

TRIBUNALE DI FERRARA

UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA (IX ESPERIMENTO)

Procedura esecutiva immobiliare n. 298/2019 R.G. Es.

Il professionista delegato dott. MASSIMO CIS

con studio in Ferrara Vicolo del Teatro n. 2/a, telefono 0532/210700, fax 0532/202614, cellulare 329 4606428, e-mail cis.massimo@gmail.com PEC massimo.cis@pec.commercialisti.it, nella procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe,

visto il provvedimento di delega delle operazioni di vendita del compendio pignorato emesso, ex art. 591 bis c.p.c., dal Giudice dell'esecuzione immobiliare del Tribunale di Ferrara in data 17/11/2021, ritenuto necessario fissare la vendita del bene pignorato, visti gli artt. 569 e segg. c.p.c.

AVVISA

che in data **11 ottobre 2024 ORE 11.00** si terrà la **vendita senza incanto** degli immobili di cui infra, meglio descritti nella relazione di stima a firma del geometra Michele Cervellati, che deve essere consultata dall'acquirente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri, pesi nonché difformità edilizie ed urbanistiche a qualsiasi titolo gravanti sul bene stesso.

La relazione è consultabile, sui siti *internet* www.tribunale.ferrara.it e www.asteannunci.it – www.asteavvisi.it – www.rivistaastegiudiziarie.it nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche www.portalevenditepubbliche.giustizia.it.

Per la gestione della vendita telematica è stata autorizzata dal Giudice dell'esecuzione la società Edicom Finance s.r.l. con socio unico, con sede in Padova, piazzetta Amleto Sartori n. 18, iscritta nel registro previsto dall'art. 3 del d.m. 26 febbraio 2015, n. 32, e titolare del portale raggiungibile al sito <https://www.garavirtuale.it/>;

Data esame offerte: 11 ottobre 2024 ORE 11.00

Termine presentazione offerte: ore 12.00 del 10/10/2024

Luogo esame offerte: TRIBUNALE DI FERRARA, aula "F"

Lotto. N. 1

Prezzo base - € 136.000,00

(Euro centotrentaseimila,00).

Offerta minima - € 102.000,00

(Euro centoduemila,00)

rilancio minimo: € 2.000,00

Cauzione 20,00% del prezzo proposto

DIRITTO VENDUTO: intera piena proprietà.

OGGETTO:

LOTTO N. 1-

Costituito da piena proprietà di terreno con sovrastante fabbricato composto da porzioni ad uso civile abitazione al piano terra e piano primo, magazzino al piano terra e vani accessori al piano terra, con circostante terreno esclusivo, il tutto sito in Comune di Ferrara (FE), loc. Cocomaro di Cona, via Comacchio.

Occupazione: il bene risulta essere libero.

PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Fabbricato rurale ante 1967.

Numero pratica: P.G.36784/92 – P.R.15218/92 intestata a Castaldi Fernando.

Tipo pratica: art.26 Legge 47/85 per lavori di opere interne: modifica scala ed esecuzione di servizio igienico in loc. Cocomaro di Cona (FE), via Comacchio (immobile rurale).

Presentazione in data 15/10/1992 al n. di prot. 15218.

Note: si rileva dalla relazione asseverata; rinuncia alla presente domanda, avendo in data successiva alla presente inoltrato domanda di concessione per il medesimo stabile.

Numero pratica: P.G.40046/92 -16533/94 - P.T.17398/92 -6706/94 intestata a Castaldi Fernando e Padovani Gabriella. Tipo pratica: Concessione Edilizia in sanatoria per lavori di ristrutturazione e ampliamento oltre accertamento di conformità di porzione di fabbricato eseguita senza il prescritto titolo, in loc. Cocomaro di Cona (FE), via Comacchio.

Presentazione in data 09/11/1992 ai nn. di prot. 17398 e 6706, rilascio in data 21/04/1995 ai nn. di prot. 40046/92 e 16533/94.

Numero pratica: P.G.16362/99 – P.R.2125/99 intestata a Castaldi Fernando e Padovani Gabriella.

Tipo pratica: Concessione Edilizia per ultimazioni lavori per lavori di ultimazione lavori di cui alla Concessione P.G.40046/92 – P.T.17398/92.

