

**ISTANZA N. 008
03/12/2025
URGENTE**

Descrizione: **Istanza n. 8 per autorizzazione alla vendita**

Procedura: [REDACTED] **22/2025 Nr**

Tipologia Procedura: **Liquidazione Giudiziale**

Giudice Delegato: **Dott.ssa Sofia Gancitano**

Curatore: **Avv. Elena Biasin**

Comitato creditori: [REDACTED]



TRIBUNALE DI ROVIGO

n. 22/2025 Liquid. Giud. CCII

Liquidazione Giudiziale: [REDACTED]

Giudice Delegato: Dr.ssa Sofia Gancitano

Curatore: Avv. Elena Biasin

ISTANZA n. 8

Istanza per autorizzazione alla vendita

(artt. 213 c. 7 e 216 c. 2 CCII)

Ill.mo Sig. Giudice Delegato,

La scrivente Avv. Elena Biasin nella qualità di Curatrice della Liquidazione
giudiziale in epigrafe

preMESSO

che in data 1.10.2025 la sottoscritta ha provveduto al deposito del programma di
liquidazione redatto a norma dell'art. 213 CCII ;

che con provvedimento del G.D in data 16.10.2025 ne è stata autorizzata la
sottoposizione al Comitato dei Creditori ai sensi dello stesso art. 213 c. 7 CCII e
la sottoscritta ha provveduto all'invio membri del Comitato i quali lo hanno
approvato in data 27-28-29/10/2025 come risulta dalla documentazione allegata
(All. 1);

che nel programma di liquidazione è stata prevista la vendita dei seguenti beni

**A) Beni immobili acquisiti alla liquidazione giudiziale di cui all'elenco che
segue suddivisi in due lotti come indicato nella perizia di stima
dell'ausiliario Ing. Enrico Zambon**



LOTTO 1 . Quota di 1/1 di piena proprietà relativa alla struttura ricettiva ricavata nella porzione est di un antico fabbricato denominato “ Villa Manfredini Stampanoni sito in Comune di Gaiba , Via Provinciale così censito al Catasto fabbricati del 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



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



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.

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

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



Lo stato di fatto del bene oggetto di stima trova sostanziale riscontro con la documentazione catastale presente in atti presso l'Agenzia del Territorio. Gli immobili in questione, come sopra indicato, sono stati oggetto di stima da parte dell' Ing. Enrico Zambon , ausiliario nominato dal G.D., il quale ha già provveduto al deposito della propria relazione datata 20.08.2025.

Il predetto tecnico ha inoltre redatto una breve relazione “ *note tecniche relative al bene sito in Comune di Gaiba (RO), Via Provinciale n. 34* ” nelle quali descrive la cappella di modeste dimensioni denominata “ Oratorio di Sant'Anna ” con annesso campanile , posto in adiacenza al lato Ovest del fabbricato denominato Villa Stampanoni che risulta di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/9 . Su tale immobile grava un vincolo diretto storico – artistico di cui al Dlg. 22.01.2004 numero 42. L'Ing. Enrico Zambon conclude le proprie note come segue “ *Alla luce di quanto sin qui evidenziato, in particolare per ciò che attiene al precario stato di conservazione ed alle incertezze in ordine alla provenienza del bene , si ritiene che l'attività di liquidazione afferente alla quota di 6/54 riferita all'Oratorio di Sant'Anna non sia conveniente , bensì vada a pregiudicare l'appetibilità commerciale del restante compendio immobiliare* ”.

Nel programma di liquidazione approvato dal Comitato dei creditori in virtù di quanto previsto dall'art. 213 c. 2 CCII è stata chiesta l'autorizzazione a rinunciare a liquidare la predetta quota di comproprietà sull' immobile denominato oratorio di Sant'Anna e annesso campanile. Il Curatore quindi darà corso agli incombeni di cui all'art. 213 c. 2 CCII

I beni immobili sopra descritti verranno posti in vendita con alcuni dei beni mobili in essi contenuti formando due lotti così come meglio individuati.



Il lotto n. 1, sarà composto dalla quota di 1/1 di piena proprietà relativa alla struttura ricettiva ricavata nella porzione est di "Villa Manfredini Stampanoni" con tutti gli arredi e suppellettili indicati con i numeri dal n. 94 al n. 215 del verbale d'inventario e stimati unitariamente come lotto n. 31 nella perizia di stima di IS.VE.GI Rovigo s.r.l.

Il lotto n. 2, invece, sarà composto dalla 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 unitamente ai 9 lampadari ivi presenti indicati ai n. 64 e 68 dell'inventario e stimati come lotti n. 27 e 28 nella perizia di stima IS.VE.GI Rovigo s.r.l.

Considerata la composizione dei due lotti il futuro ricavo delle vendite e le spese correlate agli esperimenti verranno proporzionalmente ripartito tra la massa immobiliare e mobiliare tenuto conto degli iniziali valori di stima rispettivamente degli immobili e degli arredi.

Per quanto concerne le modalità della vendita . procedura competitiva ai sensi dell'art. 216 c. 2 CCII da tenersi innanzi al Curatore.

Di seguito si indicano le condizioni di vendita .

