TRIBUNALE DI FERRARA

Sezione civile - Ufficio delle esecuzioni immobiliari

AVVISO DI VENDITA

I ESPERIMENTO

Procedura esecutiva immobiliare n. 15/2025 R. G. Es. Imm.

G.E. dott. Vincenzo Cantelli

Il professionista delegato avv. Francesca Zecchi, con studio in Ferrara, (FE), via Borgo dei Leoni n. 16, telefono 0532 243452, fax 0532 216069, e-mail fzecchi@avvzecchi.it, pec francesca.zecchi@ordineavvocatiferrara.eu, 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 22/10/2026; visti gli artt. 569 e ss. c.p.c.,

AVVISA

che nella data e nel luogo sotto indicati si terrà la **vendita senza incanto** dei seguenti beni immobili:

LOTTO UNO

Diritto posto in vendita: piena proprietà 1000/1000.

Descrizione: LOTTO UNO costituito da piena proprietà di fabbricati ad uso agricolo costituiti da fienile e casella/cantina disposti al piano terra e primo con corte comune e terreno agricolo adiacente in Cento, località XXII Morelli, via Borgatti, il tutto censito rispettivamente al Catasto Fabbricati del Comune di Cento, Via Borgatti, foglio 17, mappale 22 sub 6, cat. D/10, rendita Euro 1.557,84, e al catasto Terreni di detto Comune al Foglio 17, mappale 237, semin arbor, classe 1, di Are 18 Ca 10, R.D. Euro 22,32, R.A. Euro 9,82; agli immobili di cui sopra compete la proporzionale quota di comproprietà ai sensi degli art. 1117 e ss. del C.C., di ogni parte comune pertinenziale, ed in particolare di ogni parte comune come indicata nei rogiti di provenienza, e come costituite agli atti catastali, il tutto compiutamente descritto nella relazione dell'esperto agli atti.

Identificazione catastale: Catasto fabbricati del Comune di Cento foglio 17, mappale 22 sub 6 e catasto terreni del Comune di Cento foglio 17, mappale 237.

Stato del possesso: fabbricati ad uso agricolo occupati dall'affittuario in virtù di convenzione ex art. 45 L. 203/82 con decorrenza dall'11/11/2024 e scadenza irrevocabile al 31/12/2029.

Conformità catastale ed urbanistico-edilizia: NON vi è conformità catastale e NON vi è conformità edilizia per i fabbricati ad uso agricolo al riguardo VEDASI SPECIFICHE IN PERIZIA; per il terreno agricolo vi è conformità catastale, al riguardo VEDASI SPECIFICHE IN PERIZIA; circa la conformità edilizia e urbanistica, VEDASI SPECIFICHE IN PERIZIA.

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

Ipoteca Giudiziale – iscritta a Ferrara al reg. gen. n. 16826 reg. part. n. 1994 il 12/12/2014, gravante sulla quota di 1/2 dei beni censiti al foglio 17, mappali 22 sub 6.

Ipoteca Giudiziale – iscritta a Ferrara al reg. gen. n. 12814 reg. part. n. 2033 il 27/07/2016, gravante su tutti i beni del lotto 1.

Ipoteca Giudiziale – iscritta a Ferrara al reg. gen. n. 13431 reg. part. n. 2122 il 03/08/2016 gravante sui tutti i beni del lotto 1.

Ipoteca Giudiziale – iscritta a Ferrara al reg. gen. n. 21872 reg. part. n. 3271 il 27/12/2016, gravante sui beni censiti al foglio 17, mappali 22 sub 6.

Ipoteca della riscossione – iscritta a Ferrara al reg. gen. n. 3199 reg. part. n. 393 il 26/02/2018, gravante sulla quota di 1/2 dei beni censiti al foglio 17, mappali 22 sub 6 e sul mappale 237.

Ipoteca della riscossione – iscritta a Ferrara al reg. gen. n. 10052 reg. part. n. 1566 il 14/06/2019, gravante sulla quota di 1/2 dei beni censiti al foglio 17, mappali 22 sub 6.

Ipoteca Giudiziale – iscritta a Ferrara al reg. gen. n. 11678 reg. part. n. 1800 il 16/06/2022, gravante sui beni censiti al foglio 17, mappali 22 sub 6.

