Tribunale di Rovigo
Liquidazione Controllata: 31/2025 R.G.
Giudice Delegato: Dott.ssa Pia Todisco
Liquidatore: Dott. Alberto Astolfi

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto Dott. Alberto Astolfi con studio in Rovigo (RO) Via Luigi Balzan n. 1 , in qualità di Liquidatore della Procedura in epigrafe indicata,

PREMESSO

che il Tribunale di Rovigo, ha dichiarato aperta la procedura di Liquidazione Controllata n. 31/2025,
che nel predetto provvedimento, il sottoscritto Dott. Alberto Astolfi è stato stato nominato Liquidatore della suddetta Procedura,
che in esecuzione del programma di liquidazione predisposto dallo scrivente si intende avviare, come in effetti si avvia con il presente Avviso di Vendita, la procedura competitiva di vendita dei beni di seguito specificati,
che Gobid International Auction Group Srl è soggetto specializzato ai sensi dell'art. 216 C.C.I.I. e, pertanto, lo scrivente Liquidatore può avvalersene per la liquidazione della massa attiva della Procedura,
che Gobid International Auction Group Srl è iscritto all'elenco del Ministero della Giustizia - P.D.G. 2 dicembre 2016 quale elenco dei siti internet gestiti dai soggetti in possesso dei requisiti professionali di cui agli artt. 3 e 4 del D.M. 31 ottobre 2006 ed è, altresì, iscritto al numero progressivo 8 del Registro dei Gestori delle Vendite Telematiche, PDG del 24/10/2017 di rettifica del PDG del 19/10/2017;
che il presente Avviso sarà pubblicato sulla piattaforma www.gobidreal.it e sul Portale delle Vendite Pubbliche (di seguito PVP),
che per la conduzione delle operazioni di vendita si procederà con la modalità della VENDITA SINCRONA MISTA (ex art. 22 d.m. 32/2015)

DISPONE

che il giorno **VENERDI' 12/02/2027** alle ore **14.30** presso lo studio del Liquidatore, sito in Rovigo (RO) Via Luigi Balzan n. 1, si procederà all'esame delle offerte pervenute e all'eventuale gara per l'aggiudicazione dei beni immobili come appresso descritti e secondo le condizioni di vendita pubblicate:

Vendita n. 34557

LOTTO 1: Immobile a Megliadino San Vitale (PD)
Prezzo base: € 64.000,00 (euro sessantaquattromila/00), oltre oneri di legge se dovuti;
Rilancio minimo: € 1.000,00;
Cauzione: 10% del prezzo offerto;
Deposito cauzionale sul Buyer's Premium: 2% del prezzo offerto

DESCRIZIONE IMMOBILE:

