



**TRIBUNALE DI ROVIGO**

***Sezione Civile***

Nel proc rg. n. 1074/2022

Il GOP Antonio Bortoluzzi

sciogliendo la riserva,

dispone la vendita del compendio ex art. 788 cpc, già individuato e stimato dal CTU al prezzo complessi di euro 91.000,00

come segue

letti gli atti, letta la perizia dell'esperto, ritenuto che vada confermato il prezzo di vendita proposto dall'esperto, essendo quello di mercato

**DELEGA**

per le operazioni di vendita l'Avv. GIULIA SILVESTRI, nota all'ufficio

precisando che non sono applicabili gli artt. 588, 59, 590 cpc e che i condividenti non possono né presentare offerte all'asta né chiedere assegnazione al delegato, dovendo essi rivolgersi direttamente al giudice ex art. 729 c.c.

**DETERMINA**

in euro 2.000,00 oltre accessori il fondo spese a carico della massa, da corrispondersi al delegato da parte dei condividenti in solido, a titolo di anticipazioni e fondo spese anche per pubblicità entro 30 giorni dal ricevimento della comunicazione dell'avvenuto deposito della presente ordinanza;

**DISPONE**

che in caso di mancato versamento nei termini il delegato informi immediatamente il Giudice che emetterà i provvedimenti di competenza;

che in caso di mancata vendita entro 18 mesi da oggi il fascicolo venga comunque rimesso a questo giudice affinché decida sul prosieguo;

che in caso di vendita, il professionista delegato trasmetta il fascicolo al GI, unitamente alla bozza di progetto di distribuzione;

#### FISSA

udienza avanti a sé per la verifica del procedere delle operazioni di vendita il giorno **11/12/2024 ad ore 12:15**

#### DISPONE

che le offerte siano depositate presso lo studio del professionista;

che le offerte siano irrevocabili salvo quanto previsto dall'art. 571 terzo comma cpc;

che l'esame delle offerte venga compiuto dal delegato presso il suo studio;

che le gare vengano svolte dal delegato presso il suo studio;

che le buste contenenti le offerte non siano aperte se non alla data fissata ed alla presenza degli offerenti;

che immediatamente dopo la gara le somme versate a titolo di cauzione, unitamente alle offerte, siano restituite a coloro che non sono aggiudicatari;

che la cauzione sia versata su libretto postale o bancario, intestato alla procedura, alle condizioni previste in favore di questo ufficio giudiziario presso l'istituto indicato dal delegato;

che su tale libretto siano anche versati dall'aggiudicatario il saldo prezzo e le spese rese necessaria per il trasferimento;

che, qualora la vendita fissata dovesse andare deserta, il delegato fissi nuova vendita, ribassando il prezzo fino al 25% e indicando le singole percentuali di ribasso proseguendo nella fissazione di tentativi di vendita fino a diversa direttiva del GI;

che della nuova vendita il delegato rediga apposito avviso di vendita e di tale avviso dia comunicazione alle parti costituite, al fine di evitare successive contestazioni;

che quanto siano stati celebrati almeno tre tentativi di vendita ed il bene debba essere posto in vendita, nel quarto tentativo, ad un valore uguale o inferiore a  $\frac{1}{4}$  del valore iniziale di stima o quando, a prescindere, dal numero di tentativi di vendita esperiti, debba essere posto nuovamente in vendita a un valore uguale o inferiore a  $\frac{1}{4}$  del valore iniziale di stima il delegato non fissi ulteriori tentativi e rimetta le parti al GI

#### CONDIZIONI DI VENDITA

Ritenuto che nella attuale congiuntura economica non sia probabile la vendita ad un prezzo che superi di 2/3 il valore stimato del bene (art. 569 comma IV cpc), la vendita avverrà senza incanto.

