



TRIBUNALE ORDINARIO DI ROVIGO

*PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA N
29/2024 RGLC TRIBUNALE DI ROVIGO
GIUDICE DELLEGATO DOTT.SSA SOFIA
GANCITANO
LIQUIDATORE: AVV. STEFANIA TRANIELLO
GRADASSI
COADIUTORE I.V.G. TEL. 0425 508793 MAIL ISVEGI@IVGROVIGO.IT*

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

I ESPERIMENTO

L'Avv. Stefania Traniello Gradassi, Liquidatore nominato nella procedura in epigrafe dal Tribunale di Rovigo con sentenza 5/12/2024

AVVISA CHE

presso la sala aste dell'I.V. G sita in Rovigo, sita in Viale Don Lorenzo Milani 1 e tramite il portale del gestore della vendita telematica www.garavirtuale.it – Gruppo Edicom S.p.a. - **il giorno 07 MAGGIO 2026 H. 16:35** avrà luogo l'esame delle offerte e la

VENDITA SINCRONA TELEMATICA

dei seguenti beni

Bene: LOCALITA' CINQUINI n. 124 - Salsomaggiore Terme - 43039

Lotto 2: LOCALITA' CINQUINI n. 124, quota di 1/3 di proprietà di unità residenziale rustica e fabbricati rurali oltre alla quota di 1/3 di proprietà di terreni agricoli a bosco, prato e seminativo.

Corpo: A

Dati Catastali:

Catasto Fabbricati, Comune di Salsomaggiore Terme (PR),

- **Foglio 59, particella 171**, categoria A/4, classe 1, consistenza 6 vani, LOCALITA' CINQUINI n. 124, Piano T - 1 - 2, Rendita Catastale € 260,29, derivante da Variazione del 09/11/2015

- Inserimento in visura dei dati di superficie;

- **Foglio 59, particella 235, sub. 2**, categoria D/10, classe -, consistenza -, LOCALITA' CINQUINI n. SNC, Piano T-1, Rendita Catastale € 344,00, derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/11/2013 Pratica n. PR0174004 in atti dal 15/11/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 58875.1/2013);

Intestazione:

- Aree di Enti Urbani e Promiscui (per quota parte);

identificazione catastale:

Catasto Terreni, Comune di Salsomaggiore Terme (PR),

- **Foglio 59, particella 171**, qualità Ente Urbano, superficie 60 mq, reddito dominicale € 0,00, reddito agrario € 0,00 derivante da TIPO MAPPALE del 07/04/1994 in atti dal 07/04/1994 ATTO IN DEROGA (n. 1699.1/1994);

- **Foglio 59, particella 235**, qualità Ente Urbano, superficie 450 mq, reddito dominicale € 0,00, reddito agrario € 0,00 derivante da Tipo Mappale del 17/10/2012 Pratica n. PR0221891 in atti dal 17/10/2012 presentato il 17/10/2012 (n. 221891.1/2012).

Catasto Terreni, Comune di Salsomaggiore Terme (PR),

- **Foglio 59, particella 3**, qualità Seminativo, classe 4, superficie 4890 mq, reddito dominicale € 11,36, reddito agrario € 25,25 derivante da REVISIONE DI ELEMENTI CENSUARI in atti dal 21/01/1997 (n. 3687.1/1990);

- **Foglio 59, particella 4**, qualità Seminativo, classe 4, superficie 4720 mq, reddito dominicale € 10,97, reddito agrario € 24,38 derivante da Impianto meccanografico del 02/01/1976;

- **Foglio 59, particella 11**, qualità Seminativo, classe 4, superficie 3260 mq, reddito dominicale € 7,58, reddito agrario € 16,84 derivante da REVISIONE DI ELEMENTI CENSUARI in atti dal 21/01/1997 (n. 3687.1/1990);

- **Foglio 59, particella 12**, qualità Seminativo, classe 5, superficie 1250 mq, reddito dominicale € 1,94, reddito agrario € 4,84 derivante da Impianto meccanografico del 02/01/1976;

- **Foglio 59, particella 13**, porz. AA, qualità Seminativo, classe 4, superficie 414 mq, reddito dominicale € 0,96, reddito agrario € 2,14 derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 21/06/2023 Pratica n. PR0076498 in atti dal 01/12/2023 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 76498.1/2023);

- **Foglio 59, particella 13**, porz. AB, qualità Bosco Ceduo, classe 3, superficie 1536 mq, reddito dominicale € 1,19, reddito agrario € 0,08 derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 21/06/2023 Pratica n. PR0076498 in atti dal 01/12/2023 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 76498.1/2023);

