro servizi, magazzino agricolo, completa il tutto la corte comune.

Il tutto con accesso da stradello perpendicolare alla Strada Valmana.

Il fabbricato ad uso abitazione si sviluppa su due piani fuori terra, al piano terra si ha ingresso, cucina, servizio igienico, camera da letto, soggiorno/pranzo, vano uso lavanderia (al grezzo) oltre a 2 vani ad uso ripostiglio/cantina con accesso dalla corte e vano tecnico. Al piano primo si trova la zona notte con tre camere da letto.

Le pareti interne, così come i soffitti, sono intonacate e tinteggiate; i pavimenti sono in piastrelle di ceramica, i rivestimenti della cucina e del bagno sono in ceramica; le porte interne sono in legno; le finestre sono in legno con vetro semplice e scuri in legno; l'impianto elettrico è del tipo sotto traccia, l'impianto di riscaldamento è costituito da 2 stufe a pellet, una collegata ai radiatori ed una non utilizzata, l'acqua calda è fornita da caldaia murale a gas metano; non è presente alcun impianto di climatizzazione estiva. Il bagno è completo di tutti i sanitari e rubinetterie.

Si rileva la presenza, al piano primo, di vistosi fenomeni di infiltrazioni di acqua piovana dal coperto.

Esternamente il fabbricato ha pareti intonacate e tinteggiate con distacchi sia dell'intonaco che della tinteggiatura, l'area cortiliva è in parte pavimentata in ghiaia, la recinzione è costituita da rete metallica con paletti di sostegno in cemento, il cancello d'ingresso all'area di pertinenza dell'abitazione è in ferro.

Lo stato di manutenzione e conservazione è pessimo, il grado generale di finiture è economico e datato.

Il fabbricato in corte adibito a "pollaio", si sviluppa su di un unico piano fuori terra ed è costituito da 3 piccoli vani. La struttura portante è in muratura, non risulta presente alcuna dotazione impiantistica.

Lo stato di conservazione e manutenzione del fabbricato è pessimo.

Il fabbricato ad uso magazzino è costituito da un ampio ed unico vano e presenta struttura in ca del tipo prefabbricato con copertura a due falde con tetto in lastre ondulate di fibrocemento presumibilmente con la presenza di amianto, il pavimento è in cemento, i portoni sono in ferro verniciato. Si rileva la presenza di una tettoia in aderenza al lato corto del fabbricato con copertura in eternit.

Non è presente alcun impianto tecnologico a servizio del magazzino.

Lo stato di manutenzione è scarso.

PREZZO BASE € 28.900,00

RILANCIO MINIMO € 500,00

CAUZIONE 20% del prezzo offerto

Dimensioni: la superficie totale dell'abitazione è pari a circa mq. 171,50 e quella del magazzino è di mq. 84,00.

Occupazione: occupato dal debitore sovraindebitato e dalla comproprietaria non sovraindebitata.

Conformità urbanistico-edilizia: sono state riscontrate delle difformità tra lo

stato dei luoghi ed i titoli edilizi di cui sopra. Alcune di queste difformità rientrano nel concetto di tolleranza così come descritto all'art. 19 bis della L.R. 23/2004 smi., altre devono essere sanate mediante la presentazione di titolo edilizio in sanatoria e/o ripristino dello stato dei luoghi.

Resta in capo all'eventuale aggiudicatario ogni verifica e onere relativo alla regolarizzazione urbanistico edilizia degli immobili, nonché agli eventuali procedimenti amministrativi necessari.

Si rimanda, tuttavia, alla perizia per maggiori dettagli.

Conformità catastale: le planimetrie catastali trovano sostanziale conformità con lo stato dei luoghi ad eccezione di alcune difformità, per cui si rende necessario aggiornare le stesse.

Ulteriori informazioni: restano a carico dell'acquirente ogni servitù attiva e/o passiva, se presente, come da titoli di provenienza.

