

TRIBUNALE DI FERRARA

Liquidazione del patrimonio ex l. 3/2012

R.G. 10/2019

Terzo Esperimento

*** **

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DELEGATO

Il sottoscritto Mauroner Alberto, direttore dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Ferrara con sede in Ferrara via del Lavoro, n. 22, delegato alla vendita del sotto indicato compendio immobiliare, dal Liquidatore Dott.ssa Debora Bianchi, con studio in Ferrara, Corso della Giovecca, 102, fissa la vendita per il giorno **22.07.2021 alle ore 11.00 e seguenti**, salvo eventuali ritardi, determinati da cause di forza maggiore, con le modalità successivamente descritte, dei seguenti immobili:

Lotto 1) PORZIONE DI FABBRICATO BIFAMILIARE indipendente da cielo a terra adibita a civile abitazione al Piano Primo, suddiviso orizzontalmente con pertinenziale area circostante. L'unità immobiliare in oggetto si dispone interamente al piano primo e si compone di:

Piano Terra: corte circostante, con accesso dal civico 47, che annuncia l'ingresso principale ed unico della u.i. posto al piano terra in vano scala interno; Piano Primo: ingresso da pianerottolo di arrivo direttamente su soggiorno con angolo cucina a vista, disimpegno notte con bagno (finestrato) e una camera da letto; una camera da letto con annessa cabina armadio o ripostiglio e 2° bagno (finestrato). (La presente descrizione è resa seconda l'attuale disposizione difforme da quella su scheda catastale in atti). La superficie calpestabile abitativa e l'altezza interna utile, rilevate salvo errori e omissioni sono pari rispettivamente a mq. 114 e mt. 2,80. Il tutto sito in Latina, str. Congiunte Destre, 47, censita al N.C.E.U. di detto comune al foglio 99, particelle 99 e 142 - m.145 sub 5 – cat. A/3, classe 2, consistenza vani 8,5, sup. cat.tot. mq. 158, rendita cat. €. 460,94, strada Congiunte Destre, 47, piano T-1; individuata con schede catastale in atti di prot. n. LT0175138 del 20.05.2009.

- m.99 sub 7 – cat. C/2, classe 1, consistenza mq. 160, sup. cat.tot. mq. 183, rendita cat. €. 123,95, strada Congiunte Destre, 47, piano T; individuata con schede catastale in atti di prot. n. LT0175138 del 20.05.2009; ed il mappale 99 sub 8 - bene comune non censibile, corte comune al mappale 99 sub 7 e mappale 142 sub 5. L'area di sedime del fabbricato di cui al mappale 142 e il mappale 99 risultano altresì censiti al VCT di detto Comune come enti urbani rispettivamente di mq. 120 e mq. 3.080.

CONFINI:

l'abitazione al p.1 con la pertinenziale corte esclusiva in un solo corpo con la corte comune e il magazzino, confinano con: a Nord e Ovest con il mappale 56, a Est con pubblica via e a Sud con il canale consortile per irrigazione "Rio Martino".

L'immobile risultava locato al momento del sopralluogo con contratto di locazione registrato a Latina il 07.09.2015 al n. 6635 sr. 3T della durata di anni 3 rinnovabile di altri 2, ovvero con scadenza definitiva per il 04.10.2020 (decorrenza dal 05.10.2015). Compete all'unità immobiliare in oggetto, la comproprietà di enti ed utilità comuni ai sensi dell'art. 1100 e segg. del C.C.

Diritto venduto: Piena Proprietà

Prezzo a base d' asta € 69.650,00 (€ Sessantanovemilaseicentocinquanta,00)

Offerta minima € 55.750,00 (€ Cinquantacinquemilasettecentocinquanta,00)

