



TRIBUNALE DI ROVIGO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Il giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Rossana Marcadella
rilevato che risulta presentata offerta *ex art. 568 bis* c.p.c. da parte di
[REDACTED], per l'acquisto diretto degli immobili
pignorati per il prezzo di € 80.000,00, da ritenersi valida e ammissibile in
quanto:

- non inferiore al prezzo base determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c. secondo la stima effettuata dall'esperto all'uopo nominato, ritenuta congruamente motivata in ordine al valore di mercato e al giusto prezzo in sede esecutiva;
- depositata dal debitore nei termini di legge (almeno 10 giorni prima dell'udienza *ex art. 569* c.p.c.) e non preceduta da altre istanze e offerte *ex art. 568* c.p.c.;
- notificata dal debitore stesso almeno cinque giorni prima dell'udienza al creditore procedente, ai creditori di cui all'articolo 498 c.p.c. e a quelli intervenuti prima del deposito dell'offerta medesima;
- depositata in cancelleria in originale e accompagnata deposito di assegno circolare intestato alla procedura per l'importo di €8.000,00=, non inferiore al decimo del prezzo offerto;

rilevato che all'udienza ex art. 569 c.p.c. il creditore procedente si è opposto alla vendita diretta in quanto ritiene che in sede di vendita esecutiva sia possibile ricavare un corrispettivo superiore, chiedendo la vendita;

ritenuto, vista l'opposizione del procedente, di dover provvedere ai sensi del quinto comma dell'art. 569 *bis* c.p.c.;

ritenuto che, pertanto, deve essere disposta la vendita sulla base dell'offerta pervenuta secondo le specifiche disposizioni della norma sopra richiamata che prevede un termine per la pubblicità dell'offerta e della vendita non superiore a 45 giorni, un termine per la presentazione di eventuali altre offerte, non inferiori a quella già acquisita, di 90 giorni decorrenti dal deposito e comunicazione del presente provvedimento, l'espletamento dell'udienza di vendita nei successivi 15 giorni;

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Visti gli artt. 569 *bis*, 570 e s.s. e 591 *bis* c.p.c.

DELEGA

il compimento delle operazioni di deliberazione sull'offerta e vendita del lotto unico al avv. Coppola Serena il quale provvederà secondo le istruzioni di seguito riportate.

L'udienza per la deliberazione sull'offerta già presentata e, in caso di pluralità di offerte, per la gara tra gli offerenti, avrà luogo avanti al professionista delegato entro il termine di cui all'art. 569-bis, comma 5, n. 3, dunque entro 15 giorni dalla scadenza del termine di cui al precedente n. 2 (individuato in 90 giorni per la formulazione di ulteriori offerte) per il prezzo base di € 80.000,00 pari all'offerta già presentata, senza possibilità di presentazione di offerte inferiori che saranno

ritenute inammissibili. Si rende noto che i beni oggetto dei lotti messi in vendita saranno soggetti a tassa di registro o ad IVA al variare del regime fiscale vigente al momento dell'atto di trasferimento e in base alle condizioni fiscali soggettive dell'aggiudicatario.

Gli immobili pignorati sono oggetto di vendita coattiva nella consistenza indicata della perizia del perito stimatore che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta.

OFFERTE:

ogni offerente, tranne il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare l'offerta entro le ore 12 dell'ultimo giorno non festivo precedente quello delle vendite,

- A) per le offerte presentate in maniera analogica: dovranno essere depositate presso lo studio del professionista delegato - previo appuntamento **entro le ore 12:00** giorno precedente alla data fissata per la vendita. **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, del Professionista Delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.; 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 ancora sigillate, sono attribuite a ciascun fascicolo sulla base delle indicazioni reperite sulla busta più interna e saranno aperte all'ora fissata per l'esperimento senza incanto;

l'esame delle offerte verrà compiuto Presso la Sala Aste dell'IVG di Rovigo; le buste contenenti le offerte non saranno aperte se non alla data fissata ed alla presenza degli offerenti;

immediatamente dopo la gara gli assegni circolari, depositati unitamente alle offerte, siano restituiti a coloro che non siano aggiudicatari;

la cauzione verrà versata su conto corrente, intestato alla Procedura esecutiva, presso l'Istituto di Credito individuato dal Delegato;

su tale conto corrente verranno anche versati dall'aggiudicatario il saldo prezzo e le spese conseguenti al trasferimento,