** ** *

Lotto 2:

Diritto venduto: Quota di 1/9 di proprietà di abitazione indipendente (e magazzino agricolo situati in comune di Ostellato (FE) in Strada Valmana.

Oggetto: Compendio immobiliare composto da un'abitazione indipendente con pro servizi, magazzino agricolo, completa il tutto la corte comune.

Il tutto con accesso da stradello perpendicolare alla Strada Valmana.

Il fabbricato ad uso abitazione si sviluppa su due piani fuori terra, al piano terra si ha portico, ingresso, cucina, ripostiglio, tinello/dispensa, servizio igienico, soggiorno/pranzo, vano uso lavanderia (al grezzo) oltre ad ampio vano ad uso ripostiglio/cantina con accesso dalla corte e vano tecnico. Al piano primo si trova la zona notte con tre camere da letto.

Le pareti interne, così come i soffitti, sono intonacate e tinteggiate; i pavimenti

sono in piastrelle di ceramica, i rivestimenti della cucina e del bagno sono in ceramica; le porte interne sono in legno; le finestre sono in legno con vetro semplice e scuri in legno; l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, l'impianto di riscaldamento è costituito caldaia murale a gas metano collegata ai radiatori e ad integrazione stufa a pellet. Non risulta presente alcun impianto di climatizzazione estiva. Il bagno è completo di tutti i sanitari e rubinetterie.

Esternamente il fabbricato presenta pareti sia intonacate e tinteggiate che con mattoni a vista, l'area cortiliva adiacente all'ingresso dell'abitazione è pavimentata in gettata di cemento, la restante area di pertinenza risulta in parte pavimentata in ghiaia, la recinzione è costituita da rete metallica con paletti di sostegno in metallo verniciato e cancelletto d'ingresso in ferro.

Lo stato di conservazione e manutenzione del fabbricato è scarso.

Il fabbricato ad uso magazzino è costituito da un ampio ed unico vano e presenta struttura in ca del tipo prefabbricato con copertura a due falde con tetto in lastre ondulate di fibrocemento presumibilmente con la presenza di amianto, il pavimento è in cemento, i portoni sono in ferro verniciato. Si rileva la presenza di una tettoia in aderenza al lato corto del fabbricato con copertura in eternit.

Non è presente alcun impianto tecnologico a servizio del magazzino.

Lo stato di conservazione e manutenzione generale è scarso.

Fuori terra e presenta struttura portante in muratura, esternamente presenta pareti intonacate e tinteggiate. Non risulta presente alcun impianto tecnologico a servizio del fabbricato. Si rileva la presenza di 2 tettoie realizzate a ridosso del fabbricato.

Lo stato di conservazione e manutenzione del fabbricato è pessimo.

PREZZO BASE

€ 6.327,77

RILANCIO MINIMO

€ 500,00

CAUZIONE

20% del prezzo offerto

Dimensioni: la superficie totale dell'abitazione è pari a circa mq. 155,00 e quella dei magazzini agricoli è di mq. 127,00.

Occupazione: occupato da una dei comproprietari non sovraindebitati.

Conformità edilizia-urbanistica: in esito alla richiesta di accesso atti edilizi presentata presso gli uffici competenti del Comune di Ostellato, dagli archivi consultati dal perito non sono stati reperiti titoli abilitativi idonei a comprovare la legittimazione urbanistico edilizia dei fabbricati ad uso magazzino agricolo e pro servizi. Il Perito evidenzia che l'eventuale esistenza di titoli non rinvenuti negli archivi comunali non è escludibile.

Pertanto, il tecnico ha precisato che le valutazioni contenute nella relazione sono formulate esclusivamente sulla base della documentazione resa disponibile dagli uffici comunali e delle risultanze dei sopralluoghi effettuati.

