TRIBUNALE DI FERRARA

- Esecuzione immobiliare R.G. 16/2026 -

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Vincenzo Cantelli

Custode giudiziario delegato: Dott. Andrea Ranieri

** ** **

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE (I° esperimento)

Il sottoscritto Andrea Ranieri con studio in Ferrara, Via Borgo dei Leoni 26, andrearanieri@profira.it, tel. 0532/1770178

visto il provvedimento di delega delle operazioni di vendita del compendio immobiliare pignorato emesso dal Signor G.E. in data 07/07/2026, avvisa che presso il **Tribunale di Ferrara, Via Borgo dei Leoni 62**

E' STATA FISSATA

per il giorno **22 gennaio 2027, alle ore 09:15**, la vendita dei seguenti immobili analiticamente descritti nella perizia redatta dal Geom. Luca Nagliati allegata al fascicolo dell'esecuzione, da considerarsi parte integrante del presente avviso di vendita, 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

PREZZO BASE: Euro 85.000,00 RILANCIO MINIMO: Euro 1.000,00

OFFERTA MINIMA (prezzo base ridotto di 1/4): Euro 63.750,00

CAUZIONE: Almeno 20% del prezzo proposto

Diritto Venduto: piena proprietà.

Oggetto: appartamento al secondo piano, compreso in piccolo fabbricato condominiale, sito in Ferrara, Via Cattaneo, angolo Via Varano. Nel cortile condominiale insistono n. 6 garages realizzati su area comune. L'appartamento si compone di ingresso, cucina abitabile, pranzo-soggiorno, due camere matrimoniali, disimpegno, bagno e balcone (altezza utile ml 3,00). Comprende una cantina al piano terra con altezza utile di ml. 1,88.

Identificazione catastale:

Catasto Fabbricati di Ferrara

Abitazione: foglio 160, particella 943 sub 5, piano T-2, categoria A/4, classe 4, consistenza vani 5, sup. catastale 85 mq., rendita €. 322,79;

Occupazione: occupata in forza di contratto di locazione del tipo 4+4, registrato a Ferrara il 15.01.2026, n. 355, serie 3T, ante pignoramento, opponibile alla procedura, a canone ritenuto vile dall'esperto. La procedura ha attivato azione di sfratto per morosità.

Conformità urbanistico edilizia e catastale: sussistono difformità analiticamente descritte nella perizia redatta dall'esperto alla quale si rimanda per ogni valutazione al riguardo.

Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

- ipoteca volontaria iscritta a Ferrara in data 26/11/2018, R. Part. 2985, R. Gen. 19107,
- pignoramento trascritto a Ferrara il 12/02/2026, R. Part. 1843, R. Gen. 2438.

Ulteriori elementi utili: oneri condominiali scaduti come rilevabile dalla perizia redatta dal Geom. Luca Nagliati allegata al fascicolo dell'esecuzione.

** ** **

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.
- 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.

Il termine di versamento del saldo del prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita come quantificati dal professionista delegato è di 120 (centoventi) giorni.

Solo all'esito degli adempimenti citati, 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 offerente e a favore del quale sia stata pronunciata l'aggiudicazione. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario, sul quale graveranno altresì le spese 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.*. Qualora l'immobile e/o gli immobili aggiudicati siano occupati del debitore o da parte di terzi senza titolo, la liberazione sarà effettuata a cura del liquidatore. Chi offre un prezzo per l'acquisto senza incanto dell'immobile pignorato deve dichiarare la residenza oppure eleggere il domicilio nel comune di Ferrara: in mancanza, le comunicazioni gli sono fatte 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 Decreto del Ministero della Giustizia 26.2.2015 n. 32. Pertanto, le offerte di acquisto potranno essere presentate **sia in via telematica, sia su supporto analogico, ossia in forma cartacea.** Il **gestore della vendita telematica**, autorizzato dal Giudice Delegato è la società Edicom Fianance S.r.l. con socio unico, con sede in Padova, Via Amleto Sartori 18, iscritta nel registro previsto dall'art. 3 del DM 26.02.2015, n. 32, 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 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 ad almeno il 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 - 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. Se l'offerta è

