Tribunale Ordinario di Rovigo

Esecuzioni immobiliari

Esecuzione immobiliare n. **45 / 2026**

Il giudice dott. **Rossana Marcadella,**

letti gli atti, letta la perizia dell'esperto, sentito il custode, sentiti i creditori, ritenuto che vada confermato il prezzo di vendita proposto dall'esperto, rilevato che non sono sorte contestazioni

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 dei creditori 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 pignorato, 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: Notaio Quota Davide

DISPONE

qualora non si sia provveduto già in precedenza, che il delegato provveda all'apertura di un conto corrente intestato alla procedura esecutiva, presso un istituto di credito di propria scelta.

il Professionista Delegato e il custode sono autorizzati ad effettuare, dal conto corrente intestato alla Procedura, tutti i depositi e prelievi necessari, salvo rendiconto.

DETERMINA

in € 1.000,00 il versamento iniziale, non comprensivo delle spese di pubblicità, da corrispondersi da parte del creditore procedente a titolo di anticipazioni, entro 30 giorni da oggi; il Custode è autorizzato all'immediato prelievo di €500,00 oltre IVA per le prime spese di procedura che dovranno poi essere oggetto di rendiconto e acconto sul compenso. **Si precisa che detto fondo non comprende le spese di pubblicità, che sono a carico del procedente ex art. 95 c.p.c.. Il fondo verrà versato sul conto corrente intestato alla Procedura Esecutiva e in difetto di pagamento potrà ritenersi abbandonata l'esecuzione da parte del creditore con determinazione della estinzione da parte del Giudice della esecuzione.**

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 del Creditore Procedente, il quale è tenuto 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 90 giorni e non oltre 120 dalla data odierna, salvo puntuale indicazione di termine più lungo – ai creditori.

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. 631 *bis* c.p.c.: non sarà considerato valido il pagamento effettuato dopo la suddetta data.

Sono salve le diverse disposizioni previste *infra* (sezione "pubblicità legale") per i casi in cui la procedura presenti un saldo attivo per incasso di canoni, confisca di cauzioni o vendita di precedenti lotti.

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).

NOMINA

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

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:

Lotto Unico

Diritto: Piena proprietà per la quota di 1/1

Immobile: Complesso immobiliare ad uso residenza per anziani, con accessori, area di pertinenza e terreno attiguo, sito in Canaro (RO) loc. Paviole, Via Nazionale n. 436

Valore di vendita giudiziaria: Euro 2.480.000,00

Occupazione: nella disponibilità della società esecutata per l'esercizio dell'attività di cui al proprio oggetto sociale, si precisa che con provvedimento del 08/06/2026 è stata autorizzata dal GE un'indennità di occupazione pari a € 2000,00 mensili. Per quanto riguarda il terreno cortilivo attiguo di cui ai mapp. 263, 259,

260, 258, 256, 254 e parte dei mappali 14, 255, 267 e 269, risulta concesso in affitto a terzi in virtù di contratto di affitto di fondo rustico avente durata dal 11/11/2021 al 10/11/2026 con canone annuo pari a € 900,00.

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 del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti, nonché l'adempimento degli incombenti ex art. 498 c.p.c. e 569 c.p.c.;

che il delegato notifichi la presente ordinanza ai creditori di cui all'art. 498 c.p.c. (e 569 c.p.c.) **non costituiti**, almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita;

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.; qualora sia nominato custode l'Istituto Vendite Giudiziarie, il delegato si avvarrà dell'istituto.

Che il Custode 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.

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 Presso la Sala Aste dell'IVG di Rovigo;

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 Procedura esecutiva, 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);

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: salve diverse disposizioni date nel verbale dell'udienza in cui è stata disposta la vendita, che prevalgono, in caso di difetto di coordinamento, con le disposizioni della presente ordinanza, 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 GE; 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 GE successivamente al superamento della predetta soglia, salvo diverse indicazioni previamente fornite dal GE.

