



TRIBUNALE DI ROVIGO

Liquidazione Controllata N.28/2025 R.G.

Giudice Delegato: Dr. Federico Rosario

Liquidatore: Dr. Carlo Salvagnini

**AVVISO DI VENDITA
A MEZZO DI SOGGETTO SPECIALIZZATO EX ART. 216 CCII
1[^] esperimento**

Il sottoscritto Salvagnini Dr. Carlo con studio in Adria (Ro) Piazzale Alberto Mario n.3, telefono 0426 900884 mail: info@studiosalvagnini.it Pec procedura lc28.2025rovigo@pec-composizionecrisi.it nominato liquidatore della procedura in epigrafe;

AVVISA

Che a decorrere **dal giorno 16 giugno 2026 (con inizio alle ore 12:00) al giorno 18 giugno 2026 (con termine alle ore 12:00)**, avrà luogo in via esclusiva una procedura competitiva di vendita telematica accessibile dal sito www.doauction.it/www.garavirtuale.it del seguente/i lotto/i:

LOTTO UNO :

Porzione di testa di un edificio a schiera costituito da due piani fuori terra ed un piano seminterrato, così ripartita:

- *piano seminterrato: garage di circa 27 mq con altezza interna di circa 2,23 ml, attualmente utilizzato impropriamente come altro vano abitabile;*
- *piano terra: portico d'ingresso, soggiorno con angolo cottura dotato di terrazzo sul lato est, bagno e ripostiglio;*
- *piano primo mansardato con solaio in travi di legno a vista, composto da una camera da letto matrimoniale, un bagno ed un ripostiglio dotato di porta finestra che accede ad un altro terrazzo sempre sul lato est.*

L'immobile, che ha una superficie lorda di circa 123 mq, è anche provvisto di area scoperta di proprietà esclusiva sulla quale è stata installata una casetta in legno sul confine a sud per il ricovero di attrezzi ed in parte chiusa sul lato est con una struttura lignea per il ricavo di un disbrigo. All'interno di quest'area è possibile parcheggiare un'auto nella porzione sud-est chiusa da un portone carraio a due ante.

con area scoperta di pertinenza esclusiva

Identificati al Catasto Fabbricati:

COMUNE DI ADRIA SEZ. URB. AD

Foglio 21 Particella n 819 sub 13 Cat. A/2, Cl 2 Cons. vani 4, Rendita € 278,89, Strada Cavedon n 24 p. T-1;

Dati di superficie: Totale 97 mq Totale escluse aree scoperte 83 mq;

Foglio 21 Particella n 819 sub 4 Cat. C/6, Cl 1 Cons. 27 mq, Rendita € 78,09, Strada Cavedon n 24 p. S1;

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 26/06/2013, prot. N. RO0054474;

Confini: area di accesso particella 819 subb. 2 e 3, sud particella 819 sub 1; ovest particella 819 sub 10, nord particelle 819 subb. 5 e 14, salvo altri più esatti ed attuali;

Nella vendita è compresa:

- quota di comproprietà pari ad 1/8 dell'area adibita a stradello di accesso così distinta in catasto:

COMUNE DI ADRIA SEZ. URB. AD

Foglio 21 Particella n 819 sub 1 area urbana di 224 mq, via Cavedon;

- quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto, ai

sensi degli articoli 1117 e seguenti del C.C. con particolare riferimento all'area di accesso e all'area sulla quale insiste il fabbricato stesso e quella annessa così distinte in Catasto:

COMUNE DI ADRIA SEZ. URB. AD

Foglio 21 Particella 819 sub 2, bene comune non censibile (area di accesso) ai subb. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 della particella 819;

Identificati al Catasto Terreni:

COMUNE DI ADRIA SEZ. ADRIA

Foglio 21 Particella n 819, ENTE URBANO di 1.994 mq

Si precisa che esiste vincolo a non subire diversa destinazione per i portici aperti a favore del Comune di Adria stipulato con atto in data 5 novembre 2008 rep. N. 40.871 notaio Penzo Livio di Adria, trascritto a Rovigo il 20/11/2008 ai nn. 11643/6926.