B) per le offerte telematiche, invece, valgono le prescrizioni di cui all'art. 12 DM 32/2015 (con l'avvertenza che 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);

In ogni caso, la cauzione, a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare **accreditata sul conto entro il giorno precedente alla vendita.** La cauzione verrà ritenuta valida, ove la valuta sarà pervenuta alle ore 12.00 del giorno antecedente alla vendita sul conto corrente del processo. **Non sono ammesse offerte che siano inferiori al prezzo base d'asta.**

3) Oltre al prezzo offerto, alla cauzione e al termine per il versamento del saldo prezzo (se inferiore a quello qui indicato), la domanda di partecipazione dovrà riportare:

- ◆ le complete generalità dell'offerente;
- ◆ l'indicazione del codice fiscale;
- ◆ nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale prescelto;
- ◆ in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotta la visura camerale e i documenti attestanti i poteri conferiti all'offerente se non evincibili dalla visura stessa. In caso di aggiudicazione sarà eventualmente richiesta alla società aggiudicataria la produzione del certificato camerale C.C.I.A.A.

Tutte le buste esterne saranno aperte dal Delegato prima dell'inizio delle gare fissate per ciascun giorno. Le offerte segrete, ancora sigillate, sono attribuite a ciascun fascicolo sulla base delle indicazioni reperite sulla busta più interna e saranno aperte all'ora fissata per l'esperimento senza incanto; L'aggiudicatario dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio in Rovigo ai sensi dell'art. 582 c.p.c., in mancanza le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria.

4) L'aggiudicatario, **nel termine di 90 giorni dall'aggiudicazione**, dovrà depositare il residuo prezzo, detratto l'importo per cauzione già versato, nel CONTO CORRENTE BANCARIO aperto dal delegato medesimo, che dovrà rilasciare una attestazione di avvenuto versamento.

5) Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene (registrazione/trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e cancellazione delle formalità pregiudizievoli/etc.).

L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione e deve essere versato prioritariamente, con la conseguenza che il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori), tenuto conto della preventiva imputazione a oneri di trasferimento della somma versata dall'aggiudicatario, comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, oltre alla eventuale condanna *ex artt.* 587, 2° co, c.p.c. e 177 disp att. c.p.c.;

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

della vendita sarà data pubblica notizia dal professionista delegato mediante l'inserimento sul Portale delle vendite pubbliche dell'avviso di vendita, dell'offerta pervenuta (senza indicazione nominativa dell'offerente), della ordinanza di delega, dell'elaborato peritale, nonché di ulteriori eventuali allegati come previsto dall'art. 490 c.p.c. **entro 30 giorni dal presente provvedimento.**

Si prevedono i seguenti adempimenti pubblicitari:

1. Pubblicazione a cura del Gruppo Edicom s.p.a 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'ordinanza di vendita unitamente all'avviso di vendita, perizia di stima, foto e planimetrie sul portale *ex art.* 490 II comma c.p.c.:

www.asteannunci.it e relativo network legale oltre che sul sito www.corteappello.venezia.it.

3. Pubblicazione dell'estratto dell'avviso di vendita, a cura del Gruppo Edicom s.p.a., Via Torre Belfredo 64 – 30174 Venezia Mestre - mail: info.rovigo@edicomspa.it 041-5369911, sul quotidiano: Il Gazzettino edizione locale, nella cronaca di Rovigo, ovvero nella cronaca di Padova ove necessario. L'estratto dovrà altresì essere pubblicato: sul quindicinale “La Rivista delle Aste Giudiziarie”, ed una missiva, attraverso il servizio di Postal Target, dovrà essere inviata ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito, almeno 45 giorni prima dell'asta fissata dal Delegato.

