



TRIBUNALE ORDINARIO DI ROVIGO

ESEC. IMMOBILIARI – G.E. DOTT. Pesoli
PROCEDURA ESECUTIVA N. 95/19R.G.E.

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

12 ESPERIMENTO

L'Avv. Serena Coppola Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale di Rovigo con ordinanza in data 13/09/2019

AVVISA CHE

presso la sala aste dell'I.V. G sita in Rovigo, sita in Viale Don Lorenzo Milani 1 e tramite il portale del gestore della vendita telematica www.garavirtuale.it – Gruppo Edicom S.p.a. - **il giorno 27/03/2025 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 169.250 (centosessantannovemiladuecentocinquanta,00)

offerta minima Euro 126.938 (centoventiseimilanovecentotrentotto,00)

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:
Euro 2000 (duemila)

Oggetto: Stabilimento vivaistico per riproduzione piantine ortofloricole sito in Porto Tolle (RO) frazione: Polesine Camerini (Valle Lustraura), via Isonzo, civico 45

Diritto: proprietà superficiaria per 1/1

Identificazione Catastale:

Identificato al catasto Fabbricati:

- foglio PT/35, particella 83, subalterno 1, via Isonzo 45, piano T, categoria D/1, rendita € 63,42
- foglio PT/35, particella 84, subalterno 1, via Isonzo 45, piano T, categoria area urbana, consistenza 4925 mq.
- foglio PT/35, particella 83 subalterno 2 - 84 subalterno2 (graffati), via Isonzo 45, piano T, categoria D/10, rendita € 10540
- foglio PT/35, particella 88, via Isonzo 45, piano T, categoria D/8, rendita € 5948,84

Identificato al catasto Terreni:

foglio 35, particella 54, qualità incolto produttivo, classe 4, superficie catastale 01.10.11, reddito dominicale: € 4,55, reddito agrario: € 2,27

foglio 35, particella 56, qualità incolto produttivo, classe 4, superficie catastale 00.43.64, reddito dominicale: € 1,80, reddito agrario: € 0,

foglio 35, particella 62, qualità incolto produttivo, classe 4, superficie catastale 01.56.37, reddito dominicale: € 6,46, reddito agrario: € 3,23

foglio 35, particella 64, qualità incolto produttivo, classe 4, superficie catastale 00.46.12, reddito dominicale: € 1,91, reddito agrario: € 0,95

foglio 35, particella 70, qualità orto, classe 3, superficie catastale 04.71.10, reddito dominicale: € 583,93, reddito agrario: € 364,95

foglio 35, particella 72, qualità orto, classe 3, superficie catastale 02.38.21, reddito dominicale: € 295,26, reddito agrario: € 184,54

foglio 35, particella 73, qualità orto, classe 3, superficie catastale 01.85.16, reddito dominicale: € 229,51, reddito agrario: € 143,44

foglio 35, particella 76, qualità orto, classe 3, superficie catastale 01.36.68, reddito dominicale: € 169,41, reddito agrario: € 105,88

foglio 35, particella 78, qualità orto, classe 3, superficie catastale 00.38.90, reddito dominicale: € 48,22, reddito agrario: € 30,14

foglio 35, particella 83, qualità ente urbano, superficie catastale 00.34.00

foglio 35, particella 84, qualità ente urbano, superficie catastale 00.51.

foglio 35, particella 88, qualità ente urbano, superficie catastale 04.96.27

Confini: a nord ragioni mn. 57,55, 53; ad est ragioni mn. 53,61,68; a sud via Isonzo, ad ovest ragioni mn. 60,57

Occupazione: Libero

Regolarità urbanistico-edilizia-catastale: **SI**, invitando gli interessati all'acquisto a leggere attentamente quanto indicato dal CTU con riferimento alla conformità catastale, edilizia e urbanistica

Vincoli e oneri: come da perizia.

Detti beni immobili sono analiticamente descritti nella perizia redatta dal CTU Geom. Luigi Pietropoli ed allegata al fascicolo della 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 e individuazione dell'immobile, nonché l'esistenza di eventuali pesi, oneri, difformità edilizie e urbanistiche a qualsiasi titolo gravanti sui beni

D E T E R M I N A

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

E' possibile visionare l'immobile, tramite il custode, previa richiesta telematica da formularsi esclusivamente tramite il form di contatto disponibile nella scheda dettagliata del bene immobile sul portale delle vendite pubbliche www.portalevenditepubbliche.giustizia.it.

