



TRIBUNALE DI ROVIGO

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 22/25

GIUDICE DELEGATO: DOTT. FEDERICO ROSARIO

CURATORE: AVV. ELENA BIASIN TEL. 0425-422978 MAIL elena@studioelenabiasin.it

COADIUTORE I.V.G. ROVIGO TEL. 0425-508793 MAIL isvegi@ivgrovigo.it

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

III ESPERIMENTO

Il Curatore Avv. Elena Biasin visto il provvedimento del Giudice Delegato del 23.09.2026

AVVISA CHE

Presso la Sala Asta Telematica sita in Rovigo via Don Lorenzo Milani 1 (tel 0425-508793) e tramite il portale del gestore della vendita telematica www.garavirtuale.it – gruppo Edicom Spa - avanti il Curatore Avv. Elena Biasin **il giorno 03.12.2026 alle ore 9.00** avrà luogo l'esame delle offerte e la

**VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA
MISTA**

dei seguenti beni

LOTTO n. 01

Valore di Stima : € 448.000,00 immobili e € 7.500,00 arredi

Offerta a base d'asta : euro 329.098,75

Offerta minima : € 246.824,07

Rilancio minimo in caso di pluralità di offerenti :€ 7.000,00

Oggetto: A. Quota di 1/1 di piena proprietà relativa ad una struttura ricettiva ricavata nella porzione est di un antico fabbricato denominato "Villa Manfredini Stamparoni" sito nel Comune di Gaiba, Via Provinciale.

Quota e tipologia del diritto

Identificati al Catasto Fabbricati:

COMUNE DI GAIBA

- **Foglio 6 Particella 305 Sub 5**, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 8 vani, Rendita € 537,12, indirizzo Via Provinciale 13/b piano: T-1-2;
- **Foglio 6 Particella 305 Sub 6 graff. Particella 306 Sub 5**, Categoria A/10, Classe 1, Consistenza 3,5 vani, Sup. cat. 94 mq, Rendita € 506,13, indirizzo Via Provinciale 13/b piano: T;
- **Foglio 6 Particella 306 Sub 2**, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 8 vani, Sup. cat. 305 mq, Rendita € 537,12, indirizzo Via Provinciale 30 piano: T-1-2;
- **Foglio 6 Particella 306 Sub 3**, Categoria A/10, Classe 1, Consistenza 1,5 vani, Sup. cat. 33 mq, Rendita € 216,91, indirizzo Via Provinciale 30 piano: T;
- **Foglio 6 Particella 632**, Categoria F/2, Via Provinciale snc piano: T;
- **Foglio 6 Particella 306 Sub 4**, bene comune non censibile al mapp. 305 sub 6, mapp. 306 sub 2, sub 3, sub 4, sub 5, indirizzo Via Provinciale piano: T;
- **Foglio 6 Particella 305 Sub 7**, bene comune non censibile al mapp. 305 sub 5, sub 6, mapp.

306 sub 5, indirizzo Via Provinciale 30 piano: T;

Identificati al Catasto Terreni:

COMUNE DI GAIBA

- **Foglio 6 Particella 305**, Categoria Ente Urbano, Consistenza 00.01.30 mq

Sedime del complesso immobiliare oggetto di stima

- **Foglio 6 Particella 306**, Categoria Ente Urbano, Consistenza 00.01.85 mq

Sedime del complesso immobiliare oggetto di stima

- **Foglio 6 Particella 632**, Categoria Ente Urbano, Consistenza 00.00.60 mq

Sedime del complesso immobiliare oggetto di stima

Beni in Gaiba (RO) Via Provinciale

- **Foglio 6 Particella 307**, Categoria Ente Urbano, Consistenza 00.08.90 mq

Area cortiliva comune con le proprietà finitime

- **Foglio 6 Particella 308**, Categoria Ente Urbano, Consistenza 00.11.40 mq

Area cortiliva comune con le proprietà finitime

Coerenze e confini

L'intero lotto confina a:

- Nord: mapp 307 (ente comune), mapp 310

- Est: mapp 310

- Sud: mapp 310, 308 (ente comune)

- Ovest: mapp 304

Salvo altri più esatti ed attuali

Così come meglio riportato negli ultimi atti di provenienza del compendio immobiliare, nella vendita è ricompresa la cessione delle quote proporzionali di comproprietà delle aree cortilive di pertinenza antistanti e retrostanti il fabbricato, che sono comuni con tutti i proprietari delle

unità immobiliari che compongono la Villa Stampanoni e le relative adiacenze.

