TRIBUNALE DI ROVIGO

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N° 14/2025

Giudice Delegato: dott. FEDERICO ROSARIO

Curatore: dott. Michele Antonucci

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA a MEZZO DI SOGGETTO SPECIALIZZATO ex ART 216 CCII 1° esperimento

Il sottoscritto dott. MICHELE ANTONUCCI con studio in Padova (PD) via XX Settembre n° 79, telefono 049 8762590, mail: antonucci.commercialista@gmail.com, pec della procedura lg14.2025rovigo@pecliquidazionigiudiziali.it, in qualità di curatore *pro-tempore* della Liquidazione Giudiziale n° 14/2025 presso il Tribunale di Rovigo,

AVVISA

Che a decorrere **dal giorno 13/01/2027, con inizio alle ore 12:00, al giorno 14/01/2027, con termine alle ore 12:00**, avrà luogo in via esclusiva una procedura competitiva di vendita telematica accessibile dal sito www.astemobili.it oltre che dal sito www.doauction.it e www.garavirtuale.it del seguente lotto unico:

LOTTO UNICO

Bene venduto: ramo di azienda di proprietà della Liquidazione giudiziale n. 14/2025 presso il Tribunale di Rovigo

Descrizione del ramo di azienda posto in vendita:

Il ramo d'azienda posto in vendita (comprendente al suo interno anche il ramo d'azienda attualmente condotto in affitto con contratto di affitto di ramo di azienda del 18/05/2023 parzialmente modificato in data 18/07/2025, all'interno dell'immobile sito a Vò (PD) in via Campo Fiera n. 425) ha ad oggetto la produzione, la lavorazione e il commercio all'ingrosso e al dettaglio di prodotti dei fondi agricoli e degli allevamenti e risulta così composto:

a) tutti i beni mobili inventariati dalla procedura concorsuale, come risultanti dal verbale d'inventario e nel quale sono analiticamente descritti e identificati dal lotto inventariale n° 1 al lotto inventariale n. 427 compreso;
b) il marchio "Riviera" oggetto di registrazione successivamente decaduta;
c) i contratti di lavoro subordinato relativi al personale dipendente ancora in forza alla data di cessione del ramo d'azienda;
d) tutti i beni immobili di proprietà della società in liquidazione giudiziale n. 14/2025 Tribunale di Padova ubicati in Vò (PD) via Campo Fiera n. 425, **di seguito individuati e dettagliatamente descritti**, come risultanti dalla perizia di stima redatta dall'arch. Marco Calderone, depositata nel fascicolo della procedura e allegata alla perizia di stima del ramo d'azienda redatta dal dott. Luca Pieretti.

Il tutto come meglio descritto nelle perizie di stima redatte dal dott. Luca Pieretti e dall'arch. Marco Calderone.

Beni mobili compresi nel ramo d'azienda oggetto di vendita competitiva

Tutti i beni mobili inventariati dalla procedura concorsuale, come risultanti dal verbale d'inventario redatto dalla procedura e nel quale sono analiticamente descritti e identificati dal lotto inventariale n° 1 al lotto inventariale n. 427 compreso, ed i cui valori sono stati stimati dal perito mobiliare ing. Remo Davanzo, all'interno del verbale d'inventario, e successivamente modificati al ribasso dal perito che ha stimato l'azienda, dott. Luca Pieretti.

*

Rapporti di lavoro subordinato relativi al personale dipendente inclusi nel ramo d'azienda in vendita
Si precisa che i rapporti di lavoro subordinato relativi al personale dipendente, trasferiti all'attuale conduttore del ramo d'azienda in forza del contratto del 18/05/2023, erano complessivamente tre.