- **Foglio 59, particella 15**, qualità Seminativo, classe 4, superficie 9190 mq, reddito dominicale € 21,36, reddito agrario € 47,46 derivante da REVISIONE DI ELEMENTI CENSUARI in atti dal 21/01/1997 (n. 3687.1/1990);

- **Foglio 59, particella 24**, qualità Seminativo, classe 4, superficie 7600 mq, reddito dominicale € 17,66, reddito agrario € 39,25 derivante da REVISIONE DI ELEMENTI CENSUARI in atti dal 21/01/1997 (n. 3687.1/1990);

- **Foglio 59, particella 25**, qualità Bosco Ceduo, classe 4, superficie 1370 mq, reddito dominicale € 0,78, reddito agrario € 0,07 derivante da Impianto meccanografico del 02/01/1976;

- **Foglio 59, particella 29**, qualità Seminativo, classe 3, superficie 5720 mq, reddito dominicale € 20,68, reddito agrario € 35,45 derivante da REVISIONE DI ELEMENTI CENSUARI in atti dal 21/01/1997 (n. 3687.1/1990);

- **Foglio 59, particella 31**, porz. AA, qualità Seminativo, classe 4, superficie 163 mq, reddito dominicale € 0,38, reddito agrario € 0,84 derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 13/05/2019 Pratica n. PR0232438 in atti dal 10/12/2019 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 7170.1/2019);

- **Foglio 59, particella 31**, porz. AB, qualità Bosco Ceduo, classe 3, superficie 1507 mq, reddito dominicale € 1,17, reddito agrario € 0,08 derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 13/05/2019 Pratica n. PR0232438 in atti dal 10/12/2019 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 7170.1/2019).

. **Occupazione:** utilizzo da parte dei comproprietari

Regolarità urbanistico-edilizia-catastale: vedasi da pag 17 e ss in perizia

Vincoli e oneri: come da perizia

PREZZO BASE: € 21.300,00

OFFERTA MINIMA : € 15.975,00

In caso di gara

OFFERTA IN AUMENTO € 500,00

Bene: LOCALITA' FORNACE DI BANZOLA n. 3 - Salsomaggiore Terme - 43039

Lotto 3: LOCALITA' FORNACE DI BANZOLA n. 3, quota di 1/1 di proprietà di unità residenziale in fabbricato bifamiliare oltre alla quota di 1/2 di proprietà di garage e la quota di 2/3 di proprietà di terreni agricoli a bosco.

Corpo: A

Dati Catastali:

Catasto Fabbricati, Comune di Salsomaggiore Terme (PR),

- **Foglio 76, particella 168 sub. 2**, categoria A/3, classe 2, consistenza 8,5 vani, LOCALITA' BANZOLI n. 3, Piano T - 1, Rendita Catastale € 746,28, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

Catasto Fabbricati, Comune di Salsomaggiore Terme (PR),

- **Foglio 76, particella 168 sub. 4**, categoria C/6, classe 2, consistenza 30 mq, LOCALITA' FORNACE DI BANZOLA n. 3, Piano T, Rendita Catastale € 91,41, derivante da VARIAZIONE del 08/07/2019 Pratica n. PR0174387 in atti dal 08/07/2019 DICHIARAZIONE ART.19 DL78/10 (n.126599.1/2019);

- **Foglio 76, particella 169**, categoria C/6, classe 2, consistenza 26 mq, LOCALITA' FORNACE DI BANZOLA n. 3A, Piano T, Rendita Catastale € 79,22, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

- Aree di Enti Urbani e Promiscui (per quota parte);

identificazione catastale:

Catasto Terreni, Comune di Salsomaggiore Terme (PR),

- **Foglio 76, particella 168**, qualità Ente Urbano, superficie 1775 mq, reddito dominicale € 0,00, reddito agrario € 0,00 derivante da Tipo Mappale del 24/06/2019 Pratica n. PR0169384 in atti dal 24/06/2019 presentato il 24/06/2019 (n. 169384.1/2019);

- **Foglio 76, particella 169**, qualità Ente Urbano, superficie 30 mq, reddito dominicale € 0,00, reddito agrario € 0,00 derivante da TIPO MAPPALE del 30/11/1987 in atti dal 23/01/1996 (n. 159.1/1987).-