Conformità catastale

Lo stato di fatto del bene oggetto di stima trova sostanziale riscontro con la documentazione catastale presente in atti presso l'Agenzia del Territorio, fatta eccezione per le seguenti incongruenze:

- lievi variazioni interne consistenti in prevalenza nell'apertura di porte di collegamento tra le varie unità e nella formazione di una tramezza al piano terra del locale cucina di cui al mapp. 305 sub 5

- diversa destinazione d'uso, relativamente alle unità catastalmente classate "A/10", le quali risultano essere vani funzionali alla villa (letto, ripostiglio, ecc...)

Si precisa altresì che, benché il compendio di cui ai mapp. 305 e 306 catastalmente figuri essere composto da più unità immobiliari con diverse categorie, esso di fatto individua un unico immobile.

Le difformità elencate possono essere regolarizzate attraverso la predisposizione di una variazione DOCFA al NCEU finalizzata ad aggiornare la planimetria catastale vigente.

Oneri e spese presunte per aggiornamento catastale e rilievo topografico (fatte salve diverse quantificazioni, anche da parte dei pubblici uffici preposti): € 5.000,00 Non si dichiara la conformità catastale.

I beni immobili sopra descritti verranno posti in vendita con tutti gli arredi e suppellettili indicati con i numeri dal n. 94 al n. 215 del verbale d'inventario dei beni mobili, così come meglio individuati, formando un unico lotto:

- 94 Mobile basso in legno scuro con 4 cassetti e 4 ante
- 95 Stendino in tubolare
- 96 Poltrona a pozzetto in stoffa bianca
- 97 Rete matrimoniale e materasso
- 98 Comodino in legno bianco con anta e cassetto

- 99 N.6 stampe
- 100 Tavolo rettangolare in legno e 6 sedie in legno
- 101 Portacandele in ferro battuto
- 102 Divanetto e due poltrone in legno e seduta in paglia
- 103 Mobile in legno con cassetti
- 104 Lampada da tavolo
- 105 Baule-cassapanca in legno
- 106 Lampadario in ferro
- 107 Separè in legno a tre sezioni
- 108 Cassapanca in legno scuro
- 109 Lampadario struttura in ottone e gocce in vetro (smontato)
- 110 N.2 placche in rame
- 111 N.2 appendiabiti a muro
- 112 N.6 sedie in legno bianco e seduta in velluto marrone
- 113 Lampada da tavolo in ottone
- 114 N.3 divani a due posti con poggiatesta e due tavolini quadrati
- 115 Tavolo consolle con piano in vetro
- 116 Comò con piano in marmo e specchiera
- 117 Carrello portavivande con piano tondo su ruote
- 118 Filarino smontato in legno
- 119 Cassapanca in legno scuro
- 120 Scaffale a muro con 18 vani a giorno
- 121 N.2 divani a due posti in similpelle marrone
- 122 Dipinto olio su tela raff. Paesaggio firmato GOZZI
- 123 Tappeto arrotolato
- 124 Cornice in legno



- 125 Armadietto in legno a due ante
- 126 Pianoforte a muro marca E. WIDEMANN
- 127 Tavolo ovale in legno completo di 25 sedie con struttura in ferro e seduta in plastica traforata
- 128 Divano a tre posti, struttura in legno scuro e seduta in similpelle marrone
- 129 Specchiera in legno
- 130 Piccola ghiacciaia con cassetto marca CANADA
- 131 Lampadario in ferro battuto
- 132 Stufa a legna
- 133 Tavolo con piano tondo in legno di colore bianco e 4 sedie spaiate
- 134 Lavatrice marca INDESIT
- 135 Lavastoviglie marca SMEG
- 136 N.2 vetrine in legno con ante e fianchi in vetro
- 137 Lampadario in ottone e gocce in vetro
- 138 N.2 sveglie anni 70
- 139 Mobile basso a tre ante, frontale con pannelli fiorati
- 140 Mobile libreria in legno nero con due ante di colore rosso
- 141 N.2 tavoli ovali in legno
- 142 Scaffale in legno bianco
- 143 Cucina con penisola centrale completa di frigorifero, forno, n.2 piani cottura, lavello in marmo rosa
- 144 Tavolo in legno e piano in marmo bianco
- 145 Macchina da scrivere marca ANTARES
- 146 Giradischi anni 80
- 147 N.2 scaffali a sei ripiani

