

## **TRIBUNALE DI FERRARA**

**Amministrazione di sostegno**

**R.G. 603/2024**

**Primo Esperimento**

\*\*\*    \*\*\*    \*\*\*

### **AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**

#### **ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DELEGATO**

Il sottoscritto Alberto Mauroner, direttore dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Ferrara, con sede in Ferrara, via del Lavoro n. 22, delegato alla vendita del sotto indicato compendio immobiliare sia dall'avv. Paolo Pifferi, con studio in Ferrara (FE), Via P. Gobetti 5, quale amministratore di sostegno della persona fisica proprietaria per la quota di 1/2 (ed a ciò autorizzato con provvedimento del Giudice Tutelare del Tribunale di Ferrara in data 10/12/2024), sia dalla persona fisica proprietaria per la residua quota di 1/2, **fissa la vendita per il giorno giovedì 06 febbraio 2025 alle ore 10.00 e seguenti**, salvo eventuali ritardi determinati da cause di forza maggiore, con le modalità successivamente descritte, del seguente compendio immobiliare:

**Lotto unico: ABITAZIONE** a tipologia bifamiliare indipendente su tre lati, composta da piano seminterrato, rialzato e primo, con area cortiliva esclusiva sui tre lati sulla quale sorge un accessorio adibito ad autorimessa e bassocomodo. L'abitazione risulta composta al piano rialzato da ingresso, sala da pranzo, soggiorno, cucinotto avente accesso anche da portafinestra con terrazzo sul cortile interno esclusivo e scala interna comunicante dal retro del cucinotto col piano seminterrato; al piano seminterrato, caldaia e cantina (oltre ad ulteriore zona seminterrata realizzata senza autorizzazione e che verrà tamponata dalla parte alienante prima della formale stipula dell'atto di compravendita); al primo piano, cui si accede con scala dal vano ingresso, un bagno e n. 3 camere da letto di cui una dotata di balconcino. L'altezza interna dei vani si rileva mediamente di ml. 3.30 circa al piano rialzato e ml. 3.06 al piano primo, mentre il piano interrato ha un'altezza di ml. 1.80 circa; l'ulteriore zona seminterrata ha un'altezza inferiore, non è abitabile e verrà tamponata dalla parte alienante prima della formale stipula dell'atto di compravendita. La relativa superficie lorda commerciale dell'abitazione (compresa la quota parte dello spessore delle murature) complessiva è stata calcolata di mq. 160,00 arrotondati.

Il garage e bassocomodo e wc ubicati in corpo staccato al piano terra avente accesso dalla corte esclusiva circostante, si compone di un locale a "L" avente altezza interna massima di ml. 2,45 circa (autorimessa) e altezza interna massima di ml. 2,28 circa (bassocomodo); la superficie lorda commerciale dell'autorimessa (compresa la quota parte dello spessore delle murature) complessiva è stata calcolata di mq. 19,60 arrotondati. La relativa superficie lorda commerciale del bassocomodo e del wc (compreso la quota parte dello spessore delle murature) complessiva è stata calcolata di mq. 19,00 arrotondati e computati al 50% uguale a 9,50 mq. Nell'area cortiliva è presente anche una tettoia/pergolato ricoperta da rampicanti,

non autorizzata, che verrà rimossa dalla parte alienante prima della formale stipula dell'atto di compravendita. Nell'immobile risultano alcune lievi difformità catastali ed urbanistiche, che la parte alienante provvederà a ripristinare correttamente od a sanare, anteriormente alla stipula notarile per la formalizzazione dell'atto di compravendita che dovrà necessariamente seguire all'aggiudicazione, in quanto il trasferimento della proprietà immobiliare non farà seguito ad alcun decreto di trasferimento ma ad un formale atto di compravendita da stipularsi avanti al notaio scelto dall'aggiudicatario.

Compete inoltre agli immobili sopra descritti la proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni a norma dell'art. 1117 C.C., tra i quali l'area di sedime del fabbricato e area cortiliva circostante. Il tutto è sito in Ferrara, Via Santa Caterina da Siena, 20-22. Identificazione catastale: l'abitazione è censita al catasto Fabbricati del Comune di Ferrara come segue:

- a) foglio 374, mappale 694 sub. 3, abitazione con zona censuaria 1, categoria A/7, classe 3, vani 7,0, superficie catastale mq. 158,00, rendita catastale € 1.265,32;
- b) foglio 374, mappale 694, sub. 4, autorimessa con zona censuaria 1, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 15,00, superficie catastale mq. 20,00, rendita catastale € 116,20;
- c) foglio 374, mappale 694, sub. 5, BCNC, corte comune ai sub. 3 e 4 del mapp. 694.