Catasto Terreni, Comune di Salsomaggiore Terme (PR),

- **Foglio 76, particella 159**, qualità Incolt Prod, classe 2, superficie 1640 mq, reddito

dominicale € 0,34, reddito agrario € 0,08 derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 10/08/1979 in atti dal 11/06/1986 (n. 39382);

- **Foglio 76, particella 160**, qualità Incolt Ster, classe -, superficie 3330 mq, reddito dominicale € 0,00, reddito agrario € 0,00 derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 10/08/1979 in atti dal 11/06/1986 (n. 39382);

- **Foglio 76, particella 161**, qualità Seminativo, classe 5, superficie 4500 mq, reddito dominicale € 6,97, reddito agrario € 17,43 derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 10/08/1979 in atti dal 11/06/1986 (n. 39382);

- **Foglio 76, particella 162**, qualità Incolt Prod, classe 2, superficie 2880 mq, reddito dominicale € 0,59, reddito agrario € 0,15 derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 10/08/1979 in atti dal 11/06/1986 (n. 39382);

- **Foglio 76, particella 163**, qualità Incolt Prod, classe 2, superficie 1480 mq, reddito dominicale € 0,31, reddito agrario € 0,08 derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 10/08/1979 in atti dal 11/06/1986 (n. 39382);

- **Foglio 76, particella 167**, qualità Seminativo, classe 5, superficie 6585 mq, reddito dominicale € 10,20, reddito agrario € 25,51 derivante da Tipo Mappale del 30/11/1987 in atti dal 23/01/1996 (n. 159.1/1987);

- **Foglio 76, particella 203**, qualità Bosco Ceduo, classe 3, superficie 550 mq, reddito dominicale € 0,43, reddito agrario € 0,03 derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 10/08/1979 in atti dal 11/06/1986 (n. 39382);

- **Foglio 76, particella 204**, qualità Incolt Prod, classe 1, superficie 660 mq, reddito dominicale € 0,20, reddito agrario € 0,07 derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 10/08/1979 in atti dal 11/06/1986 (n. 39382);

Catasto Terreni, Comune di Medesano (PR),

- **Foglio 14, particella 89**, qualità Seminativo, classe 5, superficie 5790 mq, reddito dominicale € 10,47, reddito agrario € 23,92 derivante da Impianto meccanografico del 02/01/1976.

. **Occupazione:** utilizzo da parte dei comproprietari

Regolarità urbanistico-edilizia-catastale: vedasi da pag 17 e ss in perizia

Vincoli e oneri: come da perizia

PREZZO BASE: € 65.175,00

OFFERTA MINIMA : € 48.881,25

In caso di gara

OFFERTE IN AUMENTO : € 1000,00

Detti beni immobili sono analiticamente descritti nella perizia redatta dal Dr. Gianluca Carraro ed allegata al fascicolo della liquidazione controllata e consultabile sui siti di pubblicità legale sotto indicati, che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne la descrizione e individuazione dell'immobile, nonché l'esistenza di eventuali pesi, oneri, difformità edilizie e urbanistiche a qualsiasi titolo gravanti sui beni

D E T E R M I N A

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

DISCIPLINA DELLA VENDITA

Le operazioni di vendita ed ogni attività propedeutica e correlata avverranno nelle forme della **vendita sincrona** di cui al D.M. 26 febbraio 2015 n. 32.

L'offerta d'acquisto può essere presentata esclusivamente in via telematica.

Il Gestore della vendita telematica è la società Gruppo Edicom S.p.a. a mezzo del portale www.garavirtuale.it

Coloro che presentano l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità (che verranno di seguito esplicitate).

OFFERTE CON MODALITA' TELEMATICA

Le offerte dovranno essere presentate per ciascun lotto per il quale si intende partecipare alla vendita

Per partecipare ad una vendita telematica è necessario presentare l'offerta con modalità telematiche, 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 Liquidatore;
- 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 Liquidatore - 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 – che dovrà coincidere con quello del conto dal quale è stata versata la cauzione – 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, 1/2, ecc.) del medesimo diritto con cui l'offerente intende acquistare nell'ipotesi in cui tale diritto sia già individuato e posto distintamente in asta, nonché il titolo con cui il presentatore partecipa all'asta per l'offerente. In tale maschera, si devono inserire tutti i dati di tutti gli offerenti.
- Nel quinto passaggio, si inseriscono i dati dell'offerta. Devono essere precisati, dunque, il prezzo offerto ed il termine di versamento della cauzione, gli estremi della cauzione (bonifico bancario) ed inseriti gli allegati indispensabili per la validità dell'offerta (ad esempio, la procura rilasciata dall'offerente al presentatore). Il formato ammesso è PDF oppure p7m, con dimensione massima totale degli allegati pari a 25 MB.

