

TRIBUNALE DI FERRARA  
Esecuzione 107/2025

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Vincenzo Cantelli

**Custode Giudiziario e Delegato alla vendita: Dott. Claudio Marchetti**

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE (I<sup>a</sup> esperimento)**

L'III.mo Giudice dell'esecuzione visti gli artt. 569, co. 3 e 4, 591 bis e 570 e ss. c.p.c., 161 ter, 161 quater disp. att. c.p.c. e gli artt. 12 e ss. del d.m. 26 febbraio 2015, n. 32, ha disposto la vendita sincrona mista del compendio immobiliare pignorato compiutamente descritto nella relazione dell'esperto agli atti della procedura, ed ha

**FISSATO**

presso il Tribunale di Ferrara, Via Borgo dei Leoni 62, nell'apposita aula "G", avanti al professionista custode e delegato alle operazioni di vendita Dott. Claudio Marchetti per il **giorno di venerdì 13 MARZO 2026, alle ore 10,00, la vendita senza incanto** dei seguenti immobili analiticamente descritti nella perizia redatta dal Geom. Valerio Zanardi allegata al fascicolo della procedura che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sul bene.

Lotto unico - Comune di Pieve di Cento (BO)

**PREZZO BASE: € 64.000,00**

**Offerta Minima: € 48.000,00**

**RILANCIO MINIMO: € 1.000,00**

**DIRITTO VENDUTO:** piena proprietà per la quota di 1000/1000.

Piena proprietà di porzione di fabbricato ad uso artigianale composto da vano principale, magazzino, servizi e ripostigli e piccolo ufficio, tettoia e corte, categoria D/1, rendita catastale 2.260,00; competono all'unità immobiliare la quota proporzionale di comproprietà sugli enti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c. e seguenti, il tutto sito in Pieve di Cento (BO), Via Zallone.

**OCCUPAZIONE:** Libero.

**TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI SUSCETTIBILI DI CANCELLAZIONE**

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio << omississ >> in data 15/07/2010 rep. nr. << omississ >>, iscritta a Ferrara il 16/07/2010 ai nn. Reg. part. << omississ >> e al reg. gen. << omississ >>. La presente ipoteca colpisce la piena proprietà per la quota di 1000/1000 del lotto posto in vendita.

Ipoteca concessione amministrativa / riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo in data 19/11/2018 rep. nr. << omississ >>, iscritta a Ferrara il 19/11/2018 ai nn. Reg. part. << omississ >> e al reg. gen. << omississ >>. La presente ipoteca colpisce la piena proprietà per la quota di 1000/1000 del lotto posto in vendita.

Pignoramento derivante da atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili Ufficiale giudiziario del Tribunale di Ferrara rep. nr. << omississ >> del 29/05/2025, trascritto a Ferrara in data 07/07/2025 ai nn. reg. part. << omississ >> e reg. gen. << omississ >>. Il presente pignoramento colpisce la piena proprietà per la quota di 1000/1000 del lotto posto in vendita.

**VINCOLI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE E ALTRE INFORMAZIONI:**

Nessuno.

**PRATICHE EDILIZIE - URBANISTICHE:**

Immobile edificato con Licenza Edilizia [redacted] 1967 protocollo [redacted] del 31/12/1967.

Condono edilizio di cui alla L. 47/85 protocollo [redacted]/1986 concessione n. [redacted] del 03/05/1990.

Comunicazione di opere interne [redacted] 1990 protocollo [redacted] del 02/02/1990.

**CONFORMITA' CATASTALE:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa consistenza, diverse rappresentazioni e altezze.

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.**

**CONFORMITA' EDILIZIA:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la porzione di ufficio risulta totalmente abusiva; parte del laboratorio artigianale risulta demolito ed è stata creata una divisoria per ricavare un magazzino di minori dimensioni; diverse le recinzioni; altezza del vano ufficio non conforme ai minimi, e quindi da adeguare. Si precisa che stante alla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune, l'unità risulta difforme, essendo presenti abusi importanti per demolizione di ampia porzione di capannone, che ne determina una verifica sismica dell'intero complesso, ed essendo stato creato un ufficio con altezze non idonee.



**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.  
CONFORMITA' URBANISTICA: NON conforme.**

**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, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive eventualmente esistenti e quote condominiali relative.
- la vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
- la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità e/o difformità della cosa venduta nonché oneri di qualsiasi genere (ivi inclusi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) per qualunque motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.
- 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.
- **gli interessati potranno esaminare l'immobile** posto in vendita **facendone richiesta** al professionista custode e delegato alle operazioni di vendita dott. Marchetti Claudio con studio sito in Cento (FE), Via Commercio, n. 45, (e-mail dott.claudiomarchetti@studiomagonisoave.it, p.e.c. marchetti.dott.claudio.commercialista@lamiapec.it, tel. 051 6830887, fax 051 6834041) che provvederà ad accompagnare gli interessati medesimi presso l'immobile suddetto. Le richieste di visita dell'immobile dovranno essere trasmesse tramite il **Portale delle Vendite Pubbliche** di cui si dirà meglio appresso e la visita dovrà avvenire entro i successivi 15 giorni.

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

Il **termine di versamento del saldo del prezzo** nonché di ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita come quantificati dal professionista delegato è di **120 (centoventi) giorni**, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura in epigrafe.

Qualora il procedimento si basi su credito fondiario, e sia stata invocata l'applicazione dell'art. 41, co. 5, del d.l.vo 1° settembre 1993, n. 385, 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 pregetto 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.

**Ai sensi dell'art. 587 c.p.c. in caso di inadempimento il giudice dell'esecuzione con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario che perderà tutte le somme versate.**

Solo all'esito degli adempimenti succitati ed altresì della produzione di aggiornati certificati sia catastali che relativi alle iscrizioni e trascrizioni effettuate sul bene, nonché del pagamento delle spese di trasferimento come sotto indicate, verrà emesso il decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 586 c.p.c..

In nessun caso, sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che risulti oferente e a favore del quale sia stata pronunciata l'aggiudicazione.

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

In aggiunta al prezzo di aggiudicazione, è a carico dell'aggiudicatario il pagamento delle somme necessarie per la sanatoria degli eventuali abusi e, quindi, di quelle somme dovute a titolo di oblazione, canoni concessori, etc..

**Se il bene aggiudicato è occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario, a meno che quest'ultimo sia stato espressamente dispensato dall'aggiudicatario; l'eventuale dispensa dovrà essere documentata per iscritto all'atto dell'aggiudicazione o con atto successivo da depositare nel fascicolo telematico.**

Chi offre un prezzo per l'acquisto senza incanto dell'immobile pignorato deve dichiarare la residenza oppure eleggere il domicilio nel comune di Ferrara (FE) o indicare il proprio indirizzo di posta elettronica certificata risultante da pubblici elenchi o eleggere un domicilio digitale speciale. In mancanza le comunicazioni dirette all'offerente saranno fatte presso la cancelleria, salvo quanto previsto dall'articolo 149 bis c.p.c. per i soggetti che hanno l'obbligo di munirsi di un indirizzo di posta elettronica certificata o servizio elettronico di recapito qualificato.

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

**Il gestore della vendita telematica, autorizzato dal G. E, è la società Edicom Finance s.r.l. con socio unico**, con sede 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 al sito <https://www.garavirtuale.it/>.

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

#### SOGGETTI LEGITTIMATI A PRESENTARE LE OFFERTE

A norma dell'art. 571 c.p.c., ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato, personalmente od a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, III comma, c.p.c..

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

Nell'ipotesi di cui al predetto art. 579, III comma, c.p.c., il mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma I, c.p.c..

#### MODALITÀ E TERMINI DI PRESTAZIONE DELLA CAUZIONE

La cauzione, pari, al 20% del prezzo proposto (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 S.P.A. **IBAN: IT 02 A 03268 12000 052914015770.**

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

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

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

#### **VALIDITÀ ED EFFICACIA DELL'OFFERTA**

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

L'offerta non è efficace:

- se perviene oltre il termine stabilito.
- se è inferiore di oltre il 75% rispetto al prezzo base stabilito dall'ordinanza e indicato 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 (offerto).