- alla vendita può partecipare chiunque, eccetto l'esecutato;
- **Saranno considerate, altresì, valide le offerte inferiori fino al 25% in meno rispetto al prezzo base come sopra determinato.** Si precisa che in tal caso l'assegnazione non sarà automatica, in quanto il giudice dell'esecuzione potrà disporre nuove vendite, se lo riterrà conveniente, giusto il disposto dell'art. 572 comma 3°

c.p.c..

- ai sensi del DM 32/15 le modalità dello svolgimento della vendita avverrà con modalità: **SINCRONA MISTA** - ovvero modalità di svolgimento dell'incanto o della gara nella vendita immobiliare senza incanto in cui i rilanci possono essere formulati, nella medesima unità di tempo, sia in via telematica sia comparando innanzi al Professionista Delegato.
- ai sensi dell'art. 571 c.p.c.; dell'art. 161 ter Disp. Att, c.p.c.; degli artt. 12,13 e 22 D.M. n. 32/2015 **l'offerta di acquisto potrà essere presentata:**

OFFERTA ORDINARIA

Ovvero in busta chiusa (non è ammessa la trasmissione dell'offerta a mezzo fax o posta elettronica) **entro le ore 12,00 del 24/03/2025**, presso lo studio del professionista delegato. All'esterno della busta chiusa verranno annotati l'indicazione del professionista delegato; il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvederà al deposito (che può anche essere persona diversa dall'offerente); la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte; la data e l'ora del deposito.

All'interno della busta dovrà essere inserita un'altra busta contenente:

- l'offerta ovvero una dichiarazione scritta con la quale la parte interessata manifesta l'intenzione di voler acquistare il bene posto in vendita, munita di bollo da euro 16,00 e sottoscritta dall'offerente che dovrà contenere:
- per le persone fisiche: cognome e nome, data e luogo di nascita, codice fiscale, residenza o domicilio, recapito telefonico, stato civile e, se coniugato, regime patrimoniale dell'offerente; eventuale richiesta di godere dei benefici fiscali per l'acquisto della prima casa, oltre a copia del documento di identità in corso di validità dell'offerente. Nel caso in cui l'offerente sia in regime di comunione dei beni, per escludere il bene aggiudicato, dalla comunione dei beni, è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art 179 del codice civile. In caso di offerente coniugato in regime di comunione dei beni, è altresì necessario, allegare fotocopia di un documento di identità in corso di validità anche dell'altro coniuge; **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;**
- per le persone giuridiche: denominazione o ragione sociale, sede, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese, codice fiscale, partita I.V.A., generalità del legale rappresentante, recapito telefonico e indirizzo di posta elettronica certificata. Dovrà, altresì, essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza;
- se l'offerente è minore e/o interdetto e/o inabilitato, l'offerta andrà sottoscritta da chi ne esercita la potestà, la curatela o la tutela e andrà allegata copia autentica del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto;
- in ogni caso l'offerente dovrà dichiarare residenza o eleggere domicilio nei Comune di Rovigo, ai sensi dell'art. 582 c.p.c.. In mancanza, le notificazioni e le comunicazioni gli verranno fatte presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Civile di Rovigo;
- l'indicazione dei dati identificativi del bene (sono sufficienti il numero della procedura ed il numero del lotto) per il quale l'offerta è proposta;

- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà, in ogni caso, essere inferiore al 25% del prezzo posto a base d'asta e sopra indicato, a pena di inefficacia dell'offerta, ex art. 571 c.p.c.;
- l'indicazione del tempo e del modo del pagamento, che dovrà comunque essere effettuato entro e non oltre il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione o 40 per la quota del mutuo ipotecario;
- l'indicazione di ogni altro elemento che possa essere utile al professionista delegato alla valutazione stessa dell'offerta, come a titolo esemplificativo ma non esaustivo, eventuali garanzie che l'offerente voglia offrire per il pagamento del residuo prezzo;
- l'espressa dichiarazione dell'offerente di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso e di accettare l'immobile, accessori e pertinenze, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e di tutti gli impianti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano;
- assegno circolare non trasferibile intestato a: "Procedura esecutiva immobiliare Tribunale di Rovigo RGE 95/19" per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione. L'importo versato dall'offerente a titolo di cauzione non verrà restituito in caso di ripensamento e/o rifiuto all'acquisto e in tal caso sarà trattenuto a favore della procedura;
- **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), ove non intenda profittare del mutuo, l'aggiudicatario dovrà provvedere direttamente al pagamento all'Istituto di Credito fondiario esecutante, nel termine di 40 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 nostra 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 15% 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;
- **DICHIARAZIONE DI CUI ALL'ART. 585, ULT. CO. C.P.C.**