Ipoteca Giudiziale – iscritta a Ferrara al reg. gen. n. 12722 reg. part. n. 1756 il 04/07/2024, gravante sui tutti i beni del lotto 1.

Verbale di pignoramento - trascritto a Ferrara al reg. gen. n. 1898 reg. part. n. 1428 il 05/02/2025, gravante sui tutti i beni del lotto 1.

Vincoli ed oneri che rimarranno a carico dell'aggiudicatario: nessuno

Riguardo alle **Altre limitazioni d'uso**: In relazione agli immobili oggetto del lotto 1 sono da intendersi ivi comprese tutte le servitù attive e passive se ed in quanto presenti, come indicate nei rogiti di provenienza e per destinazione dei luoghi e/o con carattere ultraventennale - vedasi perizia pagina 5 al riguardo.

Si segnala inoltre l'esistenza di Provvedimenti amministrativi relativi al Lotto 1 (fabbricato e pertinenze – Fg. 17 Mapp. 22 Sub. 6) quali ordinanze sindacali e dirigenziali del Comune di Cento come descritte in perizia alle pagine 5-6 e 7.

Altre informazioni utili (ad esempio: oneri condominiali scaduti, immobile di interesse storico artistico e culturale): vedasi perizia di stima.

Prezzo base: € 53.700,00 (euro cinquantatremilasettecento/00).

Offerta minima: € 40.275,00 (euro quarantaduemiladuecentosettantacinque/00).

Rilancio minimo: € 1.000,00 (euro mille/00).

Cauzione: 20% del prezzo proposto.

Il bene di cui sopra risulta meglio descritto nella **relazione di stima a firma del geom. Michele Cervellati,** 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 https://tribunale-ferrara.giustizia.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: 29/1/2027 ore 10.00.

Termine di presentazione delle offerte: 28/01/2027, ore 12.00.

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

LOTTO DUE

Diritto posto in vendita: piena proprietà 1000/1000.

Descrizione: LOTTO DUE costituito da piena proprietà di terreni agricoli in Cento, località XXII Morelli, via Pieve, il tutto censito al catasto Terreni del Comune di Cento al Foglio 17 con i mappali 34, pereto, di Are 14, R.D. Euro 37,29, R.A. Euro 14,82; mappale 1055, frutteto, di Ha 1 Are 28 Ca 4, R.D. Euro 341,02, R.A. Euro 135,56; mappale 1056, frutteto, di Ha 1 Are 38 Ca 76, R.D. Euro 369,57, R.A. Euro 146,91; ai terreni di cui sopra compete, qualora ricorrano elementi comuni con i fondi limitrofi, la proporzionale quota di comunione ordinaria ai sensi degli artt. 1100 e ss. del C.C., con particolare riferimento ad ogni stradello interpoderale, canale di scolo, cavo irriguo o altra opera di uso comune, come indicati nei rogiti di provenienza e come eventualmente costituiti o identificati agli atti catastali, il tutto compiutamente descritto nella relazione dell'esperto agli atti.

Identificazione catastale: catasto terreni del Comune di Cento foglio 17, mappali 34-1055 e 1056.

Stato del possesso: terreni agricoli occupati dall'affittuario in virtù di convenzione ex art. 45 L. 203/82 con decorrenza dall'11/11/2024 e scadenza irrevocabile al 31/12/2029.

Conformità catastale ed urbanistico-edilizia: Vi è conformità catastale; riguardo alla conformità edilizia ed urbanistica, VEDASI SPECIFICHE IN PERIZIA.

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

Ipoteca Giudiziale – iscritta a Ferrara al reg. gen. n. 16826 reg. part. n. 1994 il 12/12/2014, gravante sulla quota di 1/2 dei beni del lotto 2.

Ipoteca Giudiziale – iscritta a Ferrara al reg. gen. n. 12814 reg. part. n. 2033 il 27/07/2016, gravante su tutti i beni del lotto 2.

Ipoteca Giudiziale – iscritta a Ferrara al reg. gen. n. 13431 reg. part. n. 2122 il 03/08/2016 gravante su tutti i beni del lotto 2.