*

Beni immobili ricompresi nel ramo d'azienda oggetto di vendita competitiva

Diritto venduto: intera piena proprietà 100%

Ubicazione: Vò (PD) via Campo Fiera n° 425 (n° 17 civico catastale)

Descrizione: Fabbricato ad uso artigianale (attualmente adibito a lavorazione carne) ai piani terra, primo e secondo, con terreno coperto e scoperto della superficie di mq 9.775 (catastali), di cui mq 3.100 circa coperti (edificati) e mq 6.675 circa scoperti. Il fabbricato ed il terreno di sedime del fabbricato, di forma rettangolare regolare, pianeggiante, sono accessibili da nord, dalla viabilità pubblica di via Campo Fiera, e ricadono in zona prossima al centro della cittadina, ad ovest della stessa, a circa 500 m da Piazza Liberazione; in area limitrofa a zona a prevalente destinazione residenziale di relativamente recente sviluppo

Identificazione Catastale:
L'unità immobiliare risulta così censita al N.C.E.U. – Catasto Fabbricati del Comune di Vò (PD):

fg.	mapp.	sub.	cat.cat.	cl.	cons.	sup.cat.	rendita	indirizzo
10	979	3	A/3	2	8,0 vani	Totale: 219 mq	Euro 454,48	via Campo Fiera n. 17 Piano 2
10	979	7	D/7				Euro 18.396,19	via Campo Fiera n. 17 Piano T-1 -2
10	979	5	B.C.N.C.					via Campo Fiera n. 17 Piano T

Il fabbricato è eretto su area così censita al N.C.T. – Catasto Terreni del Comune di Vò (PD):

fg.	mapp.	Qualità	classe	sup. cat.
10	979	ente urbano	- -	00.97.75

Confini:
Dell'intero complesso, fabbricato e terreno, secondo la mappa del catasto terreni, fg. 19, da nord: strada pubblica di via Campo Fiera (e parte parallela entro il mapp. 979), mapp. 978, 498, sui mapp. 859, 898, arginale su fossato, mapp. 706, 705, 1160.

Diritti di comproprietà e/o diritti reali con soggetti estranei:
Non vi sono diritti di comproprietà con soggetti terzi.

Destinazione urbanistica
Il cespite, fabbricato e terreno, ricade, vigente strumento urbanistico, in Z.T.O. D3 (D3B/1) - produttiva … normata dall'art. 34 delle N.T.A. : …" Art. 34 Zona omogenea "D3" Per la specifica natura della previsione urbanistica tali zone derivano dall'evoluzione di situazioni preesistenti sia in termini di ampliamento degli insediamenti in atto che di trasformazione di attività agricole di lavorazione diretta dei prodotti in attività di lavorazione anche conto terzi. Non sono quindi previste zone di espansione bensì interventi diretti o di comparto di completamento. Le zone produttive a carattere agroindustriale D3 sono destinate a:
- Attività di trasformazione, conservazione e confezionamento di prodotti agro alimentari; - Attività di servizio alla produzione agricola;
- Le attività e gli impianti specifici connessi alla destinazione principale, le attrezzature di servizio ai complessi produttivi, sia interne che esterne ai lotti; con carattere privato, consorziale, di uso pubblico o pubbliche;
- uffici, magazzini, depositi;
- impianti tecnici;

- una quota residenziale per il custode o il gestore con un volume massimo di 500 mc. per lotto.
Nelle zone di completamento di tipo D3 le nuove costruzioni, le ristrutturazioni e gli ampliamenti, fatte salve le prescrizioni grafiche del PRG e del repertorio normativo, degli strumenti urbanistici attuativi e delle convenzioni vigenti, devono rispettare le seguenti norme:
- le opere di infrastrutturazione ed urbanizzazione nel rispetto delle specifiche indicazioni del repertorio normativo;
- lotto unico per ciascuna sotto zona (D3/1, D3/2, D3/3) graficamente individuata negli elaborati grafici di PRG;
- distacco dai confini non inferiore alla metà dell'altezza delle costruzioni delle apparecchiature speciali (piani di carico, ponti mobili, ecc.) strettamente connesse con la funzionalità degli impianti, con un minimo di ml. 5,00; quando sul lotto limitrofo esiste una costruzione a confine è consentita la costruzione in aderenza; La costruzione in aderenza è ammessa anche in conseguenza di un progetto unitario riguardante le proprietà interessate; - distacco dalle strade non inferiore a ml. 7,50 fatte salve maggiori distanze stabilite dal D.M.1404/68, D.M. 1444/68 e Codice della Strada;
- altezza massima ml. 7,50; - distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti di ml. 10,00;
- parcheggi per la sosta e la manovra degli autoveicoli; ogni lotto deve essere dotato di spazi per parcheggi e manovra di auto mezzi in misura non inferiore a mq 1,00 per ogni 3,00 mq di superficie lorda di pavimento anche per i fabbricati esistenti (L.122/89) e comunque con un minimo del 10% delle superficie fondiaria;
- tutte le superfici all'interno dei lotti produttivi che non siano occupate da fabbricati, dai parcheggi e dalle aree necessarie alla circolazione (carico, scarico ed immagazzinaggio), e comunque per almeno il 10% della superficie fondiaria, (dovranno essere utilizzate per impianto di specie arboree arbustive ad alto fusto ed erbacee tappezzanti, secondo le indicazioni contenute nelle proposte di riqualificazione ambientale riportate nella relazione tecnica allegata al presente PRG, allo scopo di ottenere un equilibrio nei lotti tra superfici artigianali scoperte e superfici vegetate o comunque ombreggiate dalla vegetazione e drenanti per garantire un adeguato assorbimento al suolo delle acque meteoriche e a separazione dalle aree agricole limitrofe. Per il deposito e lo stoccaggio di materiali edili e/o per la messa in riserva di rifiuti inerti non pericolosi derivanti da demolizione, dovranno essere rispettate le prescrizioni suscritte (Art. 32) tramite apposita convenzione con l'Amministrazione " ...
Si richiama vincolo paesaggistico relativo allo Scolo Degora.

