

**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 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. 14/2023 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 12.09.2023, nonché iscritta all'elenco dei delegati alla vendita di cui all'art. 179 ter disp. att. cpc. dell'intestato Tribunale

Premesso

1 - Che nell'attivo della procedura di liquidazione controllata del patrimonio del [REDACTED] sono stati appresi i seguenti immobili in piena proprietà del predetto ubicati in Comune di Lusia (RO):

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sita in Via dell'Artigianato n. 36, Comune di Lusia (RO): proprietà per 1/1, censita al Catasto Fabbricati:

Comune di Lusia (RO):



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

avvocati
moira bacchiega
barbara marangoni
riccardo giandiletti
guido previatello

▪ foglio 12, particella 197, subalterno 7, indirizzo via dell'Artigianato n. 36, piano T-1, categoria A/3, classe 1, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 170 mq- totale escluse aree scoperte 169 mq, rendita Euro 291,28.

Derivante da:

- variazione del 09.11.2015 - inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione del 13.03.2015 pratica n. RO0019702 in atti dal 13.03.2015 RSU (n. 7977.1/2015);
- variazione toponomastica del 24.10.2014 pratica n. RO0088009 in atti dal 24.10.2014 variazione di toponomastica (n. 32779.1/2014);
- variazione nel classamento del 31.10.2006 Pratica n. RO0079527 in atti dal 31.10.2006 variazione di classamento (n. 7227.1/2006);
- fusione del 31.10.2005 pratica n. RO0087163 in atti dal 31.10.2005 fusione (n. 9223.1/2005).

Identificativo corpo: B.

Laboratorio per arti e mestieri [C3] sito in Via Provvidenza n. 306, Comune di Lusia (RO), proprietà per 1/1, censito al Catasto Fabbricati, Comune di Lusia (RO):

▪ foglio 12, particella 197, subalterno 6, indirizzo via della Provvidenza n. 306, piano T, classe 1, consistenza 184 mq, superficie catastale totale 230 mq, rendita Euro 437,13.

Derivante da:

- variazione del 09.11.2015 - inserimento in visura dei dati di superficie;



studi legali riuniti
bacchiaga marangoni giandiletti previatello
associazione professionale

avvocati
moira bacchiaga
barbara marangoni
riccardo giandiletti
guido previatello

- variazione nel classamento del 31.10.2006 Pratica n. RO0079527 in atti dal 31.10.2006 variazione di classamento (n. 7227.1/2006);
- fusione del 31.10.2005 pratica n. RO0087163 in atti dal 31.10.2005 fusione (n. 9223.1/2005).

Identificativo corpo: C. Area scoperta esclusiva sita in Via dell'Artigianato n. 36 e Via Provvidenza n. 306, Comune di Lusia (RO), proprietà per 1/1, censita al Catasto Terreni: AREA DI ENTI URBANI E PROMISCUI, in Comune di Lusia (RO):

- foglio 12, particella 197, qualità ente urbano, superficie catastale 688 mq.

Derivante da:

- impianto meccanografico del 20.01.1976.

Confini per tutto il lotto: Nord particella 196, Est particella 198, Sud particella 151, Ovest parti-cella 249.

2 - Che il valore complessivo dei beni da alienare, attribuito dal CTU, ing. Michela Sacchetto, nella relazione di stima già depositata nella procedura es. im. n. 199/2022 rg. es. Tr. Ro - frattanto sospesa -, ed acquisita e depositata agli atti della presente procedura concorsuale, che dovrà essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, è pari ad euro 82.000,00=, al netto delle spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/ catastale (€. 21.000,00), della riduzione del 10% del valore dovuto allo scarso stato di manutenzione degli immobili, alla presenza di umidità, muffa sulle pareti ed infiltrazioni d'acqua dalla



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

avvocati
moira bacchiega
barbara marangoni
riccardo giandiletti
guido previatello

copertura (€ 13.702,99) e alla riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi (€ 20.554,48);

3 - che il CTU nell'elaborato peritale ha escluso la conformità catastale dei cespiti confluiti nel Lotto 01, (cfr. **doc. 1**) evidenziando la presenza: di modifiche interne ed esterne relative al posizionamento di alcune tramezze e finestre sia nel corpo A (abitazione) che del corpo B (laboratorio/autofficina), una diversa collocazione delle altezze dei solai del corpo A, oltre all'errata indicazione della sagoma dell'edificio nell'estratto di mappa (cfr. pag. 6 della CTU), stimando in € 2.000,00= le spese di regolarizzazione catastale presunte (cfr. pag. 6 della CTU);

4 – che, in ipotesi analoga a quella di specie, il Tribunale di Udine, con pronuncia 21.01.2022, ha statuito che: *“La sanzione di nullità dell’atto, di cui all’art. 29 comma 1-bis della L. n. 52/1985, introdotto dal D.L. n. 78/2010, convertito nella L. 122/2010, collegata all’assenza di conformità catastale dell’immobile compravenduto può trovare applicazione ai soli atti tra privati che siano espressione di autonomia negoziale, **risultando invece ad essa estranee le vendite forzate, al cui genus devono ricondursi tutte le vendite in sede fallimentare, anche quando non siano attuate nelle forme previste per le esecuzioni individuali ed il trasferimento del diritto reale venga realizzato con atto notarile cui intervengano il curatore fallimentare ed il soggetto individuato come migliore offerente a seguito di procedura competitiva;***

