



**TRIBUNALE ORDINARIO
DI ROVIGO**

CANCELLERIA FALLIMENTARE

G.D. Dott. ROSARIO FEDERICO

FALLIMENTO SOCIETA' AGRICOLA GRANZE BIOGAS SRL

40/2018 R.F.

CURATORI FALLIMENTARI: DR. ALBERTO ASTOLFI - TEL. 0425-22767

PROF. AVV. ALBERTO DE PRA

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

1° ESPERIMENTO

Il Dott. ALBERTO ASTOLFI, Curatore fallimentare (referente della procedura) dal Tribunale di Rovigo, come da autorizzazione del G.D. Dott. Rosario Federico

AVVISA CHE

presso lo studio del Curatore Dr. Alberto Astolfi, in Rovigo (RO) Via Luigi Balzan n. 1, tel. 0425-22767, e-mail albeas@libero.it, e tramite il portale del gestore della vendita telematica www.garavirtuale.it – Gruppo Edicom S.p.a.,

è stata fissata

per il giorno LUNEDI 09 NOVEMBRE 2026, alle ore 14.30

**VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' SINCRONA MISTA**

dei seguenti beni

LOTTO UNICO:

al valore d'asta di Euro 260.000,00 (duecentosessantamila/00)

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento**

non potranno essere inferiori ad: **Euro 5.000,00 (cinquemila/00)**

Avviso di vendita delega telematica sincrona mista

Oggetto: piena proprietà per la quota di 1000/1000 relativa a terreni agricoli siti **nel Comune di Granze (PD), accessibili direttamente dalla pubblica Via Savellon n. 80**, in zona estremamente periferica rispetto al centro municipale, dal quale distano circa 3 km, sui quali, su parte della superficie sorge un impianto di Biogas oggi in disuso e che non costituisce parte della vendita, anche per l'obbligo di smantellamento e ripristino dello stato dei luoghi.

Diritto: 1000/1000 del diritto di piena proprietà.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

N.C.T: Comune di Granze (PD):

Foglio: 7;

mappale 58, qualità seminativo di classe 3, superficie mq. 32, reddito dominicale €. 0,20, reddito agrario €. 0,16.

Confini – Nord: mapp. 41 via Savellon – Est: mapp. 51 – Sud: mapp. 95 - Ovest: mapp. 69; salvi i più precisi ed attuali.

mappale 69, qualità seminativo di classe 3, superficie mq. 19, reddito dominicale €. 0,12, reddito agrario €. 0,09. Confini – Nord: mapp. 41 via Savellon - Est: mapp. 58 - Sud: mapp. 87 - Ovest: mapp. 92; salvi i più precisi ed attuali.

mappale 83, qualità seminativo di classe 2, superficie mq. 1.878, reddito dominicale €. 13,88, reddito agrario €. 10,67. Confini – Nord: mapp. 85 - Est: mapp. 86 - Sud: mapp. 86 - Ovest: mapp. 98; salvi i più precisi ed attuali.

mappale 85, qualità seminativo di classe 2, superficie mq. 1.300, reddito dominicale €. 9,61, reddito agrario €. 7,39. Confini – Nord e Est: mapp. 84 – Sud:

mapp. 83 – Ovest: mapp. 98; salvi i più precisi ed attuali.

mappale 87, qualità seminativo di classe 2, superficie mq. 1.705, reddito dominicale €. 12,61, reddito agrario €. 9,69. Confini – Nord: mapp. 92 – Est e Sud: mapp. 97 - Ovest: mapp. 86; salvi i più precisi ed attuali.

mappale 92, qualità seminativo arborato di classe 3, superficie mq. 130, reddito dominicale €. 0,83, reddito agrario €. 0,64. Confini – Nord: mapp. 41 via Savellon – Est: mapp. 69 - Sud: mapp. 87 - Ovest: mapp. 86; salvi i più precisi ed attuali.

mappale 95, qualità seminativo di classe 2, superficie mq. 522, reddito dominicale €. 3,86, reddito agrario €. 2,97. Confini – Nord: mapp. 58 – Est: mapp. 51 - Sud: mapp. 98 - Ovest: mapp. 97; salvi i più precisi ed attuali.

mappale 97, qualità seminativo di classe 2, superficie mq. 629, reddito dominicale €. 4,65, reddito agrario €. 3,57. Confini – Nord: mapp. 87 e 69 – Est: mapp. 95 - Sud: mapp. 98 - Ovest: mapp. 86; salvi i più precisi ed attuali

Foglio: 7;

mappale 94, qualità Ente Urbano, superficie mq. 79, reddito dominicale €. 0, reddito agrario €. 0. Confini – Nord: mapp. 51 – Est, Sud e Ovest: mapp. 98; salvi i più precisi ed attuali.

mappale 98, qualità Ente Urbano, superficie mq. 24.194, reddito dominicale €. 0, reddito agrario €. