TRIBUNALE DI FERRARA

Procedura esecutiva immobiliare n. 277/2018 R.G.E.

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Vincenzo Cantelli

Custode – Delegato: Avv. Sabrina Guelfi

** ** **

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE (X° esperimento)

Il professionista delegato Avv. Sabrina Guelfi con studio sito in Ferrara, Via Carri n. 5, telefono 0532.471045, cellulare: 338 3392591, e-mail: info@avvocatoguelfi.it, pec: info@pec.avvocatoguelfi.it, nella procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe

visto il provvedimento di delega delle operazioni di vendita del compendio pignorato emesso, *ex* art. 591 *bis* c.p.c., dal Giudice dell'Esecuzione immobiliare del Tribunale di Ferrara in data 06.03.2024;

ritenuto necessario fissare la vendita del bene pignorato

visti gli artt. 569 e segg. c.p.c.

AVVISA CHE

presso il Tribunale di Ferrara, Via Borgo dei Leoni 60 piano terra, nell'apposita aula, avanti al professionista delegato alle operazioni di vendita avv. Sabrina Guelfi

È STATA FISSATA

per il giorno **11 dicembre 2026 alle ore 11,30,** la **vendita senza incanto sincrona mista** dei seguenti beni immobili analiticamente descritti nella perizia redatta dal Geom. Michele Cervellati, allegata al fascicolo dell'esecuzione, che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri, pesi nonché difformità edilizie ed urbanistiche a qualsiasi titolo gravanti sui beni stessi. La relazione è consultabile sui siti internet www.tribunale.ferrara.it, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it – www.rivistaastegiudiziarie.it nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche www.portalevenditepubbliche.giustizia.it.

LOTTO n. 6:

PREZZO BASE: € 15.435,20

OFFERTA MINIMA: € 11.576,40

RILANCIO MINIMO: € 500,00 (cinquecento/00).

CAUZIONE MINIMA: 20% del prezzo offerto

Diritto venduto e descrizione: piena proprietà (1/1) di terreni inquadrati come da certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'Unione dei Comuni Terre e Fiumi in data 23.09.2025,

prot. 15823, ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380, nonché ai sensi della L. R. n. 23/2004 art. 12 c. 2, al Piano Urbanistico Generale, approvato con deliberazione del Consiglio dell'Unione n. 9 del 30/03/2023 ed efficace dal 24/05/2023 (pubblicazione avviso di approvazione su B.U.R.E.R.) e successive modifiche e integrazioni; il tutto catastalmente identificato come segue.

Identificazione catastale: catasto terreni del comune di Riva del Po al foglio 21, part. 474, qualità semin arbor, classe 1, superficie ha 00.02.80, r.d. € 2,92, r.a. € 1,37; foglio 21, part. 475, qualità semin arbor, classe 1, superficie ha 00.04.92, r.d. € 5,14, r.a. € 2,41; foglio 21, part. 479, qualità seminativo, classe 1, superficie ha 00.01.57, r.d. € 1,64, r.a. € 0,77; foglio 21, part. 480, qualità seminativo, classe 1, superficie ha 00.04.37, r.d. € 4,56, r.a. € 2,14; foglio 21, part. 481, qualità seminativo, classe 1, superficie ha 00.04.37, r.d. € 4,56, r.a. € 2,14; foglio 21, part. 482, qualità seminativo, classe 1, superficie ha 00.04.37 r.d. € 4,56 r.a. € 2,14; foglio 21, part. 483, qualità seminativo, classe 1, superficie ha 00.04.37, r.d. € 4,56 r.a. € 2,14; quanto ai terreni inquadrati nel PUG come territorio rurale, identificati al catasto terreni del comune di Riva del Po, al foglio 21, part. 476, qualità seminativo, classe 1, superficie ha 00.56.05, r.d. € 58,52, r.a. € 27,50, foglio 21, part. 484 qualità semin arbor, classe 1, superficie ha 00.21.17, r.d. € 22,10, r.a. € 10,39; quanto ai terreni consistenti in strada d'accesso asservita ad abitazione di terzi, identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Riva del Po al foglio 21, part. 69, sub. 12, indirizzo via Provinciale, piano T, Comune di Riva del Po – ex Comune di Ro, categoria area urbana, consistenza 920 mq., al foglio 21, part. 69, sub. 14, indirizzo via Provinciale, piano T, Comune di Riva del Po – ex Comune di Ro, categoria area urbana, consistenza 57 mq. e al foglio 21, part. 69, sub. 16, indirizzo via Provinciale, piano T, Comune di Riva del Po – ex Comune di Ro, categoria area urbana, consistenza 9 mq., con relative proporzionali quote di comproprietà ai sensi dell'art. 1117 e ss. cod. civ. di ogni parte comune pertinenziale; quanto infine ai terreni inquadrati come territorio rurale, identificati al Catasto Terreni del Comune di Riva del Po al foglio 21, part. 485, qualità semin arbor, classe 1, superficie ha 00.05.62, r.d. € 5,87, r.a. € 2,76, foglio 21, part. 486, qualità semin arbor, classe 1, superficie ha 00.05.00, r.d. € 5,22, r.a. € 2,45 e al foglio 21, part. 487, qualità semin arbor, classe 1, superficie ha 00.04.94, r.d. € 5,16, r.a. € 2,42, il tutto compiutamente descritto nella relazione peritale in atti,

