



**TRIBUNALE di ROVIGO**  
**PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO**  
**EX ART. 14-QUINQUIES L. 3/2012**  
**- N.19/2019 R.G. -**

\*\*\*\*\*

**GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa Benedetta BARBERA**  
**LIQUIDATORE: Dott. Antonio Astolfi**

## **AVVISO DI VENDITA**

Presso la sala aste dell'I.V.G sita in Rovigo, Viale Don Lorenzo Milani n.1, telefono 0425-508793, avanti il Liquidatore della procedura in epigrafe Dott. Antonio Astolfi, e tramite il portale del gestore della vendita telematica [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) - Gruppo Edicom S.p.a. -  
è stata fissata

il giorno **25 NOVEMBRE 2024**, alle ore **09.15**, la vendita telematica con modalità sincrona mista senza incanto ai sensi dell'art. 573 c.p.c. dei seguenti beni immobili di proprietà del debitore analiticamente descritti nella perizia redatta dall'Arch. Christian Zampollo allegata al fascicolo della procedura che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi ed oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni:

### **LOTTO UNICO**

**offerta base d'asta** prezzo di Euro **168.000,00** (offerta minima di Euro **126.000,00**). Rilancio minimo di Euro **2.000,00**.

Diritto: piena proprietà per la quota di 1000/1000

Oggetto: complesso immobiliare costituito da abitazione residenziale, con a lato manufatti ad uso portico, ripostigli e garage e cortile di pertinenza, da stalla con area scoperta di pertinenza e da terreni agricoli (di complessivi 32.286 mq), adiacenti alla casa e alla stalla, il tutto sito in Melara (RO), Frazione Santo Stefano, Via Arginino n.5.

Identificazione catastale:

CATASTO FABBRICATI - Comune di Melara

- foglio 3, Mappale 323, Via Arginino, PT, Cat. D/7, rc Euro 1316,00
- foglio 3, Mappale 24, Sub 4 (ex Sub 1), Via Arginino, PT, 1 e 2, Cat. A/7, Cl. U, vani 9,5
- foglio 3, Mappale 24, Sub 5 (ex Sub 2), Via Arginino, PT, Cat. C/6, Cl. 1, mq 31

CATASTO TERRENI - Comune di Melara

- foglio 3, Mappale 18, di ha 1.32.56, rd Euro 126,02, ra Euro 78,73
- foglio 3, Mappale 19, di ha 0.29.59, rd Euro 25,69, ra Euro 17,57
- foglio 3, Mappale 22, di ha 0.06.99, rd Euro 13,07, ra Euro 7,04
- foglio 3, Mappale 27, di ha 0.33.85, rd Euro 29,38, ra Euro 20,01
- foglio 3, Mappale 34, di ha 0.77.42, rd Euro 67,20, ra Euro 45,98
- foglio 3, Mappale 102, di ha 0.30.69, rd Euro 26,64, ra Euro 18,23
- foglio 3, Mappale 104, di ha 0.11.76, rd euro 13,53, ra Euro 8,20
- foglio 3, Mappale 323, di ha 0.34.77, Ente Urbano
- foglio 3, Mappale 24, di ha 0.20.51, Ente Urbano

Occupazione: immobile abitativo occupato dal debitore. Sarà liberato dopo l'aggiudicazione a cura del liquidatore e a spese della procedura solo previa istanza dell'aggiudicatario da presentare contestualmente al versamento del saldo prezzo (vedasi "ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE").

Criticità rilevate: il perito rileva in perizia quanto segue:

- dai progetti recuperati presso l'ufficio tecnico del comune di Melara non sono stati rilevati il porticato e la tettoia e devono essere demoliti.
- il garage ha una porta nel retro evidenziata nelle planimetrie catastali che è invece stata chiusa
- il bagno al primo piano non è funzionante
- le vasche di liquame necessitano uno svuotamento ogni anno
- presenza di fossa biologica in quanto nella zona non ci sono fognature comunali e dispone di cisterna a gasolio

Vincoli ed oneri: sono presenti vincoli di destinazione d'uso indicati in perizia dal CTU.

## CONDIZIONI DELLA VENDITA

Le operazioni di vendita ed ogni attività propedeutica e correlata avverranno nelle forme della **vendita sincrona mista** di cui all'art. 22 del D.M. 26 febbraio 2015 n. 32.

L'offerta d'acquisto può essere presentata **alternativamente** in via analogica (ossia in forma cartacea) mediante deposito presso lo studio del Liquidatore ovvero in via telematica.

