TRIBUNALE DI FERRARA

Esecuzione Immobiliare n. 49/2025

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. Vincenzo Cantelli**
Custode-Delegato: **Dott.ssa Nicoletta Pivari**

***

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE – 4° esperimento

Presso il Tribunale di Ferrara, Via Borgo dei Leoni 62, Aula G sita al piano terra, avanti al professionista delegato alle operazioni di vendita Dott.ssa Nicoletta Pivari

È STATA FISSATA

per il giorno **11 Dicembre 2026 alle ore 11.00** la **vendita senza incanto** con **modalità sincrona mista** dei seguenti beni immobili analiticamente descritti nella perizia redatta dal Geom. Luca Nagliati ed allegata al fascicolo della esecuzione, 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;

LOTTO 1:

PREZZO BASE: Euro 36.300,00. OFFERTA MINIMA: Euro 27.225,00.

RILANCIO MINIMO: Euro 500,00.

Diritto: 1/1 di Piena proprietà

Oggetto: N.4 aree di terreno edificabili siti in Tresignana (FE) loc. Final Di Rero, Via del Volontariato.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 6714.

Occupazione: libero.

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 sia su supporto analogico, ossia in forma cartacea.**

Il **gestore della vendita telematica**, autorizzato dal G.E., è la società Edicom Finance S.r.l. con socio unico, con sede legale in Padova (Pd) 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.

VALIDITÀ ED EFFICACIA DELL'OFFERTA

Le offerte potranno essere presentate secondo due modalità alternative, ossia su "supporto analogico" (modalità cartacea) oppure in via telematica.

Indipendentemente dalla modalità di relativa presentazione, a norma dell'art. 571 c.p.c., l'offerta è irrevocabile.

L'offerta non è efficace:

- se perviene oltre il termine stabilito.
- se è inferiore di oltre il 75% rispetto al prezzo base stabilito nel presente avviso.
- se l'offerente non presta cauzione con le modalità succitate, o non la presta nella misura del 20% del prezzo da lui proposto.

MODALITÀ E TERMINI DI PRESTAZIONE DELLA CAUZIONE

La cauzione, pari al 20% del prezzo offerto (e non del prezzo base), qualora l'offerta sia **presentata con modalità telematica**, deve essere versata mediante **bonifico bancario** sul conto corrente del gestore, acceso presso la Banca Sella Spa - IBAN **IT02A0326812000052914015770.**

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

Per ragioni di segretezza dell'offerta, il bonifico stesso dovrà riportare, quale causale, esclusivamente la dicitura ***cauzione***, senza alcun riferimento alla procedura, al Tribunale, al professionista delegato né ad altro elemento che connoti la procedura.

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

PRESENTAZIONE 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, raggiungibile 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.

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 Regolamento citato.

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.

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 26.2.2015 n. 32 e, specificamente:

a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita iva;
b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
d) il numero od altro dato identificativo del lotto;
e) la descrizione del bene;
f) l'indicazione del referente della procedura, ossia del professionista delegato;
g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
h) il prezzo offerto ed il termine per il relativo pagamento;
i) l'importo versato a titolo di cauzione;
l) la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitato l'importo versato a titolo di cauzione;
n) l'indirizzo della casella PEC di cui all'art. 12 co. 4 D.M. 26/02/2015 n. 32 o, in alternativa, quello du cui all'art. 12 co. 5 dello stesso D.M., utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal medesimo D.M.;
o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni 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 pre-

sentatore 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.

Il presentatore o l'offerente non dovranno tentare di aprire il file contenente l'offerta e restituito dal sistema, pena l'alteraizone 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.

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 a norma dell'art. 15 co. 2 primo periodo D.M. 26/02/2015 n. 32.

I documenti allegati all'offerta dovranno rivestire la forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi; tutti gli allegati all'offerta saranno cifrati mediante il *software* di cui all'art. 12, co. 3, del d.m. 26 febbraio 2015, n. 32.

Le offerte pervenute in maniera non conforme alle prescrizioni sopra indicate saranno ritenute inefficaci, con l'avvertenza che il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta, che la responsabilità della correttezza, della completezza e della tempestività delle operazioni di inserimento nel portale dei dati e di tutta la documentazione richiesta è a carico esclusivo dell'offerente e che pertanto non saranno ammesse contestazioni, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra indicate non saranno compiutamente e correttamente concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta.

