



TRIBUNALE ORDINARIO DI ROVIGO
ESEC. IMMOBILIARI – G.E. DOTT. MARCO PESOLI
PROCEDURA ESECUTIVA N. 19/2023 R.G.E.
CUSTODE GIUDIZIARIO I.V.G. Tel: 0425/508793 TEL. MAIL ISVEGI@IVGROVIGO.IT,

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

PRIMO ESPERIMENTO

L'Avv. GIULIA SILVESTRI Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale di Rovigo con ordinanza in data 03.05.2024

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 28 OTTOBRE 2024 alle ore 14:30

avrà luogo l'esame delle offerte e la

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA MISTA

dei seguenti beni

> Detti beni immobili sono analiticamente descritti nella perizia redatta dal Geom. Roberto Tortello ed allegata al fascicolo della esecuzione 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<

LOTTO UNICO

al valore d'asta di Euro 188.000,00 (CENTOTTANTOTTOMILA)

offerta minima Euro 141.000,00 (CENTOQUARANTUNOMILA)

rilancio di Euro 2.000,00 (duemila)

Oggetto: Compendio immobiliare adibito ad attività agricola composto da 4 fabbricati rurali, parte in cattivo stato di manutenzione e conservazione e parte in pessimo stato di manutenzione, con annesso negozio a servizio dell'azienda agricola, in buono stato di manutenzione e vari appezzamenti di terreni agricoli, situato in Pernumia (PD), Via Palù Superiore n. 22 -22/A.

In parte occupato dall'esecutato, **da liberare al trasferimento a cura della procedura**, in parte occupato in forza di contratto di locazione non opponibile alla procedura, in quanto da ritenersi vile ai sensi dell'art. 2923, comma terzo c.c., scadente il 10.11.2036, con **liberazione a cura della procedura unitamente alla parte abitativa al trasferimento.**

corpo: A.

Negozi, botteghe [C1] sito in Via Palù Superiore n. 22/A

Negozio al piano terra (identificato al catasto fabbricati al foglio 3 di Pernumia (PD) - particella 761), composto da: Porticato esterno - Sala degustazione - corridoio - n. 2 disimpegni - n. 3 w.c. - spogliatoio - dispensa - centrale termica - zona preparazione. Il tutto in buono stato di manutenzione e conservazione.

Quota e tipologia del diritto- Piena proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

foglio 3, particella 761, indirizzo Via Palù Superiore n. 22/A, piano terra, comune Pernumia (PD), categoria C/1, classe 3, consistenza mq 151, rendita € 2.066,60

Derivante da: Correzione su dati identificativi del protocollo di presentazione planimetria n. PD0391154/2009 - classamento e rendita validi.

Confini: A Nord: particella 762 - a Est: particella 763 - a Sud: particella 155 - a Ovest: particella 512. Salvo più precisi e attuali.

Fabbricato sprovvisto di attestato di prestazione energetica dell'edificio. Al catasto terreni la particella 761, risulta censita E.U. di mq 1772.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

corpo: B.

Terreno agricolo [T] sito in Via Palù Superiore

Appezzamento di terreno agricolo (Catasto terreni foglio 3 di Pernumia (PD) - particella 762 di mq 410)

Quota e tipologia del diritto - Piena proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Diritto di proprietà per 1/1 , sezione censuaria Pernumia (PD), foglio 3, particella 762, qualità Vigneto, classe 1, superficie catastale mq 410, reddito dominicale: € 3,65, reddito agrario: € 2,54 Derivante da: Tipo mappale del 08/11/2007 - Pratica PD0387697 IN ATTI DAL 08/11/2007 n.387697 .1/2007)

Confini: A Nord: particella 128 - 259 - 260 - a Est: particella 763 - a Sud: particella 155 - a Ovest: particella 763. Salvo più precisi e attuali.

corpo: C.

