TRIBUNALE ORDINARIO DI ROVIGO

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 218/2024 R.G.E.
G.E. DOTT. ANDREA PAOLONE
CUSTODE GIUDIZIARIO: I.V.G. - tel. 0425/508793 mail: isvegi@ivgrovigo.it
PROFESSIONISTA DELEGATO: AVV. ELEONORA BALDACHINI
(tel.: 340/3221879 mail: avv.baldachini@gmail.com)

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI
I° ESPERIMENTO

L'avv. Eleonora Baldachini, Professionista Delegato (referente della Procedura) dal Tribunale di Rovigo con ordinanza in data 25.09.2026,

AVVISA CHE

presso la sala aste dell'I.V.G., sita in Rovigo, viale Don Lorenzo Milani n. 1 e tramite il portale del gestore della vendita telematica www.garavirtuale.it – Gruppo Edicom S.p.A., il giorno

14 GENNAIO 2027 ALLE ORE 10.00

avrà luogo l'esame delle offerte e la

VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' SINCRONA MISTA

dei seguenti beni

LOTTO UNICO

AL VALORE D'ASTA DI EURO 67.000,00 (sessantasettemila/00)

OFFERTA MINIMA EURO 50.250,00 (cinquantamiladuecentocinquanta/00)

In caso di gara ex art. 573 c.p.c., eventuali **offerte in aumento non potranno essere inferiori** ad euro **1.000,00** (mille/00).

Oggetto: Porzione di fabbricato ad uso civile abitazione, disposto ai piani terra e primo con pertinenti garage ed area scoperta esclusiva, sita in Pernumia (PD), loc. Granze, Via Palù Inferiore n. 67.

Diritto: piena proprietà per la quota di 1/1.

Identificazione catastale:
Catasto Fabbricati del Comune di Pernumia
Foglio 1, particella 236, subalterno 1, categoria A/5, classe 1, consistenza 4 vani, sup. catastale 74 mq, rendita € 126,02, indirizzo via Palù Inferiore n. 67, piano T-1;
Foglio 1, particella 236, subalterno 2, categoria C/6, classe 1, consistenza 56 mq, sup. catastale 58 mq, rendita € 86,76, indirizzo via Palù Inferiore n. 67, piano T;
Foglio 1, particella 416, categoria F/1, consistenza 3 mq, indirizzo via Palù Inferiore snc, piano T;
Foglio 1, particella 236, subalterno 3, indirizzo via Palù Inferiore n. 67, piano T, corte comune ai subb. 1 e 2, b.c.n.c..

Catasto Terreni del Comune di Pernumia
Intestazione: area di enti urbani e promiscui
Foglio 1, particella 236, qualità E.U., superficie mq 326
Foglio 1, particella 416, qualità E.U., superficie mq 3

Confini particelle nn. 236 e 416 in un solo corpo: nord particella 376; est particelle 237 e 415; sud particella 415; ovest particelle 222 e 221; *salvis*.

Occupazione: occupato dall'ex moglie e dalla figlia dell'esecutato; viene emesso ordine di liberazione da attuarsi all'emissione del decreto di trasferimento; il bene viene venduto come libero.

Regolarità urbanistico-edilizia-catastale: si invitano gli interessati all'acquisto a leggere attentamente quanto indicato dal CTU con riferimento alla conformità catastale, edilizia e urbanistica dell'immobile.

Vincoli ed oneri: come da perizia.

Detto bene immobile è analiticamente descritto nella perizia redatta dal CTU, geom. Federica Brancalion, allegata al fascicolo dell'esecuzione e consultabile sui siti di pubblicità legale sotto indicati, che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne la descrizione ed individuazione dell'immobile, nonché per l'esistenza di eventuali pesi, oneri, difformità edilizie ed urbanistiche a qualsiasi titolo gravanti sui predetti beni.

D E T E R M I N A

le seguenti modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento della procedura di vendita.

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA MISTA

Le operazioni di vendita ed ogni attività propedeutica e correlata avverranno nelle forme della **vendita sincrona mista** di cui all'art. 22 del D.M. 26 febbraio 2015 n. 32.
L'offerta d'acquisto può essere presentata **alternativamente** in via analogica (ossia in forma cartacea) mediante deposito presso lo studio del Professionista Delegato, ovvero in via telematica.
Il Gestore della vendita telematica è la società Gruppo Edicom S.p.a., a mezzo del portale www.garavirtuale.it.
Coloro che presentano l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità (che verranno di seguito esplicitate), mentre coloro che presentano l'offerta su supporto analogico partecipano comparendo innanzi al Professionista Delegato.

