TRIBUNALE DI FERRARA

Esecuzione Immobiliare n. 112/2025

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Maria Marta Cristoni**
Custode-Delegato: **Dott.ssa Nicoletta Pivari**

***

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE - 2° esperimento

Presso il Tribunale di Ferrara, Via Borgo dei Leoni n. 60, Aula G sita al piano terra, avanti al professionista delegato alle operazioni di vendita Dott.ssa Nicoletta Pivari

È STATA FISSATA

per il giorno **15/01/2027 alle ore 09.30** la **vendita senza incanto** con **modalità sincrona mista** dei seguenti beni immobili analiticamente descritti nella perizia redatta dal Geom. Massimiliano Berti ed allegata al fascicolo della esecuzione, che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni;

LOTTO 2:

PREZZO BASE: Euro 186.400,00. OFFERTA MINIMA: Euro 139.800,00.

RILANCIO MINIMO: Euro 2.000,00.

Diritto: 1/1 di Piena proprietà

Oggetto: Appezzamento agricolo con sovrastanti abitazione con vani accessori, magazzino/garage, stalla e ampi vani di deposito con annesse tettoie, il tutto sito in Mesola (Fe) Via delle Rivare.

Occupazione: attualmente occupato da terzo senza titolo.

Conformità edilizia e catastale: sono state riscontrate difformità edilizie.

Per quanto eventualmente difforme sarà comunque a carico dell'aggiudicatario ogni onere per la regolarizzazione, nulla escluso.

Vincoli: nessuno.

Altre limitazioni d'uso: servitù passiva di passaggio per l'accesso alla pubblica via.

Oneri: nessuno.

VENDITA SINCRONA MISTA

Le operazioni di vendita ed ogni attività propedeutica e correlata avverranno nelle forme della **vendita sincrona mista** di cui all'art. 22 del Decreto del Ministero della Giustizia 26.2.2015 n. 32.

Pertanto, le offerte di acquisto potranno essere presentate **sia in via telematica sia su supporto analogico, ossia in forma cartacea.**

Il **gestore della vendita telematica**, autorizzato dal G.E., è la società Edicom Finance S.r.l. con socio unico, con sede legale in Padova (Pd) Piazzetta Amleto Sartori n. 18, iscritta nel registro previsto dall'art. 3 del DM 26.02.2015 n. 32 e titolare del portale raggiungibile dal sito www.garavirtuale.it

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

VALIDITÀ ED EFFICACIA DELL'OFFERTA

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

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

L'offerta non è efficace:

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

MODALITÀ E TERMINI DI PRESTAZIONE DELLA CAUZIONE

La cauzione, pari al 20% del prezzo offerto (e non del prezzo base).

Qualora l'offerta sia **presentata con modalità telematica**, deve essere versata mediante **bonifico bancario** sul conto corrente del gestore, acceso presso la Banca Sella Spa - IBAN **IT02A0326812000052914015770.**

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

All'offerta telematica dovrà essere allegata la copia della contabile del bonifico.

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.

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 dal quello indicato in fase di presentazione dell'offerta, detratte le sole eventuali spese di bonifico (non superiori ad euro 5,00).

Se l'offerta è **presentata in forma cartacea**, la cauzione deve essere versata tramite **assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura** ed inserito nella busta contenente l'offerta.

In caso di mancata aggiudicazione saranno restituiti, immediatamente dopo la gara, gli assegni circolari a coloro che abbiano depositato le offerte in forma cartacea.

PRESENTAZIONE OFFERTA SU SUPPORTO ANALOGICO
(MODALITA' CARTACEA)

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa, con marca da bollo da € 16,00, direttamente presso lo Studio del professionista delegato sito in Ferrara, Viale Cavour n. 5/a, entro le ore 12.00 del giorno precedente la data della vendita (si consiglia di fissare appuntamento). Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi deposita materialmente l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato e la data della vendita. Nessuna altra indicazione - né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro - deve essere apposta sulla busta.