Terreno agricolo [T] sito in Via Palù Superiore

Appezzamento di terreno agricolo (Catasto terreni foglio 3 di Pernumia (PD) - particella 763 di mq 2200)

Quota e tipologia del diritto - Piena proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Diritto di proprietà per 1/1 , sezione censuaria Pernumia (PD), foglio 3, particella 763, qualità Vigneto, classe 1, superficie catastale mq 2200, reddito dominicale: € 19,57, reddito agrario: € 13,63

Derivante da: Tipo mappale del 08/11/2007 - Pratica PD0387697 IN ATTI DAL 08/11/2007 n. 387697 .1/2007)

Confini: A Nord: particella 562 - a Est: particella 266 - a Sud: particella 155 e 836 - a Ovest: particella 761 e 762. Salvo più precisi e attuali.

corpo: D.

Terreno agricolo [T] sito in Via Palù Superiore

Appezamento di terreno agricolo (Catasto terreni foglio 3 di Pernumia (PD) - particella 260 di mq 794)

Quota e tipologia del diritto - Piena proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Diritto di proprietà per 1/1 , sezione censuaria Pernumia (PD), foglio 3, particella 260, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale mq 794, reddito dominicale: € 5,72, reddito agrario: € 4,10

Derivante da: Impianto Meccanografico del 01/03/1971

Confini: A Nord: particella 400 e 263- a Est: particella 562 - a Sud: particella 762 e 763 - a Ovest: particella 259. Salvo più precisi e attuali.

corpo: E.

Fabbricato rurale [R] sito in Via Palù Superiore n. 22 - 22/A

Fabbricato rurale in pessimo stato di manutenzione e conservazione in parte già crollato (Catasto terreni foglio 3 di Pernumia (PD) - particella 400 di mq 303 - fabbricato rurale).

Quota e tipologia del diritto - Piena proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Diritto di proprietà per 1/1 , sezione censuaria Pernumia (PD), foglio 3, particella 400, qualità Fabbricato rurale, superficie catastale mq 303

Derivante da: Impianto Meccanografico del 01/03/1971

Confini: A Nord: particella 548 a Est: particella 563 - a Sud: particella 260 - a Ovest: particella 263. Salvo più precisi e attuali.

corpo: F.

Terreno agricolo [T] sito in Via Palù Superiore

Appezamento di terreno agricolo (Catasto terreni foglio 3 di Pernumia (PD) - particella 104 di mq 307)

Quota e tipologia del diritto- Piena proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Diritto di proprietà per 1/1 , sezione censuaria Pernumia (PD), foglio 3, particella 104, qualità Seminativo, classe 4, superficie catastale mq 307, reddito dominicale: € 1,56, reddito agrario: € 1,19

Derivante da: Impianto Meccanografico del 01/03/1971 Riunione diritti per morte usufruttuario del 12/06/2018 - Riunione di Usufrutto Voltura n 18142. 1/2023 - Pratica n. PD0137840 in atti dal 16/11/2023.

Confini: A Nord: particella 233 - a Est: particella 198 - a Sud: particella 126 - a Ovest: particella 102 - 197. Salvo più precisi e attuali.

corpo: G.

Terreno agricolo [T] sito in Via Palù Superiore

Appezamento di terreno agricolo (Catasto terreni foglio 3 di Pernumia (PD) - particella 128 di mq 1179)

Quota e tipologia del diritto- Piena proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Diritto di proprietà per 1/1 , sezione censuaria Pernumia (PD), foglio 3, particella 128, qualità Vigneto, classe 1, superficie catastale mq 1179, reddito dominicale: € 10,49, reddito agrario: € 7,31

Derivante da: Impianto Meccanografico del 01/03/1971 Riunione diritti per morte usufruttuario del 12/06/2018 - Riunione di Usufrutto Voltura n 18142. 1/2023 - Pratica n. PD0137840 in atti dal 16/11/2023.

Confini: A Nord: particella 850 - a Est: particella 259 - a Sud: particella 512- a Ovest: particella 390 - 271. Salvo più precisi e attuali.

corpo: H.