Occupazione: liberi.

Conformità catastale: trattasi di aree urbane e terreni; dal raffronto dello stato dei luoghi e l'elaborato planimetrico nonché l'estratto di mappa catastale non si sono riscontrate particolari

difformità.

Trascrizioni o iscrizioni non suscettibili di cancellazione con il D.T.:

Atto Unilaterale d'Obbligo a favore del Comune di Ro Ferrarese di cui all'Atto Autenticato del Notaio Felice Trevisani di Copparo in data 03/04/2007, rep. 65097 racc.10922, trascritto a Ferrara in data 13/04/2007 ai nn. reg. part. 5788 reg. gen. 9767.

Convenzione Edilizia a favore del Comune di Ro Ferrarese di cui all'Atto del Notaio Felice Trevisani di Copparo in data 16/07/2009, rep. 66274 racc. 11929, trascritto a Ferrara in data 27/08/2009 ai Reg part. 8765 reg. gen. 14329.

Servitù perpetua di interramento delle condutture per fogna, elettrodotto, gasdotto, acquedotto e linee telefoniche per impianti tecnologici in genere a favore dell'immobile di cui al mapp. 69 sub. 19, il tutto come meglio indicato nell'Atto del Notaio Felice Trevisani del 24/11/2010 rep. 66768 racc. 12369.

Servitù trascritta a Ferrara in data 15/12/2010 ai nn. reg. part. 13710 reg. gen. 22896.

Servitù perpetua di transito per accedere alla via Provinciale, da esercitarsi con ogni mezzo, a favore dell'immobile di cui al mapp. 69 sub. 19, il tutto come meglio indicato nell'Atto del Notaio Felice Trevisani del 24/11/2010 rep. 66768 racc. 12369.

Servitù trascritta a Ferrara in data 15/12/2010 ai nn. reg. part. 13709 reg. gen. 22895.

Servitù perpetua di transito per accedere alla via Provinciale, da esercitarsi con ogni mezzo, nonché di interramento delle condutture per fogna, elettrodotto, gasdotto, acquedotto e linee telefoniche e per impianti tecnologici in genere a favore degli immobili di cui al mapp. 69 subb.ni 20, 21, 22 e 23 a carico dello stradello di cui al mapp. 69 subb.ni 12 e mapp. 69 subb.ni 14 e 16, il tutto come meglio indicato nell'Atto del Notaio Mauro Coppola del 09/11/2010 rep. 74256 racc. 13738.

Servitù trascritta a Ferrara in data 03/12/2010 ai nn. reg. part. 13251 reg. gen. 22189 ed in data 06/12/2010 ai nn. reg. part. 13250 reg. gen. 22188.

Servitù perpetua di interramento delle condutture per fogna, elettrodotto, gasdotto, acquedotto e linee telefoniche per impianti tecnologici in genere a favore dell'immobile di cui al mapp. 69 sub. 17 e 18 a carico dello stradello di cui al mapp. 69 subb.ni 12 e mapp. 69 subb.ni 14 e 16, il tutto come meglio indicato nell'Atto del Notaio Felice Trevisani del 31/05/2007 rep. 65204 racc. 11010.