Entro il termine per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà rendere, sui moduli forniti dal delegato, la dichiarazione di cui all'art. 585 ultimo comma c.p.c. (resa ai sensi dell'art. 22 d.lgs 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. 31 ottobre 2024, n. 164.

OFFERTA TELEMATICA

La redazione dell'offerta in forma telematica dovrà avvenire tramite l'utilizzo del software web, realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico, disponibile sul portale delle vendite pubbliche, raggiungibile al sito <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/pvp/>, oltre che nella scheda relativa ai beni in vendita sul portale del gestore della vendita telematica, raggiungibile al sito <https://www.garavirtuale.it/> entro le ore **12,00 del 24/03/2025**. Ai sensi del DM 32/2015, per la formulazione dell'offerta in forma telematica, l'offerente dovrà munirsi di casella di posta elettronica certificata identificativa, rilasciata da un gestore indicato dal Ministero di Giustizia ai sensi dell'art.13, comma 4 del suddetto D.M, oppure di casella di posta elettronica certificata "tradizionale" e del dispositivo di firma digitale con il quale firmare l'offerta.

L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

- i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5 del D.M. 32/2015, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni da parte del gestore della vendita telematica.

Il presentatore/offerente deve completare tutte le informazioni richieste, scaricare il modulo precompilato e inviarlo all'indirizzo di posta elettronica certificata offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it. Si raccomanda di **non tentare di aprire il file, contenente l'offerta e, restituito dal sistema, pena l'alterazione dello stesso e l'invalidazione dell'offerta.**

Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non 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.

Quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

I documenti allegati all'offerta dovranno essere in forma di documento informatico, o di copia informatica, anche per immagine. Tutti gli allegati all'offerta verranno cifrati mediante il software di cui al comma 3 del DM 32/2015.

Le offerte pervenute in maniera non conforme alle prescrizioni sopra specificate saranno ritenute nulle. Il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta rimangono ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Una volta trasmessa non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto. Le offerte presentate sono IRREVOCABILI.

L'offerta e i documenti allegati dovranno essere inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata precedentemente descritta. L'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero di Giustizia.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1 del DM 32/2015, 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. Secondo quanto previsto dall' Art. 15 del DM 32/2015 in caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente articolo le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale e' iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio

giudiziario. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, 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. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuto versamento di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, di importo pari al 10% del prezzo offerto. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario per la procedura, IBAN: IT86U0898212200019000002740 - ESEC.IMM.NR.95/19 TRIBUNALE ROVIGO.

Il bonifico non dovrà contenere alcuna causale, in quando la verifica del corretto versamento della cauzione verrà effettuata, a cura del gestore delle vendite telematiche, tramite il numero di CRO, solo a seguito dell'apertura delle buste da parte del professionista delegato.

La copia della contabile del bonifico deve essere allegata all'offerta telematica.

Il bonifico andrà effettuato in tempo utile affinché pervenga entro il termine ultimo per la presentazione delle offerte.

Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente sopra indicato per la procedura è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione verrà restituito all'offerente non aggiudicatario nel termine di 48 ore che inizieranno a decorrere dal momento dell'aggiudicazione, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario e/o postale che sarà indicato da ciascun offerente come proprio, in sede di compilazione dell'offerta telematica. Saranno trattenuti dalla procedura esclusivamente le spese vive necessarie per l'esecuzione del bonifico (forfettariamente euro 5,00).

COSTI PER L'AGGIUDICATARIO

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. Pertanto l'aggiudicatario dovrà versare entro la data del versamento del saldo prezzo anche le competenze del delegato a suo carico, così come liquidate dal Giudice dell'Esecuzione sulla base dell'avviso di parcella emesso dal delegato, il quale emetterà all'atto del pagamento la parcella intestata all'aggiudicatario.

