TRIBUNALE DI FERRARA

Sezione civile - Ufficio delle esecuzioni immobiliari

AVVISO DI VENDITA

II° ESPERIMENTO

Procedura esecutiva immobiliare n. 171/2023 R. G. Es. Imm.

G.E. dott.ssa Maria Marta Cristoni

Il professionista delegato **dott.ssa Irene Gnani**, con studio in Ferrara (FE), via De' Romei, n. 7, telefono 0532-769615 339-2042993, e-mail irenegnani@studiognani.eu, pec irenegnani@pec.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 17/06/2026, visti gli artt. 569 e ss. c.p.c.,

AVVISA

che nella data e nel luogo sottoindicati si terrà la **vendita senza incanto** del seguente bene immobile:

LOTTO UNICO

Diritto posto in vendita: piena ed esclusiva proprietà per la quota di 1/1.

Descrizione dell'immobile con indirizzo: il compendio immobiliare pignorato, sito nel Comune di Copparo (FE), frazione Ambrogio, Via Carlo Capozza n. [redacted], è costituito da porzione di edificio ad uso civile abitazione, libera da terra a cielo e su tre lati, disposta ai piani terra e primo, al piano terra composta da soggiorno, disimpegno, bagno finestrato, cucina, bussola di ingresso secondario e vano scala, ed al primo piano composta da due vani letto matrimoniali; con antistante corte esclusiva, ripostigli e garage in corpi staccati, oltre ad aree scoperte esclusive retrostanti.

Identificazione catastale: i beni oggetto di pignoramento sono censiti catastalmente come segue:

- la porzione di fabbricato ad uso abitazione con locali accessori in corpi esterni e corti esclusive, censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Copparo, al foglio 76, particella 87 Sub 5 graffata alle particelle 87 Sub 6, 88 Sub 1, 88 Sub 2, 163 Sub 3, 413, categoria A/4, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 115 mq., totale escluse aree scoperte 105 mq., rendita € 328,98;

- garage, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Copparo, al foglio 76 particella 412 subalterno 1, categoria C/6, classe 2, consistenza 19 mq., superficie catastale totale 20 mq., rendita € 79,48;

- corte pertinenziale esclusiva, censita al Catasto Terreni del Comune di Copparo, foglio 76, particella 411, qualità Seminativo, classe 2, superficie 9 mq., reddito dominicale: € 0,08, reddito agrario: € 0,05;

- corte pertinenziale esclusiva, censita al Catasto Terreni del Comune di Copparo, foglio 76, particella 429, qualità Seminativo, classe 2, superficie 95 mq., reddito dominicale: € 0,79, reddito agrario: € 0,52;

Compete agli immobili una quota proporzionale di comproprietà sulle parti comuni degli edifici ai sensi dell'art. 1117 e ss. del Codice Civile.

Stato del possesso: libero da persone ed occupato da residuale mobilio.

Conformità catastale ed urbanistico-edilizia: sussistono difformità edilizie e catastali meglio esplicitate in perizia con previsione di ogni onere ed incombente in capo all'eventuale aggiudicatario;

Trascrizioni o iscrizioni suscettibili di cancellazione con il decreto di trasferimento:

- Ipoteca volontaria, a favore di [redacted]; derivante da atto notarile pubblico, concessione a garanzia di mutuo fondiario, a rogito del Notaio Castellani Pietro di Rovigo (RO) in data 20/04/2006 ai nn. 63854/7450; iscritta a Ferrara in data 22/05/2006 ai nn. 13222/2805. Importo ipoteca: € 148.960,00. Importo capitale: € 74.480,00. Note: Durata 20 anni;

- Pignoramento, a favore di [redacted] derivante da atto giudiziario, verbale di pignoramento

immobili, Ufficiale Giudiz. Unep c/o il Trib. di Ferrara, con sede in Ferrara (FE), in data 05/12/2023 al n. 3433, trascritto a Ferrara in data 29/12/2023 ai nn. 24183/18512. Note: Nella Nota di trascrizione del Pignoramento è precisato che si intendono compresi nel pignoramento accessori, frutti e pertinenze;

Altre informazioni utili: nella stessa perizia viene indicato scadente, mediocre e cattivo lo stato di manutenzione e conservazione delle porzioni immobiliari sopra individuate.