Fabbricato rurale [R] sito in Via Palù Superiore n. 22

Fabbricato rurale in cattivo stato di manutenzione e conservazione (Catasto terreni foglio 3 di Pernumia (PD) - particella 129 di mq 70 - fabbricato rurale). Unità immobiliare che assieme all'unità immobiliare identificata al catasto terreni foglio 3 di Pernumia (PD) - particella 262 di mq 40 - fabbricato rurale, risulta adibita ad abitazione dell'esecutato, ed è composta al piano terra da: Ingresso - cucina/pranzo - bagno - ripostiglio - scala interna, ed al piano primo da: corridoio - n. 2 vani letto - disimpegno - terrazzo esterno.

Quota e tipologia del diritto- Piena proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Diritto di proprietà per 1/1 , sezione censuaria Pernumia (PD), foglio 3, particella 129, qualità Fabbricato rurale, superficie catastale mq 70

Derivante da: Impianto Meccanografico del 01/03/1971 Riunione diritti per morte usufruttuario del 12/06/2018 - Riunione di Usufrutto Voltura n 18142. 1/2023 - Pratica n. PD0137840 in atti dal 16/11/2023.

Confini: A Nord: particella 850 a Est: particella 262 - a Sud: particella 263 - 259 - a Ovest: particella 128. Salvo più precisi e attuali.

corpo: I.

Terreno agricolo [T] sito in Via Palù Superiore

Appezamento di terreno agricolo (Catasto terreni foglio 3 di Pernumia (PD) - particella 198 di mq 2319)

Quota e tipologia del diritto- Piena proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Diritto di proprietà per 1/1 , sezione censuaria Pernumia (PD), foglio 3, particella 198, qualità Vigneto, classe 1, superficie catastale mq 2319, reddito dominicale: € 20,62, reddito agrario: € 14,37

Derivante da: Impianto Meccanografico del 01/03/1971 Riunione diritti per morte usufruttuario del 12/06/2018 - Riunione di Usufrutto Voltura n 18142. 1/2023 - Pratica n. PD0137840 in atti dal 16/11/2023.

Confini: A Nord: particella 270 - a Est: particella 511- a Sud: particella 126- a Ovest: particella 104. Salvo più precisi e attuali.

corpo: L.

Terreno agricolo [T] sito in Via Palù Superiore

Appezzamento di terreno agricolo (Catasto terreni foglio 3 di Pernumia (PD) - particella 233 porzione AA di mq 1300)

Quota e tipologia del diritto- Piena proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Diritto di proprietà per 1/1 , sezione censuaria Pernumia (PD), foglio 3, particella 233 - porzione AA, qualità Seminativo, classe 4, superficie catastale mq 1300, reddito dominicale: € 6,61, reddito agrario: € 5,04

Derivante da: Impianto Meccanografico del 01/03/1971 Riunione diritti per morte usufruttuario del 12/06/2018 - Riunione di Usufrutto Voltura n 18142. 1/2023 - Pratica n. PD0137840 in atti dal 16/11/2023.

Confini: A Nord: particella 234 - a Est: particella 271- a Sud: particella 198 e 270- a Ovest: particella 197. Salvo più precisi e attuali.

corpo: M.

Terreno agricolo [T] sito in Via Palù Superiore

Appezzamento di terreno agricolo (Catasto terreni foglio 3 di Pernumia (PD) - particella 233- porzione AB di mq 206)

Quota e tipologia del diritto- Piena proprietà

Identificato al catasto Terreni:

- Diritto di proprietà per 1/1 , sezione censuaria Pernumia (PD), foglio 3, particella 233 - porzione AB, qualità Vigneto, classe 1, superficie catastale mq 203, reddito dominicale: € 1,83, reddito agrario: € 1,28

Derivante da: Impianto Meccanografico del 01/03/1971 Riunione diritti per morte usufruttuario del 12/06/2018 - Riunione di Usufrutto Voltura n 18142. 1/2023 - Pratica n. PD0137840 in atti dal 16/11/2023.

