

**studi legali riuniti
bacchiega marangoni giandiletti previatello
associazione professionale**

avvocati
moira bacchiega
barbara marangoni
riccardo giandiletti
guido previatello

TRIBUNALE DI ROVIGO

Istanza di autorizzazione alla vendita di quota indivisa di beni immobili

tramite gara telematica ex art. 216 CCII

a mezzo di soggetto specializzato alla vendita

Con designazione notaio rogante

Procedura di liquidazione controllata dei beni: **N. 3/2022 per** [REDACTED]

Giudice Delegato:

Dr.ssa Benedetta Barbera

Gestore/Liquidatore nominato:

Avv. Moira Bacchiega

Ill.mo Giudice Delegato,

Il sottoscritto avv. Moira Bacchiega in qualità di Liquidatore nominato ex art. 270 comma 2, lett. B), D.Lgs n. 8/2022 con sentenza pubblicata in data 28.09.2022, nonché iscritta all'elenco dei delegati alla vendita di cui all'art. 179 ter disp. att. cpc. dell'intestato Tribunale

Premesso

1 – che all'attivo della procedura in epigrafe indicata è stata acquisita la quota di $\frac{1}{4}$ di abitazione classata come villino, posta in Comune di Polesella via XXV Aprile, n. 189, pervenuta a [REDACTED] per successione ereditaria [REDACTED] censita in Comune di Polesella (RO) al Censuario di Polesella:

- **foglio 9, particella 1032, subalterno 3** con sub 4 corte esclusiva, indirizzo via XXV Aprile n. 189 , piano T-1, categoria A/7, classe 1, consistenza vani 8, superficie catastale mq.167 totali, rendita € 702,38;



studi legali riuniti
bacchiega marangoni giandiletti previatello
associazione professionale

avvocati
moira bacchiega
barbara marangoni
riccardo giandiletti
guido previatello

- **foglio 9, particella 1032, subalterno 5**, indirizzo via XXV Aprile n. 189 ,
piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 17, rendita € 54,43;

Terreno di sedime del fabbricato Censito al Catasto Terreni del Censuario di
Polesella: Fg. 9 particella 1032 di mq 636 E.U.

2 - che l'immobile non è divisibile, come accertato dallo stimatore nominato,
geom. Fabio Penna, nel rapporto di stima datato 22.2.2023, depositato a PCT,
in data 08.03.2023 (cfr. **doc. 1** rapporto di stima).

3 - che il perito stimatore ha indicato **in euro 21.250,00=** il valore di mercato
della quota di $\frac{1}{4}$ in titolarità di [REDACTED] (quota che risulta libera da pesi
pregiudizievoli) e in €. 18.000,00= il valore base al prezzo d'asta, al netto
delle decurtazioni per lo stato di fatto e le vendite giudiziarie (cfr. doc. 1 cit.).

4 – che tutti i comproprietari, previa autorizzazione resa dal G.D. in data
11.7.2023, hanno ricevuto, a mezzo del servizio postale, in analogia agli artt.
599 cpc e 180 co. 1, disp att. cpc., la notifica di avviso volto ad impedire a
[REDACTED]
[REDACTED] di lasciar separare la propria quota parte delle cose
comuni senza ordine del Giudice e, nel contempo, volto a consentire loro di
manifestare le proprie determinazioni in ordine alla separazione e
attribuzione in natura della quota dell'immobile in questione, pena, in difetto,
la radicazione del giudizio di divisione, come indicato nell'integrazione del
Programma di Liquidazione del 27.3.2023;

5 – [REDACTED]
[REDACTED]



**studi legali riuniti
bacchiega marangoni giandiletti previatello
associazione professionale**

avvocati
moira bacchiega
barbara marangoni
riccardo giandiletti
guido previatello

[REDACTED]

6 – che la comproprietaria pro indivisa dell'immobile, [REDACTED],
in data 24.9.2024, ha manifestato l'interesse ad acquistare la quota indivisa di
 $\frac{1}{4}$ dell'immobile in titolarità di [REDACTED] formulando preliminare
offerta cauzionata di acquisto al valore di mercato indicato dal nominato
CTU di €. 21.250,00=, senza decurtazioni di legge per la vendita giudiziaria
(cfr. **doc. 3**), salvi, se ed in quanto ritenuto necessari dal notaio rogante, gli
adempimenti di cui all'art. 2650 c.c.

