



Tribunale Ordinario di Ferrara
SEZIONE CIVILE
VERBALE D'UDIENZA

N. R.G. 76/2026

All'udienza del **04/03/2026**, alle ore 10.09, innanzi al Giudice Vincenzo Cantelli, sono comparsi:

[REDACTED]

[REDACTED].

Sono altresì presenti il custode giudiziario, avv. Miriam Cavicchi, nominati nella procedura esecutiva.

I [REDACTED].

Il difensore del creditore procedente, odierno attore, chiede la vendita del compendio immobiliare pignorato.

Il custode giudiziario dà atto che nulla osta al trasferimento coattivo dell'immobile pignorato.

Il custode giudiziario inoltre dà atto che l'immobile è occupato dal debitore esecutato e dalla comproprietaria.

Il Giudice dell'esecuzione,

osservato preliminarmente che l'ordinanza con la quale è stato disposto procedersi alla divisione è stata ritualmente notificata ai convenuti, che non si sono costituiti;

rilevato che non è stato contestato il diritto alla divisione dell'immobile di seguito descritto;

osservato inoltre che tale immobile, sulla base della descrizione fornita dall'esperto nella relazione peritale agli atti della procedura esecutiva, risulta non comodamente divisibile in natura;

considerato che al riguardo non è sorta alcuna contestazione;

rilevato dunque che occorre procedere alla vendita dell'intero immobile; rilevato dunque che

occorre procedere alla vendita dell'intero immobile;
ritenuto di non ravvisare l'esigenza di procedere direttamente alle operazioni di vendita a tutela degli interessi delle parti e di disporre pertanto la vendita del compendio immobiliare, con delega delle operazioni ad un professionista ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.;
ritenuta altresì l'opportunità di procedere alla vendita con le forme previste dall'art. 571 c.p.c., non apparendo sussistenti i presupposti previsti dall'art. 569, co. 3, c.p.c., ultimo periodo, per disporre la vendita con incanto;
ritenuto, quanto alle modalità della vendita telematica, di disporre la vendita sincrona mista;
ritenuto di determinare il prezzo base della vendita nella misura indicata dall'esperto nella richiamata relazione;
ritenuto che non appaia funzionale all'agevolazione dell'accesso al credito la previsione rateale del pagamento del prezzo in dodici mesi e ravvisata nell'esigenza di procedere celermente alla liquidazione dell'immobile l'opportunità di contenere il termine per il versamento del saldo prezzo in giorni centoventi;
ritenuto opportuno, anche in assenza di specifiche richieste del creditore procedente, disporre che si adottino le forme di pubblicità di seguito indicate;
visti gli artt. 785, 788, 569, co. 3 e 4, 591 bis e 570 e ss., 161 ter, 161 quater disp. att. c.p.c. e gli artt. 12 e ss. del d.m. 26 febbraio 2015, n. 32,

accerta e dichiara

il diritto alla divisione e lo scioglimento della comunione avente ad oggetto l'immobile di seguito descritto e dato atto altresì che il medesimo immobile non è comodamente divisibile;
visti gli atti;

rilevato che non risulta presentata alcuna istanza di vendita diretta ex art. 568 bis c.p.c.;

ritenuto di non ravvisare, sulla base degli atti del processo e sentiti i creditori, l'esigenza di procedere direttamente alle operazioni di vendita a tutela degli interessi delle parti e di disporre pertanto la vendita del compendio immobiliare di seguito indicato con delega delle operazioni ad un professionista ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.;

ritenuta altresì l'opportunità di procedere alla vendita con le forme previste dall'art. 571 c.p.c., non apparendo sussistenti i presupposti previsti dall'art. 569, co. 3, ultimo periodo, c.p.c., per disporre la vendita con incanto; ritenuto, quanto alle modalità della vendita

telematica, di disporre la vendita sincrona mista; considerato che ai sensi dell'art. 568, co. 1, c.p.c. la determinazione del valore dell'immobile, agli effetti dell'espropriazione, rientra nei poteri esclusivi del Giudice dell'esecuzione e che il giusto prezzo non necessariamente è quello auspicato dalle parti, ma quello che il mercato oggettivamente crea e che si forma a seguito di una vendita trasparente, basata su una partecipazione la più ampia ed informata possibile, garantita dalla pubblicità, che sia in grado di mettere in competizione vari interessati (cfr. al riguardo Cass. Civ., Sez. III, Ordinanza n. 30941 del 07/11/2023);