Trattasi di un edificio costituito da più unità immobiliari, sito nel comune di Megliadino San Vitale, a circa 1 Km dal centro municipale, in via Bosco Alto n. 44. Sul retro dell'edificio, al di là del parcheggio pertinenziale dell'attività di bar presente al piano terra, vi è una striscia di terreno (mappali 401-402), accessibile direttamente da via Bosco Basso. A qualche centinaio di metri dal civico 44, in direzione S. Margherita d'Adige, è presente una capezzagna (mapp. 169-172-177) che consente di accedere a terreni agricoli di altra proprietà.
L'appartamento sito al primo piano del blocco di via Bosco Alto n. 44, è raggiunbile per mezzo di una scala interna, il cui androne è accessibile da una porta al piano terra che prospicie l'esterno oppure attraverso il locale ad uso bar, sempre al piano terra. La struttura portante è in muratura, intonacata e tinteggiata al civile; copertura in latero-cemento a falde.
I fori di finestra sono protetti esternamente da avvolgibili in plastica, mentre internamente sono presenti infissi in legno e vetro su una porzione, mentre sull'atra presenti balconi in legno verniciato ed infissi in legno e vetrocamera: l'appartamento palesa una zona risanata e ristrutturata, con altra bisognevole di interventi di riqualificazione e risanamento conservativo. La pavimentazione presente è mista in ceramica smaltata, gres e parqueti in listelli lignei di ciliegio o similare: la scala interna di collegamento è gettata in opera con elementi marmorei tipo “pepe e sale”, ringhiera in ferro e corrimano ligneo; le porte interne sono in legno tamburato.
L'impianto di riscaldamento è grantito da caldaia collegata a termosifoni in ghisa; presente anche condizionatore per una porzione di appartamento.
L'unità è composta da cucina, corridoio, 6 camere da letto, 2 servizi igienici, una sala ed un disimpegno; l'altezza interna è stata misurata in circa ml. 2,85.
Il magazzino/deposito al piano terra, raggiungibile da porte e portoni esterni, oppure da collegamento interno dalla cucina del bar, ha struttura portante in muratura, solo parzialmente intonacata. La pavimentazione è parte in gres e parte costituita da semplice gettata in cls.
I portoni di accesso sono in struttura metallica coibentata, mentre altro sul versante est è in legno. Sulla zona sud-est del magazzino è presente locale che palesa struttura della copertura in travatura lignea e fogli di amianto come manto. Non sono riscontrabili fonti di riscaldamento.
Identificazione catastale:
N.C.E.U.: Comune: Megliadino San Vitale; Sezione censuaria: -; Foglio: 2;
mappale 389, sub. 5 (abitazione), categoria A/2, classe 1, vani 10, via Bosco Alto n. 28, piano 1, rendita €. 645,57;
mappale 389, sub. 4 (magazzino/deposito), categoria C/2, classe 1, mq. 165, via Bosco Alto n. 28, piano T, rendita €. 204,52;
E' presente inoltre il subalterno 9, quale corte comune anche ad altre unità della particella 389.

N.C.T.: Comune di Megliadino San Vitale:
- Foglio: 2; mappale 389, ente urbano, superficie mq. 3199; reddito dominicale €. 0,00, reddito agrario €. 0,00.
Confini = Nord: via Bosco Alto – Est: mapp. 151, 104 e 1288 – Sud: mapp. 751, 401 e 402 – Ovest: mapp. 146; salvis;

Trattasi dell'area terreni della particella sulla quale sorge il fabbricato oggetto di valutazione di cui al mappale urbano 389.
Per tale particella, la quota di proprietà è riferita ai subalterni urbani 4-5 e pertanto, in riferimento alla superficie, proporzionale alla stessa.

Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima allegata alla scheda d'asta contenente ogni più ampio approfondimento e precisazione.

Vendita n. 34558
LOTTO 2: Terreni agricoli a Megliadino San Vitale (PD)

Prezzo base: € 11.776,00 (euro undicimilasettecentosettantasei/00), oltre oneri di legge se dovuti;
Rilancio minimo: € 500,00;
Cauzione: 10% del prezzo offerto;
Deposito cauzionale sul Buyer's Premium: 2% del prezzo offerto

DESCRIZIONE IMMOBILE:
Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreni siti in Comune di Megliadino San Fidenzio (PD) posizionati sul retro del plesso immobiliare di cui le unità mapp. 389 sub. 4-5 fanno parte, sono direttamente accessibili da via Bosco Basso. Secondo il Piano Regolatore Generale ed il Piano di Assetto Territoriale di Megliadino San Vitale, ribadito con Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal preposto comunale in data 29.05.2025, la destinazione urbanistica dell'appezzamento ricade in una zona residenziale (secondo il PAT) identificata come ATO 1, ma di ambito agricolo (secondo il PRG) identificata come ZONA E2 (art. 13 norme tecniche di attuazione). In sunto dunque, occorre considerare ai fini valutativi il prezzo unitario di un terreno agricolo come base, adeguandolo poi ad una potenzialità edificatoria, comunque limitata e potrà essere fruita esclusivamente in funzione di cubatura standards oppure relazionata a requisiti di ruralità dell'investitore, oltre ovviamente a parametri di natura prettamente civilistica (distanze dai confini, da strade, da fabbricati limitrofi ecc.).
In sede di sopralluogo in data 27.06.2025 risultavano incolti ed infestati di erbacce. L'area è recintata in maniera sconnessa, da rete metallica e colonnine in c.a.; presenti diverse piantumazioni.
Identificazione catastale:
N.C.T.: Comune di Megliadino San Vitale;
mappale 401, seminativo arborato di classe 2, superficie mq. 589, reddito dominicale €. 5,45, reddito agrario €. 3,50. Confini = Nord: 389 – Est: mapp. 402 – Sud: via Bosco Basso – Ovest: mapp. 497 e 751; salvis.
mappale 402, seminativo arborato di classe 2, superficie mq. 589, reddito dominicale €. 5,45, reddito agrario €. 3,50. Confini = Nord: 389 – Est: mapp. 1285 e 1288 – Sud: via Bosco Basso – Ovest: mapp. 401; salvis.
Per la particella 401 e 402, la quota di proprietà è pari a 1/1.
Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima allegata alla scheda d'asta contenente ogni più ampio approfondimento e precisazione.