Titoli Edilizi-Amministrativi
Il fabbricato è stato realizzato ed ha assunto l'attuale configurazione, a seguito di
- autorizzazione edilizia del 28.02.1962
- agibilità ad uso macello del 10.05.1962, n. 5/62;
- autorizzazione edilizia per costruzione/ampliamento del .2.1966,
- agibilità ad uso macello del 06.05.1967 n. 2/66;
- concessione edilizia per ampliamento e parziale ristrutturazione del 29.09.1980 n. 35/79;
- autorizzazione edilizia per asfaltatura della strada del 11.06.1987 n. 30/87;
- concessione edilizia per realizzazione di una porzione di recinzione del 03.06.1989 n. 26/89;
- autorizzazione edilizia per esecuzione di opere interne in data 11.9.1989 al n. 22;
- concessione edilizia per ampliamento e parziale ristrutturazione di stabilimento industriale in data 16.3.1992 al n. 42/91;
- comunicazione per esecuzione di opere interne del 18.3.1992;
- variante in corso d'opera del 10.11.1992, prot.5248;
- variante in corso d'opera del 30.6.1993 prot. 6652;
- certificato di agibilità parziale del 18.10.1993 n. 42/91;
- proroga di concessione edilizia del 21.04.1995 prot. 532;
- concessione edilizia del 25.02.1997 n. 04/97;
- variante alla concessione edilizia n. 42/91, prot. n. 3421 del 21.09.1998 - chiusura lavori di ristrutturazione con ampliamento dello stabilimento.

Opere regolari/irregolari - sanabilità
La consistenza volumetrica del fabbricato corrisponde sostanzialmente ai titoli edilizi rilasciati nel periodo 1962-1998, tenuto conto delle introdotte particolarità distributive e dei lay-out di macellazione e movimentazione (… guidovie aeree – monorotaie, catene di convogliamento, stanze frigo, percorsi alimenti, …) che hanno di fatto modificato la distribuzione e la percezione degli spazi interni.

Agibilità – Certificazioni di conformità impiantistica
Il fabbricato ha ottenuto
- agibilità ad uso macello n. 5/62 del 10.05.1962;
- agibilità ad uso macello n. 2/66 del 06.05.1967;
- certificato di agibilità parziale n. 42/91 del 18.10.1993;
- permesso di agibilità n. 97/278 del 01.12.1989,

Si tratta di certificazioni datate e sostanzialmente superate dalla vetustà impiantistica.
Non sono disponibili le certificazioni di conformità impiantistica.

