



Tribunale Ordinario di Rovigo

SEZIONE PRIMA

N. R.G. 21/2021

Il giudice dott. Giulio Borella,

sciogliendo la riserva assunta all'udienza del 18.02.2026,

letti gli atti, letta la perizia dell'esperto, sentite le parti, rilevato che non sono sorte opposizioni sulla vendita dell'immobile e ritenuto che vada confermato il prezzo di vendita proposto dall'esperto

P.Q.M.

ritenuto di disporre la vendita dei beni sotto indicati, con delega delle operazioni ex art. 591 bis c.p.c.;

ritenuto che non sia pregiudizievole per gli interessi delle parti o per il sollecito svolgimento della procedura disporre la vendita con modalità telematica

DISPONE

la vendita con modalità sincrona mista a norma dell'art. 22 DM 32/15 del compendio oggetto di divisione, nella suddivisione in lotti e al prezzo finale indicati dall'esperto stimatore

DELEGA

per le operazioni di vendita e per provvedere su eventuali domande di assegnazione ai sensi degli artt. 589 e 590 c.p.c. a:

AVV. ALESSANDRA SICHIROLLO

DETERMINA



in € 1.000,00 il fondo spese (il Delegato è autorizzato all'immediato prelievo di €500,00 per le prime spese di procedura che dovranno poi essere oggetto di rendiconto), non comprensivo delle spese di pubblicità, da corrispondersi al delegato da parte del creditore procedente a titolo di anticipazioni, entro 30 giorni da oggi. Si precisa che detto fondo non comprende le spese di pubblicità, che sono a carico del procedente ex art. 95 c.p.c. e che il pagamento della somma è disposto a titolo di fondo spese e non di compenso con la conseguenza che non è dovuta fattura né sono da imputarsi IVA e CP. Il fondo spese verrà versato in un conto corrente intestato alla Procedura e in difetto di pagamento potrà ritenersi abbandonata la causa con determinazione della estinzione da parte del Giudice.

Per la pubblicazione sul P.V.P. la normativa impone un contributo dell'importo di € 100,00 per ciascun lotto posto in vendita, da porsi provvisoriamente a carico delle parti in solido, tenute al versamento anticipato sul conto corrente intestato alla Procedura di un fondo spese per l'adempimento di n. 3 esperimenti di vendita, oltre alle spese bancarie quantificate in € 1,50 per lotto.

Il delegato non potrà né anticipare le spese suddette, né utilizzare a tal fine il fondo spese e dovrà immediatamente comunicare la data fissata per l'asta – da tenersi decorsi almeno 100 giorni e non oltre 180 dalla data odierna – alle parti.

Il mancato tempestivo versamento dell'importo dovuto per la pubblicazione sul PVP nel termine perentorio di 65 giorni prima della data fissata dal delegato e comunicata ai creditori (onde consentire la pubblicazione tempestiva ai sensi dell'art. 490 c.p.c.) determinerà la estinzione ai sensi dell'art. 307 c.p.c.: non sarà considerato valido il pagamento effettuato dopo la suddetta data.

Espletati con esito negativo i primi 3 tentativi di vendita dovrà essere versato un nuovo contributo per l'adempimento di n. 3 ulteriori esperimenti di vendita, con le medesime modalità e le medesime conseguenze in caso di omissione.

Quando vi è l'ammissione al patrocinio a spese dello Stato, il contributo per la pubblicazione è prenotato a debito.



Il contributo è previsto ai sensi del Part. 18 bis (inserito dall'art. 15, comma 1, D.L. 27 giugno 2015, n. 83, convertito, con modificazioni, dalla L. 6 agosto 2015, n. 132) del DPR 30 maggio 2002, n. 15 (Testo unico in materia di spese di giustizia).

DISPONE

che il delegato effettui il primo esperimento di vendita entro 120 giorni dalla comunicazione della presente ordinanza e, in seguito, effettui almeno 3 tentativi di vendita all'anno (a distanza di non oltre 90 giorni l'uno dall'altro).

che il DELEGATO

fissi il tentativo di asta nei termini sopra indicati per la vendita senza incanto ai sensi dell'articolo 573 c.p.c dei seguenti beni:

Comune di Porto Viro, NCEU,

- **sez. CO, foglio 10, particella 61, sub 1**, zona cens. 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 187 mq, rendita € 419,62, via Romea n. 27, piano T;
- **sez. CO, foglio 10, particella 61, sub 2**, zona cens. 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 7,5 vani, superficie catastale 189 mq, rendita € 484,18, via Romea n. 27, piano T-1;
- **sez. CO, foglio 10, particella 61, sub 3**, zona cens. 2, categoria C/6, classe 2, consistenza 25 mq, superficie catastale 25 mq, rendita € 73,60, via Romea n. 27, piano T;

BENE COMUNE NON CENSIBILE

- **sez. CO, foglio 10, particella 61, sub 4** (corte comune ai sub. 1-2-3).