- 148 Rete singola e materasso
- 149 Enciclopedia "LE SCIENZE"
- 150 Struttura per letto matrimoniale in legno
- 151 Appendiabiti in ferro battuto
- 152 Armadio in legno con due ante
- 153 Dipinto su cornice dorata
- 154 Comodino con alzata in legno e piano in marmo 2
- 155 Mobile toeletta con specchio, poggiatesta, n.2 poltrone e sgabello in stoffa bianca e verde
- 156 Comò con piano in marmo
- 157 Tavolino tondo e sedia
- 158 Letto matrimoniale in legno completo di rete e materasso
- 159 Coppia di comodini in legno e piano in marmo
- 160 Tavolino basso in legno con specchiera dorata
- 161 Specchiera con cornice dorata
- 162 Comò in legno con piano in marmo e specchiera
- 163 Specchio con cornice in legno nero
- 164 Coppia di letti singoli in legno completi di rete e materasso
- 165 Piccolo tavolino in legno
- 166 Sedia in legno bianco con seduta damascata
- 167 Comodino con quadro raff. Vaso di fiori
- 168 Coppia di specchiere tonde
- 169 Coppia di poltrone
- 170 Cassapanca in legno scuro
- 171 Specchio sagomato
- 172 Coppia di appliques



- 173 Specchio rettangolare
- 174 Rappresentazione di scena - arte giapponese - in madreperla
- 175 Lampadario in ottone e gocce in vetro
- 176 Sala composta da mobile con alzata a vetrina intagliato e contro-
mobile con cassetti e ante intagliato
- 177 Lampadario in ottone e gocce in vetro
- 178 Tavolino ovale con lampada da tavolo
- 179 Divanetto a due posti in legno con seduta a fiori
- 180 Tavolino basso in legno
- 181 Divano d'appoggio con seduta damascata
- 182 Specchio con cornice dorata
- 183 Tavolino sagomato in ferro battuto di colore bianco
- 184 Pouf in stoffa
- 185 N.2 poltrone in velluto colore senape
- 186 Cassapanca in legno scuro
- 187 Comodino in legno con cassetto
- 188 Consolle in legno con piano in marmo sagomato
- 189 Divano a tre posti in velluto colore senape
- 190 Piccola etageré in legno
- 191 Lampada da tavolo
- 192 N. 4 sedie in legno con seduta in stoffa a fiori
- 193 N.2 divani a due posti in pelle bianca
- 194 Testiera di letto singolo in legno
- 195 Tavolo quadrato in legno
- 196 Colonna in pietra levigata
- 197 Divano a due posti struttura in legno e seduta in stoffa gialla

- 198 Tavolino basso quadrato in legno
- 199 Tavolino tondo in ferro battuto
- 200 Piccola lampada in ottone con paralume
- 201 Lampada in peltro con paralume
- 202 Tavolino basso rettangolare
- 203 Comò a quattro cassetti in legno
- 204 N.2 servizi da thè in peltro
- 205 Specchiera d'appoggio
- 206 Struttura per letto matrimoniale in legno completa di rete e materasso
- 207 Cassapanca con schienale in legno intagliato
- 208 Comò a quattro cassetti in legno
- 209 Lampada da tavolo con paralume
- 210 Dipinto raff. Scena marina firmato
- 211 Cassapanca in legno dipinto
- 212 Mobile toeletta con specchio
- 213 Tavolo rettangolare e 4 sedie
- 214 Bicicletta con freni a bacchetta
- 215 N.3 sculture in pietra



LOTTO 2

Valore di Stima : € 780.000,00 immobile e € 1.200,00 lampadari

Offerta a base d'asta : € 564.417,00

Offerta minima : € 423.312,75

Rilancio minimo in caso di pluralità di offerenti : € 10.000,00

Oggetto: Quota di 1/1 di piena proprietà relativa ad un fabbricato a destinazione

commerciale, con annesso terreno ed area di corte, ricavato all'interno di quelle che un tempo erano la stalla, lo stallino ed il fienile del complesso immobiliare denominato "Villa Manfredini Stampanoni" sito nel Comune di Gaiba, Via Provinciale