- Nel sesto passaggio, è contenuto un riepilogo in cui vengono riportate tutte le sezioni compilate relative all'offerta telematica compilata. Come specificato nel punto precedente, una volta compilata l'offerta, al termine del riepilogo dei dati, affinché sia inequivocabilmente individuato chi intende partecipare alla vendita telematica, il presentatore può procedere in due modi a: **1)** confermare direttamente l'offerta (bottone *conferma offerta*), in tal caso il sistema invia una mail alla posta ordinaria (PEO) od alla PEC, come scelto dal presentatore, con i dati (*link* e chiave) per recuperare l'offerta inserita e salvata in un'area riservata ed inoltre genera l'*Hash* associato all'offerta stessa necessario per effettuare il pagamento del bollo digitale. **2)** firmare digitalmente l'offerta (bottone *firma offerta*), prima di confermarla nel caso non si avvarrà di una PEC – ID per l'invio dell'offerta completa e criptata al Ministero della Giustizia. In tale ultima ipotesi, il presentatore deve scaricare il documento, firmarlo digitalmente con il proprio dispositivo (o farlo firmare all'offerente se persona diversa) e ricaricarlo nel sistema. Le modalità di firma digitale che il presentatore può scegliere sono due: a) firma su *client* mediante *smart card*; b) firma tramite *Java Web Start*. L'offerta a questo punto può essere confermata ed inoltrata. Anche in tal caso, il sistema invia una mail alla posta ordinaria (PEO) o alla PEC, come scelta dal presentatore, con i dati (*link* e chiave) per recuperare l'offerta inserita e salvata in un'area riservata ed inoltre genera l'*Hash* associato all'offerta stessa necessario per effettuare il pagamento del bollo digitale. Dopo la conferma dell'offerta, viene visualizzato l'esito dell'inserimento dell'offerta. In esso si evidenzia che le informazioni sono state inviate per mail al presentatore ma possono essere anche stampate mediante il tasto *stampa in PDF*.

L'ultimo adempimento riguarda il pagamento del **bollo digitale**.

L'offerta, nel frattempo, è temporaneamente salvata, in un'area riservata, priva di bollo.

A questo punto, il presentatore deve dichiarare di essere esente dal pagamento del bollo, oppure di provvedere in autonomia a pagarlo e di allegarlo alla mail unitamente all'offerta.

Nella normalità dei casi, il bollo digitale dovrà essere pagato; è comunque consentito presentare l'offerta anche priva di bollo, benché in tal caso si incorra in procedure di recupero coatto, aggravati e sanzioni.

Una volta generata l'offerta secondo i passaggi sopra descritti, il modulo *web offerta telematica* produce l'*Hash* del *file offertaIntegrale.xml* (impronta informatica generata mediante l'algoritmo SHA 256) da utilizzare per il pagamento della marca da bollo digitale.

Il presentatore dell'offerta dovrà richiedere al modulo *web offerta telematica* di essere reindirizzato al sistema dei pagamenti sul Portale Servizi Telematici del Ministero della Giustizia (PST) e qui potrà compilare la *form* di pagamento ed effettuare materialmente il pagamento del bollo mediante gli strumenti messi a disposizione dal PST.

La ricevuta del pagamento che verrà inviata tramite mail dovrà essere allegata all'offerta. Non sarà ammesso a partecipare alla gara l'offerente la cui cauzione non risulti accreditata e quindi verificabile dal Liquidatore sul conto della Procedura almeno 30 minuti prima dell'orario fissato per lo svolgimento della gara.

Il presentatore, quindi, recupera l'offerta completa (in formato p7m) e la trasmette all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it **entro le ore 12:00 del 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 delle operazioni di vendita, il gestore ritirerà le offerte formulate dall'Ufficio Giudiziario.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati dal Ministero o dal gestore, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente ed il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta tramite la predetta ricevuta di accettazione.

Maggiori informazioni, sulle modalità di partecipazione telematica, potranno essere fornite dal gestore della vendita telematica Gruppo Edicom spa ai seguenti recapiti: 041.8622235 – mail: info@garavirtuale.it – chat on line disponibile sul portale www.garavirtuale.it

Si rinvia, altresì, alle informazioni dettagliate contenute nel *manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica*, disponibile sul **Portale dei Servizi Telematici** (e consultabile utilizzando il seguente link: https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_teleomatica_PVP.pdf).

