



## TRIBUNALE DI ROVIGO

**Liq. Giud. N. 11/2023**

**Giudice Delegato: Dott.ssa Benedetta Barbera**

**Curatore fallimentare: Dott.ssa Stefania Azzi**

**Delegato alla Vendita: Sainoss Italia Srl**

### BANDO DI VENDITA

La società in epigrafe, Sainoss Italia, con sede in Legnago (VR), Via A. Benedetti, 4

#### AVVISA

Che il giorno **16** mese **Settembre** anno **2024** alle ore **10.00** e seguenti presso la sala aste sita in **Rovigo, Via Giovanni Pascoli n. 51 (presso "Seminario Vescovile San Pio X")**, avrà luogo la vendita telematica con modalità sincrona-mista senza incanto ai sensi dell'art. 573 c.p.c. dei seguenti beni immobili, di cui all'attivo della Liquidazione Giudiziale N. 11/2023, analiticamente descritti nelle perizie redatte dal Geom. Loris Baldachini, depositate presso la Cancelleria del Tribunale di Rovigo, allegate al fascicolo della Liquidazione Giudiziale, e che dovranno essere consultate dagli eventuali offerenti ed alle quali si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali servitù, oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

**LOTTO 2: Appartamento al piano secondo di mq. 52 con garage di mq. 18 al piano terra del fabbricato Condominiale denominato "Condominio Adige", sito in Rovigo (RO), fraz. Boara Polesine, Via Curtatone 165**

**Diritto:** piena proprietà per la quota di 1000/1000

**CATASTO FABBRICATI** - Sezione BP, Foglio 6, particelle nn.:

**70 sub. 21**, Via Curtatone n.165, piano 2, z.c.2, categ.A/3, cl.3, cons. vani 3,0 - rendita catastale Euro 193,67;

**70 sub. 25**, Via Curtatone n.165, piano T, z.c.2, categ.C/6, cl.2, cons. mq.15 - rendita catastale Euro 34,86;

con i pertinenti diritti di comproprietà pari a 40,24/1000 sulle parti comuni dell'intero edificio a norma dell'art.1117 e seguenti del Codice Civile, ed in particolare sull'area su cui insiste l'intero complesso, censita nel Catasto Terreni del Comune di Rovigo, Sezione

Boara Polesine, al Foglio 6 con le particelle n.70 di mq. 3128, ente urbano e n.74 di mq.301 RD.E.2,33.

**Confini** (salvis):

- per l'alloggio, spazio aereo sovrastante area condominiale da due lati, vano scala comune dal terzo e alloggio di proprietà di terzi dal quarto;
- per il garage, cortile comune da due lati, portico condominiale dal terzo e garage di proprietà di terzi dal quarto.

**Conformità catastale:**

Le unità immobiliari in oggetto sono censite in Catasto sostanzialmente in conformità allo stato di fatto, senza differenze determinanti sulla variazione della consistenza e della rendita catastale.

**Stato di possesso: LIBERO**

**PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 2: € 34.400,00**

**OFFERTA MINIMA LOTTO 2: € 25.800,00**

**Rilancio minimo in caso di pluralità di offerenti: € 1.000,00**

**Vendita soggetta ad Iva.**

**LOTTO 3: Appartamento al piano terra di mq. 53 (con opere da ultimare) e garage di mq. 14 al piano interrato del fabbricato condominiale denominato "Condominio Gioia", sito in Rovigo (RO), fraz. Grignano Polesine, Via Sante Rizzieri 29**

**Diritto:** piena proprietà per la quota di 1000/1000

**CATASTO FABBRICATI** - Sezione GR, **Foglio 8, particelle nn.:**

**268 sub. 3**, Via Sante Rizzieri n.29, piano T, z.c.2, categ. A/2, cl.1, cons. vani 2,5 - rendita catastale Euro 161,39;

**268 sub. 8**, Via Sante Rizzieri n.29, piano S1, z.c.2, categ. C/6, cl.2, cons. mq.15 - rendita catastale Euro 34,86;

con i pertinenti diritti di comproprietà sulle parti comuni dell'intero edificio a norma dell'art.1117 e seguenti del Codice Civile, ed in particolare sull'area su cui insiste l'intero complesso, censita nel Catasto Terreni del Comune di Rovigo, Sezione Grignano

Polesine, al Foglio 8 con la particella 268 di mq. 752, ente urbano e sugli enti comuni distinti nel Catasto Fabbricati alla sez. GR, Foglio 8 con le particelle 268 sub.11 (area esterna pedonale, ingresso, vano scala, vano ascensore), 268 sub.12 (rampa e corsia di accesso al piano interrato), 268 sub.13 (corsia di accesso ai garages), 268 sub.14 (corsia di accessi ai garages) e 268 sub.15 (area contatori e corsia di accesso al piano interrato).