presentata in forma cartacea, la cauzione deve essere versata tramite assegno circolare non trasferibile intestato **"Esecuzione Immobiliare R.G. 16/2026"** inserito nella busta contenente l'offerta. In caso di mancata aggiudicazione saranno restituiti, immediatamente dopo la gara, gli assegni circolari a coloro che hanno 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 al 75% rispetto al prezzo base stabilito nel presente avviso.
- se l'offerente non presta cauzione, con le modalità succitate, o non la presta nella misura di almeno il 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 ai seguenti indirizzi https://pvp.giustizia.it https://venditepubbliche.giustizia.it https://portalevenditepubbliche.giustizia.it

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

A tal fine, due sono le modalità previste:

- utilizzo di una casella PEC identificativa (PEC - ID) rilasciata da un gestore di PEC iscritto in un apposito registro ministeriale e conforme ai requisiti indicati nell'art. 12 del Regolamento n. 32/2015. La PEC - ID è una particolare casella di

PEC che consente di identificare le persone fisiche e giuridiche che presentano istanze e dichiarazioni per via telematica nei confronti delle Pubbliche Amministrazioni (art. 65, comma 1, lettera *c - bis* del Decreto Legislativo 7.3.2005 n. 82 *Codice dell'Amministrazione Digitale*). La PEC - ID prevede che il titolare della casella di posta abbia ricevuto le credenziali per l'accesso al servizio previa identificazione da parte del gestore, anche per via telematica, secondo modalità definite con Regole Tecniche adottate ai sensi dell'art. 71 del Codice dell'Amministrazione Digitale (che rimanda al Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 27.9.2012) e ciò sia attestato dal gestore stesso nel messaggio o in un suo allegato in conformità a quanto previsto dall'art. 13, commi 2 e 3, del Regolamento citato.

- utilizzo di una casella PEC, del dispositivo di firma digitale con il quale firmare tutta la documentazione prima di procedere all'invio.

La persona fisica che compila l'offerta nel sistema è definita ***presentatore***, può coincidere o meno con uno degli offerenti (persone fisiche e/o rappresentante di persone giuridiche che propongono l'offerta per lo stesso lotto) ed è il soggetto che invia l'offerta al Ministero della Giustizia mediante PEC. Quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata, anche in copia per immagine, la procura redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella PEC identificativa (PEC – ID). Nel caso di offerta sottoscritta con firma digitale trasmessa tramite PEC non identificativa formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata, anche in copia per immagine, la procura redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata rilasciata dagli altri offerenti a colui che ha sottoscritto l'offerta. Quando l'offerente è coniugato 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. procura speciale o certificato camerale).

L'offerta telematica deve contenere tutte le indicazioni di cui all'art. 12 del Decreto del Ministero della Giustizia 26.2.2015 n. 32 e, specificamente:

- i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita iva,
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura,
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura,
- il numero od altro dato identificativo del lotto,
- la descrizione del bene,
- l'indicazione del referente della procedura, ossia del professionista delegato,
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita,
- il prezzo offerto ed il termine per il relativo pagamento,
- l'importo versato a titolo di cauzione,
- la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione,
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitato l'importo versato a titolo di cauzione,
- la ricevuta del bonifico effettuato,
- 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 Decreto del Ministero della Giustizia 26.2.2015 n. 32.

Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice

fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale od un codice identificativo. In ogni caso, deve essere anteposto il codice del Paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo *standard ISO 3166 - 1 alpha-2 code* dell'*International Organization for Standardization.* Nella compilazione del modulo dell'offerta, si rinverranno **n. 6 passaggi**, preceduti dalle informazioni generali per la compilazione e dall'informativa sulla *privacy.*