7 – [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

8 – **Che, in ragione di quanto sopra, il prezzo base d'asta viene
determinato, sulla base dell'offerta medio tempore pervenuta di euro
21.250,00=, equivalente al valore di mercato stimato dal CTU, come:
segue:**

LOTTO UNICO: Piena proprietà della quota indivisa di $\frac{1}{4}$:

Prezzo base d'asta: **21.250.00 €.**

Rilanci minimi pari ad €. 500,00=

Cauzione 10% del prezzo offerto.



studi legali riuniti
bacchiega marangoni giandiletti previatello
associazione professionale

avvocati
moira bacchiega
barbara marangoni
riccardo giandiletti
guido previatello

Si ritiene, pertanto, non applicabile l'art. 216, comma 7, CCII ragion per cui non potranno essere ritenute valide offerte minime ridotte del 25% rispetto al prezzo basa d'asta suindicato.

9 -

10 - **Che** il pagamento del saldo prezzo di aggiudicazione e degli oneri tributari non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione provvisoria; l'aggiudicazione potrà divenire definitiva soltanto qualora non venga ordinata, dal Giudice Delegato, la sospensione delle operazioni.

11- **Che** le spese notarili del notaio rogante, le spese di registrazione, di trascrizione, di voltura, le altre imposte, gli altri oneri e diritti e le spese per il perfezionamento del trasferimento della proprietà saranno a carico dell'aggiudicatario, come pure le spese per l'acquisizione del certificato energetico previsto dal d.lgs. 192/2005, come modificato dal d.lgs. 311/2006 e successive integrazioni e modificazioni e le spese per la cancellazione delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla quota indivisa dei suddetti immobili, ivi compresa la sentenza di apertura della LC in epigrafe.

12 – **che** conformemente all'integrazione del Programma di Liquidazione autorizzato, si ritiene che la vendita a mezzo di soggetto specializzato, realizzata mediante procedura competitiva telematica in modalità sincrona



studi legali riuniti
bacchiaga marangoni giandiletti previatello
associazione professionale

avvocati
moira bacchiaga
barbara marangoni
riccardo giandiletti
guido previatello

mista sia conforme alla normativa di cui al DM 32/2015, nonché rispondente ai parametri di cui all'art. 216 CCII, e rappresenti, per ragioni di economicità, flessibilità e trasparenza, un modello di vendita efficace, specie se accompagnato da apposita pubblicità su internet e dalla possibilità di presentazione delle offerte anche telematiche e svolgimento della gara per via telematica, nonché per l'assistenza completa alla procedura per la predisposizione burocratica della vendita telematica.

13 - Che in virtù dell'approvazione del Programma di liquidazione del 7.2.2023 e del visto apposto il 18.4.2023 alla sua integrazione, lo scrivente Liquidatore, ha conseguito, in data 25-30.9.2024, da Gruppo Edicom spa, soggetto autorizzato ex D.M. 26.2.2015 n. 32 allo svolgimento della vendita di beni immobili con modalità telematiche ex art. 161 – ter disp. att. c.p.c., operante nel distretto della Corte d'Appello di Venezia, Offerta pubblicità multilivello per la vendita su piattaforma telematica del Gruppo Edicom spa Rete d'Imprese, che prevede:

- la commissione del **3,5%** oltre IVA sul valore di aggiudicazione a carico dell'aggiudicatario, con un minimo di €. 500,00=, che andrà da questi versata direttamente ad Edicom Servizi srl. **Il tutto senza oneri di commissione, vincoli contrattuali o penali a carico della procedura in ipotesi di mancata aggiudicazione** (cfr. **doc. 4**);

14 - Che essendo doveroso contenere le spese di vendita, di guisa appare, altresì, opportuno contenere le spese di pubblicità della vendita telematica, ritenendosi le stesse assolute con la mera pubblicità nel PVP e nei siti internet



studi legali riuniti
bacchiaga marangoni giandiletti previatello
associazione professionale

avvocati
moira bacchiaga
barbara marangoni
riccardo giandiletti
guido previatello

a ciò deputati ex artt. 216 co 5, CCII e 490, co 2, cpc, nonché nella rivista aste giudiziarie edizione nazionale secondo, l'offerta pubblicitaria del Gruppo Edicom spa (cfr. doc. 4 cit.).

15 - Che la gestione ed organizzazione delle visite degli immobili, prenotate attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche, da terzi interessati, verrà eseguita dallo scrivente;

16 - che l'immobile verrà liberato a cura della procedura con l'aggiudicazione in asta dell'immobile, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario ex art. 216, co. 2, 5° inciso CCII e art. 560, co. 10, cpc.

Ritenuto che

17. il soggetto specializzato possa essere individuato in Edicom Servizi S.R.L. - Gruppo Edicom Rete di Imprese, che curerà la vendita a mezzo della propria piattaforma www.doauction.it, mettendo a disposizione gratuitamente la sala aste con assistenza in loco fornita da personale specializzato per lo svolgimento della gara, nonché la pubblicità legale ex art. 490 I, II, III comma cpc, grazie alla sua dotazione di strutture e mezzi che garantiscono un efficace collocazione dei beni sul mercato.

Quanto sopra premesso, il sottoscritto Liquidatore

Chiede che

L'Ill.mo G.D., voglia, autorizzare la vendita della quota indivisa di $\frac{1}{4}$ dell'immobile, meglio descritto in narrativa, nello stato di fatto in cui si trova, **al prezzo base d'asta determinato sulla base dell'offerta medio tempore pervenuta di euro 21.250,00=**, equivalente al valore di mercato



studi legali riuniti
bacchiega marangoni giandiletti previatello
associazione professionale

avvocati
moira bacchiega
barbara marangoni
riccardo giandiletti
guido previatello

stimato dal CTU, oltre imposte ed oneri di legge, con prezzo minimo (pari al Prezzo Base) di €. 21.250,00= oltre imposte ed oneri di legge; ed offerte in aumento di €. 500,00=, ai sensi di legge, dando atto che non verranno ritenute valide offerte minime ridotte del 25% rispetto al prezzo basa d'asta suindicato. Il tutto, con oneri di liberazione, in ipotesi di aggiudicazione a terzi, a carico della procedura, salvo il disposto dell' art. 216, co. 2, 5° inciso CCII e dell'art. 560, co. 10, cpc, ed **autorizzando la vendita telematica con l'ausilio di Edicom Servizi srl - Gruppo Edicom – Rete d'Imprese, in virtù del preventivo acquisito**, previa pubblicità sul portale delle vendite pubbliche e sui siti internet all'uopo deputati, da effettuarsi almeno 45 giorni prima rispetto alla data d'asta, con rogito da compiersi avanti il **Notaio Giannerico Cocito di Adria (RO)**.

Con osservanza.

Si allegano:

al doc. 1: rapporto di valutazione

al doc. 2 : atto accettazione eredità

al doc.3 offerta cauzionata acquisto immobile comproprietaria

al doc. 4: preventivo Edicom Servizi - Gruppo Edicom– Rete d'Imprese

Rovigo, li 30 settembre 2024

Il Liquidatore nominato

Avv. Moira Bacchiega

F.to digitalmente