Presentazione in data 30/04/1999 al n. di prot. 2125, rilascio in data 15/10/1999 al n. di prot. 2125.

L'abitabilità non è mai stata rilasciata.

Nota: di seguito si dà evidenza dettagliata di Convenzione Edilizia per Piano Particolareggiato, in scadenza tuttavia il 31/12/2021.

Si evidenzia che le particelle 1 e 5 del fg 234, unitamente ad altre particelle sono oggetto di Convenzione Edilizia per Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata, a rogito del Notaio De Luca Di Roseto Massimo in data 05/03/2014 ai nn. Rep. 3702/2382, trascritta a Ferrara in data 13/03/2014 ai nn. R.G.2899 – R.P.1983 e successiva Convenzione Edilizia per Variante al P.p.i.p. - P.G. 50135/2013, a rogito del Notaio Giorgi Giuseppe in data 30/05/2018 ai nn. Rep. 92728/24343, trascritta a Ferrara in data 22/06/2018 ai nn. R.G.10211 – R.P.6977.

L'eventuale acquirente pertanto avrà a proprio carico ogni onere incombente, nessuno escluso derivante da tutti gli obblighi indicati nella sopra citate Convenzioni Urbanistiche, qualora se ancora vigenti al momento della aggiudicazione e qualora se invece ne fosse intervenuta la decadenza, e quindi i terreni non fossero più edificabili come da precisazione che segue, fatto salvo ogni diversa interpretazione dell'Amministrazione Comunale.

L'Amministrazione Comunale di Ferrara ha determinato di accogliere l'istanza PG 156267 presentata in data 09/12/2021 per la proroga di ulteriori 12 mesi (scadenza 31/12/2022) per il ritiro del Permesso di Costruire di cui alla notifica PG 155303 dell'11/12/2019, per la realizzazione del I° stralcio delle dotazioni territoriali in Ferrara Via Comacchio in attuazione al PUA di iniziativa privata PG 63642/2018.

Contestualmente il Comune di Ferrara da' atto che il termine fissato (31/12/2022) è da considerarsi perentorio anche in forza delle scadenze previste dalla L.R. 24/2017 e smi e decorso infruttuosamente tale termine, questa Amministrazione, previo sopralluogo, provvederà ad archiviare l'istanza di permesso di costruire PG. 99312, PR 2292 del 08/08/2019.

Quindi l'acquirente non potrà sollevare eccezione alcuna derivante dall'archiviazione del permesso di costruire sopra citato e non potrà sollevare eccezione alcuna derivante dalla definitiva inedificabilità dei terreni in parola.

Si rileva inoltre Permesso di Costruire del Primo stralcio nn. P.G.99312/19 - P.R.2292/19 del 08/08/2019 delle dotazioni territoriali inerenti il PUA di iniziativa privata PG 63642/2018 in area situata tra via Comacchio e via Golena, in attuazione alla convenzione stipulata in data 30/05/2018 nn. Rep. 92728/2434 sopra menzionata, e propedeutiche all'insediamento di un edificio residenziale commerciale.

Tempi di attuazione disciplinati dalla Convenzione (art.7): le opere di urbanizzazione di cui al PdC del primo stralcio del Piano andavano iniziate entro il 31/12/2019 e le opere di tutti gli stralci ultimate entro il 05/03/2024, termine di validità della convenzione originaria stipulata in data 05/03/2014.

Gli edifici di cui al PdC inerenti il primo stralcio del Piano dovranno essere iniziati entro il 31/12/2022. Art. 5 le aree oggetto di cessione contemplate nel presente articolo, dovranno essere frazionate conformemente al relativo progetto inerente al Permesso di Costruire e cedute prima dell'inizio dei lavori per la realizzazione delle opere stesse con le modalità attuative di cui al successivo art.7; pertanto non potrà essere presentata comunicazione d'inizio lavori in assenza di tale obbligazione.

Tale Permesso di Costruire per la realizzazione del primo stralcio delle dotazioni territoriali era stato oggetto di concessione di proroga fino al 31/12/2020 del termine per il ritiro, poi ulteriormente prorogato al 31/12/2021.