4. Pubblicità integrativa mediante i servizi di AstaLegale.net secondo la convenzione stipulata con il Tribunale il 1.6.2021, mediante la pubblicazione presso i siti e l'app del gestore, nonché sul servizio di Vetrina Permanente.

PUBBLICITA' A CURA DI I.V.G. ROVIGO

5. Pubblicità dell'avviso di vendita sul sito www.ivgrovigo.it unitamente a documentazione fotografica, planimetrie, virtual tour 360 ° (quando effettuato), perizia di stima, ordinanza di vendita e moduli di partecipazione alla vendita.

6. Pubblicità dell'avviso di vendita sul sito www.astagiudiziaria.com unitamente a documentazione fotografica, planimetrie, perizia di stima, ordinanza di vendita e moduli di partecipazione alla vendita.

7. Redazione mensile ai sensi del DM 109/97, del Bollettino Ufficiale delle vendite Giudiziarie Immobiliari, bollettino redatto a colori riportante le descrizioni ed i dati relativi alla vendita degli immobili in asta nel mese successivo.

8. Pubblicità nella bacheca immobiliare presso sede I.V.G. con documentazione fotografica ed i dati relativi alla vendita degli immobili.
9. Pubblicità dell'annuncio di vendita sul portale www.immobiliare.it unitamente alla documentazione fotografica, planimetrie, perizia di stima e virtual tour 360 °quando realizzato.
10. Pubblicità dell'annuncio di vendita sui portali www.idealista.it e www.casa.it unitamente alla documentazione fotografica e planimetrie.
11. Affissione, quando possibile, di cartelli pubblicitari all'esterno dell'immobile recante dicitura "immobile all'asta" e i dati del sito www.ivgrovigo.it e il numero di telefono del custode giudiziario.

Gli ulteriori oneri economici necessari alla pubblicità sono posti, qualora non vi siano somme sufficienti a disposizione della procedura, di cui è di regola autorizzato l'impiego in via prioritaria, a carico anticipato provvisorio di tutti i creditori e in privilegio ex art. 2770 c.c., con avviso che la mancata tempestiva corresponsione delle somme agli ausiliari della pubblicità impedirà i relativi adempimenti e che se ciò accadrà per due volte l'esecuzione verrà dichiarata improcedibile; in caso di mancato tempestivo pagamento per la prima volta, il sollecito di pagamento, con l'indicazione delle relative conseguenze andrà inoltrato a tutti i creditori titolati. Qualora, anche a seguito di tale avviso, le somme richieste non vengano corrisposte per la seconda volta, gli atti andranno rimessi al GE. In tali casi, è sempre autorizzato, senza bisogno di specifica istanza, il differimento dell'asta al fine di rispettare i termini pubblicitari.

Dispone che delegato provveda:

1. **al controllo di trascrizioni**, anteriori al pignoramento, ostantive alla certezza della vendita coattiva, o comunque estranee all'effetto purgativo di

cui all'art. 586 c.p.c., rimettendo gli atti a questo giudice nell'ipotesi di riscontro di impedimenti alla vendita, mentre nel caso di formalità di cui non è possibile la cancellazione, a darne notizia nell'avviso di vendita;

2. al controllo della titolarità in capo al debitore esecutato dei diritti reali oggetto di apprensione esecutiva, sulla base della documentazione ipo-catastale o della certificazione sostitutiva notarile depositata dal creditore precedente e della relazione dell'esperto già nominato da questo giudice ai sensi del 3° comma dell'art. 568, *provvedendo, se del caso, ad acquisire agli atti il certificato di stato civile del debitore esecutato al fine di verificare se i beni pignorati ricadano in comunione legale ai sensi dell'art. 177 c.c.*, nell'ipotesi in cui riscontri una discordanza tra diritti pignorati e reale consistenza degli stessi provveda ad informarne questo giudice, trasmettendogli agli atti senza indugio;

3. al controllo dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili, della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all'art. 18 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, nonché le notizie di cui agli articoli 17 e 40 della citata Legge n. 47 del 1985; nel caso di insufficienza di tali notizie, tali da determinare le nullità di cui all'art. 17, 1° comma, ovvero di cui all'art. 40, 2° comma, della Legge n. 47 del 1985, ne dovrà essere fatta menzione nell'avviso con l'avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge n. 47 del 1985;