L'offerta dovrà contenere:

1) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro

soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri, nonché il documento di identità di colui che ha sottoscritto l'offerta.

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

2) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
3) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base ridotto fino ad ¼, essendo quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base;
4) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, che non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione e le cui mancata indicazione comporterà che si intenderà fissato il termine massimo di 120 giorni. L'offerente potrà indicare un termine più breve e tale circostanza verrà valutata dal professionista delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta;
5) l'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'ordinanza di vendita e della perizia di stima;
6) la dichiarazione di essere edotto sulle descrizioni contenute nell'elaborato peritale in ordine agli impianti e di dispensare esplicitamente la procedura dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, sia la certificazione/attestato di qualificaizone energetica, dichiarando di voler assumere direttamente tali incombenze;
7) la sottoscrizione dell'offerente.

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

Nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (es. posti auto) posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà fare offerta valida per più lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo ed allegando una sola cauzione determi-

nata con riferimento al lotto di maggior valore. In tal caso, se si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, non sarà obbligato all'acquisto degli altri.

All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura esecutiva N.", seguito dal numero della procedura, per un **importo minimo pari al 20% del prezzo offerto (e non del prezzo base),** a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto all'acquisto.

PRESENTAZIONE OFFERTA CON MODALITÀ TELEMATICA

Le offerte di acquisto presentate in forma telematica, dovranno essere redatte mediante l'utilizzo del *software* realizzato dal Ministero della Giustizia, in forma di documento informatico privo di elementi attivi, disponibile sul portale delle vendite pubbliche, raggiungibile al sito https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/pvp/, oltre che nella scheda relativa ai beni in vendita sul portale del gestore della vendita telematica, 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@giustiziacert.it., senza tentare di aprire il file contenente l'offerta e restituito dal sistema, pena l'alterazione dello stesso e l'invalidazione dell'offerta.
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 corri-

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

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

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 la presente 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 nell'ordinanza di vendita.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

Le buste contenenti le offerte saranno aperte il giorno e l'ora fissati per la vendita e nel luogo sopra indicati, con le seguenti modalità:

- 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;
- le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso la piattaforma del gestore, che consente la visione delle operazioni agli offerenti che risulteranno connessi alla piattaforma stessa e agli offerenti presenti in aula, mediante gli schermi ivi collocati.

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

In caso di mancata presenza dell'offerente all'udienza fissata (anche da remoto), il bene sarà comunque aggiudicato all'offerente non presente, se l'offerta è la sola presentata per quel lotto; se l'unica offerta è quella inferiore al prezzo base fino ad 1/4, essa soccomberà rispetto all'istanza di assegnazione avanzata dal creditore procedente o intervenuto per un prezzo almeno pari al prezzo base; in caso di presenza di più offerte valide, si farà luogo ad una gara sulla base dell'offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente.

In caso di gara, il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto, senza che nel tempo stabilito preventivamente dal professionista delegato vi siano stati ulteriori rilanci.

In assenza di adesione alla gara, il bene sarà aggiudicato dal delegato a chi ha fatto la migliore offerta, valutata in relazione non solo all'ammontare del prezzo, ma anche alla misura della cauzione e ai tempi indicati per il saldo prezzo; ai fini della comparazione fra offerte diverse ed in assenza di adesione alla gara, si terrà conto: in primo luogo, del prezzo più alto; se i prezzi sono uguali, della misura della cauzione; se prezzo e cauzione sono uguali, del termine indicato nell'offerta per il saldo prezzo; se tutte le offerte prevedono lo stesso prezzo, la stessa cauzione e lo stesso termine per il saldo prezzo, il bene sarà aggiudicato a chi ha depositato l'offerta per primo; non saranno prese in considerazione of-

ferte 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 con versamento sul conto corrente bancario intestato alla procedura esecutiva 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.