Su istanza del delegato – all'esito favorevole o infruttuoso, ex art. 164 bis, dell'asta Il GE 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 e il debitore costituito attraverso l'accesso al fascicolo telematico. Dovrà invece effettuare il Delegato le notifiche ai creditori di cui all'art. 498 c.p.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.

Atteso che al debitore non costituito e che non abbia effettuato la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio ai sensi dell'art. 492 c.p.c. le notifiche devono essere effettuate presso la cancelleria il delegato assolve tale obbligo attraverso il deposito dell'ordinanza di vendita.

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 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 dell'esecuzione, 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 procedura esecutiva. 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 dell'esecuzione; 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, 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;
  - 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 all'offerta analogica dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "Proc. esecutiva N.", seguito dal numero della procedura, 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.
- 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 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 comparendo 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 comparendo 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 diretto in favore dell'Istituto di Credito Fondiario presuppone la previa indicazione da parte del medesimo – da effettuarsi entro 15 giorni dalla richiesta formulata in proposito dal delegato alla vendita – dell'esatto ammontare del proprio credito, da compiere mediante deposito di idoneo atto scritto a mani del delegato alla vendita altresì contenente l'indicazione delle specifiche coordinate di versamento del dovuto,**
- **che in ipotesi di mancata ottemperanza a quanto sopra previsto – non potendo operare il disposto del già menzionato art. 41 del D. Lgs. 1.10.93 n. 385 – l'aggiudicatario provvederà a versare la somma sul conto corrente intestato alla procedura,**
- **Allo scopo di evitare che al creditore fondiario vengano assegnate somme diverse da quelle poi oggetto della assegnazione definitiva effettuata dal GE in sede di riparto (assegnazione che presuppone sempre un controllo sul credito in relazione al titolo dedotto ed alle norme sulla prelazione ex art. 2855 c.c. e 2770 c.c.), l'assegnazione del saldo prezzo al creditore fondiario avverrà previo deposito da parte dello stesso, entro quindici giorni dall'aggiudicazione, di nota di precisazione del credito nella quale saranno indicate le somme richieste a titolo di capitale, di interessi corrispettivi e moratori (con la specificazione delle annualità rispetto al triennio ex art. 2855), con allegazione della nota di iscrizione ipotecaria al fine di verificare la iscrizione degli interessi e in quale misura;**
- **in ogni caso la misura del saldo prezzo a mani del fondiario sarà decurtata del 25% a tutela del pagamento delle spese degli ausiliari della procedura, al fine di evitare che al riparto, causa il versamento integrale a mani del fondiario, siano carenti persino le somme per pagare delegato e stimatore;**

- 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 mancato pagamento del saldo potrà inoltre dar luogo a condanna ai sensi degli artt. 587, 2° co, c.p.c. e 177 disp att. c.p.c., a corrispondere la differenza – detratta la cauzione già confiscata – tra il prezzo della propria aggiudicazione e quello, eventualmente inferiore, dell'aggiudicazione perfezionatasi in esperimento successivo alla nuova messa in vendita del bene. Il versamento dovrà essere effettuato a mani del Delegato sul conto corrente aperto dal Delegato medesimo che dovrà rilasciare una attestazione di avvenuto versamento. Le somme corrisposte dall'aggiudicatario saranno imputate innanzitutto a compensi del delegato, oneri e spese e, quindi, a prezzo;
- *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,*
- 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 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,
- che ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario,
- che, con riguardo alle procedure esecutive a cui trovano applicazione le novità introdotte dal d.lgs. 149/2022, l'aggiudicatario dovrà rendere, entro il termine per il versamento del saldo prezzo, la dichiarazione di cui all'art. 585, ult. co. c.p.c. mediante la modulistica che sarà fornita dal delegato, con l'avviso che, in caso di mancata sottoscrizione della dichiarazione nel termine di cui sopra, o di quello ulteriore che sarà indicato dal delegato qualora ricorrano giusti motivi, sarà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e potrà essere effettuata segnalazione alla procura della Repubblica per la valutazione della condotta ai sensi dell'art. 353 c.p. (turbata libertà degli incanti, per condotta dolosa omissiva) e alla Polizia Tributaria, ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 600/1973, in quanto comportamento potenzialmente sintomatico della volontà di celare imponibili non dichiarati.
- che l'aggiudicatario ha facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione già emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail e/o PEC al custode in tempo utile; avvenuta l'aggiudicazione, l'ordine di liberazione, per il caso contemplato dall'art. 560, III comma c.p.c., sarà emesso ed attuato a cura del custode a spese della procedura – salvo espresso esonero dell'aggiudicatario, nelle procedure introdotte dopo il 28.2.2023- da far pervenire al custode entro il termine previsto per il saldo prezzo. In caso di esonero, l'ingiunzione di rilascio contenuta nel decreto di trasferimento potrà essere eseguita esclusivamente nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c. a cura e spese dell'aggiudicatario o dell'assegnatario. Nelle procedure introdotte prima del 28.2.2023, l'emissione e l'attuazione dell'ordine di liberazione a cura e spese della procedura sarà effettuata solo su espressa richiesta dell'aggiudicatario, da far pervenire al delegato, con le modalità di cui sopra, entro il termine previsto per il saldo prezzo.

