



TRIBUNALE DI ROVIGO

Liquidazione Giudiziale “DETTO FATTO S.R.L.” R.G. N. 4/2024

GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa Benedetta Barbera

CURATORE: Avv. Giulia Silvestri

AVVISO DI VENDITA

CON MODALITÀ ASINCRONA TELEMATICA

4[^] ESPERIMENTO DI VENDITA

La sottoscritta Avv. Giulia Silvestri, nella sua qualità di Curatore della procedura di Liquidazione Giudiziale R.G. n. 4/2024, dichiarata dal Tribunale di Rovigo con sentenza pubblicata il 09.01.2024 (PEC della procedura: lg4.2024rovigo@pecliquidazionigiudiziali.it, vista l'autorizzazione ai sensi dell'art. 216 c. 6 CCII emessa in data 24.06.2024 ed integrata con autorizzazione emessa in data 07.06.2025 dall'Ill.mo Sig. Giudice Delegato Dott.ssa Benedetta Barbera, recante l'autorizzazione alla vendita di cui al presente avviso di vendita

AVVISA

che gli immobili di pertinenza della procedura di seguito meglio descritti sono posti in vendita secondo le disposizioni, modalità e condizioni di cui di seguito e che avrà luogo, in via esclusiva, una procedura competitiva di vendita telematica **dal giorno 08/07/2025 (avvio gara ore 12:00) al giorno 16/07/2025 (termine gara ore 12:00)**, accessibile sul sito di gara www.astemagazine.com oltre che sui siti www.progess-immobili.it e www.progess-italia.it del seguente lotto/i:

DESCRIZIONE DEI LOTTI POSTI IN VENDITA E PREZZO BASE

LOTTO UNICO

Bene immobile in corso di costruzione denominato “La Fenice”. Sito in Porto Viro (RO), accesso da via Pioppa al civico 3 – 5 attraverso strada interna sterrata.

Così censito:

Identificazione catastale - Comune di Porto Viro – catasto fabbricati via Pioppa 3 /5

Su area costruita su mappale 206 ente urbano ha 0.21.91 ora così censita:

Sez. Urb. DO fg. 21 mappale 206 sub. 1 PT cat C/1 cl. 3 consistenza mq. 604 rendita €. 8.266,41

Sez. Urb. DO fg. 21 mappale 206 sub. 2 P1 cat.F/4 immobile in corso di definizione

Su area costruita su mappale 218 ente urbano ha 0.10.14 ora così censita:

Sez. Urb. DO fg. 21 mappale 218 sub. 1 PT cat D/1 rendita €. 166,68

Sez. Urb. DO fg. 21 mappale 218 sub. 2 PT cat. D/1 rendita 166,56

Catasto terreni

Comune di Porto Viro

Fg. 21 mappale 223 incolt Prod cl. 4 mq. 6.153 RD €. 0,00 RA €. 1,27

Fg. 21 mappale 231 incolt. Prod. Cl. 4 mq. 11.810 RD €. 0,00 RA 2,44

Fg. 21 mappale 219 incolt. Prod. Cl. 4 mq. 9.328 RD €. 0,00 RA 1,93

Coerenze a corpo: mappale 230, mappale 223, mappale 174; mappale 178.

VALORE DI STIMA: Euro 376.000,00.= oltre oneri di Legge;

PREZZO BASE: Euro 125.000,00.= oltre oneri di Legge;

OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE: Euro 93.750,00.= oltre oneri di Legge;

DEPOSITO CAUZIONALE: 10% del prezzo offerto;

RILANCI MINIMI in caso di GARA: Euro 5.000,00.=;

NB: si precisa che oltre al prezzo di aggiudicazione sarà versata l'IVA al 22% con esclusione del REVERSE CHARGE trattandosi di fabbricato in corso di costruzione

ALTRI COSTI ad esclusivo carico dell'aggiudicatario:

a) diritti d'asta a scaglioni di prezzo sulla base del seguente schema, oltre IVA al 22%, da calcolarsi sul prezzo di aggiudicazione;

Fino ad € 150.000	5% Oltre IVA sul valore di aggiudicazione del bene
Da € 150.001 a € 350.000	4% Oltre IVA sul valore di aggiudicazione del bene
Da € 350.001 a € 700.000	3,5% Oltre IVA sul valore di aggiudicazione del bene
Da € 700.001 a € 1.000.000	3% Oltre IVA sul valore di aggiudicazione del bene
Oltre € 1.000.000	2% Oltre IVA sul valore di aggiudicazione del bene

b) spese e tasse connesse all'atto notarile di cessione.