**L'ottenimento dell'abitabilità sarà a cura e onere della parte acquirente, applicando le procedure di legge (esecuzione opere, comunicazione di ultimazione opere, acquisizione dei relativi certificati di conformità)**

**Confini:**

- per l'alloggio, spazio aereo sovrastante il piano interrato, vano scala comune
- per il garage, corsia di accesso comune

**Conformità catastale:**

Le unità immobiliari in oggetto sono censite in Catasto sostanzialmente in conformità allo stato di fatto, senza differenze determinanti sulla variazione della consistenza e della rendita catastale.

**Stato di possesso: LIBERO**

**PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 3: € 41.600,00**

**OFFERTA MINIMA LOTTO 3: € 31.200,00**

**Rilancio minimo in caso di pluralità di offerenti: € 1.000,00**

**Vendita soggetta ad Iva.**

**LOTTO 4: Posto auto scoperto di mq. 15 al piano terra del complesso condominiale denominato "Condominio Amarillis", sito in Rovigo (RO), Via Beniamino Gigli 2/4**

**Diritto: piena proprietà per la quota di 1000/1000**

**CATASTO FABBRICATI - Sezione RO, Foglio 16, particella n.:**

**420 sub. 31, Via Beniamino Gigli n.2-4, piano T, z.c.2, categ.C/6, cl.1, cons. mq.15 - rendita catastale Euro 29,44;**

con i pertinenti diritti di comproprietà sulle parti comuni dell'intero edificio a norma

dell'art.1117 e seguenti del Codice Civile, ed in particolare sull'area su cui insiste l'intero complesso, censita nel Catasto Terreni del Comune di Rovigo, Sezione Rovigo, al Foglio 16 con la particella n.420 di mq. 1644, ente urbano, e sugli enti comuni di cui alle particelle 420 sub. 26 (accesso e area comune), 420 sub.29 (area gravata da servitù di uso pubblico).

**Confini:**

area condominiale a sud

**Conformità catastale:**

L'unità immobiliare in oggetto è censita in Catasto in conformità allo stato di fatto, senza differenze determinanti sulla variazione della consistenza e della rendita catastale.

**Stato di possesso: LIBERO**

**PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 4: € 4.000,00**

**OFFERTA MINIMA LOTTO 4: € 3.000,00**

**Rilancio minimo in caso di pluralità di offerenti: € 1.000,00**

**Vendita soggetta ad Iva.**

**DIRITTI D'ASTA A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO**

**Da versare entro 10 (dieci) giorni dalla data di avvenuta aggiudicazione:**

Il valore di aggiudicazione sarà frazionato sulla base degli scaglioni e su ogni singola frazione verrà applicata la relativa percentuale di commissione.

Il **compenso di SAINOSS ITALIA SRL** sarà pari alla somma dei singoli importi calcolati per ciascuno scaglione.

**4% + IVA fino a € 500.000, con un minimo di € 500,00**

**3% + IVA da € 500.001 a € 2.000.000**

**2% + IVA Oltre € 2.000.001**

**Mediante il conto corrente – IBAN: IT 12 B 08982 63150 021000001677 intestato a: Sainoss Italia Srl**

## VISIONE DEGLI IMMOBILI

Gli interessati potranno esaminare l'immobile posto in vendita facendone richiesta al Delegato alla Vendita Sainoss Italia inviando un'email all'indirizzo: [info@sainoss.it](mailto:info@sainoss.it) (telefono 3515509184) specificando il numero della Procedura ed il Lotto interessato ed inserendo il proprio numero di cellulare per essere contattati, o facendo richiesta direttamente dal sito internet [www.sainossitalia.it](http://www.sainossitalia.it) nell'apposita sezione Immobiliare. Le richieste di visita dell'immobile dovranno essere trasmesse tramite il Portale delle Vendite Pubbliche. Maggiori informazioni possono essere fornite dal Delegato alla vendita, o reperibili sul Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> e sui siti internet: <https://sainoss.fallcoaste.it>, [www.sainossitalia.it](http://www.sainossitalia.it), [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it).