ASSISTENZA A CURA DEL GESTORE VENDITE

Contact center dedicato attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:30 alle ore 17:00 mediante i seguenti mezzi di contatto:

- sede di Venezia-Mestre: tel. 041.5369911 fax 041.5361923
- sede di Palermo: tel. 091.7308290 fax 091.6261372
- e-mail: vendite telematiche@edicomsrl.it
- chat online disponibile sui portali: www.astemobili.it – www.doauction.com – www.garavirtuale.it

IN OGNI CASO

Sia che l'offerta venga presentata in modo analogico, sia che venga presentata telematicamente:

a) l'offerta d'acquisto è irrevocabile

b) l'offerta d'acquisto sarà inefficace se perverrà oltre le ore 12,00 del terzo giorno antecedente la data fissata per la vendita senza incanto; o se sarà inferiore di oltre il 75% rispetto al prezzo base d'asta sopra indicato; o se l'offerente non presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui offerto;

PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA ED APERTURA DELLE BUSTE

27/03/2025, alle ore 10.00, nella Sala d'Aste del Tribunale di Rovigo Viale Don Lorenzo Milani 1, saranno aperte le buste contenenti l'offerta con le seguenti modalità:

- le buste presentate con modalità analogica saranno aperte alla presenza del professionista delegato e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma a cura del professionista delegato onde consentire anche agli utenti connessi telematicamente di venire a conoscenza delle offerte analogiche presentate;
- le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso la piattaforma del gestore che consente la visione delle operazioni agli offerenti che risulteranno connessi alla piattaforma stessa e agli offerenti mediante gli schermi presenti in sala;

Si precisa, quindi, che chi avrà optato per la presentazione dell'offerta in forma analogica dovrà recarsi in tempo circa 15 minuti prima per poter partecipare alla gara, mentre chi avrà optato per la presentazione telematica dell'offerta, potrà partecipare alla vendita telematica ovunque si trovi, purché munito di credenziali di accesso al portale, inviate via email dal gestore delle vendite almeno 30 (trenta) minuti prima delle operazioni di vendita, e connessione ad internet per validare i rilanci e le offerte. A tale riguardo si precisa che:

- per presentare in sede di gara eventuali rilanci successivi è necessario essere autenticati nel portale del gestore della vendita con le credenziali di accesso preventivamente fornite;
- per quanti avranno depositato l'offerta in forma analogica, le buste verranno aperte dal delegato alla vendita che ne controllerà la regolarità;
- si procederà all'esame delle offerte sia analogiche che telematiche con le seguenti avvertenze:

IN CASO DI UNICA OFFERTA: se l'offerta è per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato si procederà, senz'altro, all'aggiudicazione all'unico offerente;

Se l'offerta è per un importo pari o superiore all'offerta minima, ma inferiore al prezzo base d'asta, l'unico offerente sarà dichiarato aggiudicatario salvo che ricorra una delle seguenti condizioni: 1) che il professionista delegato ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita; 2) che uno dei creditori abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

IN CASO DI PLURALITÀ DI OFFERTE: si provvederà, in ogni caso, ad una gara sull'offerta più alta;

In caso di adesione alla gara, qualora all'esito della gara l'offerta maggiore formulata sia pari o superiore al prezzo base d'asta, il bene sarà senz'altro aggiudicato al maggiore offerente;

In caso di adesione alla gara, qualora l'offerta maggiore formulata sia di importo pari o superiore all'offerta minima ma inferiore al prezzo base d'asta, il maggior offerente sarà dichiarato aggiudicatario salvo che ricorra una delle seguenti condizioni: 1) che il professionista delegato ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita; 2) che uno dei creditori abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;

In caso di mancata adesione alla gara, il bene sarà, senz'altro, aggiudicato al miglior offerente se la sua offerta sarà di importo pari o superiore al prezzo base d'asta. Qualora, invece, la migliore offerta sia di importo pari o superiore

all'offerta minima, ma inferiore al prezzo a base d'asta il bene verrà aggiudicato al miglior offerente salvo che ricorra una delle seguenti condizioni: 1) che il professionista delegato ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita; 2) che uno dei creditori abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;

In caso di più offerte di pari importo, sarà considerata migliore l'offerta che sia assistita da più idonea garanzia del pagamento del prezzo (es. fideiussione); in caso di più offerte di pari importo ed egualmente garantite, sarà considerata migliore l'offerta che indichi il pagamento nel termine minore; in caso di più offerte di pari importo, egualmente garantite e indicanti il medesimo termine di pagamento, sarà considerata migliore l'offerta di colui che l'ha presentata per primo;

In caso di gara, i rilanci in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad euro 2.000,00 (duemila euro/00);

allorché sia trascorso tre minuti dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente;

- Il gestore della vendita visualizza sul proprio portale un sistema automatico del termine fissato per la formulazione dei rilanci. I rilanci e le osservazioni di ciascun offerente saranno riportati nel portale del gestore della vendita e resi visibili agli altri partecipanti ed al delegato alla vendita;
- Il gestore della vendita assicura l'accesso degli offerenti ai dati contenuti nell'offerta telematica e sostituirà i nominativi con elementi distintivi in grado di assicurarne l'anonimato. Il giudice, il delegato alla vendita ed il cancelliere potranno comunque accedere a tutti i dati contenuti nell'offerta telematica di cui all'art. 14 comma 2° D.M, n. 32/2015;
- I dati contenuti nelle offerte formulate su supporto analogico nonché i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita comparsi innanzi al delegato alla vendita saranno riportati nel portale del gestore della vendita e resi visibili a coloro che parteciperanno alle operazioni di vendita con modalità telematiche;
- L'aggiudicatario dovrà versare nel termine indicato in offerta ovvero, in mancanza, entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione, il residuo del prezzo dovuto, detratto l'importo già versato a titolo di cauzione, oltre alle spese necessarie per il pagamento degli oneri tributari, per **la** trascrizione del decreto di trasferimento e per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, che vengono forfettariamente determinate nella misura dei 20% del prezzo offerto, salvo conguaglio. **Ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo;**
- Il saldo prezzo e le spese nella misura liquidata dal GE, dovranno essere versati su conto corrente postale e/o bancario che verrà tempestivamente indicato dal delegato alla vendita. Qualora il conguaglio sia in eccesso, l'eventuale residua maggiore somma sarà restituita all'aggiudicatario;
- L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato;
- Il mancato versamento del saldo prezzo nonché delle somme necessarie al pagamento degli oneri tributari; alla trascrizione del decreto di trasferimento, comporterà la decadenza dall'aggiudicazione nonché la perdita della cauzione, salvo il risarcimento del maggiore danno ai sensi dell'art 587 c.p.c e 177 disp. att c.p.c.,
- 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.

PUBBLICITA' LEGALE

Si prevedono i seguenti adempimenti:

1. Pubblicazione a cura del Professionista Delegato sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominato "Portale delle Vendite Pubbliche" a norma dell'art. 161 quater disp. att. c.p.c. in conformità alle specifiche tecniche del Ministero stesso, almeno 45 giorni prima dell'asta fissata dal Delegato.
2. Pubblicazione dell'estratto della presente ordinanza, per una sola volta, a cura della Società Edicom Finance srl, Via San Donà 28/b int. 1, Venezia – Mestre, mail: info.rovigo@edicomsrl.it il mercoledì sul quotidiano Il Gazzettino edizione Nazionale nell'inserto legale, la domenica successiva su Il Gazzettino edizione locale nella cronaca di Rovigo, ovvero nella cronaca di Padova ove necessario, nonché sul quotidiano Il Resto del Carlino, edizione locale domenicale. L'estratto dovrà essere, inoltre, 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.
3. Pubblicazione dell'ordinanza di vendita unitamente alla perizia di stima, foto e planimetrie, sui siti internet www.asteannunci.it e www.asteavvisi.it e www.corteappello.venezia.it
4. Pubblicazione dell'estratto dell'avviso di vendita, delle foto e planimetrie anche sui siti commerciali, non obbligatori, previsti dal Gestionale Aste (es. Casa.it; Idealista.com; Bakeca.it; e-bay annunci; Secondamano.it; Subito.it) e il servizio di geo-localizzazione dell'immobile attraverso la App per smart phone Gps Aste.

CONTATTI: Custode - Delegato: Avv. Serena Coppola, con studio in Occhiobello (RO), via Eridania n. 113/s; Mail: avv.serena.coppola@gmail.com; pec: serena.coppola@rovigoavvocati.it; tel. 0425/762424.

Rovigo, 06/12/2024

Il Delegato
Avv. Serena Coppola