MODALITÀ DELLA VENDITA

La vendita telematica dovrà essere predisposta con modalità sincrona mista di cui al dm 32/15 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 comparendo innanzi al

professionista delegato. La partecipazione a questa tipologia di gara prevede che l'offerta di acquisto possa essere presentata per via telematica, a norma dell'art. 12 e 13 del dm 32/15, o in modalità tradizionale mediante deposito presso lo studio del professionista. In tale contesto coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche parteciperanno alle operazioni di vendita con le medesime modalità, mentre coloro che hanno formulato l'offerta con modalità tradizionale parteciperanno comparando innanzi al professionista delegato

**DISPONE CHE IL DELEGATO, ALL'UDIENZA DI VENDITA
PROVVEDA**

1. all'apertura delle buste depositate dagli offerenti;
2. all'esame delle offerte pervenute, della congruità e della tempestività della cauzione prestata, e degli allegati richiesti secondo le modalità indicate nella presente ordinanza;
3. a dichiarare l'inefficacia o l'inammissibilità delle offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza; in presenza di idoneo estratto conto depositato in udienza, il delegato ammetterà alla gara solo gli offerenti, il cui deposito sia evincibile dall'estratto depositato senza ulteriori indagini **e la cui valuta di accredito sia anteriore alla data di udienza;**
4. in caso di mancanza di offerte ammissibili ulteriori rispetto a quella dell'attuale offerente, all'aggiudicazione a quest'ultimo anche se non presente;
5. nella ipotesi di più offerte ammissibili e subito dopo la deliberazione sulle stesse, ad avviare la gara tra gli offerenti *ex art. 573 c.p.c.* compreso l'attuale offerente, partendo dall'offerta

più alta (eventualmente approssimata a cifra omogenea al solo fine del più agevole svolgimento della gara), dalla quale si avvierà il meccanismo incrementale delle offerte pronunciando l'aggiudicazione a favore del migliore offerente; le offerte in aumento non potranno essere inferiori a:

- € 500,00 per gli immobili valutati fino a 50.000,00;
- € 1.000,00 per gli immobili valutati oltre i 50.000,00 e fino a 100.000,00
- € 2.000,00 per gli immobili valutati oltre i 100.000,00 e fino a 200.000,00
- € 5.000,00 per tutti gli immobili valutati oltre 200.000,00;

6. nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo indicato nell'offerta;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta e dunque all'attuale offerente;

7. a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583, anche in presenza di mandato speciale con sottoscrizione autenticata dall'avvocato;

8. a dare tempestivo avviso a questo giudice del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 del codice e art. 176 e 177 disp. att. c.p.c., nonché per disporre la vendita con decreto secondo le modalità ordinarie, come previsto dall'art. 569 *bis* comma 8 c.p.c.;
9. a predisporre, effettuato il versamento del prezzo ai sensi degli artt. 585, entro e non oltre 60 giorni, il decreto di trasferimento, trasmettendolo senza indugio a questo giudice unitamente al fascicolo; al decreto dovrà essere allegato il certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 18 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47, avente validità di un anno dal rilascio, o, in caso di scadenza, altro certificato sostitutivo che il notaio provvederà a richiedere; nel decreto dovrà essere fatta menzione anche della situazione urbanistica dell'immobile risultante dalla documentazione acquisita nel fascicolo processuale. Ai sensi dell'art. 164 disp. art. c.p.c., provvederà inoltre ad ogni altro incombenza, anche di carattere fiscale, che ai termini di legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene;
10. ad eseguire le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso ai sensi dell'art. 12 del D.L. n. 59 del 1978 ed a pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole cancellabile ex art. 586 c.p.c. con il

decreto di trasferimento (a titolo esemplificativo, pignoramenti immobiliari, sequestri, decreti di ammissione alla procedura di concordato preventivo, amministrazione controllata, sentenze di fallimento successivi al pignoramento) sulla base di una copia autentica del decreto stesso rilasciata dalla cancelleria che si esonera dalle attività suesposte visto il combinato disposto degli articoli 36 legge 24 novembre 2000 n° 340 e 591 bis II comma n°5 c.p.c.;