Qualora il creditore procedente o un creditore intervenuto sia parte di un contratto di mutuo fondiario ed abbia invocato l'applicazione dell'art. 41, co. 5, del d.l.vo 1° settembre 1993, n. 385, l'aggiudicatario, salvo che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi nei limiti del valore di aggiudicazione, secondo quanto stabilito dalla norma da ultimo menzionata, sempre che il contratto non sia stato risolto, dovrà corrispondere direttamente al creditore fondiario, entro il termine di versamento del saldo prezzo, senza attendere il prosieguo della procedura e senza ulteriori autorizzazioni giudiziali, l'85% del saldo prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito dell'istituto per capitale, accessori e spese, come indicati nell'atto di precetto o nell'atto di intervento, versando il restante 15%, destinato al pagamento delle spese, oltre alle imposte, sul conto corrente intestato alla procedura; in tal caso, il professionista delegato, prima della scadenza del termine per il versamento del saldo prezzo ed in tempo utile per consentirgli di predisporre i pagamenti, comunicherà all'aggiudicatario l'ammontare della somma da versare direttamente al creditore fondiario e

l'ammontare dell'importo da versare sul conto della procedura; qualora lo stesso professionista accerti che l'importo delle spese della procedura (comprensive dei compensi degli ausiliari, delle imposte e delle spese per la registrazione e la trascrizione del decreto di trasferimento e per la cancellazione dei gravami) supera la suddetta percentuale del 15%, ne darà tempestiva comunicazione al Giudice dell'esecuzione, indicando il presumibile ammontare delle spese e la somma che, detratte tali spese, potrà essere versata direttamente dall'aggiudicatario al creditore fondiario; il Giudice disporrà quindi il pagamento diretto di tale somma al creditore fondiario e il professionista delegato provvederà a comunicare tempestivamente all'aggiudicatario l'ammontare della somma da versare al creditore fondiario e l'ammontare dell'importo da versare alla procedura.

L'aggiudicatario, per pagare il saldo prezzo, ha la facoltà, ai sensi dell'art. 585, co. 3, c.p.c., di far ricorso ad un contratto di finanziamento con iscrizione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato; in tal caso il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'istituto di credito mutuante, al quale le somme saranno restituite in caso di revoca dell'aggiudicazione, senza aggravio di spese per la procedura.

MODALITÀ DI PUBBLICAZIONE DEL PRESENTE AVVISO

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

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

2) un estratto dovrà essere inoltre pubblicato sul quindicinale: "La Rivista delle Aste Giudiziarie" è disposta inoltre la pubblicazione sul "Free Press Edizione Nord Est", nonché il servizio di "Postal Target" che invierà missiva ai residenti nelle adiacenze al Cap di riferimento ove l'immobile è staggito. La pubblicazione avverrà anche a mezzo del servizio Gestionale Aste sui portali commerciali:

www.idealista.it – www.casa.it – bakeca.it nonché sul portale www.immobiliare.it. Le schede di vendita saranno consultabili anche sull'App GPS ASTE.
Maggiori informazioni verranno fornite dal professionista delegato, presso il proprio studio, all'indirizzo sopra indicato.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

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; le eventuali trascrizioni o iscrizioni suscettibili di cancellazione da parte del Giudice dell'esecuzione con il decreto di trasferimento saranno menzionate nell'avviso di vendita.
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.
Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario, al quale saranno poste la metà del compenso liquidato in favore del professionista delegato e relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.
In nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che risulti offerente ed al quale l'immobile è stato aggiudicato.
Per tutto quanto non espressamente previsto si applicano le vigenti norme di legge.
Maggiori informazioni possono essere fornite dal professionista delegato alla vendita Dott.ssa Nicoletta Pivari (Ferrara, Viale Cavour n. 5/a - tel. 0532 472463 – cell. 388 4372272 – indirizzo mail: nicolettapivari@libero.it) e sono reperibili sul sito internet www.asteannunci.it.
Ferrara, lì 26/10/2026

Il professionista delegato
Dott.ssa Nicoletta Pivari