Catasto Terreni

Intestazione:

AREA DI ENTI URBANI E PROMISCUI



- **foglio 10, particella 61**, qualità ente urbano, superficie mq 1.178 (trattasi dell'area sottostante e circostante l'edificio);

- **foglio 10, particella 60**, qualità incolt. prod., classe 3, superficie mq 831, Reddito Dominicale € 0,00, Reddito Agrario € 0,17;

- **foglio 10, particella 89**, qualità incolt. prod., classe 3, superficie mq 171, Reddito Dominicale € 0,00, Reddito Agrario € 0,04.

Il rilancio minimo è fissato nel modo seguente:

- a) valore immobili inferiore a € 50.000,00: € 500,00;
- b) valore immobili inferiore a € 100.000,00: € 1.000,00;
- c) valore immobili inferiore a € 200.000,00: € 2.000,00;
- d) valore immobili superiore a € 200.000,00: € 5.000,00;

Sono valide le offerte inferiori sino ad un massimo del 25% del prezzo base.

DISPONE

che il professionista verifichi nuovamente la corrispondenza tra il diritto dei comproprietari e quello risultante dagli atti, nonché l'adempimento degli incombeni ex art. 1113 c.c.;

che il Professionista accompagni di persona, o a mezzo di un suo Delegato ad hoc e senza aggravio di spese, tutti gli interessati all'acquisto ad esaminare l'immobile oggetto della procedura;

che il Professionista organizzi le visite nei termini di legge, prenotate esclusivamente tramite il portale delle vendite pubbliche, in orari differenziati, adottando tutti gli accorgimenti necessari perché ciascuno interessato non venga a contatto o identificato dagli altri.

che il Delegato provveda ad individuare il gestore della vendita telematica nell'ambito dei soggetti iscritti nel registro dei gestori di cui all'art. 3 DM 32/15,



autorizzandolo ad avvalersi del soggetto da questi scelto preposto al caricamento dei dati sul PVP purché senza onere alcuno a carico della procedura e dell'aggiudicatario;

A) per le offerte presentate in maniera analogica:

che le offerte siano depositate presso lo studio del Professionista;

che l'esame delle offerte venga compiuto nel luogo individuato dal Professionista;

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

che immediatamente dopo la gara gli assegni circolari, depositati unitamente alle offerte, siano restituiti a coloro che non siano aggiudicatari;

che la cauzione sia versata su conto corrente, intestato alla causa, presso l'Istituto di Credito individuato dal Delegato;

su tale conto corrente siano anche versati dall'aggiudicatario il saldo prezzo e le spese conseguenti al trasferimento,

B) per le offerte telematiche, invece, valgono le prescrizioni di cui all'art. 12 DM 32/2015 (con l'avvertenza che saranno considerate valide SOLO le offerte per le quali, al momento di apertura della gara la somma versata a titolo di cauzione risulterà effettivamente disponibile sul conto corrente della procedura, con onere quindi a carico dell'offerente di verificare con la propria Banca le tempistiche del bonifico);

il Professionista Delegato è autorizzato ad effettuare, dal conto corrente intestato alla Procedura, tutti i depositi e prelievi necessari, salvo rendiconto;

che sono poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso, del professionista delegato per la vendita di beni immobili, 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. In presenza di giustificati motivi, il compenso a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario può essere determinato in misura diversa da quella prevista dal periodo precedente (art. 2, comma 7, DM 227/15);

che l'aggiudicatario dovrà, quindi, inoltre versare la parte di compenso del delegato posta a suo carico dalla legge, provvedendo a saldare l'avviso di parcella emesso dallo stesso delegato;

che in caso di richieste di sospensione della vendita inoltrate direttamente al professionista delegato, questi ne riferisca immediatamente al giudice, e in caso di impossibilità ovvero in mancanza, per qualsiasi motivo, di un provvedimento di sospensione del giudice, proceda egualmente all'esperimento di vendita;

che, se la vendita fissata va deserta, il delegato fissi nuova vendita stabilendo la data con ribasso del prezzo fino al 25%

ANTIECONOMICITA' DELLA VENDITA: in ogni caso quando siano stati celebrati tre tentativi di vendita ed il bene debba essere posto in vendita, nel quarto tentativo, ad un valore inferiore o uguale a 15.000,00 il delegato NON fisserà ulteriori tentativi di vendita e rimetterà le parti innanzi al giudice; la stessa condotta il delegato dovrà tenere qualora il bene, a prescindere dal numero di tentativi di vendita esperiti, debba essere posto nuovamente in asta a un valore uguale o inferiore a € 15.000,00.

Nel caso in cui il bene abbia un valore prossimo o inferiore ad € 20.000,00 fin dalla stima effettuata si procederà con un tentativo di vendita rimettendo gli atti al giudice successivamente al superamento della predetta soglia.

Su istanza del delegato – all'esito favorevole o infruttuoso, ex art. 164 bis, dell'asta Il giudice comunicherà ai delegati date per le discussioni dei progetti di distribuzione ovvero di estinzione.

Della nuova vendita il delegato redigerà apposito avviso di vendita e di tale avviso ne prenderanno atto le parti costituite attraverso l'accesso al fascicolo telematico.