Servitù trascritta a Ferrara in data 07/06/2007 ai nn. reg. part. 8651 reg. gen.14684.

Servitù perpetua di transito per accedere alla via Provinciale, da esercitarsi con ogni mezzo, a favore dell'immobile di cui al mapp. 69 subb.ni 17 e 18 a carico dello stradello di cui al

mapp. 69 subb.ni 12 e mapp. 69 subb.ni 14 e 16, il tutto come meglio indicato nell'Atto del Notaio Felice Trevisani del 31/05/2007 rep. 65204 racc. 11010.

Servitù trascritta a Ferrara in data 07/06/2007 ai nn. reg. part. 8650 reg. gen. 14683.

Servitù perpetua di interramento delle condutture per fogna, elettrodotto, gasdotto, acquedotto e linee telefoniche per impianti tecnologici in genere a favore dell'immobile di cui al mapp. 442 subb.ni 1, 2 e 3 a carico dello stradello di cui al mapp. 69 subb.ni 12 e mapp. 69 subb.ni 14 e 16, il tutto come meglio indicato nell'Atto del Notaio Felice Trevisani del 17/05/2005 rep. 62837 racc. 9919.

Servitù trascritta a Ferrara in data 26/05/2005 ai nn. reg. part. 6442 reg. gen. 11678.

Servitù perpetua di transito per accedere alla via Provinciale, da esercitarsi con ogni mezzo, a favore dell'immobile di cui al mapp. 442 subb.ni 1, 2 e 3 a carico dello stradello di cui al mapp. 69 subb.ni 12 e mapp. 69 subb.ni 14 e 16, il tutto come meglio indicato nell'Atto del Notaio Felice Trevisani del 17/05/2005 rep. 62837 racc. 9919.

Servitù trascritta a Ferrara in data 26/05/2005 ai nn. reg. part. 6441 reg. gen. 11677.

Servitù perpetua di interramento delle condutture per fogna, elettrodotto, gasdotto, acquedotto e linee telefoniche per impianti tecnologici in genere a favore dell'immobile di cui al mapp. 442 subb.ni 1, 2 e 3 a carico dello stradello di cui al mapp. 69 subb.ni 12 e mapp. 69 subb.ni 14 e 16, il tutto come meglio indicato nell'Atto del Notaio Felice Trevisani del 21/04/2005 rep. 62684 racc. 9865.

Servitù trascritta a Ferrara in data 06/05/2005 ai nn. reg. part. 5525 reg. gen. 10095.

Servitù perpetua di transito per accedere alla via Provinciale, da esercitarsi con ogni mezzo, a favore dell'immobile di cui al mapp. 442 subb.ni 1, 2 e 3 ed a carico dello stradello di cui al mapp. 69 subb.ni 12 e mapp. 69 subb.ni 14 e 16, il tutto come meglio indicato nell'Atto del Notaio Felice Trevisani del 21/04/2005 rep. 62684 racc. 9865.

Servitù trascritta a Ferrara in data 06/05/2005 ai nn. reg. part. 5524 reg. gen. 10094.

Servitù di passaggio e transito per persone e cose onde accedere e recedere dalla pubblica via Provinciale costituita dai proprietari della strada individuata dal mappale 69 sub. 12 e 69 sub. 14 del foglio 21 di Ro Ferrarese, a carico di detto mappale ed a favore di quanto oggetto del presente atto di cui ai mappali 444 subb.ni 1, 2 e 3 del foglio 21.

Il tutto come meglio indicato nell'Atto del Notaio Roberto Donati del 03/11/2004 rep.58616 racc. 8596.

Servitù trascritta a Ferrara in data 12/11/2004 ai nn. reg. part. 14025 reg. gen. 24260.

Servitù perpetua di interramento delle condutture per fogna, elettrodotto, gasdotto,

acquedotto e linee telefoniche per impianti tecnologici in genere a favore dell'immobile di cui al mapp. 446 subb.ni 1, 2 e 3 a carico dello stradello di cui al mapp. 69 subb.ni 12 e mapp. 69 subb.ni 14, il tutto come meglio indicato nell'Atto del Notaio Felice Trevisani del 19/10/2004 rep. 61857 racc. 9641.