Diritto venduto: Piena Proprietà pari al 100%.

**Prezzo a base d'asta: € 310.000,00 (€ Trecentodiecimila/00);**

**Offerta minima: € 277.000,00 (€ Duecentosettantasettemila/00).**

**Il tutto come meglio identificato e descritto nella perizia estimativa redatta dalla Geom. Debora Fortini consultabile sui siti internet: [www.astepay.it](http://www.astepay.it) [www.asteferrara.it](http://www.asteferrara.it); [www.giudiziarieaste.it](http://www.giudiziarieaste.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 derivanti dalla eventuale necessità di adeguamenti degli impianti alle legge vigenti - 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 e di ciò dovrà espressamente dar atto l'aggiudicatario nella formulazione della sua proposta di acquisto.

2. L'aggiudicatario, in sede di stipula notarile, in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la proprietà alienante dal produrre la certificazione relativa alla conformità

degli stessi alle norme sulla sicurezza, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

3. L'immobile viene venduto libero da gravami che, se esistenti al momento della vendita, saranno cancellati a cure e spese di parte alienante prima di addivenire alla stipula notarile.
4. La vendita degli immobili sarà soggetta ad imposte secondo Legge, che dovranno esser versate al notaio che verrà incaricato dall'aggiudicatario, contestualmente alla stipula dell'atto di compravendita ed al versamento del saldo prezzo.
5. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.
6. Per tutto quanto in questa sede non espressamente previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

### **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

**Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa direttamente presso la sede dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Ferrara in Ferrara, Via del Lavoro, 22, entro le ore 12 del giorno 5 febbraio 2025.**

All'esterno della busta medesima, dovranno essere annotati, a cura del personale ricevente dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Ferrara, il nome, previa identificazione, di colui che materialmente provvede al deposito della stessa e la data fissata per l'esame delle offerte; chi presenta l'offerta può anche essere persona diversa dall'offerente. Nessun'altra indicazione dovrà essere apposta sulla busta.

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

Si precisa che per l'offerta spedita a mezzo posta valgono i medesimi termini stabiliti per il deposito manuale dell'offerta, per cui l'offerta dovrà pervenire entro le ore 12.00 del giorno precedente quello fissato per l'esame delle offerte.

L'aggiudicatario dovrà pagare il saldo prezzo agli alienanti contestualmente alla stipula dell'atto di compravendita in sede notarile, mediante assegni circolari non trasferibili intestati come verrà poi comunicato successivamente all'aggiudicazione stessa.

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 e spese notarili.

**L'offerta, in marca da bollo di € 16,00 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 al fine di poter trasferire ad entrambi il bene, in caso di aggiudicazione; 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;

- 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 offerta minima, ovvero ad euro 277.000,00;**
- 4) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri tributari, che non potrà essere superiore a 60 giorni dalla data di aggiudicazione e la cui mancata indicazione comporterà che s'intenderà fissato il termine massimo di 60 giorni;
- 5) le seguenti espresse dichiarazioni:
  - A. di avere preso visione del contenuto del presente avviso di vendita e dell'elaborato predisposto dal Geom. Debora Fortini;
  - B. di essere edotti delle descrizioni contenute nell'elaborato peritale in ordine agli impianti e di dispensare espressamente gli alienanti dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi impianti alle norme sulla sicurezza, manifestando l'intenzione di voler assumere direttamente tale incombenza;
  - C. di essere edotti che la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, per cui l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, 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 del compendio immobiliare e comunque rinunciandovi espressamente l'offerente/aggiudicatario;
- 6) l'indirizzo mail ed il recapito telefonico ove ricevere le comunicazioni;
- 7) 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;
- 8) un **assegno circolare non trasferibile intestato a "Stefano Felletti" per un importo minimo pari al 20% del prezzo offerto (e non del prezzo base), a titolo di cauzione, che sarà trattenuto dai proprietari a titolo di penale in caso di rifiuto all'acquisto e comunque di mancata stipula del rogito di compravendita entro il termine di 60 giorni dall'aggiudicazione;**
- 9) la sottoscrizione dell'offerente.

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.

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*.

**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.**

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate, in busta chiusa, presso l'IVG di Ferrara in via del Lavoro 22, dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle 12.00.

#### **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.

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 comunque disposta a suo favore.