che **TUTTE** le offerte dovranno essere presentate **entro e non oltre le ore 12** del giorno antecedente la data fissata per la vendita.
Qui di seguito sono riportate le condizioni generali di vendita.

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

PARTE GENERALE comune

1) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura. I costi di sgombero e liberazione saranno a carico dell'aggiudicatario.

2) Con la presentazione dell'offerta, l'Offerente dichiara di aver preso visione del presente avviso e della documentazione allegata alla scheda della vendita. Dichiara altresì di accettare le presenti condizioni, senza riserva alcuna.

3) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi che saranno cancellati a cura e spese dell'aggiudicatario previo rilascio del provvedimento di autorizzazione alla cancellazione a cura del Liquidatore

4) Il prezzo di vendita non potrà essere inferiore all'importo indicato quale prezzo base in corrispondenza del Lotto d'interesse.

5) Gli oneri tributari derivanti dalla vendita saranno a carico dell'acquirente.

6) Il pagamento del prezzo e degli oneri tributari dovrà essere effettuato entro il termine massimo di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione.

7) L'immobile, salvo il caso in cui sia occupato da un terzo con titolo opponibile alla procedura, sarà liberato a cura e spese della procedura, e, appena eseguito l'ordine, sarà consegnato dal Liquidatore all'acquirente libero da persone e cose.

8) La proprietà del bene verrà trasferita all'aggiudicatario, con atto pubblico notarile, le cui spese sono a carico della parte acquirente, a seguito dell'integrale versamento del prezzo e dell'importo dovuto per imposte, decorso comunque il termine di cui all'art. 217 C.C.I.I. e l'atto sarà trascritto nei registri immobiliari a cura del notaio ed a spese dell'acquirente, unitamente all'ordine di cancellazione dei gravami di cui all'art. 217, comma 2°, C.C.I.I..

9) I dati sensibili e riservati comunicati dagli offerenti e relativi alla presente vendita saranno trattati nel rispetto delle disposizioni di cui al GDPR 2016/679 in materia di protezione dei dati personali.

VISITE ALL'IMMOBILE IN VENDITA DA PARTE DEGLI INTERESSATI

Il Liquidatore assicura a tutti gli interessati all'acquisto, la possibilità di visitare l'immobile in vendita, entro 15 giorni dalla relativa richiesta per il tramite Portale delle Vendite Pubbliche, avvalendosi dell'ausilio del gestore della vendita, Gobid International Auction Group s.r.l., con numero di telefono 02.86882269 e indirizzo mail assistenza@gobidgroup.com (si precisa che non saranno garantite le visite in relazione alle richieste pervenute nei sette giorni precedenti alla scadenza del deposito delle offerte).

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E DELLE CAUZIONI

A) OFFERTA CON MODALITA' TELEMATICA

Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire e con i contenuti previsti dagli artt. 12, 13, 14 e 15 del D.M. 32/2015 secondo le istruzioni contenute nel Manuale Utente reperibile sul Portale delle Vendite Pubbliche (http: //pvp.giustizia.it/pvp/), collegandosi al sito https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/, entro e non oltre le ore 12.00 del giorno antecedente la data fissata per le operazioni di vendita (o del venerdì precedente se la gara si terrà nella giornata di lunedì) utilizzando esclusivamente il modulo web "Offerta telematica" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata dell'offerta telematica per partecipare ad un determinato esperimento di vendita ed al quale è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.gobidreal.it ovvero all'interno del Portale ministeriale sopraccitato.