- Nel primo passaggio, di sola lettura, sono identificati i dati del lotto in vendita per cui si intende partecipare alla gara.
- Nel secondo passaggio, devono essere riportate tutte le generalità ed i riferimenti del presentatore. Nel sistema è definito *presentatore* la persona fisica che compila l'offerta e può coincidere con uno degli offerenti (persone fisiche e/o rappresentante di persone giuridiche che propongono l'offerta per lo stesso lotto) e che invia l'offerta al Ministero della Giustizia mediante PEC. La PEC del presentatore deve essere obbligatoriamente indicata, essendo lo strumento da utilizzarsi per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal Decreto del Ministero della Giustizia 26.2.2015 n. 32 ed al quale possono essere inviati i dati per il recupero offerta ed il pacchetto dell'offerta.
- Nel terzo passaggio, si devono inserire i dati di tutti gli offerenti, siano essi persone fisiche o giuridiche oppure enti collettivi. I dati degli offerenti sono a loro volta suddivisi in sotto-sezioni da compilare tutte a cura del presentatore.
- Nel quarto passaggio, vanno indicate le *quote - titoli* di partecipazione, intendendosi con queste espressioni l'indicazione, per ciascun offerente, del diritto (*proprietà*, *nuda proprietà*, *usufrutto*) e della quota (1/1, ½, ecc.) del medesimo diritto con cui l'offerente intende acquistare, nonché il titolo con cui

il presentatore partecipa all'asta per l'offerente. In tale maschera, si devono inserire tutti i dati di tutti gli offerenti.

- Nel quinto passaggio, si inseriscono i dati dell'offerta. Devono essere precisati, dunque, il prezzo offerto ed il termine di versamento della cauzione, gli estremi della cauzione (bonifico bancario) ed inseriti gli allegati indispensabili per la validità dell'offerta (ad esempio, la procura rilasciata dall'offerente al presentatore). Il formato ammesso è PDF oppure p7m, con dimensione massima totale degli allegati pari a 25 MB.
- Nel sesto passaggio, è contenuto un riepilogo in cui vengono riportate tutte le sezioni compilate relative all'offerta telematica. Come specificato nel punto precedente, una volta compilata l'offerta, al termine del riepilogo dei dati, affinché sia inequivocabilmente individuato chi intende partecipare alla vendita telematica, il presentatore può procedere in due modi a: **1)** confermare direttamente l'offerta (bottone *conferma offerta*), in tal caso il sistema invia una mail alla posta ordinaria od alla PEC, come scelto dal presentatore, con i dati (*link* e chiave) per recuperare l'offerta inserita e salvata in un'area riservata ed inoltre genera l'*Hash* associato all'offerta stessa necessario per effettuare il pagamento del bollo digitale. **2)** firmare digitalmente l'offerta (bottone *firma offerta*), prima di confermarla nel caso non si avvarrà di una PEC - ID per l'invio dell'offerta completa e criptata al Ministero della Giustizia.

Per questo il presentatore deve quindi scaricare il documento, firmarlo digitalmente con il proprio dispositivo (o farlo firmare all'offerente se persona diversa) e ricaricarlo nel sistema.

Le modalità di firma digitale che il presentatore può scegliere sono due:

- firma su *client* mediante *smart card*.

- firma tramite *Java Web Start*.

L'offerta a questo punto può essere confermata ed inoltrata. Anche in tal caso, il sistema invia una mail alla posta ordinaria o alla PEC, come scelta dal presentatore, con i dati (*link* e chiave) per recuperare l'offerta inserita e salvata in un'area riservata ed inoltre genera l'*Hash* associato all'offerta stessa necessario per effettuare il pagamento del bollo digitale. Dopo la conferma dell'offerta, viene visualizzato l'esito dell'inserimento dell'offerta. In esso si evidenzia che le informazioni sono state inviate per mail al presentatore ma possono essere anche stampate mediante il tasto *stampa in PDF*. L'ultimo adempimento riguarda il pagamento del **bollo digitale**.

L'offerta, nel frattempo, è temporaneamente salvata, in un'area riservata, priva di bollo.