Esistenza o meno di vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione opponibili alla procedura di liquidazione giudiziale: servitù; convenzioni; altri vincoli e oneri

Servitù:
Trascrizione nn. 11319/7758 R.G./R.P. del 04.05.1992
Costituzione di servitù pubblica, autenticata nelle firme il 03.04.1992, rep. 44752, dal Notaio dr. Mario Sacco di Este (PD), Registrata a Este il 22.04.1992 al n. 492, Mod. II.
a favore Comune di Vo' (PD), C.F. 82001170289.
immobili interessati Comune di Vo', Catasto Terreni, sezione Unica, fg. 10, mappale 45, limitatamente all'area individuata nella planimetria allegata all'atto sotto la lettera "B"

Trascrizioni pregiudizievoli: Convenzioni
Trascrizione nn. 9163/6402 R.G./R.P. del 3/04/1992
Convenzione urbanistica del 05.03.1992, rep. 44187, del notaio dr. Mario Sacco di Este (PD). La raccolta n. 2451 è richiamata nell'atto modificativo del 1994.
Registrata a Este il 19.03.1992 al n. 372, Mod. I.
a favore Comune di Vo' (PD), C.F. 82001170289.
immobili interessati Comune di Vo', sezione Unica, fg. 10, mappali 131, 33 e 45, della superficie complessiva catastale e reale di mq 9.775, con fabbricato destinato ad attività di produzione industriale.

Trascrizione nn. 9164/6403 R.G./R.P. del 03.04.1992
Vincolo di destinazione ad area e a verde, autenticato nelle firme il 05.03.1992, rep. 44188, dal notaio dr. Mario Sacco di Este (PD).
Registrato a Este il 19.03.1992 al n. 383, Mod. II.
a favore Comune di Vo' (PD), C.F. 82001170289.
immobili interessati Comune di Vo', Catasto Terreni, fg. 10, porzione dei mappali 33 e 45, di mq 977,50, nell'ambito del lotto di mq 9.775 formato dai mappali 131, 33 e 45.

Trascrizione nn. 18761/12894 R.G./R.P. del 03.08.1994
Convenzione modificativa del 28.07.1994, rep. 57593, del notaio dr. Mario Sacco di Este (PD), indicata nella nota come in corso di registrazione.
a favore Comune di Vo' (PD), C.F. 82001170289.
immobili interessati Comune di Vo', sezione Unica, fg. 10, mappali 131, 33 e 45, della superficie complessiva di mq 9.775; per il vincolo a parcheggio e verde, la porzione di mq 977,50 richiamata nella formalità nn. 9164/6403.
Nota: L'atto modifica la convenzione del 05.03.1992, rep./racc. 44187/2451, in seguito all'accoglimento del nuovo schema comunale da parte della Giunta Regionale del Veneto, con deliberazione n. 2770 del 15.06.1993. La nota riporta sia le modifiche sia il testo della convenzione risultante dalle stesse.

Altri Vincoli e Oneri
Non appaiono ulteriori vincoli e oneri oltre a quelli precedentemente indicati e a quelli di PRG.
Non vi sono oneri-vincoli di carattere condominiale.

Stato dell'immobile:
Una porzione dell'immobile è occupata dall'attuale conduttore del ramo d'azienda, sulla base del contratto di locazione sottoscritto in data 18/05/2023.
Il contratto di locazione è espressamente "collegato" al contratto di affitto di ramo d'azienda sottoscritto con la medesima controparte il 18/05/2023, in quanto prevede all'art. 12.3 che la cessazione (per qualsivoglia causa) del contratto di affitto di azienda implica la cessazione automatica anche del contratto di locazione.
In data 12/01/2026 la procedura L.G. 14/2025 è receduta *ex* art. 185 CCII dal contratto di locazione e il recesso ha effetto decorsi quattro anni dall'aperura della liquidazione giudiziale ossia dal 02/04/2029.

Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima redatta dall'arch. Marco Calderone, cui si rinvia.
Il valore attribuito all'immobile dal perito immobiliare e confermato dal perito del ramo d'azienda è pari a € 642.000,00.

*** *** ***

Sono esclusi dal perimetro aziendale: qualsiasi altra attività e/o passività e/o contratto, diversi da quelli sopra

indicati.

Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima redatta dal dottor Luca Pieretti che ha determinato in € 1.180.000,00 il valore del ramo d'azienda, visti i valori di stima dei beni mobili determinati dall'ing. Remo Davanzo all'interno del verbale d'inventario redatto dalla procedura nonché i valori di stima dei beni immobili determinati dall'arch. Marco Calderone, cui si fa espressamente rinvio.