Servitù trascritta a Ferrara in data 05/11/2004 ai nn. reg. part. 13637 reg. gen. 23640.

Servitù perpetua di transito per accedere alla via Provinciale, da esercitarsi con ogni mezzo, a favore dell'immobile di cui al mapp. 446 subb.ni 1, 2 e 3 a carico dello stradello di cui al mapp. 69 subb.ni 12 e mapp. 69 subb.ni 14, il tutto come meglio indicato nell'Atto del Notaio Felice Trevisani del 19/10/2004 rep. 61857 racc. 9641.

Servitù trascritta a Ferrara in data 05/11/2004 ai nn. reg. part. 13636 reg. gen.23639.

Servitù perpetua di interramento delle condutture per fogna, elettrodotto, gasdotto, acquedotto e linee telefoniche per impianti tecnologici in genere a favore dell'immobile di cui al mapp. 447 subb.ni 1, 2 e 3 a carico dello stradello di cui al mapp. 69 subb.ni 12 e mapp. 69 subb.ni 14, il tutto come meglio indicato nell'Atto del Notaio Felice Trevisani del 14/10/2004 rep. 61818 racc. 9629.

Servitù trascritta a Ferrara in data 03/11/2004 ai nn. reg. part. 13524 reg. gen. 23363.

Servitù perpetua di transito per accedere alla via Provinciale, da esercitarsi con ogni mezzo, a favore dell'immobile di cui al mapp. 447 subb.ni 1, 2 e 3 a carico dello stradello di cui al mapp. 69 subb.ni 12 e mapp. 69 subb.ni 14, il tutto come meglio indicato nell'Atto del Notaio Felice Trevisani del 14/10/2004 rep. 61818 racc. 9629.

Servitù trascritta a Ferrara in data 03/11/2004 ai nn. reg. part. 13523 reg. gen. 23362.

Servitù perpetua di interramento delle condutture per fogna, elettrodotto, gasdotto, acquedotto e linee telefoniche per impianti tecnologici in genere, a favore dell'immobile di cui al mapp. 445 subb.ni 1, 2 e 3 a carico dello stradello di cui al mapp. 69 subb.ni 12 e mapp. 69 subb.ni 14, il tutto come meglio indicato nell'Atto del Notaio Felice Trevisani del 14/10/2004 rep. 61817 racc. 9628.

Servitù trascritta a Ferrara in data 03/11/2004 ai nn. reg. part. 13521 reg. gen. 23360.

Servitù perpetua di transito per accedere alla via Provinciale, da esercitarsi con ogni mezzo, a favore dell'immobile di cui al mapp. 445 subb.ni 1, 2 e 3 a carico dello stradello di cui al mapp. 69 subb.ni 12 e mapp. 69 subb.ni 14, il tutto come meglio indicato nell'Atto del Notaio Felice Trevisani del 14/10/2004 rep. 61817 racc. 9628.

Servitù trascritta a Ferrara in data 03/11/2004 ai nn. reg. part. 13520 reg. gen. 23359.

In relazione agli immobili in stima sono da intendersi comunque ivi comprese tutte le servitù

attive e passive se ed in quanto presenti, sia costituite per destinazione, sia presenti con carattere ultraventennale.

Data esame offerte: 11 dicembre 2026 ore 11,30

Termine presentazione offerte: **10 dicembre 2026 ore 12,00**

Luogo esame offerte: Tribunale di Ferrara, in Ferrara, Via Borgo dei Leoni 60, nell'apposita aula

AVVERTENZE GENERALI

Si avvisa che:

- la vendita del bene avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni medesimi si trovano, così come identificati, descritti e valutati 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 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 da parte del Giudice dell'esecuzione con il decreto di trasferimento saranno menzionate nell'avviso di vendita.
- ai sensi dell'art. 46 D.P.R. n. 380/2001 qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, l'aggiudicatario dovrà presentare la domanda di permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notizia del decreto di trasferimento.
- **gli interessati potranno esaminare l'immobile posto in vendita facendone richiesta al custode giudiziario** Avv. Sabrina Guelfi con studio sito in Ferrara, Via Carri n. 5, telefono e

fax: 0532.471045, cellulare: 338 3392591, e-mail: info@avvocatoguelfi.it, pec: info@pec.avvocatoguelfi.it, che provvederà ad accompagnare gli interessati medesimi presso gli immobili suddetti. Le richieste di visita dell'immobile potranno essere trasmesse tramite il ***Portale delle Vendite Pubbliche*** di cui si dirà meglio appresso e la visita dovrà avvenire entro i successivi 15 giorni.