11. successivamente all'aggiudicazione, il delegato, dovrà depositare nel fascicolo della procedura, entro e non oltre 7 giorni lavorativi, il verbale di aggiudicazione, di liquidazione dei compensi e delle spese spettanti per le attività espletate;
12. in ogni ipotesi in cui, per qualsiasi ragione, il bene immobile non è aggiudicato all'udienza di vendita qui fissata, il delegato ne darà immediato avviso al giudice dell'esecuzione depositando tutti gli atti della vendita come al punto che precede per la valutazione delle modalità di prosecuzione della procedura, anche al fine di disporre la vendita nei modi e nei termini di cui all'articolo 569, terzo comma c.p.c.;
13. il delegato dovrà procedere senza indugio a tutte le operazioni delegategli, esclusa ogni facoltà di rinviare o sospendere le vendite se non per ordine del giudice dell'esecuzione, ovvero di ritardarne la fissazione,

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE
ORDINA AL CUSTODE

- 1) di procedere all'attuazione dell'ordine di liberazione – *salvo espresso esonero ex art. 560, comma 10 c.p.c.* - , con oneri ed adempimenti a carico della procedura, entro 120 giorni dall'avvenuto deposito del saldo prezzo (comprensivi del termine di giorni 30 di cui all'art. 560, comma 10 c.p.c.) dando notizia dell'intervenuta liberazione mediante apposita relazione da depositare nel fascicolo della procedura unitamente alla relativa documentazione entro 7 giorni dall'ultima attività;
- 2) di segnalare al G.E. senza indugio eventuali comportamenti del debitore o di membri del suo nucleo familiare/di terzi occupanti che rendano difficoltosi/più onerosi gli accessi, le visite al bene o comunque ogni circostanza che possa rientrare nelle ipotesi previste dall'art. 560 comma 9 c.p.c., tali da giustificare l'immediata attuazione dell'ordine di liberazione;
- 3) successivamente all'aggiudicazione di ciascun lotto, senza indugio il deposito della nota di liquidazione del compenso e delle spese, *ex D.M. 80/09.*

ADEMPIMENTI DEL DELEGATO NELLA FASE DISTRIBUTIVA

La fase distributiva dovrà essere avviata subito dopo aver incassato il saldo prezzo.

Per la formazione di bozza del progetto di distribuzione si dispone che lo stesso si attenga, nell'esecuzione dell'incarico, alle seguenti indicazioni:

Procedure ante d.lgs 149/2022

- Il professionista delegato, una volta incassato il saldo prezzo, fisserà avanti a sé l'udienza per la discussione del progetto di distribuzione (cfr. prassi esecuzioni immobiliari del CSM del 11.10.2017 par. 18);

- Comunicherà quindi tale data a tutte le parti;
- Contestualmente il professionista delegato inviterà tutti i creditori a presentare le note di precisazione del credito entro 45 giorni prima dell'udienza così fissata, avvisando che in difetto si prenderà a riferimento il credito di cui all'atto di precetto;
- Inviterà inoltre i creditori ipotecari a presentare nel medesimo termine, ove non ancora avvenuto, copia della nota di iscrizione, nonché, in caso di mutuo con restituzione rateale, il piano di ammortamento; inviterà altresì i creditori che intendano far valere un privilegio con collocazione sussidiaria sugli immobili ai sensi dell'art. ex art. 2776 c. 2 e c. 3 cod. civ., a documentare l'esito infruttuoso della esecuzione mobiliare, avvisandoli che, in mancanza, il credito sarà considerato chirografario; il professionista invierà analogo invito a mezzo fax o posta elettronica ai creditori intervenuti ma non comparsi all'udienza;
- Tra le spese in prededuzione il professionista delegato considererà il compenso del custode giudiziario e degli altri ausiliari del giudice; gli oneri relativi alla cancellazione dei pignoramenti e delle ipoteche e alla volturazione catastale se posti a carico della procedura.
- Il delegato, in prossimità dell'udienza fissata per l'esame del progetto di distribuzione, richiederà, alla Banca ove è depositato il ricavo della vendita, l'estratto conto comprensivo degli interessi maturandi sino alla data della udienza e delle spese di chiusura del conto.
- Il professionista redigerà quindi bozza del progetto di distribuzione e provvederà ad inviarlo, almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata avanti a sé, ai creditori ed al debitore, in modo tale che essi possano comunicargli eventuali contestazioni o richieste di chiarimenti in tempo utile;

