

**TRIBUNALE DI FERRARA**

**Eredità Giacente**

**R.G. 565/2024**

**Quarto 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 curatore dell'eredità giacente Avv. Michele Manfrini, con studio in Ferrara, Corso Giovecca, 37, nominato dal Tribunale di Ferrara con provvedimento del 14/03/2024, fissa la vendita per il giorno giovedì **29/05/2025 alle ore 10.00 e seguenti**, salvo eventuali ritardi, determinati da cause di forza maggiore, con le modalità successivamente descritte, dei seguenti immobili:

**Lotto unico) VILLETTA** monofamiliare contigua e binata ad altra villetta simile di proprietà di terzi con corte pertinenziale esclusiva (non separata da alcuna recinzione dalla corte pertinenziale della villetta contigua e binata). Il confine del cortile fronte retro è determinato dal prolungamento del muro strutturale che separa i due fabbricati. La villetta si eleva su due piani (terra/seminterrato e 1° rialzato). L'ingresso principale è sul fronte strada, esiste altro ingresso fronte strada sotto al porticato, ulteriore ingresso secondario sul fianco sinistro nonché ingresso al garage sul retro. L'immobile all'interno risulta così disposto, al P. terra o Seminterrato: ampio garage per 2 automezzi, lavanderia- centrale termica, attiguo servizio igienico, corridoio disimpegno per accedere al ripostiglio sottoscala, vano tavernetta – cantina fronte strada con attiguo porticato/patio.

Al P. Primo si trovano un vano ingresso dal P. terra con scala e

corridoio disimpegno, un bagno, due camere da letto di cui una dotata di balcone sul fianco sinistro della casa, cucina e ampio soggiorno con accesso all'ampia veranda fronte strada. Il cortilivo è recintato ad esclusione del contiguo terreno confinante a servizio dell'altra villetta, di superficie complessiva di mq. 1338 compresa area di sedime A ridosso del confine est esiste una "casetta" in legno del tipo prefabbricata di modeste dimensioni, è in pianta di forma rettangolare ml. 4x2,45 h. max in colmo 2,16 Min. 1,85. Tetto a due falde inclinate. Il tutto sito in Goro (FE), Via Provinciale, 56.

Le superfici commerciali arrotondate al lordo delle murature di competenza suddivise per utilizzo/destinazione, anche a fini estimativi sono le seguenti: garage mq. 42, PT/seminterrato (servizi mq. 74, appartamento al P. 1° mq. 100, porticato su strada mq. 17, balcone e terrazzo mq. 22, terreno mq. 1338 catastali

L'immobile risulta censito sia presso il Catasto Terreni che presso il Catasto Urbano del Comune di Goro (FE).

Al Catasto Urbano al foglio 10, mapp. 730, sub. 1, Cat. C/6, sup. cat. 39, cl. U, R. 36,15, mq. 35; mapp. 730, sub. 3, cat. A/7, vani 6 sup. cat. 158, R. 303,68; mapp. 730, sub. 5 – corte esclusiva comune ai subalterni anzidetti.

Al Catasto Terreni al foglio 10, mapp. 2860 (terreno cortilivo di mq. 623) prato RA € 0,97, RD € 1,37

Diritto venduto: Piena ed Intera Proprietà.

**Prezzo base asta: € 97.280,00**

**(€ Novantasettemiladuecentoottanta,00)**

**Offerta Minima ridotta del 25%: € 72.960,00**

**(€ Settantaduemilanovecentosessanta,00)**

**Il tutto come meglio identificato e descritto nella perizia estimativa redatta dal Geom. Marco Parisini consultabile sui siti internet:**

[www.asteipay.it](http://www.asteipay.it)

[www.astesferrara.it](http://www.astesferrara.it);

[www.giudiziarieaste.it](http://www.giudiziarieaste.it);

[www.lasta.it](http://www.lasta.it)

### **CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA**

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 eventuali 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. 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.

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.

La vendita degli immobili sarà soggetta ad imposte secondo Legge.

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

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

### **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 precedente la data stabilita per l'esame delle offerte. Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del curatore dell'eredità giacente, 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.

Qualora l'interessato 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 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.

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 catastali che relativi alle iscrizioni e trascrizioni effettuate sul bene, nonché del pagamento delle spese di trasferimento come sotto indicate, si potrà procedere alla stipula notarile.

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 e spese Notarili. 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, 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; 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) 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;
- 4) l'espressa dichiarazione di avere preso visione del contenuto dell'ordinanza che dispone la vendita e dell'elaborato predisposto dall'esperto;
- 5) 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;
- 6) 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 a "Eredità Giacente Mantovani Emanuele" 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;

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).

Nessuna annotazione dovrà essere apposta sulla busta.

All'esterno della busta medesima, dovranno essere annotati, a cura del delegato alla vendita ricevente o di un suo delegato *ad hoc*, il nome, previa identificazione, di colui che materialmente provvede al deposito, il nome del curatore dell'eredità giacente, quella del 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 (Ferrara, Via del Lavoro, 22) 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, oltre al delegato alla vendita con modalità telematiche, il giudice, il curatore dell'eredità giacente ed il cancelliere.

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.

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. 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 del 3%** del prezzo base (quindi dell'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, il 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**.

L'aggiudicatario entro 30 giorni dalla data di aggiudicazione, 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 utilizzando il seguente codice IBAN: IT50L0538713004000000037037, il conto presso banca BPER, è intestato a ISTITUTO VENDITE SRL; contestualmente verrà rilasciata ricevuta da presentare al Notaio stesso.

L'aggiudicatario dovrà effettuare il saldo prezzo (detratto l'importo delle cauzioni di cui sopra) a mezzo assegni circolari intestati a ""Eredità Giacente Mantovani Emanuele"" avanti il curatore dell'eredità giacente, e al **Notaio scelto dall'aggiudicatario**, iscritto nel Foro di Ferrara, entro il termine perentorio di **120** giorni dalla data dell'aggiudicazione, le spese di trasferimento dell'immobile e Notarili sono a carico dell'aggiudicatario. Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il Giudice Tutelare 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..

Restano a carico dell'aggiudicatario, le imposte, le tasse per il trasferimento della proprietà dell'immobile e le spese Notarili.

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](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, 08.04.2025

Il delegato alla vendita

Alberto Mauroner