Il perito non assume alcuna responsabilità in merito alla legittimità urbanistica ed edilizia dei fabbricati ad uso magazzino agricolo e pro servizi, nè per eventuali conseguenze derivanti dalla mancata individuazione di titoli abilitativi non reperiti.

Resta in capo all'eventuale aggiudicatario ogni verifica e onere relativo alla regolarizzazione urbanistico edilizia degli immobili, nonché agli eventuali procedimenti amministrativi necessari.

Mediante accertamento di conformità n. 971/97 sono state regolarizzate diverse difformità che interessavano abitazione, magazzino agricolo e pro servizi.

Sono state riscontrate alcune difformità tra lo stato dei luoghi ed i titoli edilizi di cui sopra. Alcune di queste difformità rientrano nel concetto di tolleranza così come descritto all'art. 19 bis della L.R. 23/2004 smi., altre devono essere sanate

mediante la presentazione di titolo edilizio in sanatoria e/o ripristino dello stato dei luoghi. Il costo per la sanatoria e/o la demolizione sono a totale carico dell'aggiudicatario.

Conformità catastale: Le planimetrie catastali trovano sostanziale conformità con lo stato dei luoghi.

Ulteriori informazioni: restano a carico dell'acquirente ogni servitù attiva e/o passiva, se presente, come da titoli di provenienza.

** ** *

Lotto 3:

Diritto venduto: Quota di 1/9 di proprietà di appezzamenti di terreni agricoli situati nel comune di Ostellato.

Oggetto: Appezzamenti di terreno agricolo, non adiacenti tra loro, di forma planimetrica regolare a orografia piana di superficie catastale varie, per un totale pari a mq. catastali 94.231,00. L'accesso ai fondi avviene da stradelli perpendicolari alla strada Valmana. Alla data del sopralluogo gli appezzamenti risultavano incolti.

PREZZO BASE € 15.092,22

RILANCIO MINIMO € 500,00

CAUZIONE 20% del prezzo offerto

Dimensioni: la superficie complessiva commerciale è di 94.231,00 mqe.

Occupazione: il compendio risulta affittato con contratto stipulato in data 11/11/2024 nella sede della Federazione Provinciale Coltivatori Diretti di Ferrara, ufficio zona di Portomaggiore, registrato a Ferrara il 19/11/2024 al n. 012531, serie 3T. La durata è pari a cinque annate agrarie con scadenza al 31/12/2029; il canone di affitto è stabilito in €. 6.600,00 complessivi per annata agraria per l'intera superficie.

Conformità edilizia-urbanistica: si richiama quanto indicato in perizia in merito alle risultanze del CDU rilasciato in data 10.03.2026.

Ulteriori informazioni: restano a carico dell'acquirente ogni servitù attiva e/o passiva, se presente, come da titoli di provenienza.

** ** *

AVVERTENZE GENERALI

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene 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 eventuali pertinenze, accessioni, 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. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

- **gli interessati potranno esaminare l'immobile posto in vendita facendone richiesta al liquidatore Dott. Andrea Pavanelli**, che provvederà ad accompagnare gli interessati medesimi presso l'immobile suddetto. Le richieste di visita dell'immobile dovranno essere trasmesse tramite il **Portale delle Vendite Pubbliche** di cui si dirà meglio appresso e la visita dovrà avvenire entro i successivi 15 giorni;
- 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. E' 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 liquidatore è di 120 giorni. 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 Liquidatore 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;
- in caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata 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, previa verifica dell'assolvimento da parte dell'aggiudicatario dell'obbligo previsto dall'art. 585, co. 4, 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, nonché le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale;
 - l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura;
 - 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 del debitore o da parte di terzi senza titolo, la liberazione sarà effettuata a cura del liquidatore, a meno che quest'ultimo sia stato espressamente dispensato

dall'aggiudicatario; l'eventuale dispensa dovrà essere documentata per iscritto all'atto dell'aggiudicazione o con atto successivo da depositare nel fascicolo telematico;

- l'offerente ha l'onere di dichiarare la propria residenza o di 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.;
- per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Il Liquidatore comunicherà quindi all'aggiudicatario, a mezzo di lettera raccomandata e/o posta elettronica certificata e/o qualsiasi altra modalità che fornisca certezza alla comunicazione, l'importo del saldo prezzo, il termine finale di tale versamento e le coordinate bancarie del conto intestato alla procedura da utilizzare per il pagamento.