TERMINI E MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1. Gli interessati a partecipare dovranno procedere alla registrazione gratuita sul sito www.astemagazine.com, accettando espressamente le condizioni generali nonché le condizioni ed i termini prescritti nel presente avviso di vendita
2. Al momento della registrazione, a ciascun utente verrà richiesto di inserire un indirizzo mail valido ed una password, che costituiranno le credenziali con cui potrà accedere al sito di gara e partecipare alle aste

3. Se il partecipante alla gara è una società o persona giuridica, dovrà registrarsi indicando i dati societari e allegando la visura camerale di data non anteriore a tre mesi, copia del documento d'identità e del codice fiscale del legale rappresentante, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri
4. Se il partecipante alla gara è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovrà allegare copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo)
5. Se il partecipante alla gara è coniugato in regime di comunione ma intende acquistare al di fuori di tale comunione, dovrà produrre, in seguito all'aggiudicazione e prima della stesura del decreto di trasferimento, idonea dichiarazione di esclusione del bene dalla comunione, resa ai sensi dell'art. 179 c.c.
6. Se il partecipante alla gara è coniugato in regime di separazione dei beni potrà acquistare un immobile all'asta in comunione fornendo alla procedura, prima del trasferimento del bene, i dati del coniuge a cui andrà cointestato il bene. La rappresentanza potrà essere conferita mediante procura speciale notarile. L'acquisto sarà soggetto alla disciplina della comunione ordinaria.
7. Il partecipante all'asta, regolarmente registrato e che intende agire in rappresentanza di terzi, dovrà essere obbligatoriamente dotato di procura riportante i riferimenti dei soggetti nonché del lotto in vendita per il quale intende procedere. Dovrà trasmettere suddetta procura a mezzo PEC all'indirizzo lg4.2024rovigo@pecliquidazionigiudiziali.it e in c.c. all'indirizzo PEC del soggetto specializzato progress@arubapec.it specificando ID ASTA - RG numero, anno e Tribunale di riferimento
8. In caso di procura da parte di persona fisica, la stessa dovrà essere corredata da copia fotostatica di Carta d'Identità in corso di validità e di Codice Fiscale sia del delegato che del delegante e trasmesse a mezzo PEC all'indirizzo lg4.2024rovigo@pecliquidazionigiudiziali.it e in c.c. all'indirizzo PEC del soggetto specializzato progress@arubapec.it specificando ID ASTA - RG numero, anno e Tribunale di riferimento
9. In caso di procura da parte di persona giuridica, la stessa dovrà essere corredata da copia fotostatica di Carta d'Identità in corso di validità e di Codice Fiscale sia del delegato che del delegante oltre ad originale o copia fotostatica di visura camerale in corso di validità della società delegante e trasmesse a mezzo PEC all'indirizzo lg4.2024rovigo@pecliquidazionigiudiziali.it e in c.c. all'indirizzo PEC del soggetto specializzato progress@arubapec.it specificando ID ASTA - RG numero, anno e Tribunale di riferimento
10. Il delegato partecipante alla gara sarà comunque responsabile in solido con il delegante per qualsivoglia inosservanza procedurale
11. Non saranno accettate partecipazioni con deleghe generiche "per persona da nominare"

CAUZIONI E OFFERTE

12. Il pagamento della cauzione della relativa offerta, necessaria per l'iscrizione alla gara, dovrà avvenire nei termini e modalità descritte sulla scheda di gara sul conto corrente **del soggetto specializzato alla vendita**, visibile in fase di offerta, indicando:

Causale: “Cauzione - R.G. n.4/2024 Tribunale di Rovigo lotto unico Porto Viro (RO)”.

13. La presentazione delle offerte e l’accredito della relativa cauzione dovranno pervenire entro **il giorno 14/07/2025 alle ore 12:00.**

TERMINE DELLA GARA E AGGIUDICAZIONE

14. Al termine della gara verrà dichiarato vincitore e aggiudicatario provvisorio, il soggetto che avrà presentato migliore offerta valida tra i partecipanti e entro il termine di fine gara.
15. All’esito della gara, il soggetto specializzato alla vendita, invierà comunicazione a mezzo E-mail / PEC della procedura la relazione finale di gara contenente, in caso di aggiudicazione, le generalità del soggetto aggiudicatario provvisorio e attestante l’avvenuta acquisizione della somma versata a titolo di cauzione.
16. La restituzione delle cauzioni ai soggetti non aggiudicatari avviene con ordine di bonifico
17. Il Commissionario, per l’attività svolta, porrà a carico dell’acquirente i propri compensi **come da schema riportato a pag.2 punto A del presente documento, oltre IVA calcolato sul prezzo di aggiudicazione**

Entro il termine di 30 giorni dalla data di aggiudicazione, l’aggiudicatario dovrà provvedere al versamento integrale dei diritti d’asta dovuti al Gestore della Vendita Telematica Pro.Ges.S. S.r.l., a mezzo bonifico bancario alle seguenti coordinate bancarie:

Beneficiario: Pro.Ges.S. S.r.l.