Si evidenzia che al ritiro della stessa la società intestataria della suddetta istanza di Permesso di Costruire deve consegnare fideiussione bancaria o di primaria compagnia di assicurativa per un importo di € 399.767,78, a garanzia della perfetta esecuzione delle dotazioni territoriali, nella misura del 70% di € 571,096,836.

Era stata concessa una ulteriore proroga al 31/12/2021 con P.G. 140269/2020 del 18/12/2020, per il ritiro del Permesso di Costruire del primo stralcio delle dotazioni territoriali in attuazione al PUA di iniziativa privata PG 63642/2018 convenzionato in data 30/05/2018 Rep 92728/24343 Notaio Giorgi, in via Comacchio, Ferrara, proponente la società esecutata, istanza PG 99312 PR 2292 del 08/08/2019, richiesta di proroga favorevolmente accolta con Determina Dirigenziale 2272/2020 PG 2020/127063.

In data 09/12/2021 con PG. 156267 è stata richiesta un'ulteriore proroga di 12 mesi (scadenza 31/12/2022) per la presentazione della garanzia fideiussoria e per il ritiro del permesso di costruire (notifica PG 155303 dell'11/12/2019).

Considerato che non si ravvisano ragioni di interesse pubblico tali da ostacolare l'accoglimento della richiesta proroga, il Comune di Ferrara ha ritenuto pertanto di accogliere l'istanza di proroga di ulteriori 12 mesi (scadenza 31/12/2022) per il ritiro del permesso di costruire di cui alla notifica PG 155303 dell'11/12/2019, per la realizzazione del I^a stralcio delle dotazioni territoriali in Ferrara Via Comacchio in attuazione al PUA di iniziativa privata PG 63642/2018, ai fini della realizzazione di un intervento edilizio a destinazione prevalentemente residenziale, commerciale e sanitario, e/o destinazioni d'uso assimilati.

Sulla base di quanto sopra riportato pertanto l'amministrazione comunale di Ferrara ha DETERMINATO di accogliere per le motivazioni in premessa citate, l'istanza PG 156267 presentata in data 09/12/2021 per la proroga di ulteriori 12 mesi (scadenza 31/12/2022) per il ritiro del permesso di costruire di cui alla notifica PG 155303 dell'11/12/2019, per la realizzazione del I^a stralcio delle dotazioni territoriali in Ferrara Via Comacchio in attuazione al PUA di iniziativa privata PG 63642/2018.

Contestualmente il Comune di Ferrara da atto che il termine fissato (31/12/2022) è da considerarsi perentorio anche in forza delle scadenze previste dalla L.R. 24/2017 e smi e decorso infruttuosamente tale termine, questa Amministrazione, previo sopralluogo, provvederà ad archiviare l'istanza di permesso di costruire PG. 99312, PR 2292 del 08/08/2019.

In conclusione il Comune di Ferrara ha concesso al debitore esecutato, ed in conseguenza ad ogni eventuale aggiudicatario la facoltà di ritirare il permesso di costruire di cui trattasi entro il termine del 31/12/2022, precisando che decorso tale termine verrà archiviata l'istanza di Permesso di Costruire PG. 99312, PR 2292 del 08/08/2019.

Da precisare inoltre che per procedere al ritiro dell'istanza Permesso di Costruire PG. 99312, PR 2292 del 08/08/2019 andranno adempiuti tutti gli obblighi, nessuno escluso ivi indicati, oltre all'obbligo di adempiere a tutte le obbligazioni ed adempimenti indicati nella citata convenzione edilizia.

Tali obblighi nessuno escluso sono da intendersi a totale carico dell'eventuale aggiudicatario, senza che questi possa sollevare eccezione alcuna.

Nella formulazione dei valori di stima si era opportunamente tenuto conto della ormai imminente scadenza della ulteriore proroga concessa, a causa del perdurare della stagnazione del mercato immobiliare residenziale e affine, e della ineludibile difficoltà a reperire operatori immobiliari con capacità tecniche e finanziarie in grado di affrontare investimenti immobiliari della consistenza come quello previsto nella Convenzione Urbanistica.