Gestore della vendita telematica: società Gruppo Edicom Spa;

- esecuzione dell'asta:



manca, l'aggiudicatario sar  dichiarato decaduto e la procedura proceder  ad incamerare la cauzione a titolo di penale, salvo il diritto del risarcimento per il maggior danno. In tal caso la procedura potr  indire un nuovo esperimento ovvero decidere di dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la seconda miglior offerta;

vii) dopo l'esecuzione di sei esperimenti di vendita senza aggiudicazione si valuter  se ricorrono giustificati motivi per continuare l'attivit  liquidatoria ai sensi dell'art. 213 comma 2 CCII.

Le spese notarili, le spese di registrazione, trascrizione, voltura, l'imposta di registro e le altre imposte e diritti per il perfezionamento dell'atto di trasferimento della propriet  saranno a carico dell'aggiudicatario come pure le eventuali spese per l'acquisizione del certificato energetico, ove necessario.

Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli saranno cancellate a cura e spese della procedura di Liquidazione Giudiziale in forza dell'autorizzazione del Giudice Delegato.

Forme di pubblicit  legale e commerciale ex art. 216 comma 5 CCII, oltre alla pubblicazione sul PVP, da eseguirsi almeno 30 giorni prima dell'esperimento di vendita mediante pubblicazione dell'avviso di vendita, delle perizie e della documentazione:

1) tramite Gruppo Edicom Spa: Gazzettino Nazionale, Gazzettino edizione di Rovigo Rivista Aste Giudiziarie, sul portale www.garavirtuale.it, dove verr  espletata la gara sincrona mista, sui siti internet www.asteanunci.it,



i) procedura competitiva innanzi al Curatore presso una Sala d'Aste del Comune di Rovigo;

ii) tipologia di vendita: vendita sincrona mista (art. 22 DM 32/2015)

iii) numero di tentativi di vendita: tre all'anno con inizio nel 2026, nel rispetto del termine degli 8 mesi dall'apertura della procedura di liquidazione giudiziale ai sensi dell'art. 213 comma 5 CCII;

iv) prezzo a base d'asta nel primo esperimento di vendita per il lotto n. 1, risultante dalle perizie di stima sopra richiamate, sarà pari ad €. 455.500,00 (€. 448.000,00 in base alla stima dell' immobile e €. 7.500,00 per il valore degli arredi di cui al lotto n. 31) con rilancio minimo €. 7.000,00 , offerta minima €. 341.625,00 determinata con una decurtazione del 25% dal prezzo base ; prezzo base d'asta per il lotto n. 2 €. 781.200,00 (€. 780.000,00 in base alla stima dell'immobile ed €. 1.200,00 per il valore dei lampadari di cui ai lotti n. 28 e 29) con rilancio minimo €. 10.000,00, offerta minima €. 585.900,00 determinata con una decurtazione del 25% dal prezzo base ; nei successivi esperimenti di vendita i prezzi verranno determinati applicando una riduzione del 15 % al prezzo a base d'asta precedente;

v) le offerte dunque potranno essere formulate per un importo inferiore alla base d'asta fino ad un quarto ma non oltre (sono quindi valide offerte per un importo pari al 75% del prezzo base) e dovranno essere accompagnate da una cauzione per un importo pari ad almeno il 10 % del prezzo offerto;

vi) il pagamento del saldo di aggiudicazione dovrà essere effettuato dal vincitore della gara entro e non oltre il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione; in



www.asteavvisi.it, piattaforma corteappello.venezia.it, siti commerciali non obbligatori previsti dal gestionale aste, Postal target;

2) tramite Asta legale siti internet www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.publiconline.it, www.tribunale.rovigo.it.

Per ogni condizione di vendita non espressamente indicata nella presente istanza si rinvia alla bozza di avviso di vendita allegata che ne costituisce parte integrante (All. 2), il quale prevede in particolare:

- 1) la possibilità di visitare gli immobili previa richiesta da inoltrare per il tramite del Portale delle Vendite Pubbliche, al fine di garantire la tracciabilità e trasparenza della gestione delle visite; tuttavia, onde consentire il massimo accesso alle unità immobiliari, saranno accettate anche richieste telefoniche di visita; il Curatore provvederà direttamente, o tramite proprio Collaboratore di studio, ad accompagnare l'interessato nella visita degli immobili;
- 2) la stipula dell'atto di vendita per mezzo di notaio scelto dall'aggiudicatario, salvi i divieti previsti dall'art. 28 della Legge notarile, con spese a carico dello stesso.

OMISSIS





OMISSIS



OMISSIS



OMISSIS



OMISSIS



OMISSIS



OMISSIS



OMISSIS



OMISSIS



OMISSIS



OMISSIS



OMISSIS



OMISSIS

OMISSIS

che a norma dell'art. 213, c. 7 CCII il Giudice Delegato autorizza i singoli atti liquidatori in quanto conformi al programma approvato;
tutto ciò premesso con la presente la sottoscritta Curatrice

chiede

che la S.V. ill.ma voglia autorizzare la liquidazione dei beni immobili, mobili e mobili registrati con le modalità indicate in premessa .

Si allegano

1. Comunicazione di approvazione del programma di liquidazione da parte dei membri del Comitato dei Creditori.

2. Bozza avviso di vendita

Con osservanza.

Rovigo, 3.12.2025

Il Curatore

Avv. Elena Biasin

