



## 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 SINCRONA TELEMATICA**

**3^ 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](mailto:lg4.2024rovigo@pecliquidazionigiudiziali.it), vista l'autorizzazione ai sensi dell'art. 216 c. 6 CCII emessa in data 24.06.2024 dall'Ill.mo Sig. Giudice Delegato Dott.ssa Benedetta Barbera, recante l'autorizzazione alla vendita di cui al presente avviso di vendita

### **AVVISA**

del farsi luogo alla vendita dell'immobile sito in Comune di Porto Viro, Via Pioppa 3/5, sotto descritto, di pertinenza della procedura in epigrafe, con modalità di vendita “**SINCRONA TELEMATICA**”, **per il giorno 19/03/2025 alle ore 10:00** tramite la piattaforma di gara “ProgeSS Italia” autorizzata dal Ministero della Giustizia PGT n. 51 del 15/05/2019 – [www.progeSS-italia.it](http://www.progeSS-italia.it)

### **DESCRIZIONE DEI BENI POSTI IN VENDITA E PREZZI**

#### **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 211.500,00.= oltre oneri di Legge;

**OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE:** Euro 158.625,00.= oltre oneri di Legge;

**DEPOSITO CAUZIONALE:** 10% del prezzo offerto;

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

**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.

**DATA E LUOGO DELL'ASTA**

La vendita è fissata per il giorno **per il giorno 19/03/2025 alle ore 10:00 in modalità sincrona telematica**, tramite la piattaforma del Soggetto Specializzato alla Vendita, Pro.Ges.S. [www.progress-italia.it](http://www.progress-italia.it)

**1. CONDIZIONI DELLA VENDITA**

La vendita avrà luogo avvalendosi del Gestore della Vendita Telematica - Pro.Ges.S. S.r.l. - Procedure Gestite e Servizi, con sede in Lecco (Lc) Via Giuseppe Parini, 29 – sulla piattaforma di gara [www.progress-italia.it](http://www.progress-italia.it).

La vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui l'Immobile si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita avverrà a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. Ai sensi dell'art. 2922 c.c., la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o per mancanza di qualità, né potrà essere impugnata o revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi o mancanza di qualità o difformità dell'Immobile, oneri di qualsiasi genere (es. Oneri urbanistici e catastali, costi aggiornamento schede catastali), anche se occulti e/o non evidenziati nella relazione di stima allegata, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. Adeguamenti e irregolarità di qualsiasi natura inerenti all'Immobile ed ai relativi impianti, anche in relazione alle norme in tema di tutela ecologica e ambientale e, in generale, a tutte le norme anche in materia urbanistica, saranno a carico dell'aggiudicatario che ne sopporterà ogni onere e spesa.

La Procedura non assume responsabilità circa l'accuratezza del materiale descrittivo dell'Immobile; è pertanto onere di ciascun interessato prendere preventiva visione del Lotto e delle sue caratteristiche e dei documenti allegati al presente avviso di vendita.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 217, comma 1, CCII, l'Ill.mo Giudice Delegato potrà in ogni momento sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi, ovvero qualora il prezzo risulti notevolmente inferiore a quello ritenuto congruo.

## **2. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI**

L'Immobile sarà trasferito libero da formalità, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (indicate nella relazione di stima allegata) esistenti sull'Immobile; il Giudice Delegato ai sensi dell'art. 217, ultimo comma, CCII, ordina con decreto la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti, dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo esistente sull'Immobile.

## **3. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E VERSAMENTO DELLA CAUZIONE**

Saranno considerate ammissibili esclusivamente le offerte depositate in modalità telematica e che rispettino i requisiti riportati nel presente avviso di vendita.

### **OFFERTA TELEMATICA:**

L'offerta irrevocabile di acquisto dovrà essere formulata **entro il giorno 17/03/2025 alle ore 12:00** esclusivamente tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia, scaricabile dal portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

L'accesso al portale ministeriale delle vendite pubbliche potrà avvenire anche attraverso il link [www.progress-italia.it](http://www.progress-italia.it).

