

Avv.
ALESSANDRA SICHIROLLO
Rovigo-45100- Via Bonatti, 11/B
Tel. 0425/29081-29082 – Fax 0425/28408
e-mail: alsichirollo@libero.it
pec: alessandra.sichirollo@rovigoavvocati.it

TRIBUNALE DI ROVIGO

Nella causa R.G. n. 21/2021, Giudice Dott. Giulio Borella, prossima
udienza 16.12.2026 promossa

da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Il Delegato

premesso

che con ordinanza del 30.06.2026 il Giudice ha disposto la vendita di
fabbricato, costituito da due unità ad uso abitativo collegate da scala
interna e area di pertinenza, sito in Porto Viro (RO) Via Verdi n. 27 e
27a, nominando quale delegato la scrivente;

che il Delegato ha preso atto della criticità delle condizioni del
compendio, infestato da vegetazione spontanea e piccioni, tali da
precludere in parte i rilievi del CTU nominato, stante anche
l'indisponibilità delle parti di procedere ad un intervento di pulizia;

che tutti legali sono stati invitati a dare indispensabile collaborazione
al Delegato con richiesta di informative (doc. n. 1);

che il CTU è stato richiesto di dare disponibilità ad un supplemento di
incarico per la verifica della sanatoria posta in essere da alcuni coeredi



al fine di individuare i dati aggiornati dell'immobile per la vendita (doc. n. 2);

che il Delegato ritiene opportuno essere autorizzato dal Giudice ad effettuare la vendita (sincrona mista) con le modalità adottate dal Tribunale di Rovigo per le esecuzioni immobiliari e precisamente:

A. nomina di Edicom Finance s.r.l. come gestore della vendita, autorizzando il delegato ad avvalersene per il caricamento dei dati sul PVP senza onere alcuno a carico della procedura e dell'aggiudicatario;

B. pubblicità: da effettuarsi almeno 45 giorni prima della data ultima prevista per la presentazione delle offerte, come segue:

a cura del Gruppo Edicom S.p.A.:

1. pubblicazione 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;
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 e relativo network legale oltre che sul sito www.corteappello.venezia.it.
3. pubblicazione dell'estratto dell'avviso di vendita 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. esclusione di pubblicità su quotidiani;



a cura di AstaLegale.net S.p.A.:

5. pubblicità integrativa mediante i servizi 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;

a cura di IS.VE.GI. Rovigo s.r.l.:

6. pubblicità dell'avviso di vendita sul sito 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;

7. pubblicità dell'avviso di vendita sul sito www.astagiudiziaria.com unitamente a documentazione fotografica, planimetrie, perizia di stima, ordinanza di vendita e moduli di partecipazione alla vendita;

8. 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;

9. pubblicità nella bacheca immobiliare presso sede I.V.G. con documentazione fotografica ed i dati relativi alla vendita degli immobili;

10. pubblicità dell'annuncio di vendita sul portale www.immobiliare.it unitamente alla documentazione fotografica, planimetrie, perizia di stima e virtual tour 360° quando realizzato;

11. pubblicità dell'annuncio di vendita sui portali www.idealista.it e www.casa.it unitamente alla documentazione fotografica e planimetrie;



12. affissione, quando possibile, di cartelli pubblicitari all'esterno dell'immobile recante dicitura "immobile all'asta" e i dati del sito www.ivgrovigo.it e il numero di telefono del custode giudiziario;

C. nomina di IS.VE.GI. Rovigo s.r.l. quale custode giudiziario, ai fini di accesso all'immobile per verifica dello stato, custodia, accompagnamento interessati all'acquisto, informativa agli stessi (ferma sempre l'interlocuzione anche con il Delegato), con ordine alle parti di effettuare ad IS.VE.GI. Rovigo s.r.l. la consegna delle chiavi;

D. disporre che il fondo spese di € 1.000,00 sia destinato a IS.VE.GI. Rovigo s.r.l.;

E. disporre che il prezzo base della vendita fissato dal C.T.U. in € 221.000,00 sia oggetto di "riduzione del valore del 15%", dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria, per rimborso di eventuali spese in genere e per assenza di garanzia per vizi";

F. disporre che lo sgombero dell'immobile dagli arredi ivi abbandonati sia effettuato a cura e spese dell'aggiudicatario laddove di importo fino ad € 5.000,00 (su stima di IS.VE.GI. Rovigo s.r.l.); a carico della massa per la quota eccedente tale somma con gestione delle operazioni da parte di IS.VE.GI. Rovigo s.r.l. (salvo diversa volontà manifestata dall'aggiudicatario);

che il Delegato ha già rappresentato alle parti l'urgenza di riscontro su quanto richiesto al fine di confermare quale data del 1° esperimento quella (provvisoriamente) fissata per il 03.12.2026 ore 14:00.

Ciò premesso,



CHIEDE

all'Ill.mo Giudice che, a parziale modifica dell'ordinanza di delega del 30.06.2026, voglia autorizzare:

- il C.T.U. Geom. Federica Brancalion a predisporre supplemento di perizia per aggiornare sotto il profilo catastale/edilizio i dati dell'immobile a seguito della sanatoria e voltura effettuata dal Geom. [REDACTED];
- il Delegato ad effettuare la vendita (sincrona mista) con le modalità adottate dal Tribunale di Rovigo per le esecuzioni immobiliari come in dettaglio indicate sub A., B., C., D., E. e F. della presente istanza.

Si allegano: 1) PEC Delegato alle parti; 2) PEC Delegato al CTU.

Rovigo, li 14.07.2026

Il Delegato alla vendita

Avv. Alessandra Sichirollo