A) OFFERTE CON MODALITA' ANALOGICA

L'offerta d'acquisto analogica, munita di marca da bollo di euro 16,00, dovrà essere depositata presso lo studio del Professionista Delegato, avv. Eleonora Baldachini, sito in Rovigo, via Nino Bedendo n. 3 - **previo appuntamento** - **entro le ore 12:00 del giorno precedente la data fissata per la vendita**. Si precisa, in proposito, che se il termine del giorno precedente cadesse di sabato, di domenica o in giorno festivo, detto termine viene anticipato al venerdì o al diverso giorno non festivo precedente.
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 e del Professionista Delegato, 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 Professionista 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 Professionista Delegato 30 minuti prima dell'inizio della gara fissata per quel giorno. Le offerte segrete, ancora sigillate, saranno attribuite a ciascun fascicolo sulla base delle indicazioni reperite sulla busta più

interna. Il Professionista Delegato redigerà verbale di deposito dell'offerta sul quale andrà applicata un'ulteriore marca da bollo di euro 16,00, che dovrà essere consegnata dall'offerente.

● **L'offerta dovrà contenere**:

➢ il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico e di posta elettronica 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 all'udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato 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 di procuratore legale munito di procura speciale notarile. I procuratori legali possono presentare anche offerta per persona da nominare;

➢ l'Ufficio Giudiziario, l'anno e il numero di ruolo della Procedura e il nome del Professionista Delegato alla vendita;

➢ la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

➢ i dati identificativi e la descrizione del bene per il quale l'offerta è proposta;

➢ l'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere inferiore all'offerta a base d'asta indicata nell'avviso di vendita fino ad 1/4 della stessa – quindi, sarà valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base. Questa circostanza permetterà, tuttavia, al Giudice – o al Professionista Delegato – di valutare la bontà dell'offerta, nonché di decidere in merito alle istanze di assegnazione eventualmente depositate;

➢ il termine per il pagamento del saldo prezzo e l'importo versato a titolo di cauzione;

➢ 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.

● All'offerta analogica dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente in corso di validità e del codice fiscale, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "ESEC. IMM. N. 218/2024 TRIB. ROVIGO", 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. Nessuna somma sarà richiesta in questa fase a titolo di fondo spese.

● **L'offerta analogica presentata è irrevocabile**. **L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata (accedendo almeno 30 minuti prima per la registrazione)** altrimenti, in caso di mancata presenza, il bene sarà comunque aggiudicato all'offerente non presentatosi. In caso di più offerenti, il bene sarà aggiudicato alla maggior offerta anche in caso di eventuale gara.

B) OFFERTE CON MODALITA' TELEMATICA

Per partecipare ad una vendita telematica è necessario presentare l'offerta con modalità telematiche, accedendo al portale del gestore della vendita telematica www.garavirtuale.it o a mezzo del **Portale delle Vendite Pubbliche** che si raggiunge alternativamente ai seguenti indirizzi:
https://pvp.giustizia.it
https://venditepubbliche.giustizia.it
https://portalevenditepubbliche.giustizia.it.
Il *Portale delle Vendite Pubbliche* è un'area pubblica del portale del Ministero della Giustizia e costituisce lo strumento messo a disposizione dal Ministero per la pubblicità di tutti gli immobili posti in vendita nelle esecuzioni immobiliari e nelle procedure concorsuali pendenti avanti a tutti gli Uffici Giudiziari italiani, per prenotare la visita degli immobili in vendita e per presentare le domande di partecipazione alle vendite telematiche dei beni. Chi intende partecipare ad una vendita telematica deve essere innanzitutto identificato in maniera inequivoca.