#### **OFFERTA CON MODALITÀ CARTACEA**

Le offerte di acquisto formulate in forma cartacea, dovranno essere presentate in busta chiusa entro le ore 12.00 del giorno precedente la data della vendita presso lo studio del professionista delegato in Cento (FE) in Via Commercio, nr. 45, all'interno del "Centro Commerciale 102" secondo piano.

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, 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 centoventi giorni dalla data di aggiudicazione e la cui mancata indicazione comporterà che s'intenderà fissato il termine massimo di centoventi giorni; 5) l'espressa dichiarazione di avere preso visione del contenuto dell'ordinanza che dispone la vendita e dell'elaborato predisposto dall'esperto, circa lo stato di fatto e di diritto del compendio immobiliare, con particolare riguardo ai vincoli esistenti; 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 di Ferrara o indicare il proprio indirizzo di posta elettronica certificata risultante da pubblici elenchi o eleggere un domicilio digitale speciale. In mancanza le comunicazioni dirette all'offerente saranno fatte presso la cancelleria, salvo quanto previsto dall'articolo 149 bis c.p.c. per i soggetti che hanno l'obbligo di munirsi di un indirizzo di posta elettronica certificata o servizio elettronico di recapito qualificato.

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 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, 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.

#### OFFERTA CON MODALITÀ TELEMATICA

Le offerte di acquisto presentate in base alla seconda modalità alternativa, ossia 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 al sito <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/pvp/>, oltre che nella scheda relativa ai beni in vendita sul portale del gestore della vendita telematica, raggiungibile al sito <https://www.garavirtuale.it/> entro ore 12,00 del giorno precedente la data fissata per la vendita.

Per la formulazione dell'offerta in forma telematica, l'offerente dovrà munirsi di una "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica", le cui credenziali di accesso sono rilasciate, previa identificazione del richiedente, a norma dell'art. 13 del d.m. 26 febbraio 2015, n. 32, oppure di una casella di posta elettronica certificata e del dispositivo di firma digitale con il quale firmare l'offerta.

L'offerta per la vendita telematica deve contenere: a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita I.V.A.; b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura; d) il numero o altro dato identificativo del lotto; e) la descrizione del bene e l'espressa dichiarazione di avere preso visione del contenuto dell'ordinanza che dispone la vendita e dell'elaborato predisposto dall'esperto, circa lo stato di fatto e di diritto del compendio immobiliare, con particolare riguardo ai vincoli esistenti, nonché 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; f) l'indicazione del referente della procedura (ossia del professionista delegato); g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto; i) l'importo versato a titolo di cauzione; l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico; n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, co. 4, del d.m. 26 febbraio 2015, n. 32, o, in alternativa, quello di cui all'art. 12,

co. 5, dello stesso d.m., utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal medesimo d.m.; o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni da parte del gestore della vendita telematica.

Il presentatore o l'offerente devono indicare in modo completo tutte le informazioni richieste, scaricare il modulo precompilato e inviarlo all'indirizzo di posta elettronica certificata [offertapvp.dgsia@giustiziacer.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacer.it), senza tentare di aprire il file contenente l'offerta e restituito dal sistema, pena l'alterazione dello stesso e l'invalidazione dell'offerta.

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

Se l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non gli risulti attribuito il codice fiscale, dovrà essere indicato il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo; in ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2 code dell'*International Organization for Standardization*.

Se l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica; la procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

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

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

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

Anche le offerte presentate per via telematica sono irrevocabili e devono essere incondizionate; L'offerta e i documenti allegati dovranno essere inviati ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante la casella di posta elettronica certificata precedentemente indicata; l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

In caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia, il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia; i gestori ne danno notizia agli interessati, mediante avviso pubblicato sui propri *siti internet* e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i *siti internet* ove è eseguita la pubblicità di cui all'art. 490 c.p.c.; nei casi previsti dall'art. 15, co. 1, del d.m. 26 febbraio 2015, n. 32, le offerte sono formulate a mezzo *telefax* al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi sopra indicati; non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita, il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario; nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma dell'art. 15, co. 1, cit., l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente; il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma dell'art. 15, co. 2, primo periodo, del d.m. 26 febbraio 2015, n. 32.



Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuto versamento di una cauzione a garanzia dell'offerta, di importo pari al 20% del prezzo offerto; il versamento della cauzione dovrà avvenire mediante accredito, a mezzo di bonifico bancario, sul conto corrente del gestore, le cui coordinate bancarie saranno indicate dal professionista delegato nell'avviso di vendita; tale accredito dovrà aver luogo in tempo utile per le valutazioni sull'ammissibilità delle offerte, con l'avvertenza che se nel giorno fissato per la vendita e la preliminare verifica dell'ammissibilità delle offerte il professionista delegato, all'apertura delle buste, non 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.

Il bonifico, quanto alla causale, dovrà riportare, per ragioni di segretezza dell'offerta, unicamente la parola "Cauzione", senza ulteriori indicazioni 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 sul conto corrente indicato nell'offerta telematica, 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.

**Maggiori informazioni verranno fornite dal gestore della vendita telematica:**

- attraverso il call center 041 8622235 attivo dal lunedì al giovedì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:30 alle 18:30 ed il venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:30 alle 17:00 od alla email [info@garavirtuale.it](mailto:info@garavirtuale.it),
  - tramite gli appositi servizi di assistenza disponibili on line sul sito <https://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**.

**SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA**

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 centoventi giorni dall'aggiudicazione, ma l'offerente può indicare un termine più breve, circostanza questa che verrà valutata dal professionista delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

Sia l'offerta in forma cartacea, che quella telematica sono inefficaci se pervengono oltre il termine fissato con l'ordinanza, se sono inferiori di oltre il 75% rispetto al prezzo base d'asta sopra indicato, se l'offerente non presta la cauzione o non la presta nella misura prevista e nel termine indicato dall'ordinanza.

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 nell'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 precedente 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 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 pari ad euro 1.000,00** ed il bene verrà 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, fatta salva l'applicazione delle previsioni che seguono.

**La gara dovrà quindi dichiararsi chiusa quando sia decorso dall'ultima offerta il tempo stabilito preventivamente dal professionista delegato senza che siano stati effettuati rilanci ulteriori.**

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 centoventi 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.

Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del d. l.vo 21 novembre 2007, n. 231; a tal fine, potranno essere utilizzati i moduli disponibili presso la cancelleria e sul sito del Tribunale.

La dichiarazione verrà consegnata al delegato mediante pec o consegna del modulo a mano; se la suddetta dichiarazione non viene resa nel termine di centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione, verrà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario, con perdita della cauzione. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario, al quale saranno poste a carico anche 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.

Per tutto quanto non espressamente previsto ed indicato nel presente provvedimento, si applicano le vigenti norme di legge.

#### MODALITÀ DI PUBBLICAZIONE DEL PRESENTE AVVISO

1. un estratto dell'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](http://www.tribunale.ferrara.it), sul sito internet [www.asteannunci.it](http://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](http://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](http://www.rivistaastegiudiziarie.it); fra il compimento delle suddette forme di pubblicità e l'incanto dovrà decorrere un termine non inferiore a sessanta giorni liberi; l'estratto dovrà essere inoltre pubblicato sul quindicinale "La Rivista delle Aste Giudiziarie - Edizione Nazionale" e tramite il servizio di geo-localizzazione dell'immobile attraverso la App per smart phone Gps Aste;
2. 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;
  3. l'avviso di vendita, oltre alla pubblicità prevista dalle lettere A) e B), in casi particolari segnalati dal professionista delegato e previo provvedimento del Giudice dell'esecuzione, sarà trasmesso sulle reti televisive del network di Canale Italia, sia sul digitale terrestre che sul satellitare, tramite un video relativo all'immobile, che sarà pubblicato sui siti internet del network Edicom, attraverso il canale youtube, oltre alla pubblicazione sul free press specializzato "Rivista Aste Giudiziarie – Edizione Lombardia" nonché sui siti web di MF-Milano Finanza ed IT-Italia Oggi attraverso l'apposito motore di ricerca della Edicom.

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

Cento, li 20/12/2025

Il Custode e delegato alla vendita  
*Marchetti Dott. Claudio*