- 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.
- Sia in caso di presentazione dell'offerta in forma cartacea, sia in caso di presentazione dell'offerta per via telematica, il termine massimo 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 dall'aggiudicazione mediante bonifico bancario sul conto corrente n. 101912465, intestato alla procedura in epigrafe e vincolato all'ordine del Giudice, acceso presso la Banca Unicredit S.p.A., Ag. Ferrara, Corso Martiri, IBAN: IT 98K 02008 13000 000101912465. L'offerente può indicare un termine più breve, circostanza questa che verrà valutata dal professionista delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta.
- Il pagamento del prezzo, detratta la cauzione già versata, dovrà avvenire entro il termine indicato nell'offerta o, in mancanza di indicazione del termine, entro e non oltre 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione, pena la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione.
- Nello stesso termine e con le stesse modalità dovrà essere versato l'importo dovuto per gli oneri fiscali, che sarà comunicato dal professionista delegato.
- Se l'aggiudicatario intenderà sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni previste per la "prima casa" o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione e mediante comunicazione scritta al professionista delegato nei cinque giorni successivi.
- Qualora il creditore procedente o un creditore intervenuto sia parte di un contratto di mutuo fondiario ed abbia invocato l'applicazione dell'art. 41, co. 5, del d.l.vo 1° settembre 1993, n. 385, l'aggiudicatario, salvo che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi nei limiti del valore di aggiudicazione, secondo quanto stabilito dalla norma da ultimo menzionata, sempre che il contratto non sia stato risolto, dovrà corrispondere direttamente al creditore fondiario, entro il termine di versamento del saldo prezzo, senza attendere il prosieguo della procedura e senza ulteriori autorizzazioni giudiziali, l'85% del saldo prezzo di aggiudicazione

fino alla concorrenza del credito dell'istituto per capitale, accessori e spese, come indicati nell'atto di precetto o nell'atto di intervento, versando il restante 15%, destinato al pagamento delle spese, oltre alle imposte, sul conto corrente intestato alla procedura; in tal caso, il professionista delegato, prima della scadenza del termine per il versamento del saldo prezzo ed in tempo utile per consentirgli di predisporre i pagamenti, comunicherà all'aggiudicatario l'ammontare della somma da versare direttamente al creditore fondiario e l'ammontare dell'importo da versare sul conto della procedura; qualora lo stesso professionista accerti che l'importo delle spese della procedura (comprensive dei compensi degli ausiliari, delle imposte e delle spese per la registrazione e la trascrizione del decreto di trasferimento e per la cancellazione dei gravami) supera la suddetta percentuale del 15%, ne darà tempestiva comunicazione al Giudice dell'esecuzione, indicando il presumibile ammontare delle spese e la somma che, detratte tali spese, potrà essere versata direttamente dall'aggiudicatario al creditore fondiario; il Giudice disporrà quindi il pagamento diretto di tale somma al creditore fondiario e il professionista delegato provvederà a comunicare tempestivamente all'aggiudicatario l'ammontare della somma da versare al creditore fondiario e l'ammontare dell'importo da versare alla procedura.

- L'aggiudicatario, per pagare il saldo prezzo, ha la facoltà, ai sensi dell'art. 585, co. 3, c.p.c., di far ricorso ad un contratto di finanziamento con iscrizione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato; in tal caso il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'istituto di credito mutuante, al quale le somme saranno restituite in caso di revoca dell'aggiudicazione, senza aggravio di spese per la procedura.
- 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.
- 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.
- 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 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 esecutato o da parte di terzi senza titolo, la liberazione sarà effettuata a cura del custode giudiziario.
- 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..

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 Edicom Finance Srl, con sede legale 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 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 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 20 % del prezzo offerto, 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. All'offerta telematica dovrà essere allegata la copia della contabile del bonifico.