N.B.IL MEDESIMO PRESENTATORE PUÒ FAR PERVENIRE PER CIASCUNA GARA L'OFFERTA DI UN SOLO SOGGETTO. Dopo la prima, le altre offerte sono dichiarate inammissibili. La prima è quella giunta, secondo la ricevuta generata di cui sopra, in data e/o orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso presentatore.

Per partecipare alle aste telematiche, i presentatori dell'offerta con modalità telematica devono essere in possesso di una casella PEC a termini dell'art. 12, commi 4 e 5 DM. 32/2015 e devono accedere al portale del gestore della vendita telematica e procedere come descritto nel "Manuale utente" disponibile sul portale stesso.

Il presentatore dell'offerta telematica deve inserire l'offerta indicando inoltre i dati identificativi del bonifico bancario (codice identificativo dell'operazione) con cui ha preventivamente proceduto al versamento della cauzione pari a un decimo del prezzo offerto, nonché l'IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile.
Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente della Procedura, intestato a Liquidazione Controllata n. 31/2025, Trib. Rovigo, avente il seguente IBAN IT 24 H 08982 12200 01900 0004 763, indicando nella causale: Liquidazione Controllata n. 31/2025 – Trib. Rovigo, data fissata per l'esame delle offerte, numero del lotto se sono posti in vendita più lotti, nonché un "nome di fantasia".
Unitamente alla cauzione, l'offerente è tenuto a versare un deposito cauzionale sul Buyer's Premium di importo pari al 2% del prezzo offerto per l'acquisto del lotto. Tale versamento dovrà essere effettuato mediante bonifico bancario intestato a Gobid International Auction Group S.r.l. sul conto corrente c/o Monte Paschi di Siena avente il seguente IBAN IT 43 K 01030 21100 0000 00414486, con la seguente causale: deposito BP, Liquidazione Controllata n. 31/2025 – Trib. Rovigo, data esame offerte, numero Vendita.

Il versamento di entrambi gli importi deve pervenire in tempo utile onde consentire il corretto accredito della cauzione e del deposito sul B.P. sui suddetti conti e la generazione delle note contabili bancarie prima dello

scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte. Il mancato accredito dei bonifici sui conti indicati in tempo utile è causa di nullità dell'offerta.
La copia delle contabili dei versamenti deve essere allegata al modulo dell'offerta telematica durante la compilazione della stessa.

CONTENUTO DELLA OFFERTA:

a) se l'offerente è una persona fisica, il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile ed il recapito telefonico dell'offerente (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare;

b) se l'offerente è una persona giuridica, la denominazione, la sede legale, il codice fiscale dell'impresa, il nome del legale rappresentante;

c) l'indicazione del bene per il quale l'offerta è proposta;

d) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena d'inefficacia, al prezzo base indicato indicato nel presente avviso di vendita, unitamente all'IBAN del conto addebitato per la cauzione cui sarà restituita la somma relativa nel caso che il soggetto non risulti aggiudicatario ai sensi dell'art. 12 lett. M del dm 32 del 2015.

e) la dichiarazione che l'offerta è irrevocabile;

f) l'indicazione del termine di pagamento del prezzo, che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione (in mancanza di alcuna indicazione il termine s'intenderà di giorni 120).