Il Gestore della vendita telematica è la società Gruppo Edicom S.p.a.

Coloro che presentano l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità (che verranno di seguito esplicitate), mentre coloro che presentano l'offerta su supporto analogico partecipano comparando innanzi al Liquidatore.

### A) OFFERTE CON MODALITA' ANALOGICA

- L'offerta d'acquisto analogica munita di marca da bollo di Euro 16,00 dovrà essere depositata presso lo studio del Liquidatore sito in Taglio di Po (RO), Via J.F. Kennedy n.138 - previo appuntamento - **entro le ore 12.00 del terzo giorno precedente** la data fissata per la vendita; si precisa, in proposito, che se il termine dei tre giorni precedenti cadesse di sabato, di domenica o festivo detto termine viene anticipato al venerdì o diverso giorno non festivo precedente.

L'offerta deve essere depositata in doppia busta chiusa: sulla prima busta (quella che rimane all'interno) saranno indicati, a cura dell'offerente, il nome del Giudice Delegato e del Liquidatore, la data e l'ora dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e il numero della procedura. La prima busta sarà inserita in una seconda busta, chiusa a cura dell'offerente. Sulla busta esterna il Liquidatore ricevente annota: il nome di chi procede materialmente al deposito, previa sua identificazione con gli estremi del documento di riconoscimento valido, il nome del Liquidatore e del Giudice Delegato, la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte. Non potrà essere apposta alcuna altra indicazione. Tutte le buste esterne saranno aperte dal Liquidatore 30 minuti prima dell'inizio della gara fissata per quel giorno. Le offerte segrete, ancora sigillate, saranno attribuite a ciascun fascicolo sulla base delle indicazioni reperite sulla busta più interna.

- L'offerta dovrà contenere:
  - il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico e di posta elettronica del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi 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; 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'offerta per persona da nominare è valida solamente con l'assistenza di un avvocato. L'avvocato dovrà, in ogni caso, essere munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti;**

- i dati identificativi e la descrizione del bene per il quale l'offerta è proposta;
  - l'indicazione del termine di pagamento del saldo prezzo, degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, 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;
  - 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;
  - l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di rinunciare alla proposizione di qualsiasi azione di nullità, annullamento, invalidità o risarcimento derivante dalla omessa consegna dell'attestato di certificazione energetica.
- Si consiglia di indicare nell'offerta il numero e l'anno di ruolo della Procedura nonché la data e l'ora fissata per l'inizio della operazioni di vendita.
  - All'offerta analogica dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente in corso di validità e del codice fiscale, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "L.P. N.19/2019 TRIBUNALE DI ROVIGO", per un importo pari al 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base), a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.
  - L'offerta analogica presentata è irrevocabile. **L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata (accedendo almeno 30 minuti prima per la registrazione)**, altrimenti in caso di mancata presenza il bene sarà comunque aggiudicato all'offerente non presentatosi. In caso di più offerenti sarà aggiudicato alla maggior offerta anche in caso di eventuale gara.

## **B) OFFERTE CON MODALITA' TELEMATICA**

Per partecipare ad una vendita telematica è necessario presentare l'offerta con modalità telematiche, accedendo al **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. utilizzo di 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'offerta per persona da nominare" è valida solamente con l'assistenza di un avvocato. L'avvocato dovrà, in ogni caso, essere munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti;**
- l'Ufficio Giudiziario, l'anno e il numero di ruolo della Procedura e il nome del Liquidatore alla vendita;
- la data e 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 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 sul quale avverrà la 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.

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*.

1. Nel primo passaggio, di sola lettura, sono identificati i dati del lotto in vendita per cui si intende partecipare alla gara.
2. 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.
3. 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.
4. 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.
5. 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.
6. 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 (botone *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 (botone *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 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](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) **entro le ore 12.00 del terzo giorno precedente** la data fissata per la vendita, si precisa, in proposito, che se il termine si tre giorni precedenti 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 terzo 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 oppure a mezzo telefax al recapito del Tribunale di Rovigo (0425-428248).

Non prima del giorno precedente l'inizio 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](http://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\\_telematica\\_PVP.pdf](https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_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 63 M 08982 63470 023000001682 - Banca Adria - Colli Euganei Credito Cooperativo Società Cooperativa - Filiale di Taglio di Po (RO) della **cauzione** di importo **pari al 10% del prezzo offerto** (e non del prezzo base), specificando nella causale del bonifico "L.P. N.19/2019 TRIBUNALE DI ROVIGO": 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, alla presenza degli offerenti ove comparsi ed ivi ammettendo la presenza di coloro che si dichiarano offerenti per il bene cui si riferiscono le offerte in esame.