Dovrà invece effettuare il Delegato le notifiche ai creditori di cui all'art. 1113 c.c. non costituiti.

Le cauzioni, il saldo prezzo e l'importo per le spese saranno ricevute dal Delegato secondo le modalità indicate nell'avviso di vendita che dovrà rispettare, per le offerte telematiche, le prescrizioni di cui all'art. 12 DM 32/15.

Il professionista delegato avrà cura di depositare tempestivamente i verbali degli esperimenti di vendita e di aggiudicazione, redatti in conformità a quanto disposto dagli artt. 23 e ss. del DM 32/15. In tale ultima ipotesi provvederà ad allegare le offerte d'acquisto o le domande di partecipazione, che dovranno essere in regola con l'imposta di bollo e ogni altro tributo.

Il Professionista Delegato redigerà verbale delle operazioni di vendita effettuate sempre in conformità agli artt. 23 e ss. del DM 32/15, anche in ipotesi di ricezione di offerte esclusivamente analogiche.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Nell'avviso di vendita sarà specificato

quanto alla vendita senza incanto:

- che le offerte di acquisto analogiche dovranno essere depositate presso lo studio del professionista delegato - previo appuntamento - entro 3 giorni prima della 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. 788-591 bis c.p.c.; la data e l'ora dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e il numero della causa. 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;

- che il termine di versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita è di 120 giorni dalla aggiudicazione anche nell'ipotesi di mutuo ipotecario fondiario,

- che l'offerta analogica dovrà contenere:

- 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;

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

- l'indicazione del prezzo offerto, 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;

➤ in ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.;

➤ 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,

- che nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (es. box) posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà fare offerta valida per più lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo. In tal caso, se si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, non sarà obbligato all'acquisto dei lotti successivi,

- che all'offerta analogica dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "Causa civile N.", seguito dal numero della causa, per un importo pari al 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base), a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi dell'articolo precedente, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo. Nessuna somma sarà richiesta, in questa fase quale fondo spese,

- che l'offerta presentata è irrevocabile. L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata (accedendo almeno 30 minuti prima per la registrazione) 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,



- 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 terzo giorno antecedente a quello fissato per l'esame delle offerte;
- 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,
- 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,
- 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.asteannunci.it,
- che in caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Nella vendita senza incanto 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,

- che l'aggiudicatario avrà facoltà – sempreché ne ricorrano le condizioni – di subentrare nel contratto di finanziamento fondiario stipulato dal debitore con l'istituto fondiario – assumendo gli obblighi relativi, ove provveda, nel termine di 15 giorni dall'aggiudicazione, al pagamento allo stesso delle rate scadute, accessori e spese (art. 41 co.5 Dlgs. 1/09/1993, n. 385 TU leggi in materia bancaria e creditizia),
- che ove non intenda profittare del mutuo, l'aggiudicatario dovrà provvedere direttamente al pagamento all'Istituto di Credito fondiario esecutante, nel termine di 120 giorni, della parte del prezzo corrispondente al complessivo credito della società. In caso di mancato pagamento verrà considerato inadempiente ex art. 587 c.p.c. (art. 41 co. 4 D.lgs citato). L'eventuale residuo prezzo dovrà essere versato nel termine di cui al punto successivo,
- che il pagamento del residuo prezzo (e delle spese a carico dell'aggiudicatario) dovrà avvenire entro e non oltre 120 giorni dalla data della aggiudicazione, pena la decadenza dalla aggiudicazione con perdita del 10% versato a titolo di cauzione. Il versamento dovrà essere effettuato a mani del Delegato sul conto corrente aperto dal Delegato medesimo che dovrà rilasciare una attestazione di avvenuto versamento,
- che l'aggiudicatario dovrà versare entro tale data anche le competenze del delegato a suo carico così come liquidate dal Giudice e sulla base dell'avviso di parcella emesso dal delegato il quale emetterà all'atto del pagamento la parcella intestata all'aggiudicatario,
- 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,

- che il bene verrà consegnato privo dell'attestato di certificazione energetica,
- che ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario,
- che per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge, ivi compreso l'art. 2, VII d.m. 227/2015

PUBBLICITA' LEGALE

Si prevedono i seguenti adempimenti, da effettuarsi almeno 60 giorni prima della data ultima prevista per la presentazione delle offerte:

1. Pubblicazione a cura del Professionista Delegato 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 alla perizia di stima, foto e planimetrie, sui siti internet www.asteannunci.it e www.asteavvisi.it e www.corteappello.venezia.it
3. Pubblicazione dell'estratto dell'avviso di vendita, delle foto e planimetrie anche sui siti commerciali, non obbligatori, previsti dal Gestionale Aste (es. Casa.it; Idealista.com; Bakeca.it; e-bay annunci; Secondamano.it; Subito.it) e il servizio di geo-localizzazione dell'immobile attraverso la App per smart phone Gps Aste.



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 e l'ausilio necessario ed è gratuito.

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.

RINVIA

Per verifica intermedia dello stato della procedura all'udienza del 16.12.2026 ad ore 9,40.

Il Giudice

Dott. G. Borella