- che, laddove richiesto dall'aggiudicatario, il custode provvederà allo smaltimento o distruzione di beni mobili relitti, previa autorizzazione del GE, nel solo caso in cui i costi siano superiori ad euro 5.000,00 (stimati dal custode a mezzo acquisizione di almeno due preventivi). Al di sotto di detto importo l'onere rimarrà a carico dell'aggiudicatario;
- 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;
- 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 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 e relativo network legale oltre che sul sito 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 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 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 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 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 e 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 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 di tutti i creditori e in privilegio ex art. 2770 c.c., 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 a tutti i creditori titolati. Qualora, anche a seguito di tale avviso, le somme richieste non vengano corrisposte per la seconda volta, gli atti andranno rimessi al GE. 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:

- 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.
- 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
- 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;
- 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;

- 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.
- 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.**
- **Il Delegato rilascia copia autentica del decreto con attestazione di non proposta opposizione da parte del Cancelliere darà corso alla purgazione dell'immobile trasferito a termini dell'art 586 cpc** .
- 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.
- Se per la redazione del progetto di distribuzione sia stato nominato persona diversa dal delegato, quest'ultimo comunicherà al consulente per la formazione del progetto di distribuzione l'importo degli oneri per la cancellazione dei gravami.

ADEMPIMENTI DEL DELEGATO

NELLA FASE DISTRIBUTIVA

La fase distributiva dovrà essere avviata subito dopo aver incassato il saldo prezzo.

Per la formazione di bozza del progetto di distribuzione si dispone che lo stesso si attenga, nell'esecuzione dell'incarico, alle seguenti indicazioni:

Procedure ante d.lgs 149/2022

- Il professionista delegato, una volta incassato il saldo prezzo, fisserà avanti a sé l'udienza per la discussione del progetto di distribuzione (cfr. prassi esecuzioni immobiliari del CSM del 11.10.2017 par. 18);
- Comunicherà quindi tale data a tutte le parti;
- Contestualmente il professionista delegato inviterà tutti i creditori a presentare le note di precisazione del credito entro 45 giorni prima dell'udienza così fissata, avvisando che in difetto si prenderà a riferimento il credito di cui all'atto di precetto;
- Inviterà inoltre i creditori ipotecari a presentare nel medesimo termine, ove non ancora avvenuto, copia della nota di iscrizione, nonché, in caso di mutuo con restituzione rateale, il piano di ammortamento; inviterà altresì i creditori che intendano far valere un privilegio con collocazione sussidiaria sugli immobili ai sensi dell'art. ex art. 2776 c. 2 e c. 3 cod. civ., a documentare l'esito infruttuoso della esecuzione mobiliare, avvisandoli che, in mancanza, il credito sarà considerato chirografario; il professionista

invierà analogo invito a mezzo fax o posta elettronica ai creditori intervenuti ma non comparsi all'udienza;