L'esperto in perizia evidenzia e precisa quanto segue:

1) la corte pertinenziale antistante l'abitazione è solo in parte recintata e le altre aree scoperte esclusive, in stato di abbandono, sono parzialmente delimitate da paletti in cemento, legno e ferro, prive di recinzioni ed in parte confuse con aree di corte di altre proprietà;

2) la porzione del mappale 163 pignorata, erroneamente rappresentata nella planimetria catastale da n. 3 ripostigli, di fatto è costituita da n. 2 due ripostigli; non vi è alcuna traccia evidente della preesistenza del terzo ripostiglio rappresentato in mappa e nelle planimetrie catastali, di fatto non presente in loco. L'area di sedime del terzo ripostiglio mancante non è materialmente identificata ed è confusa con la circostante corte di altre ditte (mappale 87 parte), rimane comunque di diritto dei beni pignorati;

3) l'accesso agli immobili ed alle corti pignorate avviene da un'area cortiliva comune ad altre ditte, catastalmente identificata in Comune di Copparo, al Foglio 76, al Catasto Terreni con il mappale 87 ed al Catasto Fabbricati nell'Elaborato Planimetrico con il mappale 87 Sub 4 (non presente in banca dati) erroneamente descritta quale bene comune non censibile, anziché costituita quale area urbana con intestati. Detta area cortiliva non è una corte comune ai sensi dell'art. 1117 del C.C., in quanto di proprietà per specifiche quote di titolarità degli aventi diritto, non è oggetto di pignoramento e non risulta di proprietà del debitore per il relativo diritto di spettanza. L'accesso dalla via pubblica alla predetta corte appare avvenga attraverso parte della corte pignorata mappale 88 e verosimilmente su parte del mappale 83 di altra ditta. Inoltre, si evidenzia che l'accesso principale alla contigua abitazione di altra proprietà avviene attraverso la corte pignorata mappale 88. **Non è nota l'esistenza di atti costitutivi di servitù di passaggio sulle aree cortilive.**

Prezzo base: € 15.750,00 (euro quindicimilasettecentocinquanta/00).

Offerta minima: € 11.813,00 (euro undicimilaottocentotredici/00).

Rilancio minimo: € 500,00 (euro cinquecento/00).

Cauzione: 20% del prezzo proposto.

Il bene di cui sopra risulta meglio descritto nella **relazione di stima a firma del geom. Daniela Goldoni**, che deve essere consultata dall'acquirente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri, pesi, nonché difformità edilizie ed urbanistiche a qualsiasi titolo gravanti sul bene stesso. La relazione è consultabile sui siti internet www.tribunale.ferrara.it e www.asteannunci.it / www.asteavvisi.it / www.rivistaastegiudiziarie.it, nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche www.portalevenditepubbliche.giustizia.it.

Data dell'esame delle offerte: 22/01/2027 ore 09.30.

Termine di presentazione delle offerte: 21/01/2027 ore 12.00.

Luogo dell'esame delle offerte: Tribunale di Ferrara, via Borgo dei Leoni, n. 60, piano terra, nell'apposita aula.

AVVERTENZE GENERALI

Si avvisa che:

- la vendita del bene avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene medesimo si trova, così come identificato, descritto e valutato dall'esperto nella relazione, senza alcuna garanzia per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive eventualmente esistenti e quote condominiali relative; qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, l'aggiudicatario dovrà presentare la domanda di quest'ultimo entro 120 giorni dalla notizia del decreto di trasferimento, ai sensi dell'art. 46 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;
- 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 di oneri di qualsiasi genere (ivi inclusi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, le spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non

pagate dal debitore) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potrà dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene;

- gli interessati potranno esaminare l'immobile posto in vendita facendone richiesta tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, del quale si dirà meglio di seguito, e la visita avverrà entro i successivi 15 giorni;
- il termine per il versamento del saldo del prezzo, nonché di ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita come quantificati dal professionista delegato, è di 120 giorni dalla data di aggiudicazione, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura e comunicato a seguito dell'aggiudicazione;
- nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del d.l.vo 21 novembre 2007, n. 231; a tal fine, potrà essere utilizzato il modulo messo a disposizione dal professionista delegato;
- 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 dei valori 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 per il versamento del saldo prezzo, senza attendere il prosieguo della procedura e senza ulteriori autorizzazioni giudiziali, l'85% del saldo prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito dell'istituto per capitale, accessori e spese, come indicati nell'atto di precetto o nell'atto di intervento, versando il restante 15%, destinato al pagamento delle spese, oltre alle imposte, sul conto corrente intestato alla procedura;
- l'aggiudicatario, per pagare il saldo prezzo, ha la facoltà, ai sensi dell'art. 585, co. 3, c.p.c., di far ricorso ad un contratto di finanziamento con iscrizione di ipoteca di primo grado