**In caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'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.

Le buste contenenti le offerte verranno aperte **15 minuti prima dell'ora fissata** per la vendita, per consentire lo svolgimento degli adempimenti necessari per la partecipazione all'asta dei soggetti presenti. L'IVG, verificata la regolarità dei depositi cauzionali, procederà ad autorizzare i singoli partecipanti. 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.

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 (paletta) 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. **La gara procederà tramite offerte palesi con rilancio minimo di € 3.000,00 (euro tremila/00)** a partire dall'offerta più alta pervenuta ed il bene verrà aggiudicato al miglior offerente.

**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 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.

**L'aggiudicatario, entro 30 giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare all'Istituto Vendite Giudiziarie S.r.l. un assegno circolare per i diritti d'asta, intestato allo stesso Istituto Vendite Giudiziarie S.r.l., di importo pari al 6% (oltre ad IVA) per lo scaglione del prezzo di aggiudicazione finale ricompreso tra euro 0,01 ed euro 50.000,00; di importo pari al 4% (oltre ad IVA) per lo scaglione del prezzo di aggiudicazione finale ricompreso tra euro 50.000,01 ed euro 100.000,00; di importo pari al 3% (oltre ad IVA) per lo scaglione del prezzo di aggiudicazione finale ricompreso tra euro 100.000,01 ed euro 1.000.000,00; di importo pari al 2% (oltre ad IVA) per lo scaglione del prezzo di aggiudicazione finale eccedente euro 1.000.000,01.**Tale assegno circolare dovrà esser consegnato dall'aggiudicatario o da persona dallo stesso delegata, presso gli uffici dell'Istituto Vendite Giudiziarie S.r.l. in Ferrara, Via del Lavoro 22, tra le ore 9:00 e le ore 12:00. Alternativamente, l'aggiudicatario potrà versare i suindicati diritti d'asta a mezzo bonifico bancario, sul conto corrente intestato all'Istituto Vendite Giudiziarie S.r.l. c/o BPER Banca, al seguente IBAN: IT50L0538713004000000037037. L'Istituto Vendite Giudiziarie rilascerà ricevuta dell'avvenuto versamento dei suindicati diritti d'asta, da presentare al notaio in sede di stipula del formale atto di compravendita.

In mancanza del versamento dei suindicati diritti d'asta entro il termine indicato, l'aggiudicatario si intenderà decaduto dall'aggiudicazione e la cauzione dallo stesso versata sarà trattenuta dagli alienanti a titolo di penale, salvo il diritto al risarcimento del maggior danno

come infra indicato.

L'aggiudicatario dovrà effettuare il saldo prezzo (detratto l'importo della cauzione di cui sopra), a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati seguendo le indicazioni che verranno poi comunicate successivamente all'aggiudicazione stessa, da consegnarsi alle parti alienanti avanti al notaio prescelto dallo stesso aggiudicatario per la stipula del formale atto di compravendita; tale notaio dovrà esser iscritto al Consiglio notarile di Ferrara, salvo diversa disponibilità degli alienanti. La stipula del formale atto di compravendita avanti a detto notaio, dovrà aver luogo entro il termine perentorio di 60 giorni dalla data dell'aggiudicazione (salvo proroga per necessità di ultimare eventuali sanatorie); le spese di trasferimento dell'immobile e notarili sono a carico dell'aggiudicatario.

Nel caso in cui non si addivenga alla stipula del formale atto di compravendita entro detto termine di 60 giorni dall'aggiudicazione per cause imputabili all'aggiudicatario (tra queste rientrando anche l'eventuale mancata concessione di un mutuo da parte di un istituto di credito), l'aggiudicatario verrà considerato automaticamente decaduto dall'aggiudicazione con perdita della cauzione versata, che sarà trattenuta dagli alienanti. Se il prezzo ricavato dalla successiva vendita, unito alla cauzione trattenuta, risulterà poi inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, gli alienanti potranno agire nei confronti dell'aggiudicatario inadempiente al fine di ottenere il risarcimento del relativo danno.

Le spese per la voltura catastale, saranno poste a carico della parte aggiudicataria, le imposte per la cancellazione di eventuali gravami saranno poste a carico di parte alienante.

Maggiori informazioni potranno essere reperite consultando i siti internet [www.astepay.it](http://www.astepay.it) [www.asteferrara.it](http://www.asteferrara.it); [www.giudiziarieaste.it](http://www.giudiziarieaste.it); oppure contattando direttamente l' IVG di Ferrara - n. tel. 0532/56655.

Ferrara, 23.12.2024

Il delegato alla vendita

Alberto Mauroner