- Tra le spese in prededuzione il professionista delegato considererà il compenso del custode giudiziario e degli altri ausiliari del giudice; gli oneri relativi alla cancellazione dei pignoramenti e delle ipoteche e alla volturazione catastale se posti a carico della procedura.
- Il delegato, in prossimità dell'udienza fissata per l'esame del progetto di distribuzione, richiederà, alla Banca ove è depositato il ricavo della vendita, l'estratto conto comprensivo degli interessi maturandi sino alla data della udienza e delle spese di chiusura del conto.
- Il professionista redigerà quindi bozza del progetto di distribuzione e provvederà ad inviarlo, almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata avanti a sé, ai creditori ed al debitore, in modo tale che essi possano comunicargli eventuali contestazioni o richieste di chiarimenti in tempo utile;
- Dieci (10) giorni prima dell'udienza il professionista delegato depositerà il progetto di distribuzione (con i documenti allegati) nel fascicolo telematico e contestualmente lo trasmetterà via PEC alle parti.
- Qualora il creditore fondiario ai sensi dell'art. 41 del TULB abbia incassato somme non dovute, il medesimo sarà tenuto a restituirle, previo ordine del Giudice.
- All'udienza, in caso di approvazione del progetto di distribuzione, il delegato trasmetterà il verbale al giudice, per l'emissione del decreto di esecutività e l'autorizzazione all'effettuazione dei pagamenti; in caso di contestazioni che non sia stato possibile risolvere neppure in udienza, il delegato trasmetterà il verbale, con la trascrizione delle contestazioni stesse, al G.E., che aprirà la controversia distributiva.
- Una volta emesso il decreto di esecutività del progetto di distribuzione approvato, il delegato provvederà ad effettuare i pagamenti dei creditori utilmente graduati, chiuderà il conto e trasmetterà le prove dei pagamenti e di chiusura del conto al Giudice, per l'archiviazione.

Procedure post d.lgs 149/2022

- A seguito dell'aggiudicazione del lotto (o dell'ultimo lotto, qualora non appaia in concreto conveniente procedere a riparti parziali in procedure con più lotti), il delegato inviterà i creditori a depositare nel fascicolo telematico nota di precisazione del credito nel termine di 30 giorni, con avviso che, in difetto di precisazione, si farà riferimento all'importo del credito indicato nel precetto, o in altro successivo atto disponibile alla procedura.
- Inviterà inoltre i creditori ipotecari a presentare nel medesimo termine, ove non ancora avvenuto, copia della nota di iscrizione, nonché, in caso di mutuo con restituzione rateale, il piano di ammortamento; inviterà altresì i creditori che intendano far valere un privilegio con collocazione sussidiaria sugli immobili ai sensi dell'art. ex art. 2776 c. 2 e c. 3 cod. civ., a documentare l'esito infruttuoso della esecuzione mobiliare, avvisandoli che, in mancanza, il credito sarà considerato chirografario; il professionista invierà analogo invito a mezzo fax o posta elettronica ai creditori intervenuti ma non comparsi all'udienza.

