TRIBUNALE ORDINARIO DI ROVIGO

Liquidazione Giudiziale N. 13/2025 L.G.

Giudice Delegato Dott.ssa Pia Todisco

Curatore Avv. Alessandra Sichirollo

Gestore della Vendita IS.VE.GI Rovigo s.r.l. Tel: 0425/508793; Email: isvegi@ivgrovigo.it

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

1° ESPERIMENTO

L'Avv. Alessandra Sichirollo, Curatore della Liquidazione Giudiziale n. 13/2025, giusta approvazione del Giudice Delegato al programma di vendita ed autorizzazione al compimento degli atti allo stesso conforme, ai sensi dell'art. 213, 7° comma CCII

AVVISA CHE

tramite il portale del gestore della vendita www.garavirtuale.it **il giorno giovedì 21.01.2027 alle ore 14:00** avrà luogo la

VENDITA TELEMATICA
CON MODALITA' SINCRONA

del seguente bene

LOTTO 6

al valore d'asta di Euro 20.000,00 (ventimila,00)
offerta minima Euro 15.000,00 (quindicimila,00)
In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:
Euro 500,00 (cinquecento,00)

Oggetto: abitazione al piano terra e primo con magazzino, accessori esterni e cortile esclusivo sita in San Martino di Venezze (RO) Piazza Aldo Moro n. 122-124.

Diritto: 1/1 piena proprietà

Identificazione Catastale:

Catasto Fabbricati del Comune di San Martino di Venezze

- foglio 1, particella 141, subalterno 6, scheda catastale graffato con il sub 7, indirizzo Piazza Aldo Moro n. 6, piano T-1, categoria A/4, classe 2, consistenza 9,5 vani, superficie 167 mq., rendita € 338,54;
- foglio 1, particella 141, subalterno 8, indirizzo Piazza Aldo Moro n. 6, piano T-1, categoria C/2, classe 2, consistenza 36 mq., superficie 41 mq., rendita € 65,07
- foglio 1, particella 847, qualità F/1 (Area Urbana), superficie catastale 289 mq.

Catasto Terreni sezione censuaria di San Martino di Venezze

- foglio 1, particella 141, qualità Ente Urbano, superficie catastale 203 mq.

- foglio 1, particella 847, qualità Ente Urbano, superficie catastale 289 mq.

Occupazione: l'immobile è libero.

Regolarità urbanistico-edilizia-catastale: si invita gli interessati all'acquisto a leggere attentamente quanto indicato dal CTU Geom. Paolo Sacchetto con riferimento alla situazione catastale (non conformità), edilizia (non conformità) e urbanistica.

Vincoli e oneri: come da perizia.

Detto bene immobile è analiticamente descritto nella perizia redatta dal Geom. Paolo Sacchetto e consultabile sui siti di pubblicità legale sotto indicati, che dovrà essere verificata 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

P R E C I S A

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

DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA CON MODALITÀ SINCRONA

Le operazioni di vendita ed ogni attività propedeutica e correlata avverranno nelle forme della **vendita sincrona** di cui all'art. 21 del D.M. 26 febbraio 2015 n. 32 a mezzo del portale www.garavirtuale.it.
Il Gestore della vendita telematica è la società **IS.VE.GI Rovigo s.r.l., con sede in Rovigo (RO) Via Don Lorenzo Milani n. 1 (tel. 0425/508793 – e-mail: isvegi@ivgrovigo.it)**

PRESENZAZIONE DELL'OFFERTA

Le offerte di acquisto, anche al fine della partecipazione alla gara, dovranno essere presentate esclusivamente con modalità telematica, come da istruzioni riportate nel Portale delle Vendite Pubbliche e nel Manuale Utente disponibile sul Portale dei Servizi Telematici, **entro le ore 12:00 del giorno 20.01.2027**.

Per partecipare alla vendita telematica è necessario presentare l'offerta con modalità telematica, 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*).
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;
• la data è 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 Delegato - 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 CRO 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 – <u>che dovrà coincidere con quello del conto dal quale è stata versata la cauzione</u> – **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, 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, aggravi 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 disponibile (valuta) sul conto della Procedura entro il termine di presentazione dell'offerta quindi.
Si raccomanda, quindi, di effettuare tutte le operazioni per la partecipazione alla vendita con congruo anticipo ed in particolare di verificare con il proprio Istituto di credito i tempi di accredito del bonifico.
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 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, 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 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 dele 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.
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: hiips://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PVP.pdf).
cauzione:
All'offerta telematica dovrà essere allegata la contabile della cauzione versata a garanzia dell'offerta mediante bonifico bancario sul conto corrente della Procedura (**IBAN IT 68 U 08982 12200 019000004616** – Banca Adria Colli Euganei Credito Cooperativo) nella misura minima del **10% del prezzo offerto** (e non del prezzo base), specificando nella **causale del bonifico** "cauzione lotto n. ... L.G. n. 13/2025 asta del …..": in caso di mancata aggiudicazione, l'importo verrà restituito mediante bonifico all'IBAN indicato dall'offerente nella domanda al netto di eventuali 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 la somma versata a titolo di cauzione **risulterà effettivamente disponibile (valuta) sul conto corrente della Procedura**, con onere, quindi, a carico dell'offerente di verificare con la propria Banca le tempistiche di accredito del bonifico.