Lotto 2) APPEZZAMENTO DI TERRENO AGRICOLO CON SOVRASTANTE MANUFATTO ADIBITO A RICOVERO ATTREZZI IN ROVINA, alla estremità sud del paese, ai piedi della pendice, ovvero adiacente alla nuova strada Anas (NSA n. 255) di collegamento Terracina-Prossedi. Trattasi di terreni agricoli composti da 3 distinti mappali adiacenti. La forma in pianta risulta abbastanza regolare (rettangolare) e altimetricamente complanare, ma con lieve pendenza sul lato lungo, non si è rilevata la presenza di punti di irrigazione o condotte preposte. I terreni risultano incolti, ma sono presenti una quarantina di piante di ulivo giovani. Sono presenti vegetazioni ed erbe infestanti un po' ovunque. Al centro del terreno sorge un capanno in muratura (vedi scheda

planimetrica catastale) adibita a magazzino e ricovero attrezzi. In esso non è stato possibile accedere sia per lo stato precario statico in cui versa a causa di crolli vari anche di porzione di coperto sia per le erbe infestanti che lo stanno per fagocitare stante l'annoso abbandono e disuso in cui versa. Il tutto sito in Roccasecca dei Volsci (LT), frazione Serrani, Contrada Collenero, snc. I confini sono delimitati da arbusti ma non ben fisicamente definiti in loco. Estremi catastali identificativi:

I terreni in oggetto sono censiti all'N.C.T. del Comune di ROCCASECCA DEI VOLSCI (H444), al Foglio 8, alle particelle con i seguenti identificativi:

- m. 155 – uliveto, classe 5, superficie cat. mq. 3.070, r.d. €. 2,54, r.a. €. 1,74;
- m. 170 – pascolo arborio, classe 1, superficie cat. mq. 4.300, r.d. €. 2,22, r.a. €. 1,55;
- m. 172 – seminativo, classe 4, superficie cat. mq. 7.990, r.d. €. 19,81, r.a. €. 24,76;

così per una estensione catastale totale pari a mq. 15.360, sul mappale 170 insiste un manufatto in muratura ormai in rovina che risulta censito all'N.C.E.U. del Comune di ROCCASECCA DEI VOLSCI (H444),

al Foglio 8, alle particelle con i seguenti identificativi:

- m. 615 – cat. C/2, classe 6, cons. mq. 27, sup. cat. tot. mq. 26, rendita €. 19,52; censito con scheda planimetrica in atti di cui a prot. LT 0058925 del 23.02.2010.

CONFINI:

Il lotto, nella sua interezza confina a Nord con le particelle 169-263-272, a Est con particelle 248-419-420-156, a Sud con particelle 156-286-551-554 e a Ovest con particelle 169-181

Diritto venduto: Quota di 1/3 di diritto di proprietà

Prezzo a base d' asta € 2.390,00 (€ Duemilatrecentonovanta,00)

Offerta minima € 1.950,00 (€ Millenovecentocinquanta,00)

Lotto 3) PORZIONE DI FABBRICATO IN LINEA indipendente, adibito a civile abitazione, ai Piani Terra e Primo Sottotrada ed al Piano Secondo. Il tutto sito in Roccasecca dei Volsci (LT), Via San

Raffaele, 18. L'unità immobiliare in oggetto è censita all'N.C.E.U. del Comune di ROCCASECCA DEI VOLSCI (H444), al Foglio 4, alle particelle 365 e 448 graffate, con i seguenti identificativi:

- m.395 sub 9~m.448 sub1 – cat. A/3, classe 2, consistenza vani 3,0, sup. cat.tot. mq. 61, rendita cat. €. 145,64, via San Raffaele, piano T-1-1/S; individuata con schede catastale in atti di prot. n. 1724/90 del 31.05.1990. L'area di sedime del fabbricato di cui al mappale 395 e al mappale 448 risultano altresì censiti al VCT di detto Comune come enti urbani rispettivamente di mq. 75 e mq. 24.

CONFINI:

l'abitazione nella sua interezza all'altezza del piano terra di via S. Raffaele, confina a Nord con i sub 4 e 8 rispettivamente dei mappali 447 e 395, a Est con via S. Raffaele, a Sud con il mappale 396 e a Ovest su spazio aereo su via S. Croce. La porzione di seminterrato di cui a parte del sub 1 del m. 448 confina a Nord con il sub 3 del mappale 447, a Est con Terrapieno, a Sud con il mappale 396 e a Ovest con sub 7 del mappale 395. L'immobile risulta così composto: al Piano Terra: ingresso su cucina abitabile, bagno (finestrato), ripostiglio sottoscala, disimpegno, 1 camera da letto e vano tipo scantinato al Piano sottostante privo di finestratura e con altezza di mt. 2,40.