A tal fine, due sono le modalità previste:
1. qualora resa attiva, utilizzando una casella PEC identificativa (PEC – ID) rilasciata da un gestore di PEC iscritto in un apposito registro ministeriale e conforme ai requisiti indicati nell'art. 12 del Regolamento n. 32/2015. La PEC – ID è una particolare casella di PEC che consente di identificare le persone fisiche e giuridiche che presentano istanze e dichiarazioni per via telematica nei confronti delle Pubbliche Amministrazioni (art. 65, comma 1, lettera *c – bis* del Decreto Legislativo 7.3.2005 n. 82 *Codice dell'Amministrazione Digitale*);
2. utilizzo di una qualsiasi casella PEC, anche non identificativa ed anche appartenente ad un soggetto diverso da chi intende presentare la domanda, purché in tal caso l'offerente firmi digitalmente tutta la documentazione prima di procedere all'invio.

La persona fisica che compila l'offerta nel sistema è definita ***presentatore***, può coincidere o meno con uno degli offerenti (persone fisiche e/o rappresentante di persone giuridiche che propongono l'offerta per lo stesso lotto) ed è il soggetto che invia l'offerta al Ministero della Giustizia mediante PEC.

Quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata, anche in copia per immagine, la procura redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella PEC identificativa (PEC – ID).

Nel caso di offerta sottoscritta con firma digitale trasmessa tramite PEC non identificativa formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata, anche in copia per immagine, la procura redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata rilasciata dagli altri offerenti a colui che ha sottoscritto l'offerta.

L'offerta telematica deve contenere tutte le indicazioni di cui all'art. 12 del D.M. 26 febbraio 2015 n. 32 e, specificamente:

➢ 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 presenta l'offerta), il quale dovrà anche partecipare alla udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato 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 (da allegare alla domanda). 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 di procuratore legale munito di procura speciale notarile; i procuratori legali possono presentare anche offerta per persona da nominare;

➢ l'Ufficio Giudiziario, l'anno e il numero di ruolo della Procedura e il nome del Professionista Delegato alla vendita;

➢ la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

➢ i dati identificativi e la descrizione del bene per il quale l'offerta è proposta;

➢ l'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere inferiore all'offerta a base d'asta indicata nell'avviso di vendita fino ad 1/4 della stessa - quindi sarà valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base. Questa circostanza permetterà, tuttavia, al Giudice – o al Professionista Delegato – di valutare la bontà dell'offerta, nonché di decidere in merito alle istanze di assegnazione eventualmente depositate;

➢ il termine per il pagamento del saldo prezzo e l'importo versato a titolo di cauzione;

➢ la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione. Il codice CRO è ricavabile dal codice TRN del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, codice composto da 30 caratteri alfanumerici: il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti a partire dal 6° fino al 16° carattere del TRN. Non dovranno comunque essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini;

➢ il codice IBAN del conto sul quale è stato addebitato l'importo versato a titolo di cauzione;

➢ l'indirizzo della casella PEC utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal D.M. 26 febbraio 2015 n. 32;

➢ l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal D.M. 26 febbraio 2015 n. 32.

L'offerente dovrà pure indicare il codice IBAN – che dovrà coincidere con quello del conto dal quale è stata versata la cauzione – sul quale avverrà la restituzione **mediante bonifico della cauzione stessa** al termine della gara in caso di mancata aggiudicazione, dandosi sin d'ora atto del fatto che il costo del bonifico verrà detratto dall'importo restituito.

Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non gli risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo In ogni caso, deve essere anteposto il codice del Paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo *standard ISO 3166 – 1 alpha-2 code* dell'*International Organization for Standardization.*

Nella compilazione del modulo dell'offerta, si rinverranno **n. 6 passaggi**, preceduti dalle informazioni generali per la compilazione e dall'informativa sulla *privacy.*

• Nel primo passaggio, di sola lettura, sono identificati i dati del lotto in vendita per cui si intende partecipare alla gara.

• Nel secondo passaggio, devono essere riportate tutte le generalità ed i riferimenti del presentatore. Nel sistema è definito *presentatore* la persona fisica che compila l'offerta e può coincidere con uno degli offerenti (persone fisiche e/o rappresentante di persone giuridiche che propongono l'offerta per lo stesso lotto) e che invia l'offerta al Ministero della Giustizia mediante PEC. La PEC del presentatore deve essere obbligatoriamente indicata, essendo lo strumento da utilizzarsi per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal D.M. 26 febbraio 2015 n. 32 ed al quale possono essere inviati i dati per il recupero offerta ed il pacchetto dell'offerta.

• Nel terzo passaggio, si devono inserire i dati di tutti gli offerenti, siano essi persone fisiche o giuridiche oppure enti collettivi. I dati degli offerenti sono a loro volta suddivisi in sottosezioni da compilare tutte a cura del presentatore.