Si precisa pertanto che l'eventuale acquirente avrà a proprio carico ogni onere incombente, nessuno escluso derivante da tutti gli obblighi indicati nella sopra citate Convenzioni Urbanistiche, qualora se ancora vigenti al momento della aggiudicazione e qualora se invece ne fosse intervenuta la decadenza, e quindi i terreni non fossero più edificabili, fatto salvo ogni diversa interpretazione dell'Amministrazione Comunale.

Considerato che i termini degli adempimenti indicati nelle sopraccitate Convenzioni Edilizie/Urbanistiche saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario, ogni onere di incombente anche derivante dalla circostanza che i titoli edilizi indicati sono da intendersi decaduti dopo la scadenza indicata del 31/12/2022 e che quindi il progetto previsto nelle Convenzioni Edilizie nei correlati titoli edilizi non possa essere più realizzabile stante la scadenza dei titoli edilizi stessi, e che quindi saranno da intendersi a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri ed incombenti derivanti dalla circostanza che il terreno è

descritto non sia più edificabile, fatta salva ogni eventuale diversa interpretazione che la Amministrazione Comunale possa intendere adottare funzione di ogni eventuale titolo scaduto. Pertanto sarà a carico dell'acquirente, con ogni onere di incombente ne derivasse, la circostanza che il progetto previsto non fosse più eseguibile e realizzabile successivamente alla scadenza dei termini indicati nella sopra indicata convenzione Edilizia/Urbanistica.

Conformità edilizia:

Dal raffronto dello stato dei luoghi con le pratiche edilizie reperite non si sono riscontrate particolari difformità ad eccezione di lievi difformità dimensionali interne, in relazione al fabbricato fatiscente attualmente presente in sito, così come rappresentato catastalmente a tutt'oggi.

Prendendo in considerazione le Convenzioni Urbanistiche sopra citate, e considerato che a tutt'oggi non è ancora stato realizzato nulla di quanto la società esecutata si è impegnata a realizzare, e considerata la imminente scadenza dell'ultima proroga concessa dal Comune di Ferrara per gli adempimenti previsti nelle dette Convenzioni, si può ritenere che i luoghi non siano conformi per quanto riguarda il profilo edilizio/urbanistico. Non è quantificabile un ipotetico onere per la regolarizzazione, poiché contemplerebbe la realizzazione degli adempimenti indicato nelle Convenzioni Urbanistiche già citate.

È pertanto da intendersi a carico dell'aggiudicatario ogni onere ed incombente relativo ad ogni attività necessaria, all'eventuale rinnovo di ogni Titolo Edilizio/Convenzione Urbanistica di imminente scadenza, salvo ogni diversa interpretazione degli uffici tecnici comunali.

Sarà da intendersi a carico dell'eventuale aggiudicatario ogni onere di incombente anche derivante da un futuro diniego che il l'amministrazione Comunale di Ferrara dovesse opporre alla scadenza dei termini indicati nelle predette Convenzioni Urbanistiche.

Dell'incidenza di quanto sopra se ne è tenuto nella stima e ogni incombente ed onere, nessuno escluso, sarà comunque a carico dell'eventuale aggiudicatario, sia per quanto riguarda il profilo edilizio e sia per quanto riguarda il profilo urbanistico.

Per quanto riguarda il profilo edilizio, si precisa che sono presenti due box prefabbricati, realizzati senza titoli, di cui se ne prevede il ripristino allo stato dei luoghi in conformità dei titoli edilizi rilasciati, con ogni onere ed incombente, nessuno escluso, carico dell'eventuale aggiudicatario.

Si precisa pertanto che l'eventuale aggiudicatario si accollerà ogni onere ed incombente, nessuno escluso per ogni adempimento previsto nelle Convezioni Edilizie/Urbanistiche indicate nel pertinente capitolo, nessuno escluso.

Considerato che i termini degli adempimenti indicati nelle sopraccitate Convenzioni Edilizie/Urbanistiche saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario, ogni onere di incombente anche derivante dalla circostanza che il progetto previsto nelle Convenzioni Edilizie non possa essere più realizzabile, stante la imminente scadenza dei titoli edilizi rilasciati, fatta salva ogni eventuale diversa interpretazione che la Amministrazione Comunale possa intendere adottare funzione di ogni eventuale titolo scaduto in scadenza al momento dell'aggiudicazione.