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 e la verifica dell'effettivo versamento della cauzione sarà effettuata dal gestore delle vendite telematiche ai sensi dell'art. 17, co. 2, del d.m. 26 febbraio 2015, n. 32, attraverso il numero di CRO, solo a seguito dell'apertura delle buste da parte del professionista delegato.

In caso di mancata aggiudicazione, il gestore della vendita provvederà senza ritardo (e comunque entro tre giorni lavorativi dall'aggiudicazione) a restituire le somme versate quale cauzione dagli offerenti che abbiano presentato l'offerta per via telematica, mediante bonifico bancario da eseguire sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della somma o da quello indicato in fase di presentazione dell'offerta, 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.

Se l'offerta è **presentata in forma cartacea**, la cauzione, di importo minimo pari al 20% del prezzo offerto, deve essere versata tramite **assegno circolare non trasferibile** intestato alla procedura ("**Proc. Esecutiva N° seguito dal numero della 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.

VALIDITÀ ED EFFICACIA DELL'OFFERTA

Indipendentemente dalla modalità di relativa presentazione (sia in caso di presentazione dell'offerta in forma cartacea, sia in caso di partecipazione dell'offerta per via telematica), a

norma dell'art. 571 c.p.c., l'offerta deve essere incondizionata ed è irrevocabile salvo che il Giudice ordini l'incanto ovvero siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta.

Sia l'offerta in forma cartacea, che quella in forma telematica sono inefficaci:

- se pervengono oltre il termine stabilito (le offerte di acquisto devono essere presentate entro le ore 12,00 del giorno precedente la data fissata per la vendita);
- se sono inferiori di oltre il 75% rispetto al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita;
- se l'offerente non presta la cauzione o non la presta nella misura prevista e nel termine stabilito nel presente avviso;

OFFERTA CON MODALITÀ TELEMATICA

Le offerte di acquisto presentate in forma telematica dovranno essere redatte mediante l'utilizzo del *software* realizzato dal Ministero della Giustizia, in forma di documento informatico privo di elementi attivi, disponibile sul ***Portale delle Vendite Pubbliche*** 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 entro le ore 12.00 del giorno precedente la data fissata per la vendita.

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.

Le offerte con modalità telematica pervenute in maniera non conforme alle prescrizioni sotto 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.

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

A tal fine, due sono le modalità previste:

1. 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 7.3.2005 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 27.9.2012) 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 d.m 26 febbraio 2015, n. 32.
2. 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.

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

   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.

   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.

L'offerta telematica deve contenere tutte le indicazioni di cui all'art. 12 del Decreto del Ministero della Giustizia 26.2.2015 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 dal D.M. 26 febbraio 2015 n. 32.
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni da parte del gestore della vendita telematica previste dal Decreto del Ministero della Giustizia 26.2.2015 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 26.2.2015 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 (bottone *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 (bottone *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, aggravi 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, senza tentare di aprire il file contenente l’offerta e restituito dal sistema, pena l’alterazione dello stesso e l’invalidazione dell’offerta.

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.

Anche le offerte presentate per via telematica sono irrevocabili e devono essere incondizionate. 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.

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. 26.2.2015 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. 26.2.2015 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 oppure a mezzo telefax al recapito del Tribunale di Ferrara – Ufficio Esecuzioni (0532 232206)

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:

- presso il punto informativo sito nel Tribunale di Ferrara,
- 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 MODALITÀ CARTACEA

Le offerte d'acquisto formulate in forma cartacea, dovranno essere presentate in busta chiusa entro le ore 12.00 del giorno precedente la data alla vendita, presso lo studio del professionista delegato, all'indirizzo suindicato, dal lunedì al venerdì, negli orari di ufficio e previo appuntamento da concordarsi telefonicamente.