ritenuto che il prezzo base del compendio immobiliare stabilito dall'esperto nella sua relazione appaia determinato sulla scorta di indagini adeguate e corrette e all'esito di un percorso motivazionale esente da vizi logici;

ritenuto che non appaia funzionale all'agevolazione dell'accesso al credito la previsione rateale del pagamento del prezzo in dodici mesi e ravvisata, nell'esigenza di procedere celermente alla liquidazione del compendio pignorato, l'opportunità di contenere il termine per il versamento del saldo prezzo in giorni centoventi;

ritenuto opportuno, anche in assenza di specifiche richieste dei creditori, disporre che si adottino le forme di pubblicità di seguito indicate;

visti gli artt. 569, commi 3 e 4, 591 *bis* e 570 e ss. c.p.c., 161 *ter*, 161 *quater* disp. att. c.p.c. e gli artt. 12 e ss. del d.m. 26 febbraio 2015, n. 32,

dispone

la vendita sincrona mista del compendio immobiliare pignorato compiutamente descritto nella relazione dell'esperto agli atti della procedura;

delega

per le operazioni di vendita ed in particolare per il compimento degli atti previsti dall'art. 591 *bis*, co. 3, n. 2), 3), 5), 6), 7), 8), 9), 10), 11), 12) e 13) c.p.c. il professionista già nominato custode giudiziario;

determina

in euro 1.500,00 la somma che il creditore procedente dovrà corrispondere al professionista

delegato a titolo di fondo spese entro trenta giorni da oggi, con la precisazione che il fondo spese non comprende le spese di pubblicità, che sono a carico del creditore procedente o dei creditori muniti di titolo che abbiano interesse a far proseguire la procedura; dispone che in caso di mancato versamento del fondo spese nel termine indicato, il professionista delegato informi il Giudice, che dichiarerà l'improseguibilità dell'esecuzione;

dispone

che il pagamento del contributo previsto dall'art. 18 *bis* del d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 (pari attualmente ad euro 100,00 per ciascun lotto e per ogni tentativo di vendita) e relativo alla pubblicità obbligatoria sul portale delle vendite pubbliche (P.V.P.) stabilita dagli artt. 490, co. 1, e 161 *quater* disp. att. c.p.c., sia corrisposto, entro trenta giorni della richiesta del professionista delegato, dal creditore procedente o dai creditori muniti di titolo che abbiano interesse a far proseguire la procedura allo stesso professionista delegato, che indicherà le modalità del pagamento ed effettuerà la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche almeno quarantacinque giorni prima del termine stabilito per la presentazione delle offerte; rileva che, ai sensi dell'art. 631 *bis* c.p.c., "se la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche non è effettuata nel termine stabilito dal giudice per causa imputabile al creditore pignorante o al creditore intervenuto munito di titolo esecutivo, il giudice dichiara con ordinanza l'estinzione del processo esecutivo e si applicano le disposizioni di cui all'articolo 630, secondo e terzo comma";

dispone

che entro il termine di un anno dall'emissione della presente ordinanza, siano fissati almeno tre esperimenti di vendita, secondo i criteri stabiliti dall'art. 591, co. 2, c.p.c. e che in caso di mancata vendita del compendio immobiliare entro diciotto mesi da oggi il fascicolo venga rimesso al Giudice, affinché decida sul prosieguo;

fissa

innanzi al professionista delegato per il giorno **29 maggio 2026** alle **ore 10.00** la vendita sincrona mista del compendio immobiliare e più precisamente:

Immobili siti in Comune di Codigoro (FE) fraz. Pontelangorino Via Centro 31/G, identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Codigoro, al foglio 56, particella 620, subalterno 1, Categoria

A/2, classe 2, consistenza 9 vani, superficie catastale 191 mq, rendita € 813,41 (*abitazione*); foglio 56, particella 620, subalterno 2, Categoria D/7, rendita € 124,00 (*magazzino*); foglio 56, particella 620, subalterno 3 Categoria C/6, classe 1, consistenza 31 mq, rendita € 92,86 (*garage*); foglio 56, particella 619, subalterno 1, Categoria D7, rendita € 792,00 (*magazzino agricolo*);

Beni comuni: i fabbricati descritti come: *abitazione, magazzino e garage*, hanno in comune la corte identificata nel BCNC mappale 620 sub. 4, che risulta comune anche alle unità del mappale 619.