- ❖ **PREZZO BASE: 108.000,00 (centottomila/00)**
- ❖ **OFFERTA MINIMA pari al prezzo base): 108.000,00 (centottomila/00)**
- ❖ **CAUZIONE: 10% (dieci per cento) del prezzo offerto**
- ❖ **SCATTI MINIMI IN AUMENTO IN CASO DI GARA DI EURO 1.000,00 (mille/00)**

COMUNICA

- 1) Che tutti gli interessati a partecipare dovranno procedere alla registrazione gratuita sul sito www.doauction.it/www.garavirtuale.it accettando espressamente le condizioni generali nonché le condizioni ed i termini prescritti nel presente avviso di vendita;
- 2) Che al momento della registrazione, a ciascun utente viene richiesto di scegliere un nome utente ed una password allegando un valido documento di identità, che costituiranno le credenziali con cui potrà accedere al sito e partecipare alle singole aste;
- 3) Che se l'offerente è una persona giuridica dovrà registrarsi come tale nell'apposita sezione indicando i dati societari richiesti e avendo cura di allegare i relativi documenti richiesti;
- 4) Che se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovrà provvedere ad indicare alla procedura prima del trasferimento del bene, i corrispondenti dati del coniuge a cui andrà cointestato il bene; di contro se l'offerente coniugato in regime di comunione intende acquistare al di fuori di tale comunione,

dovrà produrre, in seguito all'aggiudicazione e prima della redazione del decreto di trasferimento, idonea dichiarazione di esclusione dei beni dalla comunione, resa ai sensi dell'art. 179 c.c.

- 5) Che se l'offerente è coniugato in regime di separazione dei beni potrà acquistare un immobile all'asta in comunione, fornendo prima del trasferimento del bene alla procedura, i corrispondenti dati del coniuge a cui andrà cointestato il bene. La rappresentanza potrà essere conferita mediante procura speciale notarile. L'acquisto sarà così soggetto alla disciplina della comunione ordinaria.
- 6) Che il partecipante all'asta regolarmente registrato che intende agire anche in rappresentanza di terzi dovrà essere obbligatoriamente dotato di procura (anche non notarile), riportante tutti i riferimenti degli altri cointestatari del lotto in vendita per i quali intende procedere inviando la stessa prima della registrazione all'indirizzo Pec commissionario.edicom@pec.it;
- 7) Che in caso di procura da parte di persona fisica la stessa dovrà essere corredata da copia fotostatica di Carta d'Identità in corso di validità e di Codice Fiscale sia del delegato che del delegante da allegare inviando la stessa all'indirizzo Pec commissionario.edicom@pec.it prima della registrazione;
- 8) Che in caso l'offerente agisca in nome e per conto di persona giuridica, la procura dovrà essere corredata da copia fotostatica di Carta d'Identità in corso di validità e di Codice Fiscale sia del delegato che del delegante riportante la delega e, in caso di delega attribuita dal consiglio di amministrazione ad un proprio componente, da un estratto del libro verbali del consiglio di amministrazione che attribuisca i poteri al delegato, oltre a copia fotostatica di visura camerale in corso di validità della società delegante inviando la stessa all'indirizzo pec commissionario.edicom@pec.it prima della registrazione;
- 9) Che il delegato partecipante all'asta è comunque responsabile in solido con il delegante per qualsivoglia inottemperanza procedurale;
- 10) Che in ogni caso non saranno accettate partecipazioni con deleghe generiche "per persona da nominare";
- 11) Che terminata la gara verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio colui che ha presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine gara;
- 12) Che all'esito della gara telematica il Commissionario comunicherà sulla pec/mail della procedura la relazione finale di gara (contenente, in caso di offerte ricevute, le generalità dell'aggiudicatario provvisorio ed attestante l'avvenuta acquisizione delle somme previste a titolo di cauzione);
- 13) Che, al fine di garantire la massima partecipazione ed assicurare il miglior realizzo alla procedura, in caso di pluralità di offerte e di rilanci effettuati nei tre minuti antecedenti all'orario di scadenza della gara telematica, sarà disposto il prolungamento della gara fra gli offerenti di ulteriori tre minuti fino all'esaurimento definitivo delle offerte;
- 14) Che l'offerta perde efficacia quando è superata da successiva offerta per un prezzo maggiore effettuata con le stesse modalità;
- 15) Che le comunicazioni ai partecipanti alla gara e all'aggiudicatario provvisorio verranno effettuate dal Commissionario a mezzo mail e/o posta certificata;
- 16) Per essere ammesso alla vendita, ciascun offerente deve **comprovare l'avvenuto versamento di una cauzione provvisoria** a garanzia dell'offerta **pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto**. Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario (se previsto, a mezzo carta di credito secondo le

indicazioni riportate nel portale) sul conto—corrente intestato a: **GRUPPO EDICOM SPA IBAN IT90E0326804607052737800862 – Banca Sella Spa;**