Quota e tipologia del diritto

Identificati al Catasto Fabbricati:

COMUNE DI GAIBA

- **Foglio 6 Particella 310 Sub 1 – Particella 612 Sub 2**, Categoria D/8, Rendita € 9.490,00, indirizzo Via Provinciale 28 piano: T-1;

Identificati al Catasto Terreni:

COMUNE DI GAIBA

- **Foglio 6 Particella 310**, Categoria Ente Urbano, Consistenza 00.21.34 mq

Sedime ed area di corte del complesso immobiliare oggetto di stima

- **Foglio 6 Particella 612**, Categoria Ente Urbano, Consistenza 00.05.15 mq

Sedime del complesso immobiliare oggetto di stima

- **Foglio 6 Particella 89**, Qualità Incolt. Prod. Classe U, Superficie 00.07.81 Reddito Dominicale € 0,00 Reddito Agrario € 0,12

- **Foglio 6 Particella 90**, Qualità Incolt. Prod. Classe U. Superficie 00.07.39 Reddito

Dominicale € 0,00 Reddito Agrario € 0,11

- **Foglio 6 Particella 299**, Qualità Vigneto Classe 01, Superficie 00.24.47 Reddito

Dominicale € 28,03 Reddito Agrario € 16,43

- **Foglio 6 Particella 300**, Qualità Seminatoivo Classe 01, Superficie 00.25.80 Reddito

Dominicale € 28,23 Reddito Agrario € 15,32

- **Foglio 6 Particella 498**, Qualità Semin Arbor Classe 01, Superficie 00.00.95 Reddito

Dominicale € 1,04 Reddito Agrario € 0,56

Beni in **Gaiba (RO)** Via Provinciale

Coerenze e confini

L'intero lotto confina a:

- Nord: mapp 655

- Est: mapp 497, 589, 610, 611

- Sud: mapp 91, 298, 307, 589, Via Provinciale

- Ovest: Via Nuova, mapp. 298, 307, 306, 308

Salvo altri più esatti ed attuali

Conformità catastale

Lo stato di fatto del bene oggetto di stima trova sostanziale riscontro con la documentazione catastale presente in atti presso l'Agenzia del Territorio.

Si dichiara la conformità catastale.

I beni immobili sopra descritti verranno posti in vendita unitamente a n. 9 lampadari ivi presenti indicati ai n. 64 e 68 dell'inventario dei beni mobili:

64	N.5 lampadari struttura in ottone e gocce in vetro	1
68	N.4 lampadari rotondi con luci a faretto	1

Gli immobili sono analiticamente descritti nella perizia redatta dall' Ing. Enrico Zambon ed allegata al fascicolo della procedura 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. **Si invitano gli interessati all'acquisto a leggere attentamente quanto indicato dal CTU con riferimento alla conformità catastale, edilizia e urbanistica**

DETERMINA

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

DISCIPLINA DELLA VENDITA

Le operazioni di vendita ed ogni attività propedeutica e correlata avverranno nelle forme della vendita sincrona mista di cui al D.M. 26 febbraio 2015 n. 32.

L'offerta d'acquisto può essere presentata alternativamente in via analogica (ossia cartacea) mediante deposito presso lo studio del Curatore ovvero in via telematica.

Il Gestore della vendita telematica è la società Gruppo Edicom S.p.a. a mezzo del portale www.garavirtuale.it

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 comparendo presso la Sala Asta telematica in Rovigo Via Don Lorenzo Milani n. 1 avanti il Curatore

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 Curatore Avv. Elena Biasin sito in Rovigo, Corso del Popolo n. 268 - previo appuntamento - entro le ore 12.00 del terzo 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 e del Curatore, la data e l'ora dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e il numero della procedura di liquidazione controllata. La prima busta sarà inserita in una seconda busta, chiusa a cura dell'offerente. Sulla busta esterna il Curatore ricevente annota: il nome di chi procede materialmente al deposito, previa sua identificazione con gli estremi del documento di riconoscimento valido, il nome del Curatore e del Giudice, la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte. Non potrà essere apposta alcuna altra indicazione. Tutte le buste esterne

saranno aperte dal Curatore 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 Curatore 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 Curatore,

- 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 non potrà essere inferiore al valore d'asta,

- il termine per il pagamento del saldo prezzo (non oltre 120 giorni da aggiudicazione) 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 – LG 22/2025" per un importo pari al 10% del prezzo offerto 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.