Ipoteca Giudiziale – iscritta a Ferrara al reg. gen. n. 21872 reg. part. n. 3271 il 27/12/2016, gravante su tutti i beni del lotto 2.

Ipoteca della riscossione – iscritta a Ferrara al reg. gen. n. 3199 reg. part. n. 393 il 26/02/2018, gravante sulla quota di 1/2 dei beni del lotto 2.

Ipoteca della riscossione – iscritta a Ferrara al reg. gen. n. 10052 reg. part. n. 1566 il 14/06/2019, gravante sulla quota di 1/2 dei beni del lotto 2.

Ipoteca Giudiziale – iscritta a Ferrara al reg. gen. n. 11678 reg. part. n. 1800 il 16/06/2022, gravante su tutti i beni del lotto 2.

Ipoteca Giudiziale – iscritta a Ferrara al reg. gen. n. 12722 reg. part. n. 1756 il 04/07/2024, gravante su tutti i beni del lotto 2.

Verbale di pignoramento - trascritto a Ferrara al reg. gen. n. 1898 reg. part. n. 1428 il 05/02/2025, gravante su tutti i beni del lotto 2.

Vincoli ed oneri che rimarranno a carico dell'aggiudicatario: nessuno

Riguardo alle **Altre limitazioni d'uso**: In relazione agli immobili oggetto del lotto 2 sono da intendersi ivi comprese tutte le servitù attive e passive se ed in quanto presenti, come indicate nei rogiti di provenienza e per destinazione dei luoghi e/o con carattere ultraventennale - vedasi perizia pagina 21 al riguardo.

Altre informazioni utili (ad esempio: oneri condominiali scaduti, immobile di interesse storico artistico e culturale): vedasi perizia di stima.

Prezzo base: € 81.000,00 (euro ottantunomila/00).

Offerta minima: € 60.750,00 (euro sessantamilasettecentocinquanta/00).

Rilancio minimo: € 1.000,00 (euro mille/00).

Cauzione: 20% del prezzo proposto.

I beni di cui sopra risultano meglio descritti nella **relazione di stima a firma del geom. Michele Cervellati,** 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 https://tribunale-ferrara.giustizia.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: 29/1/2027 ore 10.00.

Termine di presentazione delle offerte: 28/01/2027, 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 **Astalegale.net SpA**, con sede legale in Carate Brianza (MB), P.zza risorgimento n.1 Strada VI, iscritta nel registro previsto dall'art. 3 del DM 26.02.2015, n. 32 e titolare del portale raggiungibile dal sito www.spazioaste.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 **BANCA SELLA SPA - Succ. Telematiche**

IBAN: IT 75 A 03268 22300 052136399670.

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.

Per maggiori informazioni e per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando il gestore della vendita:

- call center 848-780013 attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:00 alle ore 18:00;
- email: garaimmobiliare@astalegale.net;
- tramite l'apposita chat on line disponibile sul sito www.spazioaste.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 dispo
6) ne la vendita e dell’elaborato predisposto dall’esperto;
7) 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;
8) 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 ola 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), 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 180 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

A) il presente avviso di vendita, 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 quindicinale "La Rivista delle Aste Giudiziaria – Edizione Nazionale" e tramite il servizi odi geo-localizzazione dell'immobile attraverso l'*app* per *smartphone "Gps Aste"* (prezzo di euro 190,00, oltre IVA, per le vendite con prezzo base inferiore ad euro 50.000,00 e di euro 250,00, oltre IVA, per le vendite con prezzo base superiore ad euro 50.000,00 – trafiletto base di 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 di vendita 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 di euro 290,00, oltre IVA, per le vendite con prezzo base inferiore ad euro 50.000,00 e di euro 335,00, oltre IVA, per le vendite con prezzo base superiore ad euro 50.000,00 – trafiletto base di 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 Canale Italia, sia sul digitale terrestre sia 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 di euro 365,00, oltre IVA, per le vendite con prezzo base inferiore ad euro 50.000,00 e di euro 425,00, oltre IVA, per le vendite con prezzo base superiore ad euro 50.000,00 trafiletto base di 500 caratteri).

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

Ferrara, 30 ottobre 2026

Il professionista delegato

Avv. Francesca Zecchi