La vendita presso il Tribunale NON PREVEDE ALCUN COSTO A CARICO DELL'ACQUIRENTE SE NON LE IMPOSTE DI LEGGE, IL COMPENSO DEL NOTAIO POSTO A SUO CARICO PER IL TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETÀ E I DIRITTI D'ASTA DOVUTI AL DELEGATO SAINOSS ITALIA, COME SOPRA RIPORTATO.

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 delegato alla vendita SAINOSS ITALIA è a disposizione per legge per fornire tutte le informazioni e l'ausilio necessario.

## CONDIZIONI DI 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 legale della società Sainoss Italia Srl, presso l'Avv. Mirko Massaro sito in Rovigo (RO), Via X Luglio n.9, ovvero in via telematica. Il Gestore della vendita telematica è la società Sainoss Italia Srl attraverso il sito: <https://sainossitalia.fallcoaste.it>.** 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 comparendo innanzi al gestore della vendita.

### 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 legale della società Sainoss Italia srl, presso l'Avv. Mirko Massaro sito in Rovigo (RO), Via X Luglio n. 9 previo appuntamento (tel: 0425421817) - 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 Delegato alla vendita SAINOSS ITALIA SRL, la data e l'ora dell'udienza fissata per l'esame delle offerte, il numero della Liquidazione Giudiziale e il numero del lotto. La prima busta sarà inserita in una seconda busta, chiusa a cura dell'offerente. Sulla busta esterna il Delegato ricevente o un suo collaboratore annota: data e ora del deposito, il nome di chi procede materialmente al deposito, che può anche essere persona diversa dall'offerente, previa sua identificazione con gli estremi del documento di riconoscimento valido, il nome del delegato alla vendita 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 Delegato alla vendita 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:

- marca da bollo di € 16,00;
- il cognome, nome, luogo e data di nascita, fotocopia di carta d'identità e del 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 allegando fotocopia e carta d'identità del coniuge; se l'offerente risulta essere extracomunitario dovrà essere allegato il permesso di soggiorno in corso di validità od un equipollente documento; 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'acquirente è una società o un ente iscritto al Registro delle imprese, l'offerta dovrà indicare la ragione sociale, la sede, il numero di codice fiscale e di partita IVA, codice SDI, l'indirizzo PEC (allegare il certificato rilasciato dal competente Registro delle imprese o visura camerale con data non antecedente a sei mesi rispetto alla data della vendita), la fotocopia del documento d'identità e codice fiscale di chi sottoscrive l'offerta in rappresentanza della società e che parteciperà alla gara, la copia dell'atto che attribuisce al rappresentante della società i relativi poteri; se l'offerente è un soggetto di diritto non iscritto al Registro delle imprese, copia dell'atto costitutivo, dello statuto e delle delibere attributive dei relativi poteri, oltre alla copia del documento d'identità del legale rappresentante. 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 gara, la copia dell'atto che attribuisce al rappresentante della società i relativi poteri; se l'offerente è un soggetto di diritto non iscritto al Registro delle imprese, copia dell'atto costitutivo, dello statuto e delle delibere attributive dei relativi poteri, oltre alla copia del documento d'identità del legale rappresentante. 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 (il Tribunale competente), l'anno e il numero di ruolo della Procedura e il nome del Curatore fallimentare;
- 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 curatore - di valutare la bontà dell'offerta, nonché decidere in merito alle istanze di assegnazione eventualmente depositate;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- 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.

• 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 “Liq. Giud. n. 11/2023 Tribunale di Rovigo – Lotto.....” (specificare il numero di lotto DUE, TRE o QUATTRO), 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>

<https://sainoss.fallcoaste.it>

<https://www.fallcoaste.it>

<https://www.sainossitalia.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:

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).