- Dieci (10) giorni prima dell'udienza il professionista delegato depositerà il progetto di distribuzione (con i documenti allegati) nel fascicolo telematico e contestualmente lo trasmetterà via PEC alle parti.
- Qualora il creditore fondiario ai sensi dell'art. 41 del TULB abbia incassato somme non dovute, il medesimo sarà tenuto a restituirle, previo ordine del Giudice.
- All'udienza, in caso di approvazione del progetto di distribuzione, il delegato trasmetterà il verbale al giudice, per l'emissione del decreto di esecutività e l'autorizzazione all'effettuazione dei pagamenti; in caso di contestazioni che non sia stato possibile risolvere neppure in udienza, il delegato trasmetterà il verbale, con la trascrizione delle contestazioni stesse, al G.E., che aprirà la controversia distributiva.
- Una volta emesso il decreto di esecutività del progetto di distribuzione approvato, il delegato provvederà ad effettuare i pagamenti dei creditori utilmente graduati, chiuderà il conto e trasmetterà le prove dei pagamenti e di chiusura del conto al Giudice, per l'archiviazione.

Procedure post d.lgs 149/2022

- A seguito dell'aggiudicazione del lotto (o dell'ultimo lotto, qualora non appaia in concreto conveniente procedere a riparti parziali in procedure con più lotti), il delegato inviterà i creditori a depositare nel fascicolo telematico nota di precisazione del credito nel termine di 30 giorni, con avviso che, in difetto di precisazione, si farà riferimento all'importo del credito indicato nel precetto, o in altro successivo atto disponibile alla procedura.
- Inviterà inoltre i creditori ipotecari a presentare nel medesimo termine, ove non ancora avvenuto, copia della nota di iscrizione, nonché, in caso di

mutuo con restituzione rateale, il piano di ammortamento; inviterà altresì i creditori che intendano far valere un privilegio con collocazione sussidiaria sugli immobili ai sensi dell'art. ex art. 2776 c. 2 e c. 3 cod. civ., a documentare l'esito infruttuoso della esecuzione mobiliare, avvisandoli che, in mancanza, il credito sarà considerato chirografario; il professionista invierà analogo invito a mezzo fax o posta elettronica ai creditori intervenuti ma non comparsi all'udienza.

- Avvenuto il saldo prezzo, provvederà al tempestivo deposito dell'istanza di liquidazione del proprio compenso e inviterà lo stimatore a fare altrettanto, così da consentire al G.E. di provvedere per tempo alla liquidazione dei compensi.
- Entro 45 giorni dal pagamento del saldo prezzo, il delegato provvederà alla formazione e al deposito nel fascicolo telematico del progetto di graduazione dei crediti. Qualora per tale data non fossero ancora disponibili gli importi esatti relativi ai tributi, il delegato inserirà, dandone evidenza, una stima provvisoria con riserva di precisazione.
- Tra le spese in prededuzione il professionista delegato considererà il compenso del custode giudiziario e degli altri ausiliari del giudice; gli oneri relativi alla cancellazione dei pignoramenti e delle ipoteche e alla volturazione catastale se posti a carico della procedura.
- Entro 10 giorni dal deposito del progetto di graduazione, il G.E. provvederà al deposito formale del progetto di graduazione mediante apposizione del "visto", perché possa essere consultato dai creditori e dal debitore. La Cancelleria procederà a darne comunicazione al delegato.
- Il delegato provvederà quindi alla fissazione dell'udienza di discussione del piano di riparto entro 30 giorni dal deposito del piano di graduazione

da parte del G.E., dandone comunicazione via PEC alle parti costituite; è prescritto un termine dilatorio legale inderogabile di almeno 10 giorni tra la comunicazione dell'invito alle parti e la data dell'udienza. Di regola, con la comunicazione della fissazione dell'udienza di discussione il delegato inviterà le parti a formulare eventuali osservazioni al progetto, almeno 15 giorni prima della data dell'udienza, e provvederà al deposito di un progetto eventualmente rettificato 5 giorni prima dalla data dell'udienza.