• Nel quarto passaggio, vanno indicate le *quote – titoli* di partecipazione, intendendosi con queste espressioni l'indicazione, per ciascun offerente, del diritto (*proprietà*, *nuda proprietà*, *usufrutto*) e della quota (1/1, ½, ecc.) del medesimo diritto con cui l'offerente intende acquistare nell'ipotesi in cui tale diritto sia già individuato e posto distintamente in asta, nonché il titolo con cui il presentatore partecipa all'asta per l'offerente. In tale maschera, si devono inserire tutti i dati di tutti gli offerenti.

• Nel quinto passaggio, si inseriscono i dati dell'offerta. Devono essere precisati, dunque, il prezzo offerto ed il termine di versamento della cauzione, gli estremi della cauzione (bonifico bancario) ed inseriti gli allegati indispensabili per la validità dell'offerta (ad esempio, la procura rilasciata dall'offerente al presentatore). Il formato ammesso è PDF oppure p7m, con dimensione massima totale degli allegati pari a 25 MB.

• Nel sesto passaggio, è contenuto un riepilogo in cui vengono riportate tutte le sezioni compilate relative all'offerta telematica compilata. Come specificato nel punto precedente, una volta compilata l'offerta, al termine del riepilogo dei dati, affinché sia inequivocabilmente individuato chi intende partecipare alla vendita telematica, il presentatore può procedere in due modi a: **1)** confermare direttamente l'offerta (bottone *conferma offerta*), in tal caso il sistema invia una mail alla posta ordinaria (PEO) od alla PEC, come scelto dal presentatore, con i dati (*link* e chiave) per recuperare l'offerta inserita e salvata in un'area riservata ed inoltre genera l'*Hash* associato all'offerta stessa necessario per effettuare il pagamento del bollo digitale; **2)** firmare digitalmente l'offerta (bottone *firma offerta*), prima di confermarla nel caso non si avvarrà di una PEC – ID per l'invio dell'offerta completa e criptata al Ministero della Giustizia. In tale ultima ipotesi, il presentatore deve scaricare il documento, firmarlo digitalmente con il proprio dispositivo (o farlo firmare all'offerente se persona diversa) e ricaricarlo nel sistema. Le modalità di firma digitale che il presentatore può scegliere sono due: a) firma su *client* mediante *smart card*; b) firma tramite *Java Web Start*. L'offerta a questo punto può essere confermata ed inoltrata. Anche in tal caso, il sistema invia una mail alla posta ordinaria (PEO) o alla PEC, come scelta dal presentatore, con i dati