Pertanto sarà a carico dell'acquirente, con ogni onere di incombente ne derivasse, la circostanza che il progetto previsto non fosse più eseguibile e realizzabile successivamente alla scadenza dei termini indicati nelle sopra indicate Convenzioni Edilizio/Urbanistica.

Si precisa che la particella pignorata al foglio 234 mappali 1 e 5 unitamente ad altre particelle, sono oggetto di Convenzione Edilizia del 05/03/2014 ai nn. Rep. 3702/2382, trascritta a Ferrara in data 13/03/2014 ai nn. **reg. gen. 2899 reg. part. 1983** e di Convenzione Edilizia del 30/05/2018 ai nn. di repertorio 92728/24343, trascritta a Ferrara in data 22/06/2018 ai nn. **reg. gen. 10211 reg. part. 6977**, riguardante l'intero complesso e pertanto ad oggi non stralciabile solo in parte, il tutto come meglio indicato nei pertinenti capitoli relativi ai vincoli ed oneri giuridici ed alle pratiche edilizie e dalle citate Convenzioni Urbanistiche.

Strumento urbanistico Approvato: P.S.C., R.U.E., P.O.C. Vigenti, oltre ad ogni norma e regolamento edilizio urbanistico vigente per il Comune di Ferrara così come approvati ed adottati, oltre ad ogni norma, regolamento e/o eventuale vincolo di ogni eventuale ente terzo preposto.

Note sulla conformità: L'immobile in stima è da intendersi gravato da ogni vincolo ex lege indicato nello strumento urbanistico vigente, ed ogni vincolo di ogni eventuale ente terzo, con valenza territoriale,

anche se non espressamente indicato in perizia, facendo espressamente riferimento a quanto indicato nello strumento urbanistico vigente e a quanto indicato in ogni eventuale regolamento di altri enti interessati con riferimento all'immobile in stima.

La vendita è da intendersi nello stato di fatto e di diritto con espresso riferimento alle attuali normative edilizie/urbanistiche, compresa ogni norma, regolamento e vincolo di enti terzi preposti qui si intendono integralmente riportate, nessuno escluso.

L'acquirente non potrà sollevare alcuna pretesa e/o eccezione per ogni vincolo di natura edilizia/urbanistica e ambientale ecc. gravante sull'immobile, anche se non espressamente indicato in perizia.

Per i terreni di cui al foglio (omissis), veniva rilasciato dal Comune di Ferrara il Certificato di Destinazione Urbanistica P.G. 109371 del 08/09/2021, dal quale si evince che l'area in oggetto era inquadrata come segue.

Il terreno risulta classificato come di seguito indicato.

Foglio: (omissis)

Rapporti di copertura e di verde Aree soggette a POC - art. 100-5 NTA RUE, copertura in toto

Altezze degli edifici aree soggette a Poc - art. 101-5 NTA RUE, copertura in toto

Altezze degli edifici: Aeroporto di progetto Rispetto infrastrutture - Aeroporto - art.119.3 NTA RUE, copertura in toto

Densità edilizia Aree soggette a POC - art. 102-5 NTA RUE, copertura in toto

Destinazioni d'uso aree soggette a Poc - nta art. 105-5 RUE, copertura in toto

Beni culturali e ambientali: Aree con vincoli paesistici Aree con vincoli paesistici - Art. 107-2.1 NTA RUE, copertura in toto

Beni culturali e ambientali: Aree verdi Pua aree a verde attrezzato Art.107-1.3.5 RUE; Art. 9 POC2, copertura interessato

Beni culturali e ambientali: Dossi fluviali Art. 107-1.1 - NTA RUE, copertura in toto

Beni culturali e ambientali: Interventi su edifici storici Classe 3 - Art. 112 RUE, copertura interessato

Beni culturali e ambientali: Rispetto percorsi panoramici Aree di rispetto panoramico - Art. 107-3.1 - RUE, copertura in toto

Beni culturali e ambientali: Sito Unesco Sito Unesco - Art. 107-2.2 RUE, copertura in toto