ASSISTENZA
maggiori informazioni, sulle modalità di partecipazione telematica, potranno essere fornite dal gestore della vendita telematica IS.VE.GI. Rovigo s.r.l. ai seguenti recapiti: Tel: 0425/508793; Email: isvegi@ivgrovigo.it e GARA VIRTUALE: Tel. 041.8622235 – mail: info@garavirtuale.it – chat on line disponibile sul portale www.garavirtuale.it

SVOLGIMENTO DELLA GARA
Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.
L'offerta non è valida se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base, se la cauzione è prestata in misura inferiore al decimo del prezzo offerto, se la cauzione non risulta accreditata sul c/c e con disponibilità (valuta) entro il termine di presentazione dell'offerta.
La gara, che si svolge in **modalità sincrona telematica**, 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.
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.
Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al maggior offerente o al primo offerente, anche se off line.
La gara sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.
L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.
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.

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE
In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al **versamento del saldo prezzo, nel termine massimo di 90 giorni dall'aggiudicazione** tramite bonifico bancario sul c/c della Procedura, alle coordinate che saranno comunicate dal Curatore, pena la decadenza dell'aggiudicazione.
Il termine di 90 giorni NON è sottoposto a sospensione feriale (mese di agosto) e si considera rispettato se il saldo risulterà effettivamente disponibile (valuta) sul conto corrente della Procedura.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita rivolgendosi allo scopo ad un Istituto di credito.

Nello stesso termine e con le stesse modalità dovrà essere versato l'importo dell'IVA se dovuta e comunicata dal Curatore con il saldo prezzo. Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni previste per la "prima casa" o di altre agevolazioni previste dalla legge, è opportuno lo dichiari già all'atto dell'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 conto corrente intestato alla Procedura alle coordinate già indicate e il Delegato dovrà rilasciare un'attestazione di avvenuto versamento.

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**

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.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

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.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

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 o sequestri conservativi, che saranno cancellate, ai sensi dell'art. 217, 2° comma CCII, in forza di decreto del Giudice Delegato, a cura e spese della Procedura laddove il prezzo di aggiudicazione sia pari o superiore ad € 100.000,00; in caso di prezzo inferiore a tale importo il Curatore consegnerà copia autentica del decreto emesso dal G.D. all'aggiudicatario che dovrà provvedere all'adempimento a sua cura e spese.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina della legge 28 febbraio 1985 n.47 e D.P.R. 06 giugno 2001 n. 380.

Nell'ipotesi di occupazione dell'immobile, il Curatore riporterà a verbale le dichiarazioni in merito dell'aggiudicatario.
Ai sensi dell'art. 216, 2° comma CCII, il Giudice Delegato ordina la liberazione dei beni immobili occupati da terzi in forza di titolo non opponibile al Curatore. Il provvedimento è attuato dal Curatore secondo le disposizioni del Giudice Delegato, senza l'osservanza di formalità diverse da quelle stabilite dal Giudice, anche successivamente al

trasferimento della proprietà nell'interesse dell'aggiudicatario se questi non lo esenta. Per l'attuazione dell'ordine di liberazione il Giudice Delegato può avvalersi della forza pubblica e nominare ausiliari ai sensi dell'articolo 68 c.p.c.. Quando nell'immobile si trovano beni mobili che non devono essere consegnati ovvero documenti inerenti lo svolgimento di attività imprenditoriale o professionale, il Curatore intima di asportarli alla parte tenuta al rilascio ovvero al soggetto al quale gli stessi risultano appartenere, assegnandogli il relativo termine, non inferiore a trenta giorni, salvi i casi di urgenza. Dell'intimazione si dà atto a verbale ovvero, se il soggetto intimato non è presente, mediante atto notificato dal Curatore. Se l'asporto non è eseguito entro il termine assegnato, i beni o i documenti sono considerati abbandonati e il Curatore, salvo diversa disposizione del Giudice Delegato, ne autorizza lo smaltimento o la distruzione.

VISITA DELL'IMMOBILE

Gli interessati potranno esaminare l'immobile posto in vendita facendone richiesta al Gestore della Vendita IS.VE.GI Rovigo s.r.l., con sede in Rovigo, Viale Don Lorenzo Milani 1 - Tel: 0425/508793; Email: isvegi@ivgrovigo.it.

La richiesta di visita dovranno essere trasmesse tramite il ***Portale delle Vendite Pubbliche*** oppure tramite i siti www.ivgrovigo.it; www.astagiudiziaria.com; www.immobiliare.it.

Ulteriori informazioni possono essere fornite a ogni interessato dal Curatore Avv. Alessandra Sichirollo. Tel. 0425/29081 – 29082 – e-mail: alsichirollo@libero.it.

Rovigo, lì 08.10.2026

Il Curatore
Avv. Alessandra Sichirollo