

TRIBUNALE DI FERRARA

Eredità Giacente

R.G. 2039 – sub 2/2023

Primo 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 Avv. Elettra Garuti, con studio in Poggio Renatico (FE), Via G. Marconi, 78, con provvedimento del 30/09/2025 del Tribunale di Ferrara, fissa la vendita per il giorno giovedì **29 gennaio 2026 alle ore 10.30 e seguenti**, salvo eventuali ritardi, determinati da cause di forza maggiore, con le modalità successivamente descritte, dei seguenti immobili:

Lotto unico) UN FABBRICATO ABITAZIONE, N. 2 FABBRICATI PROSERVIZI ED UN FABBRICATO AD USO MAGAZZINO.

Il fabbricato abitazione ha una superficie totale di mq. 408,98.

Il fabbricato proservizio ad uso tettoia e ripostiglio ha una superficie lorda complessiva di mq. 53,32, mentre il fabbricato proservizio ad uso ripostiglio, bassocomodo, pollaio e relativa tettoia ha una superficie lorda complessiva di mq. 42,16; infine il fabbricato magazzino ha una superficie lorda complessiva di mq. 25,00.

Il fabbricato ad uso abitazione risulta composto da due unità abitative, ognuna ha accesso indipendente e sono collegate fra loro con porte interne.

L'appartamento identificato all'Agenzia del Territorio del Comune di Poggio Renatico (FE) al foglio 33, particella 52, sub. 1 risulta così composto: P. Terra: ingresso, cucina, vano scale, due cantine, bagno ed al P. Primo: disimpegno, due camere da

letto. L'appartamento invece identificato all'Agenzia del Territorio del Comune di Poggio Renatico (FE) al foglio 33, particella 52, sub. 2 è composto come segue: al P. Terra si trovano l'ingresso, il soggiorno, il vano scale, il ripostiglio ed una camera da letto, al P. Primo ci sono un disimpegno, una camera da letto e n. 2 soffitta e locale ex fienile.

Infine per quanto riguarda il magazzino dispone di due porte e non sono presenti impianti.

L'immobile dispone anche di un'area cortiliva di mq. 3300 destinata a giardino.

Gli immobili sono in cattivo stato manutentivo e non è stata dichiarata la conformità urbanistica e catastale, per dichiararla sarà necessario presentare al Comune una sanatoria edilizia corredata di tutta la documentazione necessaria e successivamente presentare all'Agenzia del territorio nuovo accatastamento. L'immobile risulta gravato da ipoteca volontaria che sarà cancellata a cura della procedura a seguito dell'aggiudicazione.

Il tutto è sito in Chiesa Nuova di Poggio Renatico (FE), Via Strada Nuova, 3

Identificazione catastale: l'abitazione è censita all'Agenzia del Territorio del Comune di Poggio Renatico (FE): al foglio 33, particella 52, sub. 1, cat. A/3, classe 1, vani 6,5, Sup. Catastale mq. 150, rendita € 402,84, Via Strada Nuova, c.n. 3 Piani T – 1°.

Foglio 33, particella 52, sub. 2, cat. A/3, classe 1, vani 6,5, Sup. Catastale mq. 169, rendita € 402,84, Via Strada Nuova, c.n. 3 Piani T – 1°.

Foglio 33, particella 52, sub. 3, cat. C/2, classe U, consistenza mq. 26, rendita € 56,81, Via Strada Nuova, c.n. 3 Piani T.

Diritto venduto: Piena Proprietà

Prezzo a base d' asta € 136.000,00

(€ Centotrentaseimila/00)

Il tutto come meglio identificato e descritto nella perizia estimativa redatta dalla Geom. Eleonora Franchi consultabile sui siti internet: www.astepay.it www.asteferrara.it; 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 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

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, 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 dovrà pagare il saldo prezzo alla Curatrice dell'eredità, Avv. Elettra Garuti, contestualmente alla stipula dell'atto di compravendita in sede notarile, mediante assegni circolari non trasferibili intestati come verrà poi comunicato successivamente all'aggiudicazione stessa.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.

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) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base;
- 4) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, che non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione e la cui mancata indicazione comporterà che s'intenderà fissato il termine massimo di 120 giorni;
- 5) l'espressa dichiarazione di
 - a. avere preso visione del contenuto del presente avviso di vendita, dell'ordinanza che dispone la vendita e dell'elaborato peritale predisposto dal perito;

- 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 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'indicazione dell'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 risultano i relativi poteri.
- 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;
 - nella stessa busta contenente l'offerta dovrà essere inserito un assegno circolare non trasferibile intestato a "Eredità Giacente Giuseppe Zecca" 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 risieda 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 l'IVG di Ferrara in via del Lavoro 22 dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle 12.00.

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, 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 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 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 a suo favore

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, 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 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 Giuseppe Zecca" avanti il Curatore, 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 www.asteferrara.it; www.giudiziarieaste.it; oppure contattando direttamente l' IVG di Ferrara - n. tel. 0532/56655.

Ferrara, 20.11.2025

Il delegato alla vendita

Alberto Mauroner