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:

- marca da bollo digitale di € 16,00;
- il cognome, nome, luogo e data di nascita, fotocopia di carta d'identità e del 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 allegando fotocopia e carta d'identità del coniuge ; se l'offerente risulta essere extracomunitario dovrà essere allegato il permesso di soggiorno in corso di validità od un equipollente documento; 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'acquirente è una società o un ente iscritto al Registro delle imprese, l'offerta dovrà indicare la ragione sociale, la sede, il numero di codice fiscale e di partita IVA, codice SDI, l'indirizzo PEC (allegare il certificato rilasciato dal competente Registro delle imprese o visura camerale con data non antecedente a sei mesi rispetto alla data della vendita), la copia del documento d'identità di chi sottoscrive l'offerta in rappresentanza della società e che parteciperà alla gara, la copia dell'atto che attribuisce al rappresentante della società i relativi poteri; se l'offerente è un soggetto di diritto non iscritto al Registro delle imprese, copia dell'atto costitutivo, dello statuto e delle delibere attributive dei relativi poteri, oltre alla copia del documento d'identità del legale rappresentante. 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 (il Tribunale competente), l'anno e il numero di ruolo della Procedura e il nome del Curatore fallimentare;

- 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'avvisodi 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 curatore - di valutare la bontà dell'offerta, nonché decidere in merito alle istanze di assegnazione eventualmente depositate;
- 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 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:

7: 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.

8: 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, aggravii 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/i curatore/i 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 di 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. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati dal Ministero o dal gestore, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente ed il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta tramite la predetta ricevuta di accettazione. Si rinvia, altresì, alle informazioni dettagliate contenute nel manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica, disponibile sul Portale dei Servizi Telematici (e consultabile utilizzando il seguente link: [https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale\\_utente\\_presentazione\\_Offerta\\_telematica\\_a\\_PVP.pdf](https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_a_PVP.pdf)) nonché sulla pagina web dedicata all'immobile in asta sul sito <https://sainoss.fallcoaste.it>.

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 Liq. Giud. N. 11/2023 (IBAN: IT67A0890462970040000001942) della cauzione di importo pari al 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base), specificando nella causale del bonifico "Liq. Giud. N. 11/2023 Tribunale di Rovigo – Lotto....." (specificare il numero di lotto DUE, TRE o QUATTRO)**: 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 delegato alla vendita, il Giudice, il/i curatore/i ed il Cancelliere. Con le medesime modalità, possono partecipare anche altri soggetti se autorizzati dal Giudice, dal/i curatore/i e dal delegato alla vendita. **Nel giorno e l'ora della gara l'offerente che ha formulato l'offerta in via analogica deve presentarsi presso la sala aste sita in Rovigo, Via Giovanni Pascoli n. 51, (presso "Seminario Vescovile San Pio X").** Il Delegato alla Vendita provvederà per le offerte analogiche ad aprire le buste precedentemente depositate e custodite presso

lo studio legale della società Sainoss Italia Srl. 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. 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 60 giorni dall'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 che verrà così definitivamente acquisito all'attivo fallimentare. Il prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione, oltre gli oneri tributari potrà essere versato tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura fino a tre giorni prima della data fissata per il trasferimento di proprietà dinanzi al notaio designato, ovvero a mezzo assegno circolare da consegnare al Curatore fallimentare al momento del rogito.

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 Curatore, con oneri tributari e spese, oltre al compenso notarile, a carico dello stesso aggiudicatario. In caso di inadempimento del pagamento degli oneri tributari, dei diritti d'asta 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. Sino a tale momento il Curatore potrà sospendere la vendita ove pervenga offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento del prezzo di aggiudicazione e il Giudice Delegato potrà, ai sensi dell'art. 108 L.F., sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi, e impedire il perfezionamento della vendita stessa quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

### **CONDIZIONI GENERALI**

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 (se mancante). L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. La cancellazione delle formalità pregiudizievoli eventualmente gravanti sul bene avverrà a cura e spese dell'aggiudicatario, ex art. 108, comma 2, L.F., con decreto emesso dal Giudice Delegato dopo che la vendita è stata eseguita ed è stato riscosso interamente il prezzo. Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del/i curatore/i, salvo che il bene risulti al momento della vendita legittimamente detenuto dall'occupante. 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.

Rovigo, 02/07/2024