***

- **PREZZO BASE**: **€ 1.180.000,00 (unmilionecentottantamila//00),** pari al valore di perizia del ramo d'azienda determinato dal dott. Luca Pieretti;
- **CAUZIONE**: **20% del prezzo offerto**
- **RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: Euro 10.000,00 (diecimila)**

***

COMUNICA

1) Che tutti gli interessati a partecipare dovranno procedere alla registrazione gratuita sul sito www.astemobili.it accettando espressamente le condizioni generali nonché le condizioni ed i termini prescritti nel presente avviso di vendita;
2) Che al momento della registrazione, a ciascun utente viene richiesto di scegliere un nome utente ed una *password* allegando un valido documento di identità, che costituiranno le credenziali con cui potrà accedere al sito e partecipare alle singole aste;
3) Che se l'offerente è una persona giuridica dovrà registrarsi come tale nell'apposita sezione indicando i dati societari richiesti e avendo cura di allegare i relativi documenti richiesti;
4) Che se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovrà provvedere ad indicare alla procedura prima del trasferimento del bene, i corrispondenti dati del coniuge a cui andrà cointestato il bene; di contro se l'offerente coniugato in regime di comunione intende acquistare al di fuori di tale comunione, dovrà produrre, in seguito all'aggiudicazione e prima della redazione del decreto di trasferimento, idonea dichiarazione di esclusione dei beni dalla comunione, resa ai sensi dell'art. 179 c.c.
5) Che se l'offerente è coniugato in regime di separazione dei beni potrà acquistare un immobile all'asta in comunione, fornendo prima del trasferimento del bene alla procedura, i corrispondenti dati del coniuge a cui andrà cointestato il bene. La rappresentanza potrà essere conferita mediante procura speciale notarile. L'acquisto sarà così soggetto alla disciplina della comunione ordinaria.
6) Che il partecipante all'asta regolarmente registrato che intende agire in rappresentanza di terzi dovrà essere obbligatoriamente dotato di procura (anche non notarile), riportante tutti i riferimenti della società nonché del lotto in vendita per il quale intende procedere inviando la stessa prima della registrazione all'indirizzo Pec commissionario.edicom@pec.it;
7) Che in caso di procura da parte di persona fisica la stessa dovrà essere corredata da copia fotostatica di Carta d'Identità in corso di validità e di Codice Fiscale sia del delegato che del delegante da allegare inviando la stessa all'indirizzo Pec commissionario.edicom@pec.it prima della registrazione;

8) Che in caso di procura da parte di persona giuridica, la stessa dovrà essere corredata da copia fotostatica di Carta d'Identità in corso di validità e di Codice Fiscale sia del delegato che del delegante oltre a copia fotostatica di visura camerale in corso di validità della società delegante inviando la stessa all'indirizzo pec commissionario.edicom@pec.it prima della registrazione;
9) Che il delegato partecipante all'asta è comunque responsabile in solido con il delegante per qualsivoglia inottemperanza procedurale;
10) Che in ogni caso non saranno accettate partecipazioni con deleghe generiche "per persona da nominare";
11) Che terminata la gara verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio colui che ha presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine gara;
12) Che all'esito della gara telematica il Commissionario comunicherà sulla pec/mail della procedura la relazione finale di gara (contenente, in caso di offerte ricevute, le generalità dell'aggiudicatario provvisorio ed attestante l'avvenuta acquisizione delle somme previste a titolo di cauzione);
13) Che, al fine di garantire la massima partecipazione ed assicurare il miglior realizzo alla procedura, in caso di pluralità di offerte e di rilanci effettuati nei tre minuti antecedenti all'orario di scadenza della gara telematica, sarà disposto il prolungamento della gara fra gli offerenti di ulteriori tre minuti fino all'esaurimento definitivo delle offerte;
14) Che l'offerta perde efficacia quando è superata da successiva offerta per un prezzo maggiore effettuata con le stesse modalità;
15) Che le comunicazioni ai partecipanti alla gara e all'aggiudicatario provvisorio verranno effettuate dal Commissionario a mezzo mail e/o posta certificata;
16) Per essere ammesso alla vendita, ciascun offerente deve **comprovare l'avvenuto versamento di una cauzione** a garanzia dell'offerta **pari al 20% del prezzo offerto**. Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario (se previsto, a mezzo carta di credito secondo le indicazioni riportate nel portale**)** sul conto-corrente intestato a: **GRUPPO EDICOM S.p.A. IBAN IT90E0326804607052737800862 – Banca Sella Spa;**