Regole per le trasformazioni: Trasformazioni 2° POC Attrezzature collettive-Art.12 - 2 POC, copertura in parte, Superficie fondiaria-Art.12 - 2 POC, copertura in parte

Regole per le trasformazioni: Paleoalvei Vincoli idrogeologici - Paleoalvei - Art.118.5 RUE, copertura in toto

Monetizzazione delle dotazioni territoriali Classe monetizzazione: 4; Art.88 NTA RUE, copertura in toto

Piani urbanistici attuativi vigenti Piano particolareggiato di iniziativa privata PG 63642/18, approvato in data 22/05/2018, convenzionato il 30/05/2018, copertura in toto

PUA vigenti- Destinazioni d'uso attrezzature e spazi collettivi- Art. 8 e 15 - 2 POC, copertura in parte, insediamenti prevalentemente residenziali- Art. 8 e 15 - 2 POC, copertura in parte,

PSC-Sistemi Sistema insediativo dell'abitare subsistema insediamenti prima corona - Art. 12.4 NTA PSC copertura in parte, Sistema ambientale e delle dotazioni collettive subsistema città verde - Art. 10 NTA PSC, copertura in parte

PSC-Ambiti ambiti per nuovi insediamenti art. 14.4 nta PSC, copertura in toto

PSC-Classi 2.A - aree di riqualificazione o nuova urbanizzazione residenziale o terziaria e per realizzazione servizi - Art.28 NTA PSC, copertura in toto

PSC-Trasformazioni parchi urbani - Art. 16.3 nta PSC, copertura in parte, nuovi tessuti residenziali e compatibili - Art. 17.1 nta PSC, copertura in parte

CLAC-Classe acustica Classe acustica 3-stato di fatto. Art. 3-4-5-9 nta Clac, copertura in toto

CLAC-Facce di pertinenza delle infrastrutture esistenti Limiti: 65dB/55dB- art. 6 Nta Clac, copertura interessato

Foglio: (omissis)

Rapporti di copertura e di verde Aree soggette a POC - art. 100-5 NTA RUE, copertura in toto

Altezze degli edifici aree soggette a Poc - art. 101-5 NTA RUE, copertura in toto

Altezze degli edifici: Aeroporto di progetto Rispetto infrastrutture - Aeroporto - art.119.3 NTA RUE,

copertura in toto

Densità edilizia Aree soggette a POC - art. 102-5 NTA RUE, copertura in toto

Destinazioni d'uso aree soggette a POC - nta art. 105-5 RUE, copertura in toto

Beni culturali e ambientali: Aree con vincoli paesistici Aree con vincoli paesistici - Art. 107-2.1 NTA RUE, copertura in toto

Beni culturali e ambientali: Aree verdi Pua aree a verde attrezzato Art.107-1.3.5 RUE; Art. 9 POC2, copertura interessato

Beni culturali e ambientali: Dossi fluviali Art. 107-1.1 - NTA RUE, copertura in toto

Beni culturali e ambientali: Filari Filari - Art. 107-1.3.6 RUE, copertura interessato

Beni culturali e ambientali: Rispetto percorsi panoramici Aree di rispetto panoramico - Art. 107-3.1 – RUE, copertura in toto

Beni culturali e ambientali: Sito Unesco Sito Unesco - Art. 107-2.2 RUE, copertura in toto

Beni culturali e ambientali: Zona tampone del sito Unesco Zona Tampone del Sito Unesco - Art. 107-2.2 NTA RUE, copertura Interessato

Regole per le trasformazioni: Arginature Vincoli idraulici e idrogeologici - Arginature - Art.118.8 RUE, copertura interessato

Regole per le trasformazioni: Fasce di rispetto strade A,B,C,D Rispetto infrastrutture - fasce di rispetto strade - Art. 119.1 RUE, copertura interessato

Regole per le trasformazioni: Filari esistenti POC Progetto urbanistico - Filari alberati esistenti - Art.120.8

RUE, copertura interessato

Regole per le trasformazioni: Trasformazioni 2° POC Aree stradali-Art.12 - 2 POC, copertura in parte, Attrezzature collettive-Art.12 - 2 POC, copertura in parte, Superficie fondiaria-Art.12 - 2 POC, copertura in parte