L'offerta dovrà essere inviata dal presentatore con le modalità previste dall'art.12 del DM 32/2015 e dovrà essere trasmessa all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertavvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertavvp.dgsia@giustiziacert.it).

Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso.

La cauzione, nella misura del 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata, ai sensi del punto 1) dell'art. 12 DM 32/2015, mediante bonifico bancario e l'accredito della cauzione dovrà risultare almeno **entro le ore 12:00 del TERZO giorno lavorativo antecedente** all'esperimento della vendita alle seguenti coordinate bancarie:

**Beneficiario: DETTO FATTO SRL IN LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE**

**Banca beneficiario: BANCADRIA COLLI EUGANEI SOC. COOP.**

**IBAN: IT08E0898212200019000004059**

**Causale: "Cauzione Lotto unico L.G. 4/2024 Tribunale di Rovigo"**

Il mancato tempestivo accredito della cauzione sul conto corrente indicato è causa di nullità ed inefficacia dell'offerta. La copia della contabile del versamento deve essere, a pena di inammissibilità dell'offerta, allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

Solo in caso di mancato funzionamento del dominio giustizia non programmato e, quindi, non comunicato ai sensi dell'art. 15 DM 32/2015, le offerte si intenderanno depositate nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. In caso, invece, di programmato mancato funzionamento ai sensi del I comma del citato articolo, le offerte sono formulate mediante l'invio di una mail pec all'indirizzo [lg4.2024rovigo@pecliquidazionigiudiziali.it](mailto:lg4.2024rovigo@pecliquidazionigiudiziali.it).

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica.

Al seguente link è presente un video tutorial per la compilazione e presentazione delle offerte sul PVP in modalità telematica (<https://www.progress-italia.it/video-tutorial>) e inoltre vi è altresì una guida dettagliata in formato.pdf al seguente link

<https://www.progress-italia.it/download/Guida%20per%20la%20formulazione%20di%20offerte%20sul%20PVP.pdf>.

### **CONTENUTO DELL'OFFERTA:**

In ogni caso l'offerta deve contenere, a pena di nullità:

#### **(I) Se l'offerente è una persona fisica:**

- l'indicazione delle generalità complete dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, indirizzo di residenza, codice fiscale, recapito telefonico e indirizzo e-mail possibilmente PEC);
- allegare all'offerta copia del documento di identità (in corso di validità) e/o del passaporto e del codice fiscale dell'offerente. Se l'offerente è cittadino straniero o apolide, oltre ai documenti sopra indicati, dovrà allegare il permesso di soggiorno e/o della carta di soggiorno per soggiornanti di lungo periodo. Qualora l'offerente sia straniero non regolarmente soggiornante in Italia, dovrà allegare, oltre alla carta d'identità e/o passaporto, documentazione attestante la condizione di reciprocità tra l'Italia e il suo Stato di appartenenza o l'indicazione del Trattato Internazionale che lo consente;
- se l'offerente è coniugato, allegare estratto per riassunto degli atti di matrimonio, rilasciato in carta libera dall'amministrazione comunale competente o anche il certificato di matrimonio rilasciato dalla piattaforma [www.anagrafenazionale.gov.it](http://www.anagrafenazionale.gov.it);
- nell'ipotesi in cui il presentatore dell'offerta (ossia il titolare della PEC e della firma digitale) sia diverso dall'offerente o anche da uno solo degli offerenti, la domanda di partecipazione deve essere depositata per il tramite di un avvocato abilitato al patrocinio legale munito di procura notarile rilasciata antecedentemente all'asta per la quale viene depositata la domanda di partecipazione e allegata alla domanda medesima;
- quanto disposto al punto che precede non si applica al caso in cui i soggetti (presentatore e offerente) siano coniugi sposati in regime di comunione legale. In tal caso, l'offerta potrà essere presentata da uno solo dei coniugi titolare della PEC e della firma digitale e occorrerà inserire entrambi i nominativi quali offerenti allegando all'offerta l'autocertificazione relativa al regime patrimoniale esistente tra i coniugi;