** ** *

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 26/02/2015 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.D., è la società Edicom Finance Srl, con sede legale in Mestre – Venezia, 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 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 comparando innanzi al professionista delegato, nel luogo come sopra indicato.

** ** *

MODALITA' E TERMINI DI PRESTAZIONE DELLA CAUZIONE

La cauzione, pari, al 20% 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 risconterà 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 dal quello indicato in fase di presentazione dell'offerta, detratte 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 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.

** ** *

VALIDITA' 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:

1. se perviene oltre il termine stabilito.
2. se l'offerente non presta cauzione, con le modalità succitate, o non la presta nella misura del 20% del prezzo da lui proposto.

** ** *

OFFERTA CON MODALITA' TELEMATICA

Per partecipare ad una vendita telematica è necessario presentare l'offerta con modalità telematiche, accedendo al *Portale delle Vendite Pubbliche* che si raggiunge alternativamente ai seguenti indirizzi <https://pvp.giustizia.it>, <https://venditepubbliche.giustizia.it>, <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> oltre che dalla scheda relativa al bene sul sito del gestore www.garavirtuale.it

Il *Portale delle Vendite Pubbliche* è un'area pubblica del portale del Ministero della Giustizia e costituisce lo strumento messo a disposizione dal Ministero per la pubblicità di tutti gli immobili posti in vendita nelle esecuzioni immobiliari e nelle procedure concorsuali pendenti avanti a tutti gli Uffici Giudiziari italiani,

per prenotare la visita degli immobili in vendita e per presentare le domande di partecipazione alle vendite telematiche dei beni.

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

A tal fine, due sono le modalità previste:

- utilizzo di una casella PEC identificativa (PEC – ID) rilasciata da un gestore di PEC iscritto in un apposito registro ministeriale e conforme ai requisiti indicati nell’art. 12 del Regolamento n. 32/2015. La PEC – ID è una particolare casella di PEC che consente di identificare le persone fisiche e giuridiche che presentano istanze e dichiarazioni per via telematica nei confronti delle Pubbliche Amministrazioni (art. 65, comma 1, lettera *c – bis* del Decreto Legislativo 07/03/2005 n. 82 *Codice dell’Amministrazione Digitale*). La PEC – ID prevede che il titolare della casella di posta abbia ricevuto le credenziali per l’accesso al servizio previa identificazione da parte del gestore, anche per via telematica, secondo modalità definite con Regole Tecniche adottate ai sensi dell’art. 71 del Codice dell’Amministrazione Digitale (che rimanda al Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 27/09/2012) e ciò sia attestato dal gestore stesso nel messaggio o in un suo allegato in conformità a quanto previsto dall’art. 13, commi 2 e 3, del Regolamento citato.
- utilizzo di una casella PEC, del dispositivo di firma digitale con il quale firmare tutta la documentazione prima di procedere all’invio.

La persona fisica che compila l’offerta nel sistema è definita ***presentatore***, può coincidere o meno con uno degli offerenti (persone fisiche e/o rappresentante di persone giuridiche che propongono l’offerta per lo stesso lotto) ed è il soggetto che invia l’offerta al Ministero della Giustizia mediante PEC.

Quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata, anche in copia per immagine, la procura redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella PEC identificativa (PEC – ID).

Nel caso di offerta sottoscritta con firma digitale trasmessa tramite PEC non identificativa formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata, anche in copia per immagine, la procura redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata rilasciata dagli altri offerenti a colui che ha sottoscritto l'offerta.