sull'immobile acquistato; in tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'istituto di credito mutuante, al quale le somme saranno restituite in caso di revoca dell'aggiudicazione, senza aggravio di spese per la procedura;

- in caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata *ex* art. 587 c.p.c. e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate;
- solo all'esito degli adempimenti succitati ed altresì della produzione di aggiornati certificati, sia catastali sia relativi alle iscrizioni e trascrizioni effettuate sul bene, nonché del pagamento delle spese di trasferimento come di seguito indicate, verrà emesso il decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 586 c.p.c.;
- in nessun caso sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che risulti offerente e a favore del quale sia stata pronunciata l'aggiudicazione;
- ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario, a carico del quale saranno poste la metà del compenso liquidato in favore del professionista delegato e relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale;
- in aggiunta al prezzo di aggiudicazione, è a carico dell'aggiudicatario il pagamento delle somme necessarie per la sanatoria di eventuali abusi e, quindi, anche delle somme dovute a titolo di oblazione, canoni concessori, *etc*.;
- qualora l'immobile e/o gli immobili aggiudicati siano occupati dal debitore esecutato o da parte di terzi senza titolo, la liberazione sarà effettuata a cura del custode giudiziario, a meno che quest'ultimo sia stato espressamente dispensato per iscritto dall'aggiudicatario;
- chi offre un prezzo per l'acquisto senza incanto dell'immobile pignorato deve dichiarare la residenza ovvero eleggere domicilio nel Comune di Ferrara; in mancanza, le comunicazioni saranno effettuate presso la cancelleria del Tribunale di Ferrara, ai sensi dell'art. 174 disp. att. c.p.c..

La pubblicità, le modalità di presentazione delle offerte e le condizioni di vendita sono regolate come segue.

VENDITA SINCRONA MISTA

Le operazioni di vendita ed ogni attività propedeutica e correlata avverranno nelle forme della **vendita sincrona mista** di cui all'art. 22 del d.m. 26 febbraio 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, piazzetta Amleto Sartori, n. 18, iscritta nel registro previsto dall'art. 3 del d.m. 26 febbraio 2015, n. 32, e titolare del portale raggiungibile dal sito https://www.garavirtuale.it/.

Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità, mentre coloro che hanno formulato l'offerta su supporto analogico partecipano comparendo innanzi al professionista delegato, nel luogo 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 o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, co. 3, c.p.c.

Il procuratore legale dovrà, in ogni caso, essere munito di procura speciale risultante da atto pubblico o da scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti.

Nell'ipotesi di cui al predetto art. 579, co. 3, c.p.c., la procura speciale risultante da atto pubblico o da scrittura privata autenticata dovrà essere depositata contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, co. 1, c.p.c.

MODALITÀ E TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLA CAUZIONE

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

Tale bonifico deve perfezionarsi in tempo utile per le valutazioni sull'ammissibilità dell'offerta, con l'avvertenza che, se nel giorno fissato per la vendita e la preliminare verifica dell'ammissibilità delle offerte, all'apertura delle buste, non si 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'esperimento di vendita) 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 su 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, gli assegni circolari saranno restituiti immediatamente dopo la gara a coloro che abbiano depositato le offerte in forma cartacea.

VALIDITÀ ED EFFICACIA DELL'OFFERTA

Indipendentemente dalla modalità di relativa presentazione, a norma dell'art. 571 c.p.c., l'offerta è irrevocabile, salvo che il Giudice ordini l'incanto ovvero che siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta.

L'offerta non è efficace:

- se perviene oltre il termine stabilito (entro le ore 12.00 del giorno precedente alla vendita);
- se è inferiore di oltre il 75% rispetto al prezzo base stabilito nel presente avviso;
- se l'offerente non presta cauzione con le modalità sopra indicate o non la presta nella misura del 20% del prezzo da lui proposto.