(*link* e chiave) per recuperare l'offerta inserita e salvata in un'area riservata ed inoltre genera l'*Hash* associato all'offerta stessa necessario per effettuare il pagamento del bollo digitale. Dopo la conferma dell'offerta, viene visualizzato l'esito dell'inserimento dell'offerta. In esso si evidenzia che le informazioni sono state inviate per mail al presentatore ma possono essere anche stampate mediante il tasto *stampa in PDF*.
L'ultimo adempimento riguarda il pagamento del **bollo digitale**.
L'offerta, nel frattempo, è temporaneamente salvata, in un'area riservata, priva di bollo.
A questo punto, il presentatore deve dichiarare di essere esente dal pagamento del bollo, oppure di provvedere in autonomia a pagarlo e di allegarlo alla mail unitamente all'offerta.
Nella normalità dei casi, il bollo digitale dovrà essere pagato; è comunque consentito presentare l'offerta anche priva di bollo, benché in tal caso si incorra in procedure di recupero coatto, aggravi e sanzioni.
Una volta generata l'offerta secondo i passaggi sopra descritti, il modulo *web offerta telematica* produce l'*Hash* del *file offertaIntegrale.xml* (impronta informatica generata mediante l'algoritmo SHA 256) da utilizzare per il pagamento della marca da bollo digitale.
Il presentatore dell'offerta dovrà richiedere al modulo *web offerta telematica* di essere reindirizzato al sistema dei pagamenti sul Portale Servizi Telematici del Ministero della Giustizia (PST) e qui potrà compilare la *form* di pagamento ed effettuare materialmente il pagamento del bollo mediante gli strumenti messi a disposizione dal PST.
La ricevuta del pagamento che verrà inviata tramite mail dovrà essere allegata all'offerta. Non sarà ammesso a partecipare alla gara l'offerente la cui cauzione non risulti accreditata e, quindi, verificabile dal Delegato sul conto della Procedura almeno 30 minuti prima dell'orario fissato per lo svolgimento della gara.
Il presentatore, quindi, recupera l'offerta completa (in formato p7m) e la trasmette all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it **entro le ore 12:00 del giorno precedente la data fissata per la vendita**. Si precisa, in proposito, che se il termine del giorno precedente cadesse di sabato, di domenica o in giorno festivo, detto termine viene anticipato al venerdì o al diverso giorno non festivo precedente.
L'offerta si intende depositata correttamente solo dopo che sia stata generata la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore della PEC del Ministero della Giustizia, ricevuta che il presentatore ha diritto di richiedere ai sensi dell'art. 12, comma 4, del D.M. 26 febbraio 2015 n. 32, e **tempestiva solo nel momento in cui tale ricevuta di avvenuta consegna sia generata entro le ore 12:00 del giorno precedente l'esperimento di vendita**.
Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.
L'offerta per la vendita telematica ritualmente depositata viene automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita e quindi trasmessa al gestore incaricato della vendita il quale, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, invia all'indirizzo PEC indicato nell'offerta, un invito a connettersi al proprio portale. Un ulteriore invito a connettersi per partecipare alle operazioni di vendita viene trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile fornito nell'offerta, ai sensi dell'art. 16 del D.M. 26.2.2015 n. 32.
Il presentatore si autentica al Portale del Gestore delle Vendite Telematiche con le credenziali ricevute, può visualizzare i documenti anonimi depositati da tutti i presentatori e partecipare alle operazioni di vendita relative all'esperimento di vendita per cui ha presentato l'offerta.
Ai sensi dell'art. 15 del D.M. 26 febbraio 2015 n. 32, nei casi programmati (e comunicati dal Ministero al gestore della vendita telematica) di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia, ne sarà data notizia sui siti del gestore della vendita telematica e sui siti *internet* ove è eseguita la pubblicità di cui all'art. 490 c.p.c.. In tal caso, l'offerente potrà presentare l'offerta su supporto analogico con le modalità previste per tale tipo di offerta.
Il giorno delle operazioni di vendita, il gestore ritirerà le offerte formulate dall'Ufficio Giudiziario.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati dal Ministero o dal gestore, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente ed il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta tramite la predetta ricevuta di accettazione.
Maggiori informazioni sulle modalità di partecipazione telematica, potranno essere fornite dal gestore della vendita telematica Gruppo Edicom S.p.a. ai seguenti recapiti: tel. 041/8622235, mail: info@garavirtuale.it – chat on line disponibile sul portale www.garavirtuale.it.
Si rinvia, altresì, alle informazioni dettagliate contenute nel *manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica*, disponibile sul **Portale dei Servizi Telematici** (e consultabile utilizzando il seguente link:
https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PVP.pdf).
All'offerta telematica dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente in corso di validità e del codice fiscale, nonché la documentazione attestante il versamento (copia della contabile) effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente della Procedura (**IBAN: IT 16 S 08982 12200 019000005893** – intestato a "ESEC. IMM. N. 218/2024 TRIB. ROVIGO" – Banca Adria Colli Euganei, Filiale di Rovigo, via Mazzini, 5) della **cauzione di importo pari al 10% del prezzo offerto** (e non del prezzo base), specificando nella causale del bonifico "Trib. Rovigo – E.I. n. 218/2024": in caso di mancata aggiudicazione, l'importo verrà restituito, al netto degli oneri bancari, mediante bonifico all'IBAN indicato dall'offerente nella domanda. Nessuna somma sarà richiesta in questa fase a titolo di fondo spese.
L'offerta telematica presentata è irrevocabile. 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.