Il bonifico dovrà contenere nella causale: RG 28/2025 L.C. Lotto unico Tribunale Rovigo e quanto indicato nel portale (id asta). **L'accredito, nel conto indicato, dovrà avvenire entro le ore 12:00 del primo giorno feriale antecedente a quello del termine della gara.**

In seguito, accedendo all'asta dal sito precedentemente indicato, tramite l'apposita funzione "Fai un'offerta", sarà necessario procedere all'inserimento dei dati richiesti negli appositi campi, riguardanti il bonifico effettuato, entro i termini indicati per l'accredito, pena l'esclusione alla partecipazione alla gara;

- 17) Che la restituzione della cauzione per gli offerenti non vincitori della gara avviene con le seguenti modalità: 1) se la cauzione è stata costituita a mezzo di carta di credito il ripristino della sua piena disponibilità avviene entro 48 ore dalla richiesta o, se non vi è richiesta, automaticamente al termine della gara; 2) se la cauzione è stata versata a mezzo bonifico bancario, il Commissionario procederà alla sua restituzione con ordine di bonifico entro 48 ore dalla richiesta o se non vi è richiesta dell'interessato, nel più breve tempo possibile dal termine della gara. Per tutte le ulteriori richieste, in merito alla gestione delle cauzioni, l'offerente non aggiudicatario potrà contattare il soggetto specializzato all'indirizzo mail: info@doauction.com specificando gli estremi dei pagamenti effettuati;
- 18) Che le somme incamerante dal Commissionario, versate dal soggetto dichiarato aggiudicatario provvisorio a titolo di cauzione e, se disposto dalla Procedura, del saldo prezzo, verranno trasferite con ordine di bonifico sul conto corrente IBAN della Procedura;
- 19) Che il Commissionario, porrà a carico dell'acquirente, i propri compensi, sul prezzo di aggiudicazione pari a: 4% (quattro per cento) oltre iva per l'attività svolta.
- 20) **Che il pagamento del saldo di aggiudicazione** e delle imposte e delle spese previste per l'aggiudicazione dovrà essere effettuato dal vincitore a termine della gara e comunque **entro e non oltre 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione sul conto corrente intestato a: Liquidazione Controllata n. 28/2025 Trib. Rovigo IBAN IT40S089826312000001006524 Banca Adria Colli Euganei.**
- 21) Che la vendita potrà dirsi perfezionata solo quando anche i compensi del Commissionario - come sopra descritti, saranno integralmente corrisposti. Il termine per il pagamento delle commissioni, oltre IVA di legge, dovrà essere versato direttamente a mezzo bonifico bancario, o se previsto a mezzo carta di credito secondo le indicazioni riportate a sistema, intestato a: **GRUPPO EDICOM SPA - IBAN IT16D0326804607052737800861 entro e non oltre il termine di giorni 15 (quindici)** decorrenti dalla data di aggiudicazione provvisoria, accedendo al menù "profilo", sezione: "aggiudicazioni" e selezionando Banca Sella, avendo cura di registrare l'avvenuto pagamento.
- 22) Che in caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini sopra indicati, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e la procedura procederà ad incamerare la cauzione a titolo di penale salvo la possibilità al diritto al risarcimento del maggior danno. In tal caso, la procedura potrà indire un nuovo esperimento ovvero decidere di dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la miglior seconda offerta. I compensi spettanti a GRUPPO EDICOM SPA, per l'attività svolta, dovranno ad ogni modo essere versati dall'aggiudicatario dichiarato decaduto.