La superficie calpestabile abitativa e l'altezza interna utile, rilevate salvo errori e omissioni sono pari rispettivamente a mq. 40 e mt. 2,90 (p.t.), mt. 2,40 (p.-1)

Diritto venduto: Quota di 1/3 di diritto di proprietà

Prezzo a base d' asta € 2.390,00 (€ Duemilatrecentonovanta,00)

Offerta minima € 1.950,00 (€ Millenovecentocinquanta,00)

Lotto 4) APPEZZAMENTO DI TERRENO AGRICOLO SENZA FABBRICATI, alla estremità sud del paese, ai piedi della pendice, ovvero praticamente a "cavallo" con la nuova strada Anas (NSA n. 255) di collegamento Terracina-Prossedi, infatti essi risultano probabilmente come relitti derivanti dall'esproprio per la costruzione della strada stessa, tanto che una porzione rimane interclusa

all'interno dell'anello dello svincolo stesso. Il tutto è sito in Roccasecca dei Volsci (LT) frazione Serrani, Contrada Collenero, snc

I terreni in oggetto sono censiti all'N.C.T. del Comune di Roccasecca dei Volsci (H444), al Foglio 8, alle particelle con i seguenti identificativi: - m. 581 – seminativo, classe 4, superficie cat. mq. 2.495, r.d. €. 6,19, r.a. €. 7,73;- m. 583 – seminativo, classe 4, superficie cat. mq. 1.310, r.d. €. 3,25, r.a. €. 4,06; così per una estensione catastale totale pari a mq. 3.805, i due mappali risultano discosti tra loro, infatti li separa il mappale afferente la (Nuova Strada Ansa) NSA n. 255 ed il più piccolo (m. 583) risulta intercluso nell'anello di svincolo, mentre il restante mappale 581 è in parte inaccessibile, quale scarpata della strada stessa.

CONFINI:

Il mappale 581 confina a Nord con le particelle 220-219-218-294, a Est con particelle 555-156, a Sud con strada Collenero e a Ovest con NSA n. 255 (particella 582). Il mappale 583 confina a Nord e Est con NSA n. 255 (particella 582), e a Ovest con particella 194.

I confini non sono delimitati e non ben fisicamente definiti in loco.

L'accesso avviene per mezzo di passaggio carrabile, prospiciente la strada pubblica (Contrada Collenero), che permette l'accesso altresì per mezzo di sentiero ad altre proprietà, tra cui il precedente lotto 2, ma non si conoscono i criteri e la regolarità di tali servitù di passaggio che eventualmente resterà da regolarizzare a cura e spese dall'aggiudicatario in concerto con gli aventi titolo in riguardo. Si da atto come anticipato che sui terreni risulta un vincolo di uso civico, ovvero diritto di pascolo a favore del comune che permette a chiunque voglia il libero pascolo dal 01 giugno al 01 settembre, detto onere è affrancabile con il pagamento di una somma convenzionale di €. 3.000/ ettaro oltre diritti e costo pratica.

Diritto venduto: Quota di 1/6 di diritto di proprietà

Prezzo a base d' asta €. 80,00 (€ Ottanta,00)

Offerta minima € 65,00 (€ Sessantacinque,00)

Il tutto come meglio identificato e descritto nella perizia estimativa redatta dal Geom. Enzo Poli Cappelli consultabile sui siti internet: www.asteipay.it www.asteFerrara.it; www.giudiziarieaste.it; www.asteannunci.it

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

1. La vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamenti catastali, di impianti alle legge vigenti, 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 potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

2. L'aggiudicatario, in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

3. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e di sentenze dichiarative di procedure concorsuali. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura.

4. La vendita degli immobili sarà soggetta ad imposte secondo Legge.

5. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

6. Per tutto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge

È possibile, per i partecipanti alle aste, ottenere mutui a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente al cd. *protocollo ABI* per la concessione di mutui agli aggiudicatari.