Nell'avviso di vendita verrà specificato quanto alla **vendita senza incanto**:

- 1□ che le offerte di acquisto analogiche dovranno essere depositate presso lo studio del professionista delegato - previo appuntamento entro le ore 12:00 giorno precedente alla data fissata per la vendita. L'offerta deve essere depositata in doppia busta chiusa: sulla prima busta (quella che rimane all'interno) saranno indicati, a cura dell'offerente, il nome del Giudice, del Professionista Delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.; la data e l'ora dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e il numero della procedimento. La prima busta sarà inserita in una seconda busta, chiusa a cura dell'offerente: sulla busta esterna il Delegato ricevente annota: il nome di chi procede materialmente al deposito, previa sua identificazione con gli estremi del documento di riconoscimento valido; il nome del Professionista Delegato e del Giudice; la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte. Non potrà essere apposta alcuna altra indicazione. Tutte le buste esterne saranno aperte dal Delegato prima dell'inizio delle gare fissate per ciascun giorno. Le offerte segrete, ancora sigillate, sono attribuite a ciascun fascicolo sulla base delle indicazioni reperite sulla busta più interna e saranno aperte all'ora fissata per l'esperimento senza incanto;
- 2□ che il termine di versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita è di 90 giorni dalla aggiudicazione anche nell'ipotesi di mutuo ipotecario fondiario,
- 3□ che l'offerta analogica dovrà contenere:
  - 1□ il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita. 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; se l'offerente risulta essere extracomunitario dovrà essere allegato il permesso di soggiorno od un equipollente documento; l'offerta può essere presentata personalmente o a mezzo procuratore legale munito di procura speciale notarile: i procuratori legali possono presentare anche offerta per persona da nominare;
  - 2□ i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
  - 3□ l'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita fino ad 1/4 dello stesso - quindi sarà valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base -

questa circostanza permetterà tuttavia al Giudice (o al delegato) di valutare la bontà dell'offerta nonché decidere in merito all'istanze di assegnazione eventualmente depositate;

- 4□ l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di rinunciare alla proposizione di qualsiasi azione di nullità, annullamento, invalidità o risarcimento derivante dalla omessa consegna dell'attestato di certificazione energetica,
- 4□ che all'offerta analogica dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedimento Civile N.", seguito dal numero della procedura, per un importo pari al 20% del prezzo offerto (e non del prezzo base), a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.
- 5□ che l'offerta presentata è irrevocabile. L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata ovvero a parteciparvi con modalità telematiche, altrimenti in caso di mancata presenza il bene sarà comunque aggiudicato all'offerente non presentatosi. In caso di più offerenti sarà aggiudicato alla maggior offerta anche in caso di eventuale gara,
- 6□ per le offerte presentate in via telematica valgono le prescrizioni di cui all'art. 12 DM 32/15; l'offerta telematica si intenderà tempestivamente depositata ai sensi dell'art. 14 DM 32/15 se, dopo l'invio, la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia sarà generata entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato per l'esame delle offerte;
- 7□ la vendita telematica dovrà essere predisposta con modalità SINCRONA MISTA di cui al DM 32/15 ovvero modalità di svolgimento dell'incanto o della gara nella vendita immobiliare senza incanto in cui i rilanci possono essere formulati, nella medesima unità di tempo, sia in via telematica sia comparando innanzi al Professionista Delegato. La partecipazione a questa tipologia di gara prevede che l'offerta di acquisto possa essere presentata per via telematica, a norma dell'art. 12 e 13 del DM 32/15, o in modalità tradizionale mediante deposito presso lo studio del professionista. In tale contesto coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche parteciperanno alle operazioni di vendita con le medesime modalità, mentre coloro che hanno formulato l'offerta con modalità tradizionale parteciperanno comparando innanzi al Professionista Delegato,
- 8□ che in caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo e degli oneri, diritti e spese di vendita nel termine indicato in offerta, ovvero, in mancanza, entro 120 giorni dalla aggiudicazione anche per la quota del mutuo ipotecario fondiario. In caso di inadempimento, la aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate,
- 9□ che l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, rivolgendosi alle banche il cui elenco risulta pubblicato sul sito [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it),