Il bonifico dovrà contenere nella causale: Liquidazione Giudiziale n. 14/2025 Tribunale di Rovigo Lotto Unico e quanto indicato nel portale (id asta). **L'accredito, nel conto indicato, dovrà avvenire entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello del termine della gara.**

In seguito, accedendo all'asta dal sito precedentemente indicato, tramite l'apposita funzione "Fai un'offerta", sarà necessario procedere all'inserimento dei dati richiesti negli appositi campi, riguardanti il bonifico effettuato, entro i termini indicati per l'accredito, **pena l'esclusione alla partecipazione alla gara**;
17) Che la restituzione della cauzione per gli offerenti non vincitori della gara avviene con le seguenti modalità: 1) se la cauzione è stata costituita a mezzo di carta di credito il ripristino della sua piena disponibilità avviene entro 48 ore dalla richiesta o, se non vi è richiesta, automaticamente al termine della gara; 2) se la cauzione è stata versata a mezzo bonifico bancario, il Commissionario procederà alla sua restituzione con ordine di bonifico entro 48 ore dalla richiesta o se non vi è richiesta dell'interessato, dal termine della gara;
18) Che le somme incamerate dal Commissionario, versate dal soggetto dichiarato aggiudicatario provvisorio a titolo di cauzione e, se disposto dalla Procedura, dal saldo prezzo, verranno trasferite con ordine di bonifico sul conto corrente IBAN della Procedura;

19) Che il Commissionario, porrà a carico dell'aggiudicatario, i propri compensi spettanti per l'attività svolta, determinati in misura pari al 1,4% del prezzo di aggiudicazione, oltre iva di legge;

20) **Che il pagamento del saldo di aggiudicazione** dovrà essere effettuato dal vincitore a termine della gara e comunque **entro e non oltre 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione sul conto corrente intestato alla procedura,** all'IBAN che verrà comunicato all'aggiudicatario, specificando nella causale **"saldo prezzo Liquidazione Giudiziale 14/2025 Tribunale di Rovigo Lotto Unico"; Non è prevista la sospensione feriale dei termini;**

21) che il pagamento delle commissioni, oltre IVA di legge, dovrà essere versato direttamente a mezzo bonifico bancario**,** o se previsto a mezzo carta di credito secondo le indicazioni riportate a sistema, intestato a: **GRUPPO EDICOM S.p.A. - IBAN IT16D0326804607052737800861 entro e non oltre il termine di giorni 15 (quindici)** decorrenti dalla data di aggiudicazione provvisoria, accedendo al menù "profilo", sezione: "aggiudicazioni" e selezionando Banca Sella, avendo cura di registrare l'avvenuto pagamento**;**

22) che in caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini sopra indicati, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e la procedura procederà ad incamerare la cauzione a titolo di penale salva la possibilità di agire per il risarcimento del maggior danno. In tal caso, la procedura potrà indire un nuovo esperimento ovvero decidere di dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la seconda miglior offerta. I compensi spettanti a GRUPPO EDICOM S.p.A., per l'attività svolta, dovranno in ogni caso essere versati dall'aggiudicatario dichiarato decaduto;

23) Che qualora la curatela di concerto con l'Autorità Giudiziaria dovesse ritenere, per qualunque ragione, di non dover più perfezionare la vendita in favore dell'aggiudicatario provvisorio risultante all'esito della gara telematica, il Commissionario, previa comunicazione scritta da parte del sottoscritto Curatore, provvederà a restituire la cauzione versata all'aggiudicatario provvisorio con le modalità sopra indicate;

24) Che il bene potrà essere visionato, previa richiesta da effettuarsi a mezzo del Portale delle Vendite Pubbliche, o contattando il Commissionario inviando una email a info@doauction.com, indicando il numero di procedura, il lotto di interesse e lasciando un recapito telefonico;