- 23) Che qualora il sottoscritto di concerto con l’Autorità Giudiziaria dovesse ritenere, per qualunque ragione, di non dover più perfezionare la vendita in favore dell’aggiudicatario provvisorio risultante all’esito della gara telematica, il Commissionario, previa comunicazione scritta da parte del sottoscritto Curatore, provvederà a restituire la cauzione versata all’aggiudicatario provvisorio con le modalità sopra indicate;
- 24) Che il bene potrà essere visionato, previa richiesta da effettuarsi a mezzo del Portale delle Vendite Pubbliche, o contattando il Commissionario inviando una email a info@doauction.com, indicando il numero di procedura, il lotto di interesse e lasciando un recapito telefonico;
- 25) Che il Commissionario fornirà ogni utile informazione anche telefonica o tramite e-mail/pec agli interessati sulle modalità di vendita, sulle caratteristiche e sulla consistenza dei beni posti in asta;
- 26) Che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive;
- 27) Che la vendita si perfezionerà a seguito di atto notarile di vendita innanzi a Notaio che sarà individuato dal Liquidatore con oneri e spese a carico dell’aggiudicatario;
- 28) Che il bene è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore e pubblicata sui siti www.doauction.it e www.garavirtuale.it;
- 29) Che la vendita è a corpo e non a misura e che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- 30) Che la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità ai sensi dell’art. 2922 c.c.;
- 31) Che l’esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri urbanistici, ecologici e ambientali, eventuali adeguamenti alle normative vigenti in ambito di prevenzione e sicurezza – anche se occulti o non evidenziati nelle relazioni peritali – non potranno dar luogo ad alcuna indennità, risarcimento, riduzione del prezzo, i cui oneri e spese saranno a carico dell’aggiudicatario;
- 32) Che relativamente ad ogni condizione di vendita non espressamente indicata nella presente ordinanza si rinvia al regolamento e alle condizioni generali indicate sui portali www.doauction.it e www.garavirtuale.it;
- 33) Le eventuali spese notarili, le spese di registrazione, di trascrizione, di voltura, l’eventuale IVA, le altre imposte, gli altri oneri e diritti e le spese per il perfezionamento dell’atto di trasferimento della proprietà sono a carico dell’aggiudicatario, come pure le spese per l’eventuale acquisizione del certificato energetico previsto dal d.lgs. 192/2005 come modificato dal d.lgs. 311/2006 e successive integrazioni e modificazioni.
- 34) Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ivi inclusa la trascrizione della sentenza di apertura della liquidazione controllata, potranno essere cancellate, a cura e spese dell’aggiudicatario, in forza di autorizzazione che verrà richiesta al Giudice Delegato solo dopo l’avvenuto saldo del prezzo; non saranno cancellate le eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali, fondi patrimoniali, trust), anche ove inopponibili.
- 35) La presente vendita è soggetta ad imposta di registro o iva secondo le aliquote di legge; in caso di richiesta di tassazione agevolata, l’aggiudicatario è tenuto a consegnare al Curatore, contestualmente al saldo prezzo, le relative dichiarazioni ai fini fiscali in originale, unitamente a copia del documento di identità; dovrà in ogni caso essere consegnata al Curatore l’eventuale dichiarazione resa a norma del d.p.r. 445/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica);

- 36) L'aggiudicatario definitivo sarà tenuto in solido, ai sensi dell'art. 63 disp.att. c.c., al pagamento delle eventuali spese condominiali arretrate relative all'anno solare in corso al momento del trasferimento della proprietà, oltre al pagamento di quelle relative all'anno precedente
- 37) Gli organi della procedura si riservano, senza obbligo di motivazione, di sospendere od interrompere l'asta telematica in accordo con l'Autorità Giudiziaria;
- 38) Che copia del presente avviso sarà pubblicato all'interno del Portale delle Vendite Pubbliche <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> a norma dell'art. 490 I comma c.p.c;
- 39) Che copia del presente avviso di vendita sarà pubblicata e visionabile sui siti autorizzati dal D.M. 31/10/2006 www.asteannunci.it; www.asteavvisi.it; www.canaleaste.it; www.rivistaastegiudiziarie.it.
- 40) Che apposite campagne pubblicitarie saranno eseguite attraverso canali commerciali individuate dal Commissionario oltre che apposite campagne Facebook.

Adria, 4 maggio 2026

Il Liquidatore