OFFERTA CON MODALITÀ TELEMATICA

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

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 d.m. 26 febbraio 2015, n. 32. 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 d.l.vo 7 marzo 2005, n. 82, c.d. *"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 autorizzazione 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 d.P.C.M. 27 settembre 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 citato d.m. 26 febbraio 2015, n. 32;
2. utilizzo di una casella PEC e 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 forma 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 in regime di comunione dei beni, 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. la procura speciale o il certificato camerale).

L'offerta telematica deve contenere tutte le indicazioni di cui all'art. 12 del d.m. 26 febbraio 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 stato addebitato l'importo versato a titolo di cauzione;
- l'indirizzo della casella PEC utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal d.m. 26 febbraio 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. 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 d.m. 26 febbraio 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 ovvero enti collettivi. I dati degli offerenti sono a loro volta suddivisi in sottosezioni, da compilare tutte a cura del presentatore;

- nel quarto passaggio, vanno indicate le *quote* ed i *titoli* di partecipazione, intendendosi con queste espressioni l'indicazione, per ciascun offerente, del diritto (*proprietà*, *nuda proprietà*, *usufrutto*) e della quota (1/1, 1/2, 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: **1)** confermare direttamente l'offerta (bottone *"conferma offerta"*): in tal caso il sistema invia una mail alla posta ordinaria od

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; **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 procedura 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 informativa 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"* si essere reindirizzato al sistema dei pagamenti del Portale Servizi Telematici del Ministero della Giustizia

(PST) e qui potrà compilare il *form* di pagamento ed effettuare materialmente il pagamento del bollo mediante gli strumenti messi a disposizione dal PST.

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

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

L'offerta si intende depositata correttamente solo dopo che sia stata generata la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore della PEC del Ministero della Giustizia, ricevuta che il presentatore ha diritto di richiede ai sensi dell'art. 12, co. 4, del d.m. 26 febbraio 2015, n. 32.

L'offerta per la vendita telematica ritualmente depositata viene automaticamente decifrata non prima di 180 e non oltre 120 minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita e quindi trasmessa al gestore incaricato della vendita, il quale, almeno 30 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 febbraio 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, co. 1, del d.m. 26 febbraio 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 dall'ufficio giudiziario le offerte formulate a norma dell'art. 15, co. 1, del d.m. 26 febbraio 2015, n. 32.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati dal Ministero o dal Gestore, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene

generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente ed il Gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta tramite la predetta ricevuta di accettazione.

Maggiori informazioni verranno fornite dal Gestore della Vendita Telematica:

- attraverso il call center 041-5369911 attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00;
- tramite email: info.ferrara@edicomspa.it
- tramite l'apposita chat on line disponibile sul sito www.garavirtuale.it

Si rinvia, altresì, alle informazioni dettagliate contenute nel "*Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica"*, disponibile sul Portale dei Servizi Telematici.

OFFERTA CON MODALITÀ CARTACEA

L'offerente deve presentare, entro le ore 12.00 del giorno precedente alla vendita, presso lo studio del professionista delegato, all'indirizzo sopra indicato, un'offerta in busta, in regola con il bollo, che dovrà contenere:

1) il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, la residenza, lo stato civile ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato ed 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 a 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 si intende 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 di identità dell'offerente; se l'offerente è una società, dovranno essere allegati il relativo certificato del registro delle imprese, una fotocopia del documento di 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 e dal nome del debitore), 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, il saldo prezzo e le spese necessarie per il trasferimento dovranno essere versati, da parte dell'aggiudicatario, 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. 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*.

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 per 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 in regime di comunione dei beni, 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 la procura speciale o il certificato camerale.

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate, in busta chiusa contenente l'assegno per la cauzione, presso lo studio del professionista delegato, all'indirizzo sopra indicato, dal lunedì al venerdì, negli orari di ufficio e previo appuntamento da concordarsi telefonicamente.

Nessuna annotazione dovrà essere apposta sulla busta dall'offerente.

All'esterno della busta medesima, dovranno essere annotati, a cura del professionista delegato ricevente o di un suo delegato presso lo studio, previa identificazione, il nome di colui che materialmente provvede al deposito, il nome del Giudice dell'esecuzione, quello del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

Le buste saranno aperte alla data, ora e luogo fissati per l'esame delle offerte, alla presenza degli offerenti ove comparsi ed ivi ammettendo la presenza di coloro che si dichiarano offerenti per il bene cui si riferiscono le offerte in esame.