Dovranno, altresì, essere **allegati i seguenti documenti**:

- Copia delle contabili di pagamento effettuate a titolo di cauzione e deposito cauzionale sul B.P.
- in caso di persona fisica: fotocopia di un documento d'identità in corso di validità dell'offerente.
- Se l'offerente è minorenne/interdetto/inabilitato, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal tutore previa autorizzazione del giudice tutelare, da allegare.
- in caso di giuridica: visura camerale aggiornata (il documento dovrà essere stato emesso entro i 6 mesi precedenti la data di formulazione offerta), fotocopia del documento d'identità, in corso di validità, di chi ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e che parteciperà alla gara, e, qualora privo dei poteri occorrenti per la sottoscrizione dell'offerta o ove si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri.
- In caso di partecipazione mediante procuratore: procura speciale notarile

Il presentatore dell'offerta, prima di confermare l'offerta sul modulo web "Offerta telematica", deve firmarla digitalmente. Confermata l'offerta, sarà generato l'hash (i.e. stringa alfanumerica) per effettuare il pagamento del bollo digitale. Il pacchetto offerta (file di tipo "offerta_xxxxxxxxxx.zip.p7m") unitamente alla documentazione attestante l'avvenuto pagamento del bollo dovrà essere trasmessa criptata al Ministero della Giustizia tramite invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta telematica si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.
Si raccomanda di non tentare di aprire il file contenente l'offerta e restituito dal sistema (il file offerta è del tipo offerta_xxxxxxxxxx.zip.p7m scaricato alla fine della procedura o dall'url ricevuta per email), pena l'alterazione dello stesso e l'invalidazione dell'offerta.

L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nel presente avviso e se l'offerente non presta la cauzione e il deposito cauzionale sul Buyer's Premium con le modalità stabilite nel presente avviso (o se è presentata da un presentatore che ne ha già presentata una nella stessa gara).

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.

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail al gestore della pubblicità al seguente indirizzo assistenza@gobidgroup.com oppure potrà ricevere assistenza telefonica chiamando il n.ro 02.86882269.

B) OFFERTE CON MODALITA' ANALOGICA

L'offerente dovrà preventivamente versare una cauzione d'importo pari ad un decimo del prezzo offerto mediante bonifico sul conto corrente della Procedura, intestato a Liquidazione Controllata n. 31/2025 – Trib. di Rovigo, avente il seguente IBAN IT 24 H 08982 12200 01900 0004 763, indicando nella causale: Liquidazione Controllata n. 31/2025 – Trib. Rovigo, data fissata per l'esame delle offerte, numero del lotto se sono posti in vendita più lotti, nonché un "nome di fantasia".

Unitamente alla cauzione, l'offerente è tenuto a versare un deposito cauzionale sul Buyer's Premium di importo pari al 2% del prezzo offerto per l'acquisto del lotto. Tale versamento dovrà essere effettuato mediante bonifico bancario intestato a Gobid International Auction Group Srl sul conto corrente c/o Monte Paschi di Siena avente il seguente IBAN IT 43 K 01030 21100 0000 00414486, con la seguente causale: deposito BP, Liquidazione Controllata n. 31/2025 – Trib. Rovigo, data esame offerte, numero Vendita.

Il versamento di entrambi gli importi deve pervenire in tempo utile onde consentire il corretto accredito della cauzione e del deposito cauzionale sul BP sui suddetti conti e la generazione delle note contabili bancarie prima dello scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte. Il mancato accredito dei bonifici sui conti indicati in tempo utile è causa di nullità dell'offerta.
La copia delle contabili dei versamenti deve essere allegata al modulo dell'offerta.

L'offerta di acquisto deve essere munita di marca da bollo di euro 16,00 per la sua validità e deve essere depositata entro le h. 12.00 del giorno antecedente la data fissata per l'esame delle offerte e per la gara tra gli offerenti (o del venerdì precedente se la gara si terrà nella giornata di lunedì) presso lo studio del Liquidatore sito in Rovigo (RO) Via Luigi Balzan n. 1 (tel. 0425 -22767), previo appuntamento, in busta chiusa anonima con indicazione di:

a. un "nome di fantasia" (pseudonimo) che intende utilizzare durante la vendita,
b. del giorno della gara.

Nessun'altra indicazione deve essere apposta sulla busta.