Confini: A Nord: particella 234 - a Est: particella 271- a Sud: particella 198 e 270- a Ovest: particella 197. Salvo più precisi e attuali.

corpo: N.

Terreno agricolo [T] sito in Via Palù Superiore

Appezzamento di terreno agricolo (Catasto terreni foglio 3 di Pernumia (PD) - particella 234- porzione AA di mq 600)

Quota e tipologia del diritto- Piena proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Diritto di proprietà per 1/1 , sezione censuaria Pernumia (PD), foglio 3, particella 234 - porzione AA, qualità Seminativo, classe 4, superficie catastale mq 600, reddito dominicale: € 3,05, reddito agrario: € 2,32

Derivante da: Impianto Meccanografico del 01/03/1971 Riunione diritti per morte usufruttuario del 12/06/2018 - Riunione di Usufrutto Voltura n 18142. 1/2023 - Pratica n. PD0137840 in atti dal 16/11/2023.

Confini: A Nord: particella 235 - a Est: particella 271- a Sud: particella 233 a Ovest: particella 197. Salvo più precisi e attuali.

corpo: O.

Terreno agricolo [T] sito in Via Palù Superiore

Appezzamento di terreno agricolo (Catasto terreni foglio 3 di Pernumia (PD) - particella

Quota e tipologia del diritto- Piena proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Diritto di proprietà per 1/1 , sezione censuaria Pernumia (PD), foglio 3, particella 234 - porzione AB, qualità Vigneto, classe 1, superficie catastale mq 672, reddito dominicale: € 5,98, reddito agrario: € 4,16

Derivante da: Impianto Meccanografico del 01/03/1971 Riunione diritti per morte usufruttuario del 12/06/2018 - Riunione di Usufrutto Voltura n 18142. 1/2023 - Pratica n. PD0137840 in atti dal 16/11/2023.

Confini: A Nord: particella 235 - a Est: particella 271- a Sud: particella 233 a Ovest: particella 197. Salvo più precisi e attuali.

corpo: P.

Terreno agricolo [T] sito in Via Palù Superiore

Appezamento di terreno agricolo (Catasto terreni foglio 3 di Pernumia (PD) - particella 235 di mq 1947)

Quota e tipologia del diritto - Piena proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Diritto di proprietà per 1/1 , sezione censuaria Pernumia (PD), foglio 3, particella 235, qualità Vigneto, classe 1, superficie catastale mq 1947, reddito dominicale: € 17,32, reddito agrario: € 12,07

Derivante da: Impianto Meccanografico del 01/03/1971 Riunione diritti per morte usufruttuario del 12/06/2018 - Riunione di Usufrutto Voltura n 18142. 1/2023 - Pratica n. PD0137840 in atti dal 16/11/2023.

Confini: A Nord: particella 236 e 849 - a Est: particella 271- a Sud: particella 234 a Ovest: particella 197. Salvo più precisi e attuali.

corpo: Q.

Terreno agricolo [T] sito in Via Palù Superiore

Appezamento di terreno agricolo (Catasto terreni foglio 3 di Pernumia (PD) - particella 236 di mq 1587)

Quota e tipologia del diritto- Piena proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Diritto di proprietà per 1/1 , sezione censuaria Pernumia (PD), foglio 3, particella 236, qualità Vigneto, classe 1, superficie catastale mq 1587, reddito dominicale: € 14,41, reddito agrario: € 9,84

Derivante da: Impianto Meccanografico del 01/03/1971 Riunione diritti per morte usufruttuario del 12/06/2018 - Riunione di Usufrutto Voltura n 18142. 1/2023 - Pratica n. PD0137840 in atti dal 16/11/2023.

Confini: A Nord: particella 621- a Est: particella 849 a Sud: particella 235 a Ovest: particella 197. Salvo più precisi e attuali.

corpo: R.