Banca beneficiario: Deutsche Bank Filiale di Lecco (Ag. di Castello) IBAN:

IT 63 J 03104 22903 0000 0082 0981

Causale: “Diritti D’asta R.G. n.4/2024 Tribunale di Rovigo lotto unico Porto Viro (RO)”

18. Il pagamento del saldo prezzo, dedotta la cauzione già versata, dovrà avvenire in un’unica soluzione **entro e non oltre 120 giorni dall’aggiudicazione definitiva**, a mezzo bonifico bancario sul seguente conto corrente

Beneficiario: DETTO FATTO SRL IN LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

Banca beneficiario: BANCADRIA COLLI EUGANEI SOC. COOP.

IBAN: IT08E0898212200019000004059

Causale: “Saldo R.G. n.4/2024 Tribunale di Rovigo lotto unico Porto Viro (RO)”

19. In caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini sopra indicati, l’aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e la procedura procederà a incamerare la cauzione a titolo di penale, detratti i compensi spettati al Commissionario, salvo la possibilità al diritto al risarcimento del maggior danno.
20. Il trasferimento del Lotto a favore dell’aggiudicatario avverrà mediante atto pubblico notarile avanti a notaio scelto da quest’ultimo, **entro 30 giorni** dal pagamento del saldo prezzo; le spese e le tasse connesse all’atto notarile saranno a carico dell’aggiudicatario e dovranno essere versate direttamente al Notaio rogante contestualmente alla stipulazione. L’aggiudicatario si intenderà immesso nel possesso dei beni al momento della stipulazione dell’atto di trasferimento; da quel momento saranno a carico dell’acquirente tutti gli oneri relativi ai detti beni, compresi quelli

relativi alla vigilanza, alle utenze, imposte e tasse, e ogni altro onere di pertinenza. In caso di mancata comparizione dell'aggiudicatario, senza giustificato motivo, per la stipulazione dell'atto notarile, l'aggiudicatario potrà essere dichiarato decaduto dall'aggiudicazione, con le conseguenze previste per il mancato versamento del saldo prezzo.

21. Qualora il Curatore di concerto con l'autorità giudiziaria dovesse ritenere, per qualunque ragione, di non dover più perfezionare la vendita in favore dell'aggiudicatario provvisorio risultante all'esito della gara telematica, il soggetto specializzato alla vendita, previa comunicazione scritta da parte della/o sottoscritta/o, provvederà a restituire la cauzione versata all'aggiudicatario provvisorio con le modalità sopra indicate
22. Le eventuali offerte migliorative per un importo non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione a norma dell'art. 107 L.F comma 4° dovranno pervenire a mezzo PEC all'indirizzo lg4.2024rovigo@pecliquidazionigiudiziali.it e in c.c. all'indirizzo PEC del soggetto specializzato alla vendita prograss@arubapec.it, entro il termine di 10 giorni dall'aggiudicazione provvisoria
23. Il Curatore si riserva di valutare nell'esclusivo interesse della procedura la facoltà di sospendere la vendita
24. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive, così come evidenziate nell'elaborato prodotto dal perito estimatore
25. I beni sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore e pubblicata sui siti www.prograss-italia.it, www.prograss-immobili.it e www.astemagazine.com, o da quanto disposto nel presente bando di gara
26. La vendita è a corpo e non a misura e che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo
27. La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità ai sensi dell'art. 2922 c.c.
28. La presentazione dell'offerta equivale ad espressa dichiarazione di conoscenza ed accettazione integrale delle condizioni di vendita previste dal programma di liquidazione e riassunte in seno all'avviso di vendita
29. Che l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri urbanistici, ecologici e ambientali, eventuali adeguamenti alle normative vigenti in ambito di prevenzione e sicurezza - anche se occulti o non evidenziati nelle relazioni peritali - non potranno dar luogo ad alcuna indennità, risarcimento, riduzione del prezzo, i cui oneri e spese saranno a carico dell'aggiudicatario
30. Gli organi della procedura si riservano, senza obbligo di motivazione, di sospendere od interrompere l'asta telematica in accordo con l'autorità giudiziaria
31. I beni potranno essere visionati, previa richiesta da inoltrare direttamente al/alla sottoscritto/a o al Commissionario

PUBBLICITA' E PUBBLICAZIONI

32. Copia del presente avviso sarà pubblicato all'interno del Portale delle Vendite Pubbliche a norma dell'art. 490 I comma c.p.c
33. Copia del presente avviso sarà pubblicata e visionabile sui siti autorizzati dal D.M. 31/10/2006 www.progess-italia.it, oltre che sui siti www.progess-immobili.it e www.astemagazine.com
34. Che apposite campagne pubblicitarie saranno eseguite attraverso canali commerciali individuate dal soggetto specializzato alla vendita concordate con gli organi della procedura.
35. Il presente avviso di vendita sarà comunicato a ciascuno degli eventuali creditori ipotecari o comunque munito di privilegio, risultante dai pubblici registri, nonché agli eventuali conduttori con contratto opponibile alla procedura.

Rovigo, 09/06/2025

IL CURATORE

Avv. Giulia Silvestri



GIULIA SILVESTRI
avvocato
09.06.2025 16:35:03
GMT+01:00