SVOLGIMENTO DELLA GARA
Le buste saranno aperte alla data, ora e luogo fissati per l'esame delle offerte, alla presenza degli offerenti, ove comparsi, ed ivi ammettendo la presenza di coloro che si dichiarano offerenti per il bene cui si riferiscono le offerte in esame.
Ai sensi dell'art. 20 del D.M. 26 febbraio 2015 n. 32, alle operazioni di vendita senza incanto possono prendere parte, con modalità telematiche, il Giudice, il Professionista Delegato ed il Cancelliere.
Con le medesime modalità, possono partecipare anche altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal Professionista Delegato.
Nel giorno e l'ora della gara, l'offerente che ha formulato l'offerta in via analogica deve presentarsi presso la **SALA ASTA TELEMATICA DELL'I.V.G. SITA IN ROVIGO, VIALE DON LORENZO MILANI, 1** (Tel: 0425/508793; Email: isvegi@ivgrovigo.it).
Il Professionista Delegato provvederà per le offerte analogiche ad aprire le buste precedentemente depositate e custodite presso lo studio dello stesso.
Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide, nonché gli offerenti presenti personalmente presso il luogo della vendita sopra indicato.
L'offerta non è valida se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base ovvero se l'offerente presta cauzione in misura inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.
La gara, che si svolge in **modalità sincrona mista**, avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, dopo l'eventuale dichiarazione di inammissibilità delle domande non idonee e la eventuale comunicazione di modifiche relative allo stato di fatto o di diritto del bene che tempestivamente, saranno comunicate dal celebrante a tutti gli offerenti on line e presenti personalmente ammessi alla gara sincrona mista.
In caso di offerte presentate su supporto digitale, il portale del gestore della vendita telematica assicura l'accesso degli offerenti al documento informatico contenente i dati delle offerte e sostituisce i nominativi con pseudonimi od altri elementi distintivi in grado di assicurarne l'anonimato.

In caso di pluralità di offerte telematiche e/o analogiche valide si procederà con la gara tra tutti gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.
In ogni caso, il rilancio non potrà essere inferiore all'importo indicato nel presente avviso di vendita.
Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.
Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo **massimo di 60 secondi**.
Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti o per loro assenza, l'aggiudicazione sarà disposta in favore del maggiore offerente. Se non possa individuarsi un maggior offerente perché tutte le offerte risultino di eguale importo, il bene verrà aggiudicato a chi abbia versato la cauzione maggiore, ovvero, in caso di parità di prezzo e di importo della cauzione, a chi abbia offerto di pagare il saldo prezzo nel minor tempo possibile.
Ove le offerte siano tutte equivalenti, l'aggiudicazione avverrà a favore di chi risulterà aver trasmesso per primo l'offerta in base alle risultanze telematiche e cartacee acquisite.
Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al maggior offerente o al primo offerente, anche se non comparso, ove si tratti di offerente in via analogica o, off line, se offerente in via telematica.
La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte telematiche o analogiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida.
L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.
Nella vendita senza incanto non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure qualora il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto al prezzo di aggiudicazione.
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'offerta, benché irrevocabile, non dà di per sé diritto all'acquisto.
In caso di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, III comma, c.p.c., l'avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile deve essere definitivamente intestato.

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese di vendita nel **termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione**.
In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate, potendo inoltre essere condannato, 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 sul conto corrente intestato alla Procedura alle coordinate già indicate e il Professionista Delegato dovrà rilasciare un'attestazione di avvenuto versamento.
L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita.

L'aggiudicatario dovrà **versare entro il medesimo termine sopra indicato di 120 giorni dalla data di aggiudicazione** anche le competenze del Professionista Delegato a suo carico, così come liquidate dal Giudice dell'Esecuzione, e sulla base dell'avviso di parcella emesso dal Professionista Delegato il quale emetterà, all'atto del pagamento, la parcella intestata all'aggiudicatario.
Il termine di 120 giorni sopra indicato NON è sottoposto alla sospensione feriale dei termini per il mese di agosto.

Qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto Legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), e purché l'istituto mutuante abbia rispettato gli adempimenti indicati in ordinanza di vendita, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito

dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art. 2855 c.c. e di quanto disposto nell'ordinanza di vendita, secondo le indicazioni fornite dal Professionista Delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate in precedenza. L'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al Professionista Delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'Istituto di credito. Ogni indicazione sul punto sarà in ogni caso fornita dal Professionista Delegato.

Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo, faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'Istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva, anche nell'ipotesi di cui al punto precedente. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al Professionista Delegato l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione e ricevuta di avvenuta registrazione dell'atto. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il Professionista Delegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c., il Professionista Delegato, nel predisporre la minuta del decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice dell'esecuzione, inserirà la seguente dizione: "Rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di €***** da parte di **** a fronte del contratto di mutuo a rogito **** del **** rep.*** e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto ESPRESSA richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al Professionista Delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura.