Terreno agricolo [T] sito in Via Palù Superiore

Appezamento di terreno agricolo (Catasto terreni foglio 3 di Pernumia (PD) - particella 259- porzione AA di mq 600)

Quota e tipologia del diritto- Piena proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Diritto di proprietà per 1/1 , sezione censuaria Pernumia (PD), foglio 3, particella 259 - porzione AA, qualità Seminativo, classe 4, superficie catastale mq 600, reddito dominicale: € 3,05, reddito agrario: € 2,32

Derivante da: Impianto Meccanografico del 01/03/1971 Riunione diritti per morte usufruttuario del 12/06/2018 - Riunione di Usufrutto Voltura n 18142. 1/2023 - Pratica n. PD0137840 in atti dal 16/11/2023.

Confini: A Nord: particella 263 - a Est: particella 260- a Sud: particella 762 a Ovest: particella 128. Salvo più precisi e attuali.

corpo: S.

Terreno agricolo [T] sito in Via Palù Superiore

Appezamento di terreno agricolo (Catasto terreni foglio 3 di Pernumia (PD) - particella 259- porzione AB di mq 77)

Quota e tipologia del diritto- Piena proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Diritto di proprietà per 1/1 , sezione censuaria Pernumia (PD), foglio 3, particella 259 - porzione AB, qualità Seminativo, classe 4, superficie catastale mq 77, reddito dominicale: € 0,68, reddito agrario: € 0,48

Derivante da: Impianto Meccanografico del 01/03/1971 Riunione diritti per morte usufruttuario del 12/06/2018 - Riunione di Usufrutto Voltura n 18142. 1/2023 - Pratica n. PD0137840 in atti dal 16/11/2023.

Confini: A Nord: particella 263 - a Est: particella 260- a Sud: particella 762 a Ovest: particella 128. Salvo più precisi e attuali.

corpo: T.

Fabbricato rurale [R] sito in Via Palù Superiore n. 22 - 22/A

Fabbricato rurale in cattivo stato di manutenzione e conservazione Catasto terreni foglio 3 di Pernumia (PD) - particella 262 di mq 40 - fabbricato rurale) Unità immobiliare che assieme all'unità immobiliare identificata al catasto terreni foglio 3 di Pernumia (PD) - particella 129 di mq 70 - fabbricato rurale, risulta adibita ad abitazione dell'esecutato , ed è composta al piano terra da: Ingresso - cucina/pranzo - bagno - ripostiglio - scala interna, ed al piano primo da: corridoio - n. 2 vani letto - disimpegno - terrazzo esterno.

Quota e tipologia del diritto- Piena proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Diritto di proprietà per 1/1 , sezione censuaria Pernumia (PD), foglio 3, particella 262, qualità Fabbricato rurale, superficie catastale mq 40

Derivante da: Impianto Meccanografico del 01/03/1971 Riunione diritti per morte usufruttuario del 12/06/2018 - Riunione di Usufrutto Voltura n 18142. 1/2023 - Pratica n. PD0137840 in atti dal 16/11/2023.

Confini: A Nord: particella 548 a Est: particella 263 - a Sud: particella 263 - a Ovest: particella 129. Salvo più precisi e attuali.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

corpo: U.

Fabbricato rurale [R] sito in Via Palù Superiore n. 22 - 22/A

Fabbricato rurale in cattivo stato di manutenzione e conservazione in parte già crollato Catasto terreni foglio 3 di Pernumia (PD) - particella 263 di mq 141 - fabbricato rurale).

Quota e tipologia del diritto- Piena proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Diritto di proprietà per 1/1 , sezione censuaria Pernumia (PD), foglio 3, particella 263, qualità Fabbricato rurale, superficie catastale mq 141

Derivante da: Impianto Meccanografico del 01/03/1971 Riunione diritti per morte usufruttuario del 12/06/2018 - Riunione di Usufrutto Voltura n 18142. 1/2023 - Pratica n. PD0137840 in atti dal 16/11/2023.

Confini: A Nord: particella 548 a Est: particella 400 - a Sud: particella 229 e 260 - a Ovest: particella 262. Salvo più precisi e attuali.

corpo: V.