OFFERTE CON MODALITA' TELEMATICA

Le offerte dovranno essere presentate per ciascun lotto per il quale si intende partecipare alla vendita

Per partecipare ad una vendita telematica è necessario presentare l'offerta con modalità telematiche, accedendo al portale del gestore della vendita telematica www.garavirtuale.it o a mezzo del **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. qualora resa attiva, utilizzando 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*).

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 Curatore;
- 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 Curatore - 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 CRO è ricavabile dal codice TRN del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, codice composto da 30 caratteri alfanumerici: il CRC è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti a partire dal 6° fino al 16° carattere del TRN. Non dovranno comunque essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini;
- 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 – che dovrà coincidere con quello del conto dal quale è stata versata la cauzione – sul quale avverrà la restituzione **mediante bonifico della cauzione stessa** 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 Curaore 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 terzo giorno precedente** la data fissata per la vendita, si precisa, in proposito, che se il termine del terzo 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 terzo 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.

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_teleomatica_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 IT62K0898212200019000004683 – BancaAdria Colli Euganei Credito Cooperativo – Filiale di Rovigo) della **cauzione** di importo **pari al 10% del prezzo offerto** (e non del prezzo base), specificando nella causale del bonifico "Trib. Rovigo – LG 22/2025": 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

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 Delegato, il Curatore.

Con le medesime modalità, possono partecipare anche altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal Curatore

Nel giorno e l'ora della gara l'offerente che ha formulato l'offerta in via analogica dovrà

presentarsi presso la Sala Aste IVG di Rovigo, sita in Rovigo Via Don Milani n. 1 Tel 0425/508793 – mail isvegi@ivgrovigo.it

Il Curatore nella data sopra indicata per la vendita procederà per le offerte analogiche ad aprire le buste precedentemente depositate e custodite presso lo studio del Curatore stesso, poi , previa apertura dei plichi telematici, si procederà all'esame delle offerte ed all'eventuale gara tra gli offerenti e i presenti con modalità sincrona telematica

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide

L'offerta è inefficace:

- se perviene oltre il termine stabilito;
- se è inferiore al prezzo base ridotto di un quarto come sopra quantificato e stabilito;
- se l'offerente non ha prestato cauzione con le modalità e nella misura innanzi indicata;
- se l'accredito bancario di versamento della cauzione non sia ancora visibile al momento dell'esame delle offerte o rechi una data valuta successiva al termine di presentazione delle offerte.

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.

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 valide si procederà con la gara tra tutti gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.

Nel corso della gara, le offerte minime in aumento non dovranno essere inferiori ai valori sopra indicati del prezzo offerto dal miglior offerente arrotondato a discrezione del Curatore.

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. Ai fini dell'individuazione

dell'offerta migliore, in applicazione dell'art. 573, comma 3 c.p.c. si procederà come di seguito:

Il prezzo più alto determina in ogni caso la prevalenza dell'offerta;

A parità di prezzo sarà preferita l'offerta a cui si accompagni la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo del prezzo; A parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo del prezzo;

A parità di termine per il versamento del saldo del prezzo sarà preferita l'offerta presentata per prima.

Se l'offerta è pari o superiore al prezzo base stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa è senz'altro accolta;

Se invece l'offerta è inferiore rispetto al prezzo base stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, si procederà all'aggiudicazione a meno che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

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 acquisite.

Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al maggior offerente o al primo offerente anche, 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 migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene. L'offerta benché irrevocabile non dà di per sé diritto all'acquisto.

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 conio corrente intestato alla Procedura di liquidazione

controllata alle coordinate già indicate e il Liquidatore dovrà rilasciare un'attestazione di avvenuto versamento.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita.