All'offerta telematica dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente in corso di validità e del codice fiscale, nonché la documentazione attestante il versamento (copia della contabile) effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente della Procedura (IBAN IT 97P0898212200019000004413 – Banca Adria Colli Euganei) della **cauzione** di importo **pari al 10% del prezzo offerto** (e non del prezzo base), specificando nella causale del bonifico “Trib. Rovigo – LC 29/2024: in caso di mancata aggiudicazione, l'importo verrà restituito mediante bonifico all'IBAN indicato dall'offerente nella domanda al netto degli oneri bancari. Nessuna somma sarà richiesta in questa fase quale fondo spese.

L'offerta telematica presentata è irrevocabile. Saranno considerate valide **solo** le offerte per le quali, al momento di apertura della gara la somma versata a titolo di cauzione **risulterà effettivamente disponibile sul conto corrente della Procedura**, con onere, quindi, a carico dell'offerente di verificare con la propria Banca le tempistiche del bonifico.

SVOLGIMENTO DELLA GARA

Le buste saranno aperte alla data, ora e luogo fissati per l'esame delle offerte

Ai sensi dell'art. 20 del D.M. 26 febbraio 2015 n. 32, alle operazioni di vendita senza incanto possono prendere parte, con modalità telematiche, il Giudice Delegato, il Liquidatore ed il Cancelliere.

Con le medesime modalità, possono partecipare anche altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal Liquidatore

Il Liquidatore nella data sopra indicata per la vendita procederà, previa apertura dei plichi telematici, all'esame delle offerte ed all'eventuale gara tra gli offerenti con modalità "sincrona telematica

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide

L'offerta è inefficace:

- se perviene oltre il termine stabilito;
- se è inferiore al prezzo base ridotto di un quarto come sopra quantificato e stabilito;
- se l'offerente non ha prestato cauzione con le modalità e nella misura innanzi indicata;
- se l'accredito bancario di versamento della cauzione non sia ancora visibile al momento dell'esame delle offerte o rechi una data valuta successiva al termine di presentazione delle offerte.

La gara, che si svolge in **modalità sincrona** 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.

Nel corso della gara, le offerte minime in aumento non dovranno essere inferiori ai valori sopra indicati del prezzo offerto dal miglior offerente arrotondato a discrezione del Liquidatore.

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.

Ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore, in applicazione dell'art. 573, comma 3 c.p.c. si procederà come di seguito:

Il prezzo più alto determina in ogni caso la prevalenza dell'offerta;

A parità di prezzo sarà preferita l'offerta a cui si accompagni la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo del prezzo;

A parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo del prezzo;

A parità di termine per il versamento del saldo del prezzo sarà preferita l'offerta presentata per prima.

Se l'offerta è pari o superiore al prezzo base stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa è senz'altro accolta;

Se invece l'offerta è inferiore rispetto al prezzo base stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, si procederà all'aggiudicazione a meno che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

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 acquisite.

Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al maggior offerente o al primo offerente anche, 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 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.

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese di vendita nel termine massimo di **90 giorni dall'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 di liquidazione controllata alle coordinate già indicate e il Liquidatore dovrà rilasciare un'attestazione di avvenuto versamento.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita.

Sono altresì a carico dell'aggiudicatario le spese di assistenza alla vendita dovute all'Istituto Vendite Giudiziarie, calcolati sull'importo di avvenuta aggiudicazione pari ad € 200,00 per importi di aggiudicazione sino ad € 9.999,00; pari al 2% per importi di aggiudicazione fra € 10.000,00 a € 1.000.000,00; pari al 1% sull'eccedenza. Entro la data del saldo l'ausiliare Istituto Vendite Giudiziarie dovrà comunicare la somma dovuta e l'iban per il versamento.

Il termine di 90 giorni sopra indicato NON è sottoposto alla sospensione feriale dei termini per il mese di agosto.

DICHIARAZIONE DI CUI ALL'ART. 585, ULT. CO. C.P.C.

Entro il termine per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà rendere, sui moduli forniti dal Liquidatore la dichiarazione di cui all'art. 585 ultimo comma c.p.c. (resa ai sensi dell'art. 22 d.lgs 231/2007). In caso di mancata sottoscrizione della dichiarazione nel termine di cui sopra, sarà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e sarà disposta la confisca della cauzione versata, ai sensi dell'art. 587 c.p.c., così come modificato dal d.lgs. 31 ottobre 2024, n. 164.