Il *magazzino agricolo* ha in comune la corte identificata al mappale 619 sub. 2, che risulta comune anche alle unità del mappale 620;

prezzo base euro 88.000,00

offerta minima euro 66.000,00

determina

il rilancio minimo negli importi seguenti: euro 500,00, qualora il prezzo base sia inferiore ad euro 50.000,00; euro 1.000,00, qualora il prezzo base sia inferiore ad euro 100.000,00; euro 2.000,00, qualora il prezzo base sia inferiore ad euro 200.000,00; euro 5.000,00, qualora il prezzo base sia superiore ad euro 200.000,00;

dispone,

quanto alle modalità di visita dell'immobile pignorato occupato dal debitore, su proposta del custode, che le visite possano essere effettuate tutti i giorni feriali, dalle ore 15 alle ore 17 previo congruo avviso al debitore;

autorizza

a gestire la vendita telematica la società Astalegale.net s.p.a. con sede in Carate Brianza (MB), piazza Risorgimento n. 1, VI Strada, iscritta nel registro previsto dall'art. 3 del d.m. 26 febbraio 2015, n. 32, e titolare del portale raggiungibile al sito <https://www.spazioaste.it/>;

dispone,

quanto alle forme di pubblicità, oltre alla pubblicazione obbligatoria prevista dagli artt. 490, co. 1, c.p.c. e 161 quater disp. att. c.p.c. da effettuarsi a cura del professionista entro un termine non inferiore a quarantacinque (45) giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte, ai sensi dell'art. 490, co. 2 e 3, c.p.c., sia resa pubblica, a cura del Gruppo Edicom S.p.A (contatti: mail. info.ferrara@edicomspa.it tel. 0532.240799 / 041.5369911 invio telematico a mezzo del portale

www.asteannunci.it), la presente ordinanza, l'avviso di vendita, la perizia ed ulteriore documentazione a supporto della vendita:

1) sui portali web ex art. 490, comma 2, c.p.c.: www.asteannunci.it www.asteavvisi.it; www.canaleaste.it www.rivistaastegiudiziarie.it, regolarmente iscritti all'elenco ministeriale come stabilito dal DM 31/10/2006 ed interoperabili con il Portale delle Vendite Pubbliche (PVP), in un termine non inferiore a sessanta (60) giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte;

2) un estratto dovrà essere inoltre pubblicato sul quindicinale: "La Rivista delle Aste Giudiziarie" è disposta inoltre la pubblicazione sul "Free Press Edizione Nord Est", nonché il servizio di "Postal Target" che invierà missiva ai residenti nelle adiacenze al Cap di riferimento ove l'immobile è staggito. La pubblicazione avverrà anche a mezzo del servizio Gestionale Aste sui portali commerciali: www.idealista.it – www.casa.it – bakeca.it nonché sul portale www.immobiliare.it. Le schede di vendita saranno consultabili anche sull'App GPS ASTE;

Il testo dell'inserzione deve essere redatto secondo le indicazioni disponibili presso la cancelleria e che contenga, in particolare, i seguenti dati: numero di ruolo della procedura, nome del Giudice dell'esecuzione, nome del custode e delegato alla vendita, con il suo recapito telefonico e il suo indirizzo di posta elettronica, diritto reale posto in vendita (proprietà, quota della proprietà, usufrutto, nuda proprietà, ecc.), tipologia del bene (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.), ubicazione, principali caratteristiche e consistenza dell'immobile (superficie, vani, piano, presenza di ascensore, stato di conservazione, ecc.), eventuali pertinenze ed accessori (balcone, cantina, posto auto, giardino, ecc.), condizione (libero/occupato), ammontare del prezzo base e dell'offerta minima, giorno e ora della vendita, nonché, quanto all'avviso sui quotidiani e periodici, sito internet su cui rinvenire la relazione dell'esperto; saranno invece omessi il nome del debitore, il numero civico della via o della piazza in cui è posto l'immobile, i dati catastali ed i confini del bene; Il professionista delegato alla vendita provvederà a trasmettere al Gruppo Edicom, almeno 70 giorni prima della data fissata per l'esperimento di vendita, ogni atto, documento, provvedimento necessario e/o utile allo svolgimento dell'incarico del gestore stesso (la documentazione da pubblicare dovrà essere preventivamente epurata dall'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi), oltre al modulo di richiesta pubblicità completo dei dati per la corretta fatturazione ed alla prova del versamento, da parte del creditore procedente, delle spese di pubblicità;

Il professionista delegato, qualora il creditore procedente o i creditori muniti di titolo che abbiano interesse a far proseguire la procedura non abbiano pagato le spese per la pubblicità da ultimo indicate, dovrà informare il Giudice, che dichiarerà l'improseguibilità dell'esecuzione.

Il Giudice dell'esecuzione

Vincenzo Cantelli