Nel medesimo termine del saldo prezzo deve essere versata la commissione dovuta al Gestore della Vendita IS.VE.GI. Rovigo s.r.l., a mezzo bonifico bancario alle coordinate dallo stesso comunicate, come segue:

Da euro: 1 fino a 9.999,99	200 euro
Da euro: 10.000,00 a 1.000.000,00	2% calcolato sul prezzo di aggiudicazione
Da euro: 1.000.001,00	1% calcolato sul prezzo di aggiudicazione

L'aggiudicatario dovrà versare entro il medesimo termine sopra indicato di 120 giorni dalla data di aggiudicazione anche le spese relative alle imposte dovute sul trasferimento del bene.

Il termine di 120 giorni sopra indicato NON è sottoposto alla sospensione feriale dei termini per il mese di agosto.

La stipula dell'atto di vendita avverrà successivamente all'integrale pagamento del prezzo e dell'importo dell'IVA se dovuta, presso il Notaio indicato dalla Procedura; al Notaio andranno versati gli oneri di trasferimento ed il compenso notarile.

Ai sensi dell'art. 217 comma 1 C.C.I., il Giudice Delegato può, fino alla data di perfezionamento della vendita, sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi, ovvero, entro dieci giorni dal deposito nel fascicolo informatico della documentazione inerente gli esiti della procedura, impedire il perfezionamento della vendita stessa quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello ritenuto congruo. Se il prezzo offerto è inferiore, rispetto a quello indicato in ordinanza di vendita, in misura non superiore ad un quarto, il giudice delegato può impedire il perfezionamento della vendita in presenza di concreti elementi idonei a dimostrare che un nuovo esperimento di vendita possa consentire, con un elevato grado di probabilità, il conseguimento di un prezzo perlomeno pari a quello stabilito.

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 Liquidatore 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, sarà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e sarà disposta la confisca della cauzione versata, ai sensi dell'art. 587 c.p.c., così come modificato dal d.lgs. 31 ottobre 2024, n. 164.

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;

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 Curatore al numero 0425-422978 o a via mail elena@studioelenabiasin.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 possono essere fornite a ogni interessato dal Curatore e da IVG Rovigo.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLA VENDITA

PUBBLICITA' a cura dell'Istituto Vendite Giudiziarie, pubblicazione dell'avviso di vendita e caricamento della documentazione correlata www.portalevenditepubbliche.it, sul sito ministeriale denominato "PVP"

- a cura dell'Istituto, caricamento e pubblicazione del tentativo di vendita sulla piattaforma quale gestore della vendita telematica www.garavirtuale.it pubblicazione dell'avviso di vendita sul sito www.ivgrovigo.it, unitamente a documentazione fotografica, planimetrie, perizia di stima, bando di vendita e moduli di partecipazione alla presentazione dell'offerta.

- pubblicazione dell'avviso di vendita sul sito www.astagiudiziaria.com (sito nazionale di tutti gli Istituti Vendite Giudiziarie) unitamente a documentazione fotografica, planimetrie, perizia di stima,

- redazione mensile ai sensi del DM 109/1997, e distribuzione 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.

- pubblicazione dell'annuncio di vendita sul portale www.immobiliare.it sia nell'apposita sezione "aste" che nella sezione "vendita generale", unitamente alla documentazione fotografica, planimetrie e perizia di stima.

- pubblicazione dell'annuncio di vendita sul portale www.idealista.it sia nell'apposita sezione "aste" che nella sezione "vendita generale", unitamente alla documentazione fotografica e planimetrie.

- pubblicazione dell'annuncio di vendita sul portale www.casa.it sia nell'apposita sezione "aste" che nella sezione "vendita generale", unitamente alla documentazione fotografica e planimetrie.

- affissione di cartelli pubblicitari, quando possibile, all'esterno dell'immobile recante la dicitura "immobile all'asta" e i dati del sito internet www.ivgrovigo.it con il numero di telefono da contattare per eventuali visite o richieste informazioni.

La pubblicità della vendita sarà realizzata con pubblicazione sul quotidiano Il Gazzettino edizione locale domenicale nella cronaca di Rovigo, almeno 45 giorni prima dell'asta fissata.

INFORMA

che la vendita presso il Tribunale non prevede alcun costo a carico dell'acquirente se non le imposte di legge. 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 Curatore è a disposizione per legge per fornire tutte le informazioni e l'ausilio necessario ed è gratuito.

Rovigo, li 05.10.2026

Il Curatore

Avv. Elena Biasin