È possibile conseguire presso il sito ABI, l'elenco delle banche aderenti: si invitano gli offerenti a contattare direttamente le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse, delle quali sarà disponibile anche il recapito telefonico, sempre presso lo studio del professionista delegato o presso il sito ABI.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa direttamente presso la sede dell'Istituto Vendite di Ferrara in Ferrara, Via del Lavoro, 22, entro le ore 12 del giorno precedente la data stabilita per l'esame delle offerte, **anche per i partecipanti on line**. Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del Liquidatore, la data della vendita e la dicitura "PARTECIPAZIONE ON LINE" per i partecipanti on line.

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.

Qualora l'interessato fosse impossibilitato a recarsi direttamente presso la sede dell'Istituto Vendite S.r.l. per provvedere a depositare la busta contenente l'offerta, potrà procedere alla spedizione dell'offerta in busta chiusa a mezzo lettera raccomandata/assicurata o spedizione del plico a mezzo corriere. La busta che verrà spedita dovrà contenere la busta chiusa, il cui contenuto dovrà corrispondere a quanto di seguito riportato al punto 2. "L'offerta dovrà contenere".

Si precisa inoltre che per l'offerta spedita valgono i medesimi termini di deposito stabiliti per il deposito diretto dell'offerta, quindi entro le ore 12.00 del giorno precedente quello fissato per l'esame delle offerte.

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
Pag. 7

catastali che relativi alle iscrizioni e trascrizioni effettuate sul bene, nonché del pagamento delle spese di trasferimento come sotto indicate, verrà emesso il decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 586 c.p.c..

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

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario, le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.

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

L'offerta 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) in caso di partecipazione on line sarà necessaria l'iscrizione al sito www.astepay.it in particolare si richiede che esista corrispondenza tra il soggetto che si iscrive al sito sopra indicato ed il soggetto che parteciperà all'asta, a tal fine sarà indispensabile l'identità di codice fiscale sia esso persona fisica o persona giuridica.
- 3) l'indicazione del bene per il quale l'offerta è proposta;
- 4) 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;
- 5) 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;
- 6) l'espressa dichiarazione di avere preso visione del contenuto dell'ordinanza che dispone 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;
- 9) In caso di partecipazione on line, le modalità di versamento del deposito cauzionale restano invariate, rispetto a quelle previste per la partecipazione diretta. Il partecipante dovrà pertanto disporre il deposito cauzionale in busta chiusa con assegni circolari, da consegnare entro le ore 12:00 del giorno antecedente quello stabilito per la vendita, presso l'Istituto Vendite Giudiziarie Ferrara in Ferrara via del Lavoro, 22, unitamente alla domanda di partecipazione regolarmente compilata, indicando esattamente il lotto per cui si intende partecipare e le proprie credenziali di iscrizione al sito internet www.astepay.it. In questa ipotesi, all'esterno della busta chiusa dovrà essere indicato, oltre il nome del Liquidatore (Dott.ssa Debora Bianchi), anche la dicitura "**partecipazione on line**". L'IVG al momento del ricevimento della busta, attribuirà e consegnerà a ciascun utente on line un codice identificativo.

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 ("Proc. esecutiva n.", seguito dal numero della procedura e dal nome del debitore), per un importo minimo pari al 20% del prezzo offerto (e non del prezzo base), a titolo di cauzione, che sarà trattenuta dalla procedura in caso di rifiuto all'acquisto;
- gli assegni circolari depositati unitamente alle offerte saranno restituiti a coloro che non si saranno resi aggiudicatari immediatamente dopo la gara e di tale circostanza sarà dato atto nel verbale di vendita;
- 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, 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 professionista delegato, all'indirizzo suindicato, dal lunedì al venerdì, negli orari di ufficio.

Nessuna annotazione dovrà essere apposta sulla busta.

All'esterno della busta medesima, dovranno essere annotati, a cura del professionista delegato

ricevente o di un suo delegato *ad hoc*, il nome, previa identificazione, 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.

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

MODALITA' DI AGGIUDICAZIONE DEI BENI

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.

L'offerta presentata nella vendita senza incanto è per legge irrevocabile. L'offerente è tenuto a presentarsi all'esame delle offerte sopra indicato. 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 caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente.