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

Nel giorno e l'ora della gara l'offerente che ha formulato l'offerta in via analogica deve presentarsi presso la Sala Asta Telematica dell'I.V.G sita in Viale Don Lorenzo Milani 1 - Tel: 0425/508793; Email: [isvegi@ivgrovigo.it](mailto:isvegi@ivgrovigo.it).

Il Liquidatore provvederà per le offerte analogiche ad aprire le buste precedentemente depositate e custodite presso lo studio del Liquidatore stesso.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide, nonché gli offerenti presenti personalmente presso il luogo della vendita sopra indicato.

L'offerta non è valida se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base ovvero se l'offerente presta cauzione in misura inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.

La gara, che si svolge in **modalità sincrona mista**, 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 e presenti personalmente ammessi alla gara sincrona mista.

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 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.

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 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.

In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c..

L'offerta benché irrevocabile non dà di per sé diritto all'acquisto.

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, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita entro **120 giorni dalla aggiudicazione**. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate, compreso il 10% versato a titolo di cauzione.

Il versamento dovrà essere effettuato a mani del Liquidatore sul conto corrente aperto dal Liquidatore medesimo che dovrà rilasciare un'attestazione di avvenuto versamento.

L'aggiudicatario dovrà versare entro tale data anche le competenze del notaio a suo carico.



Avvenuto il pagamento del saldo prezzo e degli oneri, diritti e spese di vendita, **l'atto di vendita verrà stipulato per mezzo di Notaio scelto dal Liquidatore, con oneri tributari e spese, oltre al compenso notarile, a carico dello stesso aggiudicatario.**

In caso di inadempimento del pagamento degli oneri tributari e delle spese per la stipulazione del contratto di compravendita definitiva avanti il Notaio, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate.

**La cancellazione delle formalità pregiudizievoli eventualmente gravanti sul bene avverrà a cura e spese dell'aggiudicatario** con decreto emesso dal Giudice Delegato dopo che la vendita è stata eseguita ed è stato riscosso interamente il prezzo.

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. **Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni dovranno essere cancellate a spese e cura dell'aggiudicatario.**

**Se l'immobile è occupato da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del Liquidatore, salvo che il bene risulti al momento della vendita legittimamente detenuto dall'occupante.**

**Se l'immobile è abitato dal debitore e dai familiari che con lui convivono, l'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del Liquidatore per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al Liquidatore contestualmente al versamento del saldo prezzo. Il Liquidatore provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 6, c.p.c. come modificato dalla legge n. 8 del 28 febbraio 2020. Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura.**

**Sono poste a carico dell'aggiudicatario le relative spese notarili e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.**

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge, ivi compreso l'art. 2, comma 7, DM 227/2015.

Gli interessati potranno esaminare l'immobile posto in vendita facendone richiesta al Liquidatore Dott. Astolfi Antonio, con studio in Taglio di Po (Rovigo), Via J.F. Kennedy n.138, telefono 0426/347072 fax 0426/346305, e-mail [antonio.astolfi@studioastolfi.it](mailto:antonio.astolfi@studioastolfi.it) pec [antonio.astolfi@odcecro.legalmail.it](mailto:antonio.astolfi@odcecro.legalmail.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* e la visita si svolgerà entro i successivi 15 giorni.

Maggiori informazioni possono essere fornite dal Liquidatore Dott. Astolfi Antonio, sul Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> e sui siti internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it) e [www.corteappello.venezia.it](http://www.corteappello.venezia.it).

La vendita presso il Tribunale **NON PREVEDE ALCUN COSTO A CARICO DELL'ACQUIRENTE SE NON LE IMPOSTE DI LEGGE E IL COMPENSO DEL NOTAIO**

**POSTO A SUO CARICO PER IL TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETA':** non è dovuta alcuna provvigione; gli ausiliari del Giudice, Perito e Liquidatore, sono a carico della Procedura, salvo quanto sopra indicato sopra per il Notaio. **Qualsiasi agenzia immobiliare che si proponga come mediatore per gli immobili in vendita presso il Tribunale è priva di alcuna autorizzazione del Giudice, non ha alcun rapporto con il Tribunale, e il costo di mediazione è un costo aggiuntivo che l'interessato senza motivo dovrà sopportare. Il Liquidatore è a disposizione per legge per fornire tutte le informazioni e l'ausilio necessario ed è gratuito.**

Rovigo,

Il Liquidatore  
*Dott. Antonio Astolfi*