DICHIARAZIONE DI CUI ALL'ART. 585, ULTIMO COMMA, C.P.C.

Entro il termine per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà rendere, sui moduli forniti dal Professionista Delegato, la dichiarazione di cui all'art. 585, ultimo comma, c.p.c. (resa ai sensi dell'art. 22 D. Lgs. n. 231/2007). In caso di mancata sottoscrizione della dichiarazione nel termine di cui sopra, sarà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e sarà disposta la confisca della cauzione versata, ai sensi dell'art. 587 c.p.c., così come modificato dal D. Lgs. n. 164 del 31 ottobre 2024.

OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al Professionista Delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

RENDE NOTO

• 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. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

• 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 degli 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. Il bene verrà consegnato privo dell'attestato di certificazione energetica.
• L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della Procedura.
• Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.
• Se l'immobile è occupato, 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.
Se l'immobile è occupato, per il caso contemplato dall'art. 560, VIII° comma, c.p.c. (immobile prima casa dell'esecutato), avvenuta l'aggiudicazione, l'ordine di liberazione sarà emesso contestualmente al decreto di trasferimento ed attuato a cura del Custode a spese della procedura, salvo espresso esonero dell'aggiudicatario 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. Il custode, laddove richiesto dall'aggiudicatario, 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.
• È posta a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso del Professionista Delegato per la vendita dei 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, D.M. 227/15).
• Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.
• Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge, ivi compreso l'art. 2, VII D.M. 227/2015.

Gli interessati potranno esaminare l'immobile posto in vendita facendone richiesta al Custode Giudiziario – I.V.G., con sede in Rovigo, viale Don Lorenzo Milani, 1 - Tel: 0425/508793, Email: isvegi@ivgrovigo.it, che provvederà ad accompagnare gli interessati presso l'immobile suddetto. Le richieste di visita dell'immobile dovranno essere trasmesse tramite il ***Portale delle Vendite Pubbliche.***

Maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite ad ogni interessato dal Custode e dal Professionista Delegato, Avv. Eleonora Baldachini (Tel: 340/3221879; Email: avv.baldachini@gmail.com).

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLA VENDITA

A cura del Gruppo Edicom S.p.A.:
a) 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, almeno 45 giorni prima dell'asta fissata dal Delegato;
b) 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;
c) pubblicazione dell'estratto dell'avviso di vendita 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.

A cura della società AstaLegale.net:
Copia del presente avviso verrà pubblicato mediante l'esecuzione della pubblicità integrativa presso i siti e l'app del gestore, nonché sul servizio di Vetrina Permanente.

A cura dell'I.V.G. di Rovigo:
a) 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;
b) 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;
c) 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;
d) pubblicità nella bacheca immobiliare presso sede I.V.G. con documentazione fotografica ed i dati relativi alla vendita degli immobili;
e) pubblicità dell'annuncio di vendita sul portale www.immobiliare.it unitamente alla documentazione fotografica, planimetrie, perizia di stima e virtual tour 360 °quando realizzato;
f) pubblicità dell'annuncio di vendita sui portali www.idealista.it e www.casa.it unitamente alla documentazione fotografica e planimetrie;
g) 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.

AVVERTE

A) che in base a quanto disposto dall'art. 624 bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisito nel caso di vendita senza incanto;
B) che, in base a quanto disposto dall'art.161 bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli artt. 571 e 580 c.p.c..

INFORMA

che la vendita presso il Tribunale **non prevede alcun costo a carico dell'acquirente se non le imposte di legge e la parte del compenso del Professionista Delegato posto a suo carico dalla legge per il trasferimento della proprietà**: non è, quindi, dovuta alcuna provvigione.
I compensi degli ausiliari del Giudice, Perito e Custode, sono a carico della Procedura, salvo quanto sopra indicato per il Professionista Delegato.
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, ed il costo di mediazione è un costo aggiuntivo che l'interessato dovrà sopportare senza motivo.
Il Custode, per legge, è a disposizione per fornire tutte le informazioni e l'ausilio necessario, senza alcun onere economico per gli interessati.

Rovigo, 30 ottobre 2026

Il Professionista Delegato
avv. Eleonora Baldachini