A questo punto, il presentatore deve dichiarare di essere esente dal pagamento del bollo, oppure di provvedere in autonomia a pagarlo e di allegarlo alla mail unitamente all'offerta. Nella normalità dei casi, il bollo digitale dovrà essere pagato. Si noti che l'offerta può essere presentata anche senza bollo, benché in tal caso si incorra in procedure di recupero coatto, aggravi e sanzioni. Una volta generata l'offerta secondo i passaggi sopra descritti, il modulo *web offerta telematica* produce l'*Hash* del *file offertaIntegrale.xml* (impronta informatica generata mediante l'algoritmo SHA 256) da utilizzare per il pagamento della marca da bollo digitale. Il presentatore dell'offerta dovrà richiedere al modulo *web offerta telematica* di essere rediretto al sistema dei pagamenti sul Portale Servizi Telematici del Ministero della Giustizia (PST) e qui potrà compilare la *form* di pagamento ed effettuare materialmente il pagamento del bollo mediante gli strumenti messi a disposizione dal PST.

La ricevuta del pagamento che verrà inviata tramite mail dovrà essere allegata all'offerta. Il presentatore, quindi, recupera l'offerta completa (in formato p7m) e la trasmette all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero

offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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

L'offerta per la vendita telematica ritualmente depositata viene automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita e quindi trasmessa al gestore incaricato della vendita il quale, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, invia all'indirizzo PEC indicato nell'offerta, un invito a connettersi al proprio portale. Un ulteriore invito a connettersi per partecipare alle operazioni di vendita viene trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile fornito nell'offerta, ai sensi dell'art. 16 del D. M. 26.2.2015 n. 32. Il presentatore si autentica al Portale del Gestore delle Vendite Telematiche con le credenziali ricevute, può visualizzare i documenti anonimi depositati da tutti i presentatori e partecipare alle operazioni di vendita relative all'esperimento di vendita per cui ha presentato l'offerta. Ai sensi dell'art. 15 del D. M. 26.2.2015 n. 32, nei casi programmati (e comunicati dal Ministero al gestore della vendita telematica) di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia, ne sarà data notizia sui siti del gestore della vendita telematica e sui siti *internet* ove è eseguita la pubblicità di cui all'art. 490 c.p.c.. In tal caso, l'offerente potrà presentare l'offerta su supporto analogico oppure a mezzo telefax al recapito del Tribunale di Ferrara - Cancelleria Esecuzioni Immobiliari. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita, il gestore ritirerà le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non

comunicati dal Ministero o dal gestore, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente ed il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta tramite la predetta ricevuta di accettazione.

Maggiori informazioni verranno fornite dal gestore della vendita telematica:

- attraverso il call center 041/5369911 attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00,

- email: info.ferrara@edicomsrl.it,

- tramite l'apposita chat on line disponibile sul sito www.garavirtuale.it.

OFFERTA CON MODALITÀ CARTACEA

L'offerente deve presentare, **indifferentemente presso lo studio di uno dei due professionisti delegati**, entro le ore 12.00 del giorno precedente alla vendita, all'indirizzo suindicato, un'offerta in busta, in marca da bollo da €. 16,00, 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 e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice tutelare;

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

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

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

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

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

7) la sottoscrizione dell'offerente.

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

- Nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, fra più lotti di beni simili (quali ad esempio posti auto), posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà fare offerta valida per più lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo ed allegando una sola cauzione determinata con riferimento al lotto di maggior valore; in tal caso, se si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, non sarà obbligato all'acquisto degli altri;
- all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento d'identità dell'offerente; se l'offerente è una società, dovranno essere allegati il relativo certificato del registro delle imprese, fotocopia del documento d'identità di colui che ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e sarà presente

all'apertura della busta, partecipando all'eventuale gara, nonché, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri;

- nella stessa busta contenente l'offerta dovrà essere inserito un assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura ("**Esecuzione Immobiliare R.G. 16/2026**"), per un importo minimo pari ad almeno il 20% del prezzo offerto (e non del prezzo base), a titolo di cauzione, che sarà trattenuta dalla procedura in caso di rifiuto all'acquisto;
- gli assegni circolari depositati unitamente alle offerte saranno restituiti a coloro che non si saranno resi aggiudicatari immediatamente dopo la gara;
- la cauzione, così come il saldo prezzo e le spese necessarie per il trasferimento da parte dell'aggiudicatario, dovranno essere versati sul conto corrente bancario intestato alla procedura esecutiva;

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

L'offerente dovrà indicare anche l'indirizzo della casella di posta elettronica o l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.

Quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura, redatta per atto pubblico o scrittura privata autenticata, rilasciata dagli altri offerenti a colui che, tra questi, abbia l'esclusiva facoltà di formulare offerte in aumento.

Quando l'offerente è coniugato 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, procura speciale o certificato camerale).

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate, in busta chiusa, presso lo studio del liquidatore, all'indirizzo suindicato, dal lunedì al venerdì, negli orari di ufficio e previo appuntamento da concordarsi telefonicamente.

Nessuna annotazione dovrà essere apposta sulla busta.

All'esterno della busta medesima, dovranno essere annotati, a cura del liquidatore ricevente o di un suo delegato *ad hoc*, il nome, previa identificazione, di colui che materialmente provvede al deposito, il nome del Giudice Delegato, quello del liquidatore e la data fissata per l'esame delle offerte.

L'assegno per la cauzione dovrà essere inserito nella busta, che il liquidatore od il proprio delegato *ad hoc* sigillerà idoneamente al momento del deposito.

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 Decreto del Ministero della Giustizia 26.2.2015 n. 32, alle operazioni di vendita senza incanto possono prendere parte, con modalità telematiche, il giudice, il referente della procedura (che, nel caso di specie, è il professionista delegato) ed il cancelliere. Con le medesime modalità, possono partecipare anche altri soggetti se autorizzati dal giudice o dal referente della procedura. In caso di offerte presentate su supporto digitale, il portale del gestore della vendita telematica assicura l'accesso degli offerenti al documento informatico contenente i dati delle offerte e sostituisce i nominativi con

pseudonimi 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, II e III comma, c.p.c.. A norma dell'art. 572, II comma, 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, III comma, c.p.c., se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, 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 liquidatore, 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 stabilito nell'avviso di vendita 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 il prezzo offerto all'esito della gara è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, non si farà luogo alla vendita se sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.. 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.

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 effettuare entro e non oltre quarantacinque giorni prima dell'esperimento di vendita, l'avviso di vendita, ai sensi dell'art. 490, co. 2 e 3 c.p.c. sarà reso pubblico, a cura del professionista delegato, mediante le seguenti modalità:

A) 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 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte;

B) un estratto dovrà essere inoltre pubblicato sul quindicinale: "La Rivista delle Aste Giudiziarie", sul "Free Press Edizione Nord Est", nonché tramite il servizio di "Postal Target" che invierà missiva ai residenti nelle adiacenze al Cap di riferimento dell'immobile posto in vendita. La pubblicazione avverrà anche a mezzo del servizio Gestionale Aste sui portali commerciali: www.idealista.it - www.casa.it - bakeca.it, nonchè sul portale www.immobiliare.it. Le schede di vendita saranno consultabili anche sull'App GPS ASTE. Il testo dell'inserzione deve essere redatto secondo le indicazioni disponibili presso la cancelleria e deve contenere, in particolare, i seguenti dati: numero di ruolo della procedura, nome del Giudice, nome del professionista delegato, con il suo recapito telefonico e il suo indirizzo di posta elettronica, diritto reale posto in vendita (proprietà, quota della proprietà, usufrutto, nuda proprietà, ecc.), tipologia del bene (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.) ubicazione, principali caratteristiche e consistenza dell'immobile (superficie, vani, piano, presenza di ascensore, stato di conservazione, ecc.), eventuali pertinenze ed accessori (balcone, cantina, posto auto, giardino, ecc.), condizione (libero/occupato), ammontare del prezzo base e dell'offerta minima, giorno e ora della vendita, nonché, quanto all'avviso sui quotidiani e periodici,

sito internet su cui rinvenire la relazione dell'esperto; saranno invece omessi il nome del debitore, il numero civico della via o della piazza in cui è posto l'immobile, i dati catastali ed i confini del bene; il professionista delegato alla vendita provvederà a trasmettere al Gruppo Edicom, almeno 70 giorni prima della data fissata per l'esperimento di vendita, ogni atto, documento, provvedimento necessario e/o utile allo svolgimento dell'incarico del gestore stesso (la documentazione da pubblicare dovrà essere preventivamente epurata dall'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi), oltre al modulo di richiesta di pubblicità completo dei dati per la corretta fatturazione.