- 10□ che in caso di più offerte valide (è valida l'offerta al ribasso fino al limite del 25% di ribasso rispetto al prezzo base), si procederà a gara sulla base della offerta più alta; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto, senza che nel tempo stabilita preventivamente dal delegato vi siano stati ulteriori rilanci; in assenza di adesione alla gara, l'immobile verrà aggiudicato a colui che avrà presentato la migliore offerta (valutata in termini non solo di prezzo, ma anche di misura della cauzione e tempi di saldo prezzo); se le offerte sono tutte equiparabili, l'immobile verrà aggiudicato a chi ha depositato la offerta per primo; nelle vendite non verranno prese in considerazione le offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto sia superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione;
- 11□ *che l'aggiudicatario dovrà versare entro tale data anche le competenze del delegato a suo carico così come liquidate dal Giudice dell'Esecuzione e sulla base dell'avviso di parcella emesso dal delegato il quale emetterà all'atto del pagamento la parcella intestata all'aggiudicatario,*
- 12□ che 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; che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; che la vendita forzata 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 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 in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni,
- 13□ che il bene verrà consegnato privo dell'attestato di certificazione energetica,
- 14□ che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e saranno cancellate a spese e cura della procedura; che se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che il bene risulti al momento della vendita legittimamente detenuto dall'occupante,
- 15□ che ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario,
- 16□ che maggiori informazioni, inclusi gli allegati alla perizia e le generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite individualmente dal custode a chiunque vi abbia interesse;
- 17□ che per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge

## **PUBBLICITA' LEGALE**

Si prevedono i seguenti adempimenti, da effettuarsi almeno 45 giorni prima della data ultima prevista per la presentazione delle offerte:

1. Pubblicazione a cura del Gruppo Edicom s.p.a sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominato "Portale delle Vendite Pubbliche" a norma dell'art. 161 quater disp. att. c.p.c. in conformità alle specifiche tecniche del Ministero stesso, almeno 45 giorni prima dell'asta fissata dal Delegato.
2. Pubblicazione dell'ordinanza di vendita unitamente all'avviso di vendita, perizia di stima, foto e planimetrie sul portale ex art. 490 II comma c.p.c.: [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e relativo network legale oltre che sul sito [www.corteappello.venezia.it](http://www.corteappello.venezia.it).
3. Pubblicazione dell'estratto dell'avviso di vendita, a cura del Gruppo Edicom s.p.a., Via Torre Belfredo 64 – 30174 Venezia Mestre - mail: [info.rovigo@edicomspa.it](mailto:info.rovigo@edicomspa.it) 041-5369911, sul quotidiano: Il Gazzettino edizione locale, nella cronaca di Rovigo, ovvero nella cronaca di Padova ove necessario. L'estratto dovrà altresì essere pubblicato: sul quindicinale "La Rivista delle Aste Giudiziarie", ed una missiva, attraverso il servizio di Postal Target, dovrà essere inviata ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito, almeno 45 giorni prima dell'asta fissata dal Delegato.
4. Pubblicità integrativa mediante i servizi di AstaLegale.net secondo la convenzione stipulata con il Tribunale il 1.6.2021, mediante la pubblicazione presso i siti e l'app del gestore, nonché sul servizio di Vetrina Permanente.

### **PUBBLICITA' A CURA DI I.V.G. ROVIGO**

5. Pubblicità dell'avviso di vendita sul sito [www.ivgrovigo.it](http://www.ivgrovigo.it) unitamente a documentazione fotografica, planimetrie, virtual tour 360 ° (quando effettuato), perizia di stima, ordinanza di vendita e moduli di partecipazione alla vendita.
6. Pubblicità dell'avviso di vendita sul sito [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com) unitamente a documentazione fotografica, planimetrie, perizia di stima, ordinanza di vendita e moduli di partecipazione alla vendita.
7. Redazione mensile ai sensi del DM 109/97, del Bollettino Ufficiale delle vendite Giudiziarie Immobiliari, bollettino redatto a colori riportante le descrizioni ed i dati relativi alla vendita degli immobili in asta nel mese successivo.
8. Pubblicità nella bacheca immobiliare presso sede I.V.G. con documentazione fotografica ed i dati relativi alla vendita degli immobili.
9. Pubblicità dell'annuncio di vendita sul portale [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) unitamente alla documentazione fotografica, planimetrie, perizia di stima e virtual tour 360 ° quando realizzato.
10. Pubblicità dell'annuncio di vendita sui portali [www.idealista.it](http://www.idealista.it) e [www.casa.it](http://www.casa.it) unitamente alla documentazione fotografica e planimetrie.