Quando l'offerente è coniugato, occorrerà indicare anche le generalità del coniuge non offerente, al fine di poter trasferire ad entrambi il bene, in caso di aggiudicazione.

All'offerta dovranno essere allegati, anche in copia per immagine, i documenti comprovanti i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale).

L'offerta telematica deve contenere tutte le indicazioni di cui all'art. 12 del Decreto del Ministero della Giustizia 26/02/2015 n. 32 e, specificamente:

- ✓ i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita iva;
- ✓ l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- ✓ l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- ✓ il numero od altro dato identificativo del lotto;
- ✓ la descrizione del bene;
- ✓ l'indicazione del referente della procedura, ossia del professionista delegato;
- ✓ la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

- ✓ il prezzo offerto ed il termine per il relativo pagamento;
- ✓ l'importo versato a titolo di cauzione;
- ✓ la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- ✓ il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitato l'importo versato a titolo di cauzione;
- ✓ l'indirizzo della casella PEC utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- ✓ l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal Decreto del Ministero della Giustizia 26/02/2015 n. 32.

Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare 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 od 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*.

Nella compilazione del modulo dell'offerta, si rinverranno **n. 6 passaggi**, preceduti dalle informazioni generali per la compilazione e dall'informativa sulla *privacy*.

- nel primo passaggio, di sola lettura, sono identificati i dati del lotto in vendita per cui si intende partecipare alla gara;
- nel secondo passaggio, devono essere riportate tutte le generalità ed i riferimenti del presentatore. Nel sistema è definito *presentatore* la persona fisica che compila l'offerta e può coincidere con uno degli offerenti (persone fisiche e/o rappresentante di persone giuridiche che propongono l'offerta per lo stesso

lotto) e che invia l'offerta al Ministero della Giustizia mediante PEC. La PEC del presentatore deve essere obbligatoriamente indicata, essendo lo strumento da utilizzarsi per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal Decreto del Ministero della Giustizia 26/02/2015 n. 32 ed al quale possono essere inviati i dati per il recupero offerta ed il pacchetto dell'offerta;

- nel terzo passaggio, si devono inserire i dati di tutti gli offerenti, siano essi persone fisiche o giuridiche oppure enti collettivi. I dati degli offerenti sono a loro volta suddivisi in sotto-sezioni da compilare tutte a cura del presentatore;

- nel quarto passaggio, vanno indicate le *quote – titoli* di partecipazione, intendendosi con queste espressioni l'indicazione, per ciascun offerente, del diritto (*proprietà, nuda proprietà, usufrutto*) e della quota (1/1, ½, ecc.) del medesimo diritto con cui l'offerente intende acquistare, nonché il titolo con cui il presentatore partecipa all'asta per l'offerente. In tale maschera, si devono inserire tutti i dati di tutti gli offerenti;

- nel quinto passaggio, si inseriscono i dati dell'offerta. Devono essere precisati, dunque, il prezzo offerto ed il termine di versamento della cauzione, gli estremi della cauzione (bonifico bancario) ed inseriti gli allegati indispensabili per la validità dell'offerta (ad esempio, la procura rilasciata dall'offerente al presentatore). Il formato ammesso è PDF oppure p7m, con dimensione massima totale degli allegati pari a 25 MB;

- nel sesto passaggio, è contenuto un riepilogo in cui vengono riportate tutte le sezioni compilate relative all'offerta telematica. Come specificato nel punto precedente, una volta compilata l'offerta, al termine del riepilogo dei dati, affinché sia inequivocabilmente individuato chi intende partecipare alla vendita telematica, il presentatore può procedere in due modi a: **1)** confermare direttamente l'offerta (botone *conferma offerta*), in tal caso il sistema invia una

mail alla posta ordinaria od alla PEC, come scelto dal presentatore, con i dati (*link* e chiave) per recuperare l'offerta inserita e salvata in un'area riservata ed inoltre genera l'*Hash* associato all'offerta stessa necessario per effettuare il pagamento del bollo digitale. 2) firmare digitalmente l'offerta (botone *firma offerta*), prima di confermarla nel caso non si avvarrà di una PEC – ID per l'invio dell'offerta completa e criptata al Ministero della Giustizia.