- Avvenuto il saldo prezzo, provvederà al tempestivo deposito dell'istanza di liquidazione del proprio compenso e inviterà lo stimatore a fare altrettanto, così da consentire al G.E. di provvedere per tempo alla liquidazione dei compensi.
- Entro 45 giorni dal pagamento del saldo prezzo, il delegato provvederà alla formazione e al deposito nel fascicolo telematico del progetto di graduazione dei crediti. Qualora per tale data non fossero ancora disponibili gli importi esatti relativi ai tributi, il delegato inserirà, dandone evidenza, una stima provvisoria con riserva di precisazione.
- Tra le spese in prededuzione il professionista delegato considererà il compenso del custode giudiziario e degli altri ausiliari del giudice; gli oneri relativi alla cancellazione dei pignoramenti e delle ipoteche e alla volturazione catastale se posti a carico della procedura.
- Entro 10 giorni dal deposito del progetto di graduazione, il G.E. provvederà al deposito formale del progetto di graduazione mediante apposizione del "visto", perché possa essere consultato dai creditori e dal debitore. La Cancelleria procederà a darne comunicazione al delegato.
- Il delegato provvederà quindi alla fissazione dell'udienza di discussione del piano di riparto entro 30 giorni dal deposito del piano di graduazione da parte del G.E., dandone comunicazione via PEC alle parti costituite; è prescritto un termine dilatorio legale inderogabile di almeno 10 giorni tra la comunicazione dell'invito alle parti e la data dell'udienza. Di regola, con la comunicazione della fissazione dell'udienza di discussione il delegato inviterà le parti a formulare eventuali osservazioni al progetto, almeno 15 giorni prima della data dell'udienza, e provvederà al deposito di un progetto eventualmente rettificato 5 giorni prima dalla data dell'udienza.
- Qualora nel termine di 5 giorni dalla data fissata per l'udienza di discussione non siano ancora disponibili gli importi esatti degli oneri fiscali, il delegato provvederà al differimento dell'udienza di discussione a data successiva, depositando in vista di questa il progetto di riparto integrato con gli importi esatti in luogo di quelli provvisoriamente stimati.
- Il delegato, in prossimità dell'udienza fissata per l'esame del progetto di distribuzione, richiederà, alla Banca ove è depositato il ricavo della vendita, l'estratto conto comprensivo degli interessi maturandi sino alla data della udienza e delle spese di chiusura del conto.
- All'udienza di discussione il delegato affronterà e tenterà la risoluzione di eventuali controversie distributive; qualora ciò apparisse concretamente funzionale alla risoluzione di una controversia insorta, egli è autorizzato a rinviare l'udienza a data successiva, di regola entro i 15 giorni successivi. In caso di contestazioni non risolvibili, rimetterà gli atti al G.E. ai sensi dell'art. 512 c.p.c., relazionando in maniera chiara su quali siano gli aspetti controversi emersi ed allegando la documentazione necessaria all'esame degli stessi; i documenti dovranno riportare un nome file esplicativo, essere numerati e richiamati con il relativo progressivo all'interno dell'atto, al fine di consentire al G.E. di prendere contezza di tutti gli elementi rilevanti a seguito di un unico deposito.
- Dopo l'approvazione del progetto di riparto, il delegato provvederà a depositare il verbale di approvazione e del progetto, così come eventualmente emendato in sede di discussione. Il progetto è immediatamente esecutivo e non richiede decreto di esecutività da parte del G.E., il quale si limiterà a vistare la relativa documentazione ai fini della messa agli atti.

- Entro 7 giorni dall'approvazione del progetto di distribuzione, il delegato dovrà provvedere all'effettuazione dei pagamenti, depositando entro i 15 giorni successivi il relativo rendiconto.

Con specifico riferimento alle competenze di procuratore legale del creditore procedente e dei creditori intervenuti, andranno senz'altro ritenuti congrui i compensi che non eccedano i valori tabellari di cui al DM 55/2014 a valori medi – per il creditore procedente e per i creditori che abbiano spiegato un autonomo pignoramento in procedura riunita - o a valori minimi – per i creditori intervenuti. I pignoramenti integrativi resisi necessari per sottoporre a vincolo particelle ulteriori di un medesimo lotto già pignorato (ad es. la corte comune o lo stradello di accesso), in quanto resi necessari dalla condotta del creditore, che non ha individuato sin da principio l'esatta consistenza da pignorare, in applicazione dell'art. 92, primo comma c.p.c., non danno diritto a compensi ulteriori, ma solo alla rifusione delle spese vive. La richiesta di compensi maggiori va specificamente motivata dal creditore, e sarà sottoposta dal delegato al GE per l'approvazione con istanza *ad hoc*.

Il delegato provvederà, nel trasmettere al giudice il progetto di distribuzione e gli allegati, a formare due distinti fascicoli, uno dei quali contenente copia del progetto di distribuzione e modulo per il verbale di udienza; l'altro con la seconda copia del progetto di distribuzione e le dichiarazioni del creditore in ordine alle modalità di pagamento prescelte.

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.

Rovigo, 04/09/2026

IL GIUDICE

Dott. Rossana Marcadella