11. Affissione, quando possibile, di cartelli pubblicitari all'esterno dell'immobile recante dicitura "immobile all'asta" e i dati del sito [www.ivgrovigo.it](http://www.ivgrovigo.it) e il numero di telefono del custode giudiziario.

Gli ulteriori oneri economici necessari alla pubblicità sono posti, qualora non vi siano somme sufficienti a disposizione della procedura, di cui è di regola autorizzato l'impiego in via prioritaria, a carico anticipato provvisorio in via solidale delle parti in causa, con avviso che la mancata tempestiva corresponsione delle somme agli ausiliari della pubblicità impedirà i relativi adempimenti e che se ciò accadrà **per due volte** l'esecuzione verrà dichiarata improcedibile; in caso di mancato tempestivo pagamento per la prima volta, il sollecito di pagamento, con l'indicazione delle relative conseguenze andrà inoltrato alla parti in causa. Qualora, anche a seguito di tale avviso, le somme richieste non vengano corrisposte per la seconda volta, gli atti andranno rimessi al GI. In tali casi, è sempre autorizzato, senza bisogno di specifica istanza, il differimento dell'asta al fine di rispettare i termini pubblicitari.

La vendita presso il Tribunale NON PREVEDE ALCUN COSTO A CARICO DELL'ACQUIRENTE SE NON LE IMPOSTE DI LEGGE E LA PARTE DI COMPENSO DEL DELEGATO posto a suo carico dalla legge per il trasferimento della proprietà: non è dovuta alcuna provvigione; gli ausiliari del giudice, perito e custode, sono pagati dalla procedura. Qualsiasi agenzia immobiliare che si proponga come mediatore per gli immobili in vendita presso il Tribunale è priva di alcuna autorizzazione del giudice, non ha alcun rapporto con il Tribunale, e il costo di mediazione è un costo aggiuntivo che l'interessato senza motivo dovrà sopportare. Il Custode è a disposizione per legge per fornire tutte le informazioni, incluse quelle relative al soggetto passivo dell'esecuzione, e l'ausilio necessario, senza alcun onere economico.

*Il custode o il professionista delegato per la vendita, dovranno conservare agli atti la prova dell'avvenuta pubblicazione; tali documenti verranno depositati presso la Cancelleria alla chiusura della Procedura. Il testo della inserzione sui giornali e su Internet dovrà essere redatto secondo le indicazioni disponibili presso la Cancelleria e dovrà contenere, in particolare, la ubicazione e tipologia del bene, la superficie in mq, prezzo base, giorno e ora dell'asta, con indicazione del giudice, del numero della esecuzione; dovrà altresì contenere la indicazione del nome del custode e del delegato alla vendita, il loro recapito e la indicazione, quanto all'avviso su quotidiani e periodici, del sito internet sui cui rinvenire la perizia. Saranno invece omessi nella pubblicità cartacea i dati catastali e i confini del bene.*

## **ADEMPIMENTI DEL DELEGATO SUCCESSIVI ALLA VENDITA**

per gli adempimenti successivi alla vendita SI dispone che lo stesso si attenga, nello svolgimento dell'incarico, alle seguenti indicazioni:

- 1□ Formata copia del verbale di aggiudicazione, il delegato, se tali informazioni non risultino dagli atti, provvederà a richiedere il regime patrimoniale della famiglia (che deve essere tuttavia già stato indicato in sede di domanda di partecipazione all'asta) e la dichiarazione sostitutiva di atto notorio da allegare al decreto di trasferimento nell'ipotesi di sussistenza dei requisiti per la richiesta. La necessità di eseguire il saldo prezzo con contestuale erogazione di mutuo dovrà essere immediatamente segnalata al delegato in sede di aggiudicazione per la necessità di predisporre tempestivamente la bozza del decreto di trasferimento.
- 2□ Comunicherà quindi all'aggiudicatario a mezzo raccomandata, o con mezzi analoghi, l'importo del saldo prezzo e delle imposte conseguenti al trasferimento, il termine finale di tale versamento e le coordinate bancarie del libretto, intestato alla procedura esecutiva, da utilizzare per il pagamento
- 3□ Nel contempo aggiornerà le visure in atti per verificare l'esistenza di eventuali iscrizioni o trascrizioni successive al pignoramento, verificando altresì la natura delle iscrizioni ipotecarie (se in bollo o senza bollo) e il loro oggetto: in particolare se esse riguardino solo l'immobile pignorato o un compendio più ampio;
- 4□ Il Professionista delegato provvederà quindi ad acquisire la documentazione attestante l'avvenuto versamento del saldo prezzo e degli oneri dovuti, verificando presso la banca l'effettivo accredito dell'importo nonché a predisporre apposito verbale di avvenuto saldo del prezzo; quindi, sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate, redigerà la bozza del decreto di trasferimento - entro 45 giorni dal versamento del saldo prezzo - e la trasmetterà al Cancelliere accompagnato da visure sintetiche sulle pregiudizievoli aggiornate, da sottoporre alla firma del Giudice, unitamente, se richiesto dalla legge, al certificato di destinazione urbanistica dell'immobile quale risultante dal fascicolo processuale;
- 5□ A seguito della firma del decreto da parte del Giudice e dell'attribuzione allo stesso numero di cronologico e del numero di repertorio (e prima della trasmissione all'Ufficio del Registro) il delegato ne estrarrà copia autentica per gli adempimenti relativi alla trascrizione nei Registri Immobiliari.
- 6□ Effettuato presso la banca il pagamento delle imposte e tasse dovute, il delegato provvederà quindi a consegnare la documentazione necessaria (la relazione del perito ove necessaria e la copia del mod. F23) all'Ufficio del Registro, controllando che lo svolgimento della pratica avvenga nei tempi previsti. All'esito il Professionista Delegato provvederà alla redazione di nota di trascrizione nonché alla richiesta della trascrizione medesima presso la competente conservatoria. La nota in originale dovrà quindi essere depositata in cancelleria per l'attestazione di decorrenza del termine di cui all'art 617 cpc. Il delegato invierà altresì copia autentica del decreto all'acquirente a mezzo raccomandata, unitamente alla copia della nota di trascrizione.

- 7□ Il Delegato provvederà infine agli adempimenti necessari per la voltura catastale, ivi compreso il pagamento del relativo importo. Quando possibile la voltura verrà eseguita unitamente alla trascrizione del decreto; altrimenti sarà effettuata dopo la registrazione del decreto previa esibizione di copia dello stesso.
- 8□ Procederà alla formazione di bozza del progetto di riparto del ricavato, corredata della nota dettagliata delle spese, anche già prelevate, e della nota dei suoi onorari, previa liquidazione considerando tra le spese in prededuzione il compenso degli ausiliari del giudice, procederà ad inviarlo alle parti e a raccogliere l'eventuale accordo ex art. 791 comma II cpc;
- 9□ successivamente trasmetterà al giudice la bozza del progetto di riparto con gli allegati e l'eventuale atto di accordo dei condividenti nonché, dopo il prelievo delle sue competenze liquidate, il libretto intestato alla procedura contenente le somme ricavate.

Si dà atto che il presente provvedimento, sottoscritto dal Giudice con firma digitale, viene depositato in unico originale telematico ex art.15 DM 44/2011.

Si comunichi alle parti e al delegato.

Rovigo, 24/06/2024

Il GOP

*Antonio Bortoluzzi*

I.V.G.

DI ROVIGO