

TRIBUNALE DI ROVIGO

Liquidazione Giudiziale: n. 22/2025 Tribunale Rovigo

Giudice Delegato: Dott. Federico Rosario

Curatore: Avv. Elena Biasin

AVVISO DI VENDITA

Presso la Sala Asta IVG di Rovigo- sita in Rovigo (RO), Via Don Lorenzo Milani n. 1 Tel. 0425/508793 – mail: isvegi@ivgrovigo.it e tramite il portale del gestore della vendita telematica www.garavirtuale.it – gruppo Edicom s.p.a.
avanti al Curatore Avv. Elena Biasin

è stata fissata

Il giorno **10.03.2026 ore 09.00** la vendita telematica con modalità sincrona mista senza incanto dei seguenti beni immobili analiticamente descritti nella Perizia redatta dall'Ing. Enrico Zambon **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.**

LOTTO 1:

A. Quota di 1/1 di piena proprietà relativa ad una struttura ricettiva ricavata nella porzione est di un antico fabbricato 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 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, benchè 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

hi

- 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, poggiapiedi, 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
contromobile 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 Pouff 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 etagere 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 tè 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 Bicietta con freni a bacchetta
- 215 N.3 sculture in pietra



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

Offerta a base d'asta : euro 455.500,00

Offerta minima : € 341.625,00

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

LOTTO 2

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 Seminativo 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
----	--	---

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

Offerta a base d'asta : € 781.200,00

Offerta minima : € 585.900,00

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

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Le operazioni di vendita ed ogni attività propedeutica e correlata avverranno nelle forme della vendita sincrona mista di cui all'art. 22 del D.M. 26.02.2015 n. 32 alle condizioni di cui al presente Avviso di Vendita e relativi allegati, con la precisazione che, giusto quanto previsto nel programma di liquidazione ex art. 213 e 216 CCII.

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

Il Gestore della vendita telematica è la società Gruppo Edicom spa

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 innanzi ai Curatori.

A) 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 Tel: 0425/422978 mail: elena@studioelenabiasin.it - 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 dei tre giorni precedenti 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 Delegato e del Curatore, 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 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 Delegato, 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.

- 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 minorenni, 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 liquidazione giudiziale e il nome dei Curatori;
- la data è l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- i dati identificativi e la descrizione dei beni immobili e mobili per il quale l'offerta è proposta;
- **l'indicazione del prezzo offerto, che NON 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 ,**
- il termine per il pagamento del saldo prezzo, che dovrà avvenire comunque entro 120 giorni dalla 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 "Liquidazione Giudiziale nr. 22/2025 Tribunale di Rovigo", per un importo pari al 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base), a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

- 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.

B) OFFERTE CON MODALITA' TELEMATICA

Per partecipare ad una vendita telematica è necessario presentare l'offerta con modalità telematiche, accedendo al **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. utilizzo di 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*).
2. 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 Delegato alla vendita;
- 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 ,**
- il termine per il pagamento del saldo prezzo che dovrà avvenire comunque entro 120 giorni dalla aggiudicazione 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 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 sul quale avverrà la restituzione **mediante bonifico della cauzione** 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

~
a

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

13


(1/1, ½, 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 non risulti accreditata e quindi verificabile dal Delegato 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 si tre giorni precedenti 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 oppure a mezzo telefax al recapito del Tribunale di Rovigo



0425/203343.

Non prima del giorno precedente l'inizio 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 Gruppo Edicom spa ai seguenti recapiti 041/8622235 – mail: info@garavirtuale.it – chat online 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_telematica_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 c/c della Procedura intestato a **“Liquidazione Giudiziale n. 22/2025 Tribunale di Rovigo IT62K0898212200019000004683 della cauzione di importo pari al 10% del**

prezzo offerto (e non del prezzo base), specificando nella causale del bonifico “Trib. Rovigo –Liquidazione Giudiziale n. 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, alla presenza degli offerenti ove comparsi ed ivi ammettendo la presenza di coloro che si dichiarano offerenti per il bene cui si riferiscono le offerte in esame.

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, il Curatore ed il Cancelliere.

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 deve presentarsi presso la Sala Aste IVG di Rovigo- sita in Rovigo (RO), Via Don Lorenzo Milani n. 1 Tel. 0425/508793 – mail: isvegi@ivgrovigo.it

Il Curatore provvederà per le offerte analogiche ad aprire le buste



precedentemente depositate e custodite presso lo studio del Curatore stesso.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide, nonché gli offerenti presenti personalmente presso il luogo della vendita sopra indicato.

L'offerta non è valida se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base ovvero se l'offerente presta cauzione in misura inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.