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 in regola con il bollo, che è irrevocabile e deve essere incondizionata, deve contenere:

1) il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, la residenza, lo stato civile ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**); se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice tutelare;

2) l'indicazione del bene per il quale l'offerta è proposta;

3) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base ridotto fino ad 1/4, essendo quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base;

4) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, che non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione e la cui mancata indicazione comporterà che s'intenderà fissato il termine massimo di 120 giorni;

5) l'espressa dichiarazione di avere preso visione del contenuto dell'ordinanza che dispone la vendita e dell'elaborato predisposto dall'esperto;

6) la dichiarazione di essere edotto sulle descrizioni contenute nell'elaborato peritale in ordine agli impianti e di dispensare espressamente la procedura dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, sia la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando l'intenzione di voler assumere direttamente tali incombenze;

7) la sottoscrizione dell'offerente;

- l'offerente ha l'onere di dichiarare la propria residenza o eleggere domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale; in mancanza, le comunicazioni dirette all'offerente

saranno effettuate presso la cancelleria ex art. 174 disp. att. c.p.c.;

- 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 ("**Proc. esecutiva n.", seguito dal numero della procedura**), per un **importo minimo pari al 20% del prezzo offerto (e non del prezzo base), a titolo di cauzione**, che sarà trattenuta dalla procedura in caso di rifiuto all'acquisto;
- gli assegni circolari depositati unitamente alle offerte saranno restituiti a coloro che non si saranno resi aggiudicatari immediatamente dopo la gara;
- la cauzione, così come il saldo prezzo e le spese necessarie per il trasferimento da parte dell'aggiudicatario, dovranno essere versati sul conto corrente bancario intestato alla procedura esecutiva;
- 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).

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

Le buste contenenti le offerte saranno aperte il giorno e l'ora fissati per la vendita e nel luogo sopra indicati, con le seguenti modalità: I) le buste presentate con modalità "analogica" saranno aperte alla presenza del professionista delegato (che ne controllerà la regolarità) e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma a cura del professionista delegato, onde consentire anche agli utenti connessi telematicamente di venire a conoscenza delle offerte analogiche presentate; II) le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso la piattaforma del gestore, che consente la visione delle operazioni agli offerenti che risulteranno connessi alla piattaforma stessa e agli offerenti presenti in aula, mediante gli schermi ivi collocati.

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 o altri elementi distintivi in grado di assicurarne l'anonimato.

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 nel presente avviso 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.

Nel caso di mancata presenza dell'offerente all'udienza fissata (anche da remoto), il bene sarà comunque aggiudicato all'offerente non presente se l'offerta è la sola presentata per quel lotto; se l'unica offerta è quella inferiore al prezzo base fino ad 1/4, essa soccomberà rispetto all'istanza di assegnazione avanzata dal creditore procedente o intervenuto per un prezzo

almeno pari al prezzo base; in caso di presenza di più offerte valide, si farà luogo ad una gara sulla base dell'offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente.

In caso di gara, il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto, senza che nel tempo stabilito preventivamente dal professionista delegato vi siano stati ulteriori rilanci.

In assenza di adesione alla gara, il bene sarà aggiudicato dal delegato a chi ha fatto la migliore offerta, valutata in relazione non solo all'ammontare del prezzo, ma anche alla misura della cauzione e ai tempi indicati per il saldo prezzo; ai fini della comparazione fra offerte diverse ed in assenza di adesione alla gara, si terrà conto: in primo luogo, del prezzo più alto; se i prezzi sono uguali, della misura della cauzione; se prezzo e cauzione sono uguali, del termine indicato nell'offerta per il saldo prezzo; se tutte le offerte prevedono lo stesso prezzo, la stessa cauzione e lo stesso termine per il saldo prezzo, il bene sarà aggiudicato a chi ha depositato l'offerta per primo; non saranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

MODALITÀ DI PUBBLICAZIONE DEL PRESENTE AVVISO

A) Un estratto della presente ordinanza dovrà essere redatto e pubblicato, per una sola volta, a cura della società Edicom Finance s.r.l., via San Donà n. 28/b, int. 1, Venezia – Mestre (tel. 0415369911, fax 041 5351923, email info.ferrara@edicomsrl.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 quindicinnale "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 dell'ordinanza 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 terreste 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).

Per tutto quanto non espressamente previsto, si applicano le vigenti norme di legge. Maggiori informazioni possono essere fornite dal professionista delegato **Avv. Sabrina Guelfi (tel. 0532/471045 – Cell. 338/3392591 – mail: info@avvocatoguelfi.it - Studio in Ferrara, Via Carri n. 5).**

Ferrara, lì 24 settembre 2026

Il professionista delegato

Avv. Sabrina Guelfi

SABRINA
GUELFI
24.09.2026
18:45:24
GMT+02:00