Una volta trasmessa, non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

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

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**.

PRESENTAZIONE OFFERTA SU SUPPORTO ANALOGICO
(MODALITA' CARTACEA)

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa, con marca da bollo da € 16,00, direttamente presso lo Studio del professionista delegato sito in Ferrara, Viale Cavour n. 5/a, entro le ore 12.00 del giorno precedente la data della vendita (si consiglia di fissare appuntamento). 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 professionista delegato 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:

1) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, 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 all'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 minorenne, 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 ri-

sultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri, nonché il documento di identità di colui che ha sottoscritto l'offerta.

L'offerente ha l'onere di dichiarare la propria residenza o eleggere domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale; in mancaza le comuicazioni a lui dirette saranno effettuate presso la cancelleria ex art. 174 disp. att. c.p.c.;

2) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
3) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo indocato come prezzo base ridotto fino ad ¼, 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 le cui mancata indicazione comporterà che si intenderà fissato il termine massimo di 120 giorni. L'offerente potrà indicare un termine più breve e tale circostanza verrà valutata dal professionista delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta;
5) l'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'ordinanza di vendita e della perizia di stima;
6) la dichiarazione di essere edotto sulle descrizioni contenute nell'elaborato peritale in ordine agli impianti e di dispensare esplicitamente la procedura dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, sia la certificazione/attestato di qualificaizone energetica, dichiarando di voler assumere direttamente tali incombenze;
7) la sottoscrizione dell'offerente.

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*.

Nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra 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 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 di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "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 in caso di rifiuto all'acquisto.

Sia in caso di presentazione dell'offerta in forma cartacea, sia in caso di presentazione dell'offerta per via telematica, il termine massimo per il versamento del saldo prezzo è di 120 giorni dall'aggiudicazione; l'offerente può in ogni caso indicare un termine più breve, circostanza questa che verrà valutata dal professionista delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

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;

Per la partecipazione alla gara, chi avrà optato per la presentazione dell'offerta in forma analogica dovrà recarsi in Tribunale il giorno e l'ora indicati nella presente ordinanza di vendita e nei successivi avvisi di vendita, mentre chi avrà optato per la presentazione telematica dell'offerta, potrà partecipare alla vendita telematica ovunque si trovi, purché munito di credenziali di accesso al portale, inviate via *e-mail* dal gestore della vendita almeno trenta minuti prima delle operazioni di vendita, e connessione ad *internet* per validare i rilanci e le offerte.

In caso di mancata presenza dell'offerente all'udienza fissata (anche da remoto), il bene sarà comunque aggiudicato all'offerente non presente, se l'offerta è la sola presentata per quel lotto; 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.

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.

Il saldo prezzo e le spese necessarie per il trasferimento poste a carico dell'aggiudicatario dovranno essere versate sul conto corrente bancario intestato alla procedura esecutiva.

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.

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 200,00 oltre I.V.A., per le vendite con prezzo base inferiore ad euro 50.000,00 ed euro 260,00 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 350,00 oltre I.V.A., per le vendite con prezzo base inferiore ad euro 50.000,00 ed euro 395,00 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 425,00 oltre I.V.A. per le vendite con prezzo base inferiore ad euro 50.000,00 ed euro 485,00 oltre I.V.A. per le vendite con prezzo base superiore ad euro 50.000,00; trafiletto base 500 caratteri);

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

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di

qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Pertanto l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, fra l'altro, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate -, 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.

L'immobile viene trasferito libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che, se esistenti al momento della vendita, saranno cancellate a spese e cura della procedura.

Se l'immobile risulta occupato dal debitore o da terzi senza titolo, sarà liberato a cura del Custode Giudiziario.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario, al quale saranno poste la metà del compenso liquidato in favore del professionista delegato e relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.

In nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che risulti offerente ed al quale l'immobile è stato aggiudicato.

Per tutto quanto non espressamente previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Maggiori informazioni possono essere fornite dal professionista delegato alla vendita Dott.ssa Nicoletta Pivari (Ferrara – Viale Cavour n. 5/a, tel. 0532 472463, mail: nicolettapivari@libero.it) e sono reperibili sul sito internet www.asteannunci.it.

Ferrara, lì 23/09/2026

Il professionista delegato
Dott.ssa Nicoletta Pivari