Terreno agricolo [T] sito in Via Palù Superiore

Appezamento di terreno agricolo (Catasto terreni foglio 3 di Pernumia (PD) - particella 270- porzione AA di mq 1000)

Quota e tipologia del diritto- Piena proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Diritto di proprietà per 1/1 , sezione censuaria Pernumia (PD), foglio 3, particella 270 - porzione AA, qualità Seminativo, classe 4, superficie catastale mq 1000, reddito dominicale: € 5,08, reddito agrario: € 3,87

Derivante da: Impianto Meccanografico del 01/03/1971 Riunione diritti per morte usufruttuario del 12/06/2018 - Riunione di Usufrutto Voltura n 18142. 1/2023 - Pratica n. PD0137840 in atti dal 16/11/2023.

Confini: A Nord: particella 233 e 271 - a Est: particella 511- a Sud: particella 198 a Ovest: particella 198. Salvo più precisi e attuali.

corpo: Z.

Terreno agricolo [T] sito in Via Palù Superiore

Appezamento di terreno agricolo (Catasto terreni foglio 3 di Pernumia (PD) - particella 270- porzione AB di mq 90)

Quota e tipologia del diritto- Piena proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Diritto di proprietà per 1/1 , sezione censuaria Pernumia (PD), foglio 3, particella 270 - porzione AB, qualità Vigneto, classe 1, superficie catastale mq 90, reddito dominicale: € 0,80, reddito agrario: € 0,56

Derivante da: Impianto Meccanografico del 01/03/1971 Riunione diritti per morte usufruttuario del 12/06/2018 - Riunione di Usufrutto Voltura n 18142. 1/2023 - Pratica n. PD0137840 in atti dal 16/11/2023.

Confini: A Nord: particella 233 e 271 - a Est: particella 511- a Sud: particella 198 a Ovest: particella 198. Salvo più precisi e attuali.

corpo: ZA.

Terreno agricolo [T] sito in Via Palù Superiore

Appezamento di terreno agricolo (Catasto terreni foglio 3 di Pernumia (PD) - particella 271 di mq 2758)

Quota e tipologia del diritto- Piena proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Diritto di proprietà per 1/1 , sezione censuaria Pernumia (PD), foglio 3, particella 271, qualità Vigneto, classe 1, superficie catastale mq 2758, reddito dominicale: € 24,53, reddito agrario: € 17,09

Derivante da: Impianto Meccanografico del 01/03/1971 Riunione diritti per morte usufruttuario del 12/06/2018 - Riunione di Usufrutto Voltura n 18142. 1/2023 - Pratica n. PD0137840 in atti dal 16/11/2023.

Confini: A Nord: particella 849 - a Est: particella 128 e 390- a Sud: particella 270 a Ovest: particella 233 - 234 - 235 Salvo più precisi e attuali.

corpo: ZB.

Terreno agricolo [T] sito in Via Palù Superiore

Appezamento di terreno agricolo (Catasto terreni foglio 3 di Pernumia (PD) - particella 390 di mq 871)

Quota e tipologia del diritto- Piena proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Diritto di proprietà per 1/1 , sezione censuaria Pernumia (PD), foglio 3, particella 390, qualità Vigneto, classe 1, superficie catastale mq 871, reddito dominicale: € 7,75, reddito agrario: € 5,40

Derivante da: Impianto Meccanografico del 01/03/1971 Riunione diritti per morte usufruttuario del 12/06/2018 - Riunione di Usufrutto Voltura n 18142. 1/2023 - Pratica n. PD0137840 in atti dal 16/11/2023.

Confini: A Nord: particella 271 - a Est: particella 128- a Sud: particella 511 a Ovest: particella 270. Salvo più precisi e attuali.

corpo: ZC.