Regole per le trasformazioni: Paleoalvei Vincoli idrogeologici - Paleoalvei - Art.118.5 RUE, copertura in toto

Monetizzazione delle dotazioni territoriali Classe monetizzazione: 4 ; Art.88 NTA RUE, copertura in toto

Piani urbanistici attuativi vigenti Piano particolareggiato di iniziativa privata PG 63642/18, approvato in data 22/05/2018, convenzionato il 30/05/2018, copertura in toto

PUA vigenti- Destinazioni d'uso viabilità e corsi d'acqua nel territorio urbano- Art. 8 e 15 - 2 POC, copertura in parte, attrezzature e spazi collettivi- Art. 8 e 15 - 2 POC, copertura in parte, insediamenti prevalentemente residenziali- Art. 8 e 15 - 2 POC, copertura in parte

PSC-Sistemi Sistema ambientale e delle dotazioni collettive subsistema attrezzature e spazi collettivi - Art. 10.7 NTA PSC, copertura in parte, Sistema insediativo dell'abitare subsistema insediamenti prima corona - Art. 12.4 NTA PSC, copertura in parte, Sistema ambientale e delle dotazioni collettive subsistema

città verde - Art. 10 NTA PSC, copertura in parte

PSC-Ambiti ambiti per nuovi insediamenti art. 14.4 nta PSC, copertura in toto

PSC-Classi 3.A - aree di riqualificazione o nuova urbanizzazione residenziale o terziaria e per realizzazione servizi - Art.28 NTA PSC, copertura in parte, 2.A - aree di riqualificazione o nuova urbanizzazione residenziale o terziaria e per realizzazione servizi - Art.28 NTA PSC, copertura in parte

PSC-Trasformazioni parchi urbani - Art. 16.3 nta PSC, copertura in parte, nuovi tessuti residenziali e compatibili - Art. 17.1 nta PSC, copertura in parte, assi urbani e centralità - Art. 18.1 , 18.2 nta PSC, copertura in parte

CLAC-Classe acustica Classe acustica 3-stato di fatto. Art. 3-4-5-9 nta Clac, copertura in parte, Classe acustica 1-stato di fatto. Art. 3-4-5-9 nta Clac, copertura in parte

CLAC-Fasce di pertinenza delle infrastrutture esistenti Limiti: 70dB/60dB- art. 6 Nta Clac, copertura interessato, Limiti: 65dB/55dB- art. 6 Nta Clac, copertura interessato.

Conformità catastale:

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali non risultano particolari difformità ad eccezione di lievi difformità dimensionali interne.

La schede catastali andranno quindi aggiornate mediante presentazione di nuove planimetrie catastali aggiornate con ogni onere ed incombente a carico dell'eventuale aggiudicatario

ALTRO CHE RIMARRA' A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO:

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Convenzione Edilizia a favore del Comune di Ferrara derivante da Atto Notarile Pubblico a rogito di Notaio De Luca Di Roseto Massimo in data 05/03/2014 ai nn. Rep. 3702/2382, trascritta a Ferrara in data 13/03/2014 ai nn. reg. part. 1983 reg. gen. 2899.

Convenzione Edilizia a favore del Comune di Ferrara derivante da Atto Notarile Pubblico a rogito di Notaio Giorgi Giuseppe in data 30/05/2018 ai nn. Rep. 92728/24343, trascritta a Ferrara in data 22/06/2018 ai nn. reg. part. 6977 reg. gen. 10211 così come prorogata dal Comune di Ferrara fino al 31/12/2022.

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

-Convenzione Edilizia a favore del Comune di Ferrara;

Derivante da Atto Notarile Pubblico a rogito di Notaio De Luca Di Roseto Massimo in data 05/03/2014 ai nn. Rep. 3702/2382,

trascritta a Ferrara in data 13/03/2014 ai nn. **reg. part. 1983 reg. gen. 2899.**

-Convenzione Edilizia a favore del Comune di Ferrara derivante da Atto Notarile Pubblico a rogito di Notaio Giorgi Giuseppe in data 30/05/2018 ai nn. Rep. 92728/24343, trascritta a Ferrara in data 22/06/2018 ai nn. **reg. part. 6977 reg. gen. 10211.**

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

Altre limitazioni d'uso:

In relazione agli immobili in stima sono da intendersi ivi comprese tutte le servitù attive e passive se ed in quanto presenti, come indicate nei rogiti di provenienza.