Il bene verrà provvisoriamente aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto senza che nel tempo stabilito preventivamente dal delegato di 60 secondi vi siano stati ulteriori rilanci.

1. Le buste contenenti le offerte verranno aperte 15 minuti prima dell'ora fissata per la vendita, per consentire lo svolgimento di adempimenti necessari per la partecipazione all'asta dei soggetti presenti ed eventuali partecipanti on line. L'IVG, verificata la regolarità dei depositi cauzionali, procederà ad autorizzare i singoli partecipanti ed in tal sede verrà generato il codice di attivazione all'asta per gli utenti on line. Nell'ipotesi in cui si verifichi l'affluenza di molti interessati e le operazioni preliminari richiedano un tempo superiore ai 15 minuti indicati, l'asta comincerà al termine del completamento delle predette operazioni preparatorie.

1) In caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente; ad ogni persona presente, sarà attribuito un numero identificativo in ordine di deposito e la gara inizierà, tra coloro che hanno depositato offerta regolare e che sono presenti al momento della distribuzione dei numeri identificativi, due minuti dopo la verifica e l'inserimento dei dati nel programma gestionale. A gara iniziata nessuna persona potrà partecipare se non era presente al momento della distribuzione dei numeri identificativi. Alla gara saranno anche ammessi i partecipanti on line; nell'ipotesi in cui si verifichi un blackout del programma on line durante la fase di vendita, se parziale, sarà bloccato il tempo residuo in attesa del ripristino, se definitivo, l'asta sarà temporaneamente sospesa, bloccando il tempo residuo; il partecipante on line sarà raggiunto telefonicamente dal personale dell'Istituto Vendite Giudiziarie e dovrà quindi fornire: il codice identificativo attribuito dall'Istituto Vendite Giudiziarie, il proprio codice fiscale e il numero di carta di identità per eseguire una corretta identificazione dell'utente, pertanto la vendita proseguirà tra le offerte in sala e quelle al telefono.

2. **La gara procederà tramite offerte palesi con rilancio minimo del 2% del prezzo base (quindi dell'offerta più alta pervenuta) ed il bene verrà aggiudicato al miglior offerente.**

3. Nella vendita non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

La gara dovrà dichiararsi chiusa quando siano decorsi **60 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, il professionista delegato, 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.

1) L'aggiudicatario entro il giorno precedente l'effettuazione del saldo prezzo, dovrà versare assegno circolare, per i diritti d'asta spettanti all' IVG di Ferrara, intestato ad "Istituto Vendite Srl", nella misura del **6% oltre IVA**, da € 0,00 a € 50.000,00, da € 50.001,00 fino € 100.000,00 il **4% oltre IVA**, da € 100.001,00 fino a € 1.000.000,00 il 3% oltre IVA, oltre € 1.000.001,00 il **2% oltre IVA**, calcolato sul prezzo dell'aggiudicazione finale, presso gli uffici dell'Istituto Vendite srl via del Lavoro, 22, Ferrara e (dalle ore 9,00 alle ore 12,00) o con bonifico; contestualmente verrà rilasciata ricevuta da presentare al Notaio stesso.

5) L'aggiudicatario dovrà effettuare il saldo prezzo (detratto l'importo delle cauzioni di cui sopra) a mezzo assegni circolari intestati a "Liquidazione del patrimonio n. 10/2019" avanti il Liquidatore, presso lo studio professionale dello stesso, entro il termine perentorio di 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione. Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il G.D. con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione. Se il prezzo ricavato dalla successiva vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente potrà essere condannato al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c..

6) Restano a carico dell'aggiudicatario, le imposte, le tasse per il trasferimento della proprietà dell'immobile.

Le spese per la voltura catastale, saranno poste a carico della parte aggiudicataria, le imposte per le cancellazioni ipotecarie saranno poste a carico della procedura.

Maggiori informazioni possono essere reperite consultando i siti internet www.astepay.it www.asteferrara.it; www.giudiziarieaste.it; www.asteannunci.it; oppure contattando direttamente l' IVG di Ferrara - n. tel. 0532/56655.

Ferrara, 24.05.2021