25) Che il Commissionario fornirà ogni utile informazione anche telefonica o tramite e-mail/pec agli interessati sulle modalità di vendita, sulle caratteristiche e sulla consistenza dei beni posti in asta;

26) Che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive;

27) che il bene è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore e pubblicata sui siti www.doauction.it e www.garavirtuale.it;

28) Che la vendita è a corpo e non a misura e che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

29) Che la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità ai sensi dell'art. 2922 c.c.;

30) Che l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri urbanistici, ecologici e ambientali, eventuali adeguamenti alle normative vigenti in ambito di prevenzione e sicurezza – anche se occulti o non evidenziati nelle relazioni peritali – non potranno dar luogo ad alcuna indennità, risarcimento, riduzione del prezzo, i cui oneri e spese saranno a carico dell'aggiudicatario;

31) che relativamente ad ogni condizione di vendita non espressamente indicata nella presente ordinanza si rinvia al regolamento e alle condizioni generali indicate sui portali www.doauction.it e www.garavirtuale.it;

32) che tutte le spese nonché gli onorari notarili, le spese di registrazione, di trascrizione, di voltura, l'eventuale IVA, le altre imposte, gli altri oneri e diritti e le spese per il perfezionamento dell'atto di trasferimento della proprietà sono a carico dell'aggiudicatario, come pure le spese per l'eventuale acquisizione del certificato energetico previsto dal d.lgs. 192/2005 come modificato dal d.lgs. 311/2006 e successive integrazioni e modificazioni.

33) Che il trasferimento del Lotto in vendita verrà effettuato nelle ordinarie forme privatistiche, con atto notarile di compravendita a ministero di Notaio designato dalla procedura, atto da stipulare entro i 45 giorni successivi al pagamento del saldo prezzo.

Le eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli non opponibili alla procedura concorsuale e la trascrizione della sentenza di liquidazione giudiziale, saranno cancellate a cura della procedura concorsuale, in forza di autorizzazione che verrà richiesta al Giudice Delegato solo dopo l'avvenuto saldo del prezzo e la stipulazione dell'atto di compravendita. Tali formalità saranno eseguite dal Notaio che redigerà l'atto di compravendita, con onorari notarili a carico dell'acquirente mentre le spese di bollo/registro e simili dovute per la cancellazione dei gravami, restano a carico della procedura concorsuale.

34) La presente vendita è soggetta ad imposta di registro o iva secondo le aliquote di legge; in caso di richiesta di tassazione agevolata, l'aggiudicatario è tenuto a consegnare al curatore, contestualmente al saldo prezzo, le relative dichiarazioni ai fini fiscali in originale, unitamente a copia del documento di identità; dovrà in ogni caso essere consegnata al curatore l'eventuale dichiarazione resa a norma del d.p.r. 445/2000;

35) L'aggiudicatario definitivo sarà tenuto in solido, ai sensi dell'art. 63 disp. att. codice civile, al pagamento delle eventuali spese condominiali arretrate relativi all'anno in corso e all'anno precedente;

36) Gli organi della procedura si riservano, senza obbligo di motivazione, di sospendere o di interrompere l'asta telematica in accordo con l'Autorità Giudiziaria. Inoltre, si applica l'art. 217 CCII nei casi ivi previsti così che il Giudice Delegato, ai sensi e nelle ipotesi e con le modalità previste dall'art. 217 CCII potrà sospendere in qualsiasi momento con decreto motivato le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi ovvero impedire il perfezionamento della vendita nei casi previsti dal citato art. 217 CCII;

37) Che copia del presente avviso sarà pubblicato all'interno del Portale delle Vendite Pubbliche https://portalevenditepubbliche.giustizia.it a norma dell'art. 490 I comma c.p.c;

38) Che copia del presente avviso di vendita sarà pubblicata e visionabile sui siti autorizzati dal D.M. 31/10/2006 www.asteannunci.it; www.asteavvisi.it; www.canaleaste.it; www.rivistaastegiudiziarie.it.

39) Che apposite campagne pubblicitarie potranno eseguite attraverso canali commerciali individuati dal Commissionario oltre che apposite campagne Facebook.

Padova, 03/11/2026

Il Curatore

Dott. Michele Antonucci