- Qualora nel termine di 5 giorni dalla data fissata per l'udienza di discussione non siano ancora disponibili gli importi esatti degli oneri fiscali, il delegato provvederà al differimento dell'udienza di discussione a data successiva, depositando in vista di questa il progetto di riparto integrato con gli importi esatti in luogo di quelli provvisoriamente stimati.

- Il delegato, in prossimità dell'udienza fissata per l'esame del progetto di distribuzione, richiederà, alla Banca ove è depositato il ricavo della vendita, l'estratto conto comprensivo degli interessi maturandi sino alla data della udienza e delle spese di chiusura del conto.

- All'udienza di discussione il delegato affronterà e tenterà la risoluzione di eventuali controversie distributive; qualora ciò apparisse concretamente funzionale alla risoluzione di una controversia insorta, egli è autorizzato a rinviare l'udienza a data successiva, di regola entro i 15 giorni successivi. In caso di contestazioni non risolvibili, rimetterà gli atti al G.E. ai sensi dell'art. 512 c.p.c., relazionando in maniera chiara su quali siano gli aspetti controversi emersi ed allegando la documentazione necessaria all'esame degli stessi; i documenti dovranno riportare un nome file esplicativo, essere numerati e richiamati con il relativo progressivo all'interno dell'atto,

al fine di consentire al G.E. di prendere contezza di tutti gli elementi rilevanti a seguito di un unico deposito.

- Dopo l'approvazione del progetto di riparto, il delegato provvederà a depositare il verbale di approvazione e del progetto, così come eventualmente emendato in sede di discussione. Il progetto è immediatamente esecutivo e non richiede decreto di esecutività da parte del G.E., il quale si limiterà a vistare la relativa documentazione ai fini della messa agli atti.
- Entro 7 giorni dall'approvazione del progetto di distribuzione, il delegato dovrà provvedere all'effettuazione dei pagamenti, depositando entro i 15 giorni successivi il relativo rendiconto.

Con specifico riferimento alle competenze di procuratore legale del creditore procedente e dei creditori intervenuti, andranno senz'altro ritenuti congrui i compensi che non eccedano i valori tabellari di cui al DM 55/2014 a valori medi – per il creditore procedente e per i creditori che abbiano spiegato un autonomo pignoramento in procedura riunita - o a valori minimi – per i creditori intervenuti. I pignoramenti integrativi resi necessari per sottoporre a vincolo particelle ulteriori di un medesimo lotto già pignorato (ad es. la corte comune o lo stradello di accesso), in quanto resi necessari dalla condotta del creditore, che non ha individuato sin da principio l'esatta consistenza da pignorare, in applicazione dell'art. 92, primo comma c.p.c., non danno diritto a compensi ulteriori, ma solo alla rifusione delle spese vive. La richiesta di compensi maggiori va specificamente motivata dal creditore, e sarà sottoposta dal delegato al GE per l'approvazione con istanza ad hoc.

Il delegato provvederà, nel trasmettere al giudice il progetto di distribuzione e gli allegati, a formare due distinti fascicoli, uno dei quali contenente copia del progetto di distribuzione e modulo per il verbale di udienza; l'altro con la seconda copia del progetto di distribuzione e le dichiarazioni del creditore in ordine alle modalità di pagamento prescelte. Si dà atto che il presente provvedimento, sottoscritto dal Giudice con firma digitale, viene depositato in unico originale telematico ex art.15 DM 44/2011.

Si comunichi alle parti, agli ausiliari e ai professionisti qui nominati.

Rovigo, 11 maggio 2026

Il Giudice dell'Esecuzione

Dott.ssa Rossana Marcadella