L'offerta deve essere corredata dei seguenti:

I) **documenti**:

a. copia della contabile o della comunicazione bancaria relativa ai bonifici effettuati a titolo di cauzione e deposito cauzionale sul Buyer's Premium. **Il mancato accredito in tempo utile dei bonifici sui conti indicati è causa di nullità dell'offerta**.
b. In caso di persona fisica: fotocopia di un documento d'identità in corso di validità dell'offerente.
c. Se l'offerente è minorenne/interdetto/inabilitato, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal tutore previa autorizzazione del giudice tutelare, da allegare.
d. In caso di giuridica: visura camerale aggiornata (il documento dovrà essere stato emesso entro i 6 mesi precedenti la data di formulazione offerta), fotocopia del documento d'identità, in corso di validità, di chi ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e che parteciperà alla gara, e, qualora privo dei poteri occorrenti per la sottoscrizione dell'offerta o ove si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri.
e. In caso di partecipazione mediante procuratore: procura speciale notarile

II) **Dichiarazioni**:

Dichiarazione di offerta di acquisto contenente:

a. se l'offerente è una persona fisica, il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico dell'offerente (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare;
b. se l'offerente è una persona giuridica, la denominazione, la sede legale, il codice fiscale dell'impresa, il nome del legale rappresentante;
c. l'indicazione del bene per il quale l'offerta è proposta;
d. l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena d'inefficacia, al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita;
e. la dichiarazione che l'offerta è irrevocabile;
f. l'indicazione del termine di pagamento del prezzo, che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione (in mancanza di alcuna indicazione il termine s'intenderà di giorni 120);
g. dichiarazione, in duplice copia, relativa alla 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.

SVOLGIMENTO DELLA GARA

Per coloro che hanno presentato l'offerta in via telematica, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dall'offerente, che ha trasmesso l'offerta in via telematica, un invito a connettersi al portale e ad accedere con le proprie credenziali. In caso di pluralità di offerte criptate 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.

Nel giorno e l'ora della gara l'offerente che ha formulato l'offerta in via analogica deve presentarsi presso la sala d'aste suindicata.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte siano state ritenute valide nonché gli offerenti presenti personalmente presso il luogo della vendita più sopra indicato.
Il celebrante provvederà per le offerte analogiche a convocare gli interessati e ad aprire le buste precedentemente depositate.
L'offerente che ha formulato la domanda in via analogica potrà farsi rappresentare nella gara da un procuratore munito di procura notarile, salvo che il potere di rappresentanza risulti dal certificato del Registro delle Imprese.
L'offerente che presenzierà personalmente avanti il celebrante deve, a pena di esclusione dalla gara sincrona mista, comprendere e parlare correttamente la lingua italiana.

Se per l'acquisto del medesimo bene risulteranno presentate più offerte valide, si procederà a gara dinanzi al celebrante sulla base dell'offerta più alta. In ogni caso l'aumento non potrà essere inferiore all'importo indicato nel presente avviso; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.
La gara, che si svolge in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, dopo la 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.
Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di sessanta secondi.

Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il celebrante pronuncerà l'aggiudicazione in favore del miglior offerente. Se non si potrà individuare un miglior offerente perché tutte le offerte risultano di eguale importo, aggiudicherà il bene 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.

L'aggiudicazione sarà definitiva, salvo quanto previsto dall'art. 217, comma 1, C.C.I.I.

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.

Nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore a quello di cui al presente avviso di vendita, detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario per il pagamento del "saldo prezzo" a pena di decadenza.

La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del rogito notarile.

TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETA'

Il trasferimento di proprietà avverrà mediante atto di Notaio designato dalla Procedura solo dopo l'intervenuto versamento del saldo prezzo, degli oneri tributari, del Buyer's Premium (oltre iva) e delle spese di trascrizione della proprietà da parte dell'aggiudicatario.
In caso di mancato perfezionamento del trasferimento di proprietà, la vendita si intenderà automaticamente risolta e gli importi versati dall'aggiudicatario a titolo di prezzo di aggiudicazione e di Buyer's Premium saranno trattenuti a titolo di penale risarcitoria.
Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica dell'atto di trasferimento.

RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE

All'offerente non aggiudicatario la cauzione, al netto del costo di restituzione, sarà restituita dopo lo svolgimento della gara.