RENDE NOTO

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; che la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità ex art 2922 cc, né potrà essere revocata per alcun motivo. In particolare la vendita in oggetto non è soggetta a garanzia per mancanza di qualità e/o assenza di vizi anche occulti anche con riferimento alla legge 47/85 e successive modifiche, nonché al DPR 380/2001, a vincoli o servitù, abitabilità, licenze, concessioni permessi autorizzazioni di qualsivoglia genere, nonché alle disposizioni in materia di sicurezza dei luoghi e degli impianti esistenti. Eventuali adeguamenti per difformità alle prescrizioni di legge ad atti e regolamenti saranno a esclusivo carico dell'aggiudicatario. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere -ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore- per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni,

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

il bene verrà consegnato privo dell'attestato di certificazione energetica,

l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli saranno cancellate a cura della procedura;

Spese e oneri fiscali

Gli oneri fiscali (iva/ registro, ipotecarie e catastali, bolli) sono a carico dell'acquirente, senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della procedura, in guisa che la partecipazione come sopra indicato indica adesione a detta condizione.

L'aggiudicatario, ove abbia effettuato ritualmente il saldo prezzo, verrà invitato alla stipula dell'atto notarile, da tenersi entro e non oltre 90 giorni dalla notizia dell'avvenuto saldo, nel luogo e presso il notaio designato dal Liquidatore, per il perfezionamento della vendita;

Le spese notarili inerenti il trasferimento dell'immobile, saranno tutte a carico dell'aggiudicatario; saranno altresì a carico dell'aggiudicatario le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile.

Trasferimento

L'aggiudicazione si deve comunque intendere provvisoria e non produrrà alcun effetto traslativo fino alla stipula del rogito a ministero del Notaio designando a cura della sola Liquidazione.

Ai sensi dell'art 217 CCII, il Giudice Delegato può sospendere la vendita

Gli interessati potranno esaminare l'immobile posto in vendita facendone richiesta al Coadiutore I.V.G., con sede in Rovigo, Viale Don Lorenzo Milani 1 - Tel: 0425/508793; Email: isvegi@ivgrovigo.it, che provvederà ad accompagnare gli interessati medesimi presso l'immobile suddetto. Le richieste di visita dell'immobile dovranno essere trasmesse tramite il ***Portale delle Vendite Pubbliche.***

Maggiori informazioni, possono essere fornite a ogni interessato dal coadiutore sopra indicato

PUBBLICITA'

a cura dell'Istituto Vendite Giudiziarie , pubblicazione dell'avviso di vendita e caricamento della documentazione correlata sul sito ministeriale denominato "PVP" www.portalevenditepubbliche.it,

- a cura dell'Istituto, caricamento e pubblicazione del tentativo di vendita sulla piattaforma quale

gestore della vendita telematica www.garavirtuale.it

pubblicazione dell'avviso di vendita sul sito www.ivgrovigo.it, unitamente a documentazione fotografica, planimetrie, perizia di stima, bando di vendita e moduli di partecipazione alla presentazione dell'offerta.

- pubblicazione dell'avviso di vendita sul sito www.astagiudiziaria.com (sito nazionale di tutti gli

Istituti Vendite Giudiziari) unitamente a documentazione fotografica, planimetrie, perizia di stima,

- redazione mensile ai sensi del DM 109/1997, e distribuzione del Bollettino Ufficiale delle Vendite

Giudiziarie Immobiliari, bollettino redatto a colori riportante le descrizioni ed i dati relativi alla vendita degli immobili in asta nel mese successivo.

- pubblicazione dell'annuncio di vendita sul portale www.immobiliare.it sia nell'apposita sezione

"aste" che nella sezione "vendita generale", unitamente alla documentazione fotografica, planimetrie e perizia di stima.

- pubblicazione dell'annuncio di vendita sul portale www.idealista.it sia nell'apposita sezione "aste" che nella sezione "vendita generale", unitamente alla documentazione fotografica e planimetrie.

- pubblicazione dell'annuncio di vendita sul portale www.casa.it sia nell'apposita sezione "aste" che nella sezione "vendita generale", unitamente alla documentazione fotografica e planimetrie.

- affissione di cartelli pubblicitari, quando possibile, all'esterno dell'immobile recante la dicitura

"immobile all'asta" e i dati del sito internet www.ivgrovigo.it con il numero di telefono da contattare per eventuali visite o richieste informazioni.

Rovigo, 12 marzo 2026

Il Liquidatore
Avv. Stefania Traniello Gradassi