Terreno agricolo [T] sito in Via Palù Superiore

Appezamento di terreno agricolo (Catasto terreni foglio 3 di Pernumia (PD) - particella 511 di mq 1758)

Quota e tipologia del diritto-1/1 - Piena proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Diritto di proprietà per 1/1 , sezione censuaria Pernumia (PD), foglio 3, particella 511, qualità Vigneto, classe 1, superficie catastale mq 1758, reddito dominicale: € 15,63, reddito agrario: € 10,90

Derivante da: Impianto Meccanografico del 01/03/1971 Riunione diritti per morte usufruttuario del 12/06/2018 - Riunione di Usufrutto Voltura n 18142. 1/2023 - Pratica n. PD0137840 in atti dal 16/11/2023.

Confini: A Nord: particella 390 - a Est: particella 512- a Sud: particella 126 a Ovest: particella 198 e 270. Salvo più precisi e attuali.

corpo: ZD.

agricolo sito in Via Palù Superiore n. 22 - 22/A

Appezamento di terreno agricolo (Catasto terreni foglio 3 di Pernumia (PD) - particella 512 di mq 452)

Quota e tipologia del diritto-Piena proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Diritto di proprietà per 1/1 , sezione censuaria Pernumia (PD), foglio 3, particella 512, qualità Vigneto, classe 1, superficie catastale mq 452, reddito dominicale: € € 4,02, reddito agrario: € € 2,80

Derivante da: Impianto Meccanografico del 01/03/1971 Riunione diritti per morte usufruttuario del 12/06/2018 - Riunione di Usufrutto Voltura n 18142. 1/2023 - Pratica n. PD0137840 in atti dal 16/11/2023.

Confini: A Nord: particella 128 - a Est: particella 761- a Sud: particella 155 a Ovest: particella 511. Salvo più precisi e attuali.

corpo: ZE.

agricolo sito in Via Palù Superiore n. 22 - 22/A

Appezamento di terreno agricolo (Catasto terreni foglio 3 di Pernumia (PD) - particella 266 di mq 2240)

Quota e tipologia del diritto- Piena proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Diritto di proprietà per 1/1 , sezione censuaria Pernumia (PD), foglio 3, particella 266, qualità Vigneto, classe 1, superficie catastale mq 2240, reddito dominicale: € 19,52, reddito agrario: € 13,88

Derivante da: Impianto Meccanografico del 01/03/1971

Confini: A Nord: particella 345 - a Est: particella 267- a Sud: particella 155 e 836 a Ovest: particella 763. Salvo più precisi e attuali.

corpo: ZF.

Terreno agricolo [T] sito in Via Palù Superiore

Appezamento di terreno agricolo (Catasto terreni foglio 3 di Pernumia (PD) - particella 267 di mq 372)

Quota e tipologia del diritto- Piena proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Diritto di proprietà per 1/1 , sezione censuaria Pernumia (PD), foglio 3, particella 267, qualità Vigneto, classe 1, superficie catastale mq 372, reddito dominicale: € 3,31, reddito agrario: € 2,31

Derivante da: Impianto Meccanografico del 01/03/1971

Confini: A Nord: particella 345 - a Est: particella 160- a Sud: particella 836 a Ovest: particella 266. Salvo più precisi e attuali.

corpo: ZG.

Terreno agricolo [T] sito in Via Palù Superiore

Appezamento di terreno agricolo (Catasto terreni foglio 3 di Pernumia (PD) - particella 126 di mq 5148)

Quota e tipologia del diritto- Piena proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Diritto di proprietà per 1/1 , sezione censuaria Pernumia (PD), foglio 3, particella 126, qualità Vigneto, classe 1, superficie catastale mq 5148, reddito dominicale: € 45,78, reddito agrario: € 31,90

Derivante da: Impianto meccanografico del 01/03/1971

Confini: A Nord: particella 102 - a Est: particella 511 - a Sud: particella 125 - a Ovest: particella 761 e 762. Salvo più precisi e attuali.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

corpo: ZH.