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 e presenti personalmente ammessi alla gara sincrona mista.

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

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. 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 e cartacee acquisite.

Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al maggior offerente o al primo offerente, anche se non comparso, ove si tratti di offerente in via analogica o, 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 o analogiche 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.

In caso di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, III comma, c.p.c. l'avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile deve essere definitivamente intestato.

L'aggiudicazione si deve comunque intendere provvisoria e non produrrà alcun effetto traslativo fino alla stipula del rogito.

Ai sensi dell'art 107 comma 4° l. fall, il Curatore potrà sospendere la vendita ove, nelle more della vendita, ovvero fino alla firma del rogito, pervenga loro formale offerta di acquisto (con contestuale deposito di cauzione e fondo spese come sopra descritti), migliorativa del 10% rispetto al prezzo di aggiudicazione.

In tal caso di procederà a nuova gara, invitando gli interessati a competere sulla nuova offerta in aumento, con rilancio minimo come sopra descritto.

Ai sensi dell'art 108 comma 1 l.fall, il Giudice Delegato avrà il potere di sospendere o comunque impedire il trasferimento del bene"

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE

Il saldo prezzo deve essere effettuato entro **120 giorni dall'aggiudicazione.**

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.

Il versamento del saldo dovrà essere effettuato con bonifico sul conto corrente intestato alla Procedura alle coordinate sopra indicate.

Il trasferimento della proprietà avverrà, **a saldo prezzo effettuato**, con rogito notarile i cui oneri saranno a carico dell'aggiudicatario, senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della procedura, in guisa che la partecipazione come sopra indicata importa adesione specifica a detta condizione. Il notaio sarà indicato dall'aggiudicatario. Al momento del rogito notarile dovrà essere versata l'imposta di registro mentre l'I.V.A. ex dpr 633/72 dovuta sulla vendita dovrà essere versata alla Procedura entro lo stesso termine di saldo prezzo.

- 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; che 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 ex art 2922 cc, né potrà essere revocata per alcun motivo. In particolare la vendita in oggetto non è soggetta a garanzia per mancanza di qualità e/o assenza di vizi anche occulti anche con riferimento alla legge 47/85 e successive modifiche, nonché al DPR 380/2001, a vincoli o servitù , abitabilità, licenze, concessioni permessi autorizzazioni di qualsivoglia genere, nonché alle disposizioni in materia di sicurezza dei luoghi e degli impianti esistenti. Eventuali adeguamenti per difformità alle prescrizioni di legge ad atti e regolamenti saranno a esclusivo carico dell'aggiudicatario. 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,

La partecipazione alla vendita comporta la conoscenza di quanto riportato in perizia, nei documenti allegati e nel presente avviso, e costituisce accettazione delle condizioni di vendita, con rinuncia preventiva ad ogni eccezione

I 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 saranno cancellate a spese e cura della Procedura.

Gli interessati potranno esaminare l'immobile e i beni mobili posti in vendita facendone richiesta al Curatore Fallimentare 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.

Pubblicità

Il presente bando di vendita sarà reso pubblico a cura della scrivente mediante pubblicità sul PVP ai sensi dell'art. 490 cpc consultabile all'indirizzo <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>. La pubblicità della vendita sarà realizzata tramite la società Edicom Finance Srl con sede in Via San Donà 28/b, int. 1, Venezia-Mestre con pubblicazione sul quotidiano Il Gazzettino edizione Nazionale nell'inserto legale, la domenica successiva su Il Gazzettino edizione locale nella cronaca di Rovigo, ovvero nella cronaca di Padova ove necessario, nonché sul quotidiano Il Resto del Carlino, edizione locale domenicale, 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. Verrà inoltre pubblicato il bando di vendita con la perizia di stima, foto e planimetrie sui siti internet www.asteannunci.it e www.asteavvisi.it e www.corteappello.venezia.it e sui siti commerciali, non obbligatori, previsti dal Gestionale Aste (es. Casa.it; Idealista.com; Bakeca.it; e-bay annunci;



Secondamano.it; Subito.it) e il servizio di geo-localizzazione dell'immobile attraverso la App per smart phone Gps Aste.

Pubblicità integrativa mediante i servizi di Astalegale.net secondo la convenzione stipulata con il Tribunale il 1.6.21 mediante pubblicazione presso i siti e l'app del gestore nonché sul servizio Vetrina Permanente.

Maggiori informazioni potranno comunque essere fornite dal Curatore Avv. Elena Biasin con studio in Rovigo, Corso del Popolo, 268 Tel. 0425/422978 mail elena@studioelenabiasin.it.

Il Curatore

Avv. Elena Biasin