**N.B. Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso dall'offerente.**

#### **(II) Se l'offerente è una persona giuridica:**

- l'indicazione della ragione sociale, della sede legale, partita iva, del recapito telefonico e

dell'indirizzo PEC;

- allegare all'offerta una visura camerale ordinaria di data non anteriore a tre mesi rispetto alla data di deposito dell'offerta;
- l'indicazione delle generalità complete del soggetto che ha sottoscritto l'offerta nella sua qualità di legale rappresentante della società o titolare della ditta individuale (cognome, nome, luogo e data di nascita,) e copia del suo documento di identità (in corso di validità); tale soggetto dovrà indicare altresì la fonte da cui sono derivati i poteri esercitati, allegando altresì, secondo i casi, procura notarile, ovvero copia della delibera dell'assemblea e/o dell'organo amministrativo, ovvero deliberati di nomina (corredati, qualora necessaria, dalla copia dello statuto e/o dei patti sociali in vigore).

**(III)** L'indicazione del termine di pagamento del saldo prezzo **che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione** (in mancanza dell'indicazione di un termine migliorativo, si intenderà di 120 giorni). Nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore a 120 giorni, dovrà essere rispettato il termine indicato nell'offerta a pena di decadenza;

**(IV)** Contabile bancaria dell'avvenuto pagamento del deposito cauzionale, che non potrà essere inferiore al 10% del prezzo offerto (le coordinate bancarie sono riportate a pag. 3 del presente avviso di vendita);

**(V)** L'indicazione dell'eventuale volontà dell'offerente di avvalersi di agevolazioni fiscali di qualsivoglia genere (prima casa, ecc.) e, ove necessario, la documentazione comprovante il possesso dei necessari requisiti di Legge;

**(VI)** La dichiarazione di aver preso visione del presente avviso di vendita e di conoscerne ed accettarne integralmente il contenuto;

**(VII)** La dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima, acquisita agli atti della Procedura, relativamente ai beni oggetto dell'offerta, nonché la relativa documentazione di corredo e di conoscerne ed accettarne integralmente il contenuto;

**Non sono ammesse offerte per persona da nominare.**

#### **4. SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA COMPETITIVA**

La procedura competitiva sarà svolta con modalità **SINCRONA TELEMATICA** sul sito di Progress Italia – [www.progress-italia.it](http://www.progress-italia.it).

Il giorno previsto per la gara, almeno 30 minuti prima dell'asta, il presentatore riceverà dal Gestore della Vendita, all'indirizzo PEC indicato nell'offerta, le credenziali di accesso alla piattaforma di gara.

Nel caso di unica offerta valida, il Lotto verrà aggiudicato all'unico miglior offerente, anche nel caso in cui quest'ultimo non è collegato telematicamente alle operazioni di vendita, che si svolgeranno sulla piattaforma di gara Progress Italia. Nel caso di pluralità di offerte valide, il Curatore indirà la gara tra gli offerenti, partendo dall'offerta validamente più alta pervenuta, con i rilanci minimi fissati per il Lotto.

Trascorsi **2 (DUE) minuti** dall'ultima offerta senza rilanci, il Lotto sarà aggiudicato al miglior offerente.

Nel caso in cui nessuno degli offerenti proponga un'offerta migliorativa rispetto a quella più alta già depositata, si considererà come migliore offerta anzitutto quella di valore più elevato; in caso di pari valore, quella che presenti un termine di pagamento più breve; in caso di pari termine quella con la cauzione più

elevata; in caso di cauzione di analoga entità si preferirà l'offerta depositata per prima (il momento del deposito coincide con la creazione della ricevuta completa di avvenuta consegna).

Il verbale delle operazioni di vendita, unitamente alle offerte pervenute e alla prova dell'espletamento della pubblicità prevista per il presente avviso di vendita, sarà depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Rovigo ai sensi dell'art. 216, comma 9, CCII, entro 5 gg. dall'aggiudicazione del Lotto.