AVVERTENZE GENERALI

Si avvisa che:

- la vendita del bene avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene medesimo si trova, così come identificato, descritto e valutato dall'esperto nella relazione, senza alcuna garanzia per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive eventualmente esistenti e quote condominiali relative.
- la vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
- la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità e/o difformità della cosa venduta nonché oneri di qualsiasi genere (ivi inclusi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) per qualunque motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.
- **gli interessati potranno esaminare l'immobile posto in vendita facendone richiesta al custode giudiziario dott. Massimo Cis con studio sito in Ferrara vicolo del Teatro 2/A, telefono 0532/210700 fax 0532/202614, e-mail cis.massimo@gmail.com che provvederà ad accompagnare gli interessati medesimi presso l'immobile suddetto. Le richieste di visita dell'immobile dovranno essere trasmesse tramite il **Portale delle Vendite Pubbliche** di cui si dirà meglio appresso e la visita dovrà avvenire entro i successivi 15 giorni.**

SOGGETTI LEGITTIMATI A PRESENTARE LE OFFERTE

- A norma dell'art. 571 c.p.c., ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato, personalmente od a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, III comma, c.p.c..

- Il procuratore legale dovrà, in ogni caso, essere munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti.
- Nell'ipotesi di cui al predetto art. 579, III comma, c.p.c., il mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma I, c.p.c..

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 e sia su supporto analogico, ossia in forma cartacea.**

Il **gestore della vendita telematica**, autorizzato dal G. E, è la società Edicom Finance Srl, con sede legale in Padova, 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 comparando innanzi al professionista delegato, nel luogo come sopra indicato.

MODALITA' DELLA VENDITA

- le offerte potranno essere presentate come sopra detto secondo due modalità alternative, ossia su "supporto analogico" oppure in via telematica;
- le offerte di acquisto formulate con la prima modalità, e cioè in forma cartacea, dovranno essere presentate in busta chiusa entro le ore 12 del giorno precedente la data della vendita presso lo studio del professionista delegato;
- sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome, previa identificazione, di chi presenta l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato e la data fissata per la vendita;
- l'offerta, che è irrevocabile e deve essere incondizionata, deve 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) 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 ridotto fino ad 1/4, 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 la cui mancata indicazione comporterà che s'intenderà fissato il termine massimo di 120 giorni; 5) l'espressa dichiarazione di avere preso visione del contenuto dell'ordinanza che dispone la vendita e dell'elaborato predisposto dall'esperto; 6) 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; 7) 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.;
- 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), 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;

- 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;

le offerte di acquisto presentate in base alla seconda modalità alternativa, ossia 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, raggiungibile al sito <https://www.garavirtuale.it/> entro le 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; 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;

- in nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che risulti offerente ed al quale il bene è stato aggiudicato;

- se l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non gli risulta attribuito il codice fiscale, dovrà essere indicato 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 o un codice identificativo; in ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2 code dell'*International Organization for Standardization*;

- 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 *telex* 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 Edicom Finance Srl, alle seguenti coordinate bancarie (BANCA SELLA S.P.A.) IBAN: **IT02A0326812000052914015770**; 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 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;

- 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;

- 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 120 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 dalla presente ordinanza;

- 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: I) 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; II) 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 precedente 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 offerte 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 entro il termine indicato nell'offerta o, in mancanza di indicazione del termine, entro e non oltre **120 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;

- qualora il creditore precedente 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 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 (comprehensive 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;

- la vendita avviene 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 forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; pertanto l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, fra l'altro, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi 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 nell'elaborato dell'esperto, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione e stima dei beni;

- 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 non 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;

- 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;

- per tutto quanto non espressamente previsto ed indicato nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita, si applicano le vigenti norme di legge.

Maggiori informazioni verranno fornite dal professionista delegato, presso il proprio studio, all'indirizzo sopra indicato.

Ferrara, 1 luglio 2024.

Il professionista delegato
Dott. Massimo Cis