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI

successivamente all'aggiudicazione:

- il professionista delegato, se tali informazioni non risultano dagli atti, provvederà ad informarsi presso l'aggiudicatario in ordine al regime patrimoniale della famiglia, se coniugato, alla sussistenza dei presupposti per eventuali agevolazioni fiscali e alle modalità di pagamento del prezzo, con particolare riferimento alla possibilità di contrarre un mutuo;

- il professionista comunicherà quindi all'aggiudicatario l'importo del saldo prezzo e delle imposte conseguenti al trasferimento, il termine finale di tale versamento e le coordinate bancarie del conto intestato alla procedura da utilizzare per il pagamento;

- nel contempo il professionista aggiornerà le visure in atti e verificherà altresì la natura delle iscrizioni ipotecarie e il loro oggetto ed in particolare se esse riguardino solo l'immobile posto in vendita o un compendio più ampio;

- il professionista provvederà quindi ad acquisire la documentazione attestante l'avvenuto versamento del saldo prezzo e degli oneri dovuti, verificando presso la banca l'effettivo accredito dell'importo;

- il professionista delegato, sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate, redigerà poi la bozza del decreto di trasferimento e la trasmetterà al cancelliere, affinché sia sottoposta alla firma del Giudice,

- la bozza del decreto di trasferimento dovrà contenere l'ordine di cancellazione dei gravami esistenti sull'immobile come previsto dall'art. 586 c.p.c. e ad essa dovranno essere allegati: i) ove necessario, certificato di destinazione urbanistica ex art. 18 L. 47/1985 avente validità di un anno dal rilascio o, in caso di scadenza, altro certificato sostitutivo che il professionista delegato richiederà; ii) le dichiarazioni fiscali rese dall'aggiudicatario in originale, unitamente alla copia del documento di identità e le dichiarazioni rese a norma del d.p.r. 445/2000, l'attestazione circa l'avvenuto versamento delle somme necessarie sia per il trasferimento che per le formalità successive poste a carico dell'aggiudicatario; iii) la dichiarazione scritta resa dall'aggiudicatario contenente le indicazioni di cui all'art. 22 del d. lgs 231/2007 e quella eventualmente rettificata, ricevuta entro il termine del saldo prezzo;

- se il versamento del prezzo è avvenuto con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento, che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, nella bozza di decreto di trasferimento deve essere indicato tale atto;

- a seguito della sottoscrizione del decreto da parte del Giudice e dell'attribuzione allo stesso del numero di cronologico e del numero di repertorio (e prima della trasmissione all'Ufficio del Registro), il professionista ne estrarrà copia autentica per gli adempimenti relativi alla trascrizione nei Registri Immobiliari;

- effettuato presso la banca il pagamento delle imposte e tasse dovute, il professionista provvederà quindi a consegnare la documentazione necessaria (originale del decreto di trasferimento, la relazione del perito e la copia del mod. F24) all'Ufficio del Registro,

controllando che lo svolgimento della pratica avvenga nei tempi previsti; all'esito, il professionista provvederà alla tempestiva restituzione del decreto alla cancelleria e la invierà all'acquirente a mezzo raccomandata, unitamente alla nota di trascrizione;

- nelle more il professionista delegato avrà altresì provveduto al deposito presso il competente Ufficio della copia del decreto di trasferimento e della relativa nota di trascrizione, previo pagamento della relativa tassa; trascorso il tempo necessario, ritirerà presso la Conservatoria il duplo di tale nota per l'inserimento nel fascicolo; il professionista delegato avrà anche provveduto alle formalità necessarie -ivi compreso il versamento- per la cancellazione dei gravami;

- il professionista provvederà infine agli adempimenti necessari per la voltura catastale, ivi compreso il pagamento del relativo importo; quando possibile la voltura verrà eseguita unitamente alla trascrizione del decreto; altrimenti sarà effettuata dopo la registrazione del decreto previa esibizione di copia dello stesso.

Ferrara, lì 16 novembre 2026. Il professionista delegato

Andrea Ranieri