**L'aggiudicazione è definitiva e non verranno prese in considerazione offerte successive, anche in aumento.**

La cauzione dell'aggiudicatario sarà imputata in acconto sul prezzo di aggiudicazione, mentre la cauzione prestata dagli offerenti che non risulteranno aggiudicatari sarà restituita agli stessi al termine delle operazioni di vendita, entro 7 giorni lavorativi.

#### **5. PAGAMENTO DEL SALDO PREZZO - ONERI FISCALI - DIRITTI D'ASTA**

Entro il termine di **120 giorni** dalla data di aggiudicazione, oppure nel minor termine contenuto nell'offerta irrevocabile di acquisto (termine migliorativo), l'aggiudicatario dovrà provvedere al versamento integrale del saldo prezzo dovuto oltre IVA e/o oneri di Legge, dedotta la cauzione già versata, a mezzo di bonifico bancario alle seguenti coordinate bancarie:

**Beneficiario: DETTO FATTO SRL IN LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE**

**Banca beneficiario: BANCADRIA COLLI EUGANEI SOC. COOP.**

**IBAN: IT08E0898212200019000004059**

**Causale: "Saldo Lotto unico L.G. 4/2024 Tribunale di Rovigo"**

Se l'aggiudicatario non provvederà al pagamento integrale di quanto come sopra dovuto nel termine, sarà dichiarato decaduto, con conseguente incameramento della cauzione a titolo di penale da parte della Procedura e, in caso di successiva vendita del bene ad un prezzo inferiore, l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento della differenza non incassata a titolo di risarcimento del maggior danno.

Nello stesso termine e con le stesse modalità dovrà essere versato l'importo dovuto per oneri fiscali. L'importo sarà comunicato dal Curatore a mezzo PEC o lettera raccomandata a.r., all'indirizzo indicato nell'offerta. Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni previste per la "prima casa" o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo al momento dell'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 Lotto unico L.G. 4/2024 Tribunale di Rovigo"**

#### **6. TRASFERIMENTO**

Una volta eseguita la vendita e riscosso integralmente il prezzo, la proprietà degli Immobili sarà trasferita in favore dell'aggiudicatario in forza di atto notarile di compravendita avanti al **Notaio Davide Quota di**

## **Rovigo.**

Le spese notarili, le imposte e le tasse connesse alla vendita saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario, comprese le eventuali spese necessarie per l'ottenimento del certificato di prestazione energetica.

In caso di mancata comparizione dell'aggiudicatario, senza giustificato motivo, avanti al Notaio per la stipulazione dell'atto notarile nel giorno e ora comunicati dal Curatore, l'aggiudicatario potrà essere dichiarato decaduto dall'aggiudicazione, con le conseguenze di cui al punto 5.

## **7. PUBBLICITÀ**

Il presente Regolamento sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche a norma del D.L. n. 853/2015 convertito dalla Legge n. 132/2015, nonché sui seguenti portali:

- [www.progess-immobili.it](http://www.progess-immobili.it)
- [www.progess-italia.it](http://www.progess-italia.it)
- [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)
- [www.casa.it](http://www.casa.it)
- [www.idealista.it](http://www.idealista.it)

## **8. VARIE**

L'Immobile posto in vendita potrà essere visionato, **previo appuntamento** con il Gestore della Vendita Pro.Ges.S., al numero 0341.593511 oppure all'indirizzo e-mail: [info@progess-italia.it](mailto:info@progess-italia.it).

Ogni ulteriore informazione potrà essere chiesta alla stessa Pro.Ges.S. all'indirizzo e-mail: [info@progess-italia.it](mailto:info@progess-italia.it) – al numero 0341.593511.

## **9. FORO DI COMPETENZA**

Per qualsivoglia controversia comunque riferibile al presente Regolamento di vendita, sarà competente in via esclusiva il Tribunale di **Rovigo**.

## **10. DISPOSIZIONI FINALI**

Il presente Regolamento di vendita sostituisce ogni precedente regolamento eventualmente pubblicato.

Rovigo, 16/01/2025

IL CURATORE

Avv. Giulia Silvestri