Terreno agricolo [T] sito in Via Palù Superiore

Appezamento di terreno agricolo (Catasto terreni foglio 3 di Pernumia (PD) - particella 548 i mq 240)

Quota e tipologia del diritto- Piena proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Diritto di proprietà per 1/1 , sezione censuaria Pernumia (PD), foglio 3, particella 548, qualità Seminativo Arborato, classe 1, superficie catastale mq 240, reddito dominicale: € 1,85, reddito agrario: € 1,24

Derivante da: Frazionamento del 18/10/1996 in atti dal 18/10/1996 (n. 2625. 1/1996)

Confini: A Nord: particella 850 - a Est: particella 563- a Sud: particella 129 - 262 - 263 - 400 - a Ovest: particella 128. Salvo più precisi e attuali.

Occupazione:

Corpo: A - B-C- D-F-G-I-L-M-N-O-P-Q-R- S-V-Z-ZA-ZB-ZC-ZD-ZE-ZF-ZG-ZH

Immobili occupati con contratto di locazione stipulato in data 04/02/2022 opponibile ma con canone vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Corpo: E - H - T- U

Immobili occupati dal debitore e dai suoi familiari fino all'aggiudicazione

Regolarità urbanistico-edilizia-catastale: 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 Geom. Roberto Tortello ed allegata al fascicolo della esecuzione 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

DETERMINA

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

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ 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 Edicom Finance S.r.l..

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 comparando 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 sito in Rovigo, via del Sacro Cuore 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 festivo detto termine viene anticipato al venerdì o 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 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 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 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 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; 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 Delegato - di valutare la bontà dell'offerta, nonché 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 "Trib. Rovigo – E.I. 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. Nessuna somma sarà richiesta, in questa fase quale 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 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 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. utilizzo di 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 Delegato - di valutare la bontà dell'offerta, nonché 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 IBAN del conto sul quale è stata 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 sul quale avverrà la restituzione **mediante bonifico della cauzione** 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 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 od 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 sotto-sezioni 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, 1/2, 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, aggravati 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 festivo, il termine viene anticipato al venerdì o 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 sarà 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 oppure a mezzo telefax al recapito del Tribunale di Rovigo 0425.203343.

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 spa ai seguenti recapiti: 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 22 T 08982 12200 019000004208 – Banca Adria Colli Euganei Soc. Coop. Rovigo**) 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." seguito dal numero della Procedura: in caso di mancata aggiudicazione, l'importo verrà restituito mediante bonifico all'IBAN indicato dall'offerente nella domanda al netto degli oneri bancari. Nessuna somma sarà richiesta in questa fase quale 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 Delegato ed il Cancelliere. Con le medesime modalità, possono partecipare anche altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal 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 la Sala Asta Telematica dell'I.V.G sita in Viale Don Lorenzo Milani 1 - Tel: 0425/508793; Email: isvegi@ivgrovigo.it,

Il Delegato provvederà per le offerte analogiche ad aprire le buste precedentemente depositate e custodite presso lo studio del Delegato 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.

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 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 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.

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 del 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 delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate in precedenza; l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito. Ogni indicazione sul punto sarà in ogni caso fornita dal 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 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 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 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 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, 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, o di quello ulteriore che sarà indicato dal delegato qualora ricorrano giusti motivi, l'offerente è reso edotto che sarà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e che 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.

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 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 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.

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 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).

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 medesimi presso l'immobile suddetto. Le richieste di visita dell'immobile dovranno essere trasmesse tramite il **Portale delle Vendite Pubbliche** e la visita si svolgerà entro i successivi 15 giorni.

Maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite a ogni interessato dal Custode, dalla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, dal Delegato AVV. GIULIA SILVESTRI; maggiori informazioni potranno inoltre essere reperite sul Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> e sui siti internet www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.corteappello.venezia.it, www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, www.tribunale.rovigo.it.

AWERTE

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'acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'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 articoli 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 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 a carico della Procedura, salvo quanto sopra indicato per il 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, e il costo di mediazione è un costo aggiuntivo che l'interessato senza motivo dovrà sopportare. Il Custode è a disposizione per legge per fornire tutte le informazioni e l'ausilio necessario ed è gratuito.

Rovigo, 27.06.2024

Il Delegato
AW. GIULIA SILVESTRI