Ai sensi dell'art. 20 del d.m. 26 febbraio 2015, n. 32, alle operazioni di vendita senza incanto possono prendere parte, con modalità telematiche, il giudice, il referente della procedura (che, nel caso di specie, è il professionista delegato) ed il cancelliere.

Con le medesime modalità, possono partecipare anche altri soggetti, se autorizzati dal giudice o dal referente della procedura.

In caso di offerte presentate su supporto digitale, il portale del Gestore della Vendita Telematica assicura l'accesso degli offerenti al documento informatico contenente i dati delle offerte e sostituisce i nominativi con pseudonimi od altri elementi distintivi in grado di assicurarne l'anonimato.

Nel caso di mancata comparizione dell'unico offerente, l'aggiudicazione verrà disposta, sentite le parti ed i creditori non intervenuti e salva l'applicazione delle previsioni di cui all'art. 572, co. 2 e 3, c.p.c.

A norma dell'art. 572, co. 2, c.p.c., se l'offerta è pari o superiore al valore stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa è senz'altro accolta.

A norma dell'art. 572, co. 3, c.p.c., se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore a 1/4, può farsi luogo alla vendita quando si ritiene che non vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c..

In ipotesi di più offerte valide, il professionista delegato, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., invita in ogni caso gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta, tramite offerte palesi con rilancio minimo come sopra indicato, ed il bene verrà aggiudicato al migliore offerente, fatta salva l'applicazione delle previsioni che seguono.

La gara dovrà dichiararsi chiusa quando siano decorsi 60 secondi dall'ultima offerta, senza che siano stati effettuati rilanci ulteriori.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti o per loro assenza, l'aggiudicazione sarà disposta a favore di colui che abbia offerto il maggior prezzo, ovvero, in caso di parità di prezzo offerto, a chi abbia versato la cauzione di maggiore importo, ovvero, in caso di parità di prezzo e di importo della cauzione, a chi abbia offerto di pagare nel minor tempo possibile.

Ove le offerte siano tutte equivalenti, l'aggiudicazione avverrà in favore di colui che ha presentato l'offerta per primo.

Se sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. ed il prezzo indicato nella migliore offerta è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, non si farà luogo alla vendita, ma si procederà all'assegnazione.

MODALITÀ DI PUBBLICAZIONE DEL PRESENTE AVVISO

Quanto alle forme di pubblicità, oltre alla pubblicazione obbligatoria prevista dagli artt. 490, co. 1, c.p.c. e 161 quater disp. att. c.p.c. da effettuarsi a cura del professionista entro un termine non inferiore a quarantacinque (45) giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte, ai sensi dell'art. 490, co. 2 e 3, c.p.c., devono essere pubblicati, a cura del Gruppo Edicom S.p.A (contatti: mail. info.ferrara@edicomspa.it tel. 0532.240799 / 041.5369911 invio telematico a mezzo del portale www.asteannunci.it), il presente avviso di vendita, l'ordinanza, la perizia ed ulteriore documentazione a supporto della vendita:

1) sui portali web ex art. 490, comma 2, c.p.c.: www.asteannunci.it www.asteavvisi.it; www.canaleaste.it www.rivistaastegiudiziarie.it, regolarmente iscritti all'elenco ministeriale come stabilito dal DM 31/10/2006 ed interoperabili con il Portale delle Vendite Pubbliche (PVP), in un termine non inferiore a sessanta (60) giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte;

2) un estratto dovrà essere inoltre pubblicato sul quindicinale: "La Rivista delle Aste Giudiziarie" è disposta inoltre la pubblicazione sul "Free Press Edizione Nord Est", nonché il servizio di "Postal Target" che invierà missiva ai residenti nelle adiacenze al Cap di riferimento ove l'immobile è staggito. La pubblicazione avverrà anche a mezzo del servizio Gestionale Aste sui portali commerciali: www.idealista.it – www.casa.it – bakeca.it nonché sul portale www.immobiliare.it. Le schede di vendita saranno consultabili anche sull'App GPS ASTE.

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

Ferrara, 29/10/2026.

Il professionista delegato
(*dott.ssa Irene Gnani*)