Per questo il presentatore deve quindi scaricare il documento, firmarlo digitalmente con il proprio dispositivo (o farlo firmare all'offerente se persona diversa) e ricaricarlo nel sistema.

Le modalità di firma digitale che il presentatore può scegliere sono due:

- firma su *client* mediante *smart card*;
- firma tramite *Java Web Start*.

L'offerta a questo punto può essere confermata ed inoltrata. Anche in tal caso, il sistema invia una mail alla posta ordinaria o alla PEC, come scelta dal presentatore, con i dati (*link* e chiave) per recuperare l'offerta inserita e salvata in un'area riservata ed inoltre genera l'*Hash* associato all'offerta stessa necessario per effettuare il pagamento del bollo digitale.

Dopo la conferma dell'offerta, viene visualizzato l'esito dell'inserimento dell'offerta.

In esso si evidenzia che le informazioni sono state inviate per mail al presentatore ma possono essere anche stampate mediante il tasto *stampa in PDF*.

L'ultimo adempimento riguarda il pagamento del **bollo digitale**.

L'offerta, nel frattempo, è temporaneamente salvata, in un area riservata, priva di bollo.

A questo punto, il presentatore deve dichiarare di essere esente dal pagamento del bollo, oppure di provvedere in autonomia a pagarlo e di allegarlo alla mail

unitamente all'offerta.

Nella normalità dei casi, il bollo digitale dovrà essere pagato.

Si noti che l'offerta può essere presentata anche senza bollo, benché in tal caso si incorra in procedure di recupero coatto, aggravati e sanzioni.

Una volta generata l'offerta secondo i passaggi sopra descritti, il modulo *web offerta telematica* produce l'*Hash* del *file offertaIntegrale.xml* (impronta informatica generata mediante l'algoritmo SHA 256) da utilizzare per il pagamento della marca da bollo digitale.

Il presentatore dell'offerta dovrà richiedere al modulo *web offerta telematica* di essere rediretto al sistema dei pagamenti sul Portale Servizi Telematici del Ministero della Giustizia (PST) e qui potrà compilare la *form* di pagamento ed effettuare materialmente il pagamento del bollo mediante gli strumenti messi a disposizione dal PST.

La ricevuta del pagamento che verrà inviata tramite mail dovrà essere allegata all'offerta.

Il presentatore, quindi, recupera l'offerta completa (in formato p7m) e la trasmette all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta si intende depositata correttamente solo dopo che sia stata generata la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore della PEC del Ministero della Giustizia, ricevuta che il presentatore ha diritto di richiedere ai sensi dell'art. 12, comma 4, del D.M. n. 32 del 2015.

L'offerta per la vendita telematica ritualmente depositata viene automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita e quindi trasmessa al gestore incaricato della vendita il quale, almeno trenta

minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, invia all'indirizzo PEC indicato nell'offerta, un invito a connettersi al proprio portale.

Un ulteriore invito a connettersi per partecipare alle operazioni di vendita viene trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile fornito nell'offerta, ai sensi dell'art. 16 del D. M. 26/02/2015 n. 32.

Il presentatore si autentica al Portale del Gestore delle Vendite Telematiche con le credenziali ricevute, può visualizzare i documenti anonimi depositati da tutti i presentatori e partecipare alle operazioni di vendita relative all'esperimento di vendita per cui ha presentato l'offerta.

Ai sensi dell'art. 15 del D. M. 26/02/2015 n. 32, nei casi programmati (e comunicati dal Ministero al gestore della vendita telematica) di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia, ne sarà data notizia sui siti del gestore della vendita telematica e sui siti *internet* ove è eseguita la pubblicità di cui all'art. 490 c.p.c.. In tal caso, l'offerente potrà presentare l'offerta su supporto analogico.

Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita, il gestore ritirerà 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 dal Ministero o dal gestore, 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 ed il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta tramite la predetta ricevuta di accettazione.

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;

- email: 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 MODALITA' CARTACEA

Le offerte di acquisto devono essere presentate in busta chiusa, in carta da bollo da € 16,00, direttamente presso lo studio del Liquidatore – Dott. Andrea Pavanelli sito in Ferrara, Via De' Romei 7, entro le ore 12.00 del giorno precedente la data della vendita (è necessario fissare appuntamento chiamando il numero 0532 1640005). Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi deposita materialmente l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del Liquidatore e la data della vendita.

Nessuna altra indicazione -né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro- deve essere apposta sulla busta.

L'offerta dovrà contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, la residenza, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**), il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita. 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 minorenni, l'offerta

dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto, CHE NON POTRA' ESSERE INFERIORE AL PREZZO INDICATO COME PREZZO BASE;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione del contenuto dell'ordinanza che dispone la vendita e la perizia di stima;
- il termine di versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, che non potrà essere superiore a 120 giorni dalla aggiudicazione e la cui mancata indicazione comporterà che s'intenderà fissato il termine massimo di 120 giorni;
- 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;
- la sottoscrizione dell'offerente.

Nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, fra più lotti di beni simili (es. posti auto), posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà fare offerta valida per più lotti, dichiarando di volerne acquistare 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 e del codice fiscale 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 n.**", **seguito dal numero della procedura**), per un **importo minimo pari al 20 per cento del prezzo offerto (e non del prezzo base), a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'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;

Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare 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 od un codice identificativo. In ogni caso, deve essere anteposto il codice del Paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo *standard* ISO 3166-1alpha-2code dell'*International Organization for Standardization*.

L'offerente dovrà indicare anche l'indirizzo della casella di posta elettronica o l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.

Quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura, redatta per atto pubblico o scrittura privata autenticata, rilasciata dagli altri offerenti a colui che, tra questi, abbia l'esclusiva facoltà di formulare offerte in aumento.

Quando l'offerente è coniugato, occorrerà indicare anche le generalità del coniuge non offerente, al fine di poter trasferire ad entrambi il bene, in caso di aggiudicazione.

All'offerta dovranno essere allegati i documenti comprovanti i poteri o la legittimazione (ad esempio, procura speciale o certificato camerale).

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 26/02/2015 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.

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 indicato precedentemente ed il bene verrà aggiudicato al migliore offerente, fatta salva l'applicazione delle previsioni che seguono.

La gara dovrà dichiararsi chiusa quando siano decorsi **60 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, il professionista delegato, 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.

MODALITA' DI PUBBLICAZIONE DEL PRESENTE AVVISO

Oltre alla pubblicità 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 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte, ai sensi dell'art. 490 co 2 e 3 c.p.c. il presente avviso dovrà essere reso pubblico, a cura del Gruppo Edicom S.p.A. (mai. info.ferrara@edicomspa.it tel. 0532.240799/041.5369911 invio telematico a mezzo portale www.asteanunci.it):

1) sui portali web ex art 490 comma 2 c.p.c.: www.asteanunci.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 in un termine non inferiore a 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 - Edizione Nazionale", inoltre è disposta la pubblicazione sul "Free Press Edizioni Nord Ese" nonché il servizio di "Postal Target" che invierà missiva ai residenti nelle adiacenze del Cap di riferimento ove l'immobile è staggito. La pubblicazione avverrà anche a mezzo del servizio Gestione Aste sui portali commerciali: www.idealista.it – www.casa.it – bakeka.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.

Ferrara, 11 giugno 2026

Il Liquidatore

Andrea Pavanelli