L'importo versato a titolo di deposito cauzionale sul Buyer's Premium sarà restituito, da parte del Gestore all'offerente non aggiudicatario, mediante bonifico, senza interessi, entro 20 giorni dal termine dell'asta.

PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI FISCALI NELLA VENDITA

Il saldo prezzo dovrà essere versato dall'aggiudicatario entro il termine indicato in offerta o al massimo entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione mediante bonifico bancario sul conto intestato alla Procedura, le cui coordinate saranno comunicate dal Liquidatore. In caso di mancato versamento nel termine, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto, con conseguente incameramento della cauzione e del deposito cauzionale sul Buyer's Premium a titolo di penale e, in caso di successiva vendita del bene ad un prezzo inferiore sarà tenuto al pagamento della differenza non incassata a titolo di risarcimento del maggior danno.
Nello stesso termine e con le stesse modalità dovrà essere versato l'importo dovuto per oneri tributari e gli ulteriori di cui al punto precedente. L'importo sarà comunicato dal Liquidatore a mezzo PEC, FAX o

raccomandata. Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni previste per la "prima casa" o di altre agevolazioni previste dalla legge dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione.
Se l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo, farà ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate (a seguito della sottoscrizione del contratto definitivo di mutuo contenente l'atto di assenso all'iscrizione ipotecaria di primo grado - ai sensi dell'art. 2822 cod. civ. - e la delega - ex art. 1269 cod. civ. - del mutuatario alla banca per il versamento dell'importo mutuato direttamente alla procedura) mediante assegno circolare non trasferibile intestato a: Tribunale dl Rovigo - Liquidazione Controllata: 31/2025 R.G.
Analogamente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c., il Notaio rogante l'atto di trasferimento, nel predisporre l'atto, entro cinque giorni dal ricevimento del saldo prezzo, inserirà la seguente dizione: "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente atto è avvenuto mediante erogazione della somma di € ***** da parte di **** a fronte del contratto di mutuo a rogito
**** del **** rep ***** e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che. conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto legale al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente atto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate, maggiorate di quota proporzionale degli interessi attivi maturati nel periodo intercorso sul conto bancario della Procedura saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante.

PAGAMENTO BUYER'S PREMIUM (DIRITTI D'ASTA)

Nel termine di 10 giorni dalla data di aggiudicazione l'aggiudicatario dovrà corrispondere in favore di Gobid International Auction Group Srl un importo a titolo di Buyer's Premium (oltre IVA), che sarà calcolato nella misura del 4% sul prezzo finale di aggiudicazione, con un valore minimo fatturabile di € 500,00 in caso di aggiudicazione (minimo fatturabile se applicata la percentuale sopra indicata, il Buyer's premium risulti inferiore).
Il Buyer's Premium (oltre Iva) dovrà essere corrisposto, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato a Gobid International Auction Group Srl c/o Monte Paschi di Siena avente il seguente IBAN IT 43 K 01030 21100 0000 00414486 con la seguente causale: Buyer's Premium, Liquidazione Controllata n. 31/2025 – Trib. Rovigo, numero Vendita.
Fermo quanto indicato nella sezione "trasferimento della proprietà", in caso di mancato pagamento del Buyer's Premium entro il termine sopraindicato, l'importo versato a titolo di deposito cauzionale sul Buyer's Premium sarà incamerato dalla Gobid International Auction Group Srl.
Il pagamento del Buyer's Premium è soggetto ad Iva

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

La pubblicità verrà effettuata sui seguenti canali pubblicitari:
A termini dell'art. 490, comma I, C.P.C. mediante pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo http://portalevenditepubbliche.giustizia.it;

A termini dell'art. 490, comma 2, c.p.c. pubblicazione dell'avviso di vendita, perizia di stima, planimetrie. foto e ogni altra documentazione utile relativa all'immobile sul sito www.gobidreal.it

Rovigo (RO), 23.11.2026

Il Liquidatore
Dr. Alberto Astolfi



Firmato digitalmente da:
Astolfi Alberto
Firmato il 23/11/2026 14:41
Seriale Certificato: 4924861
Valido dal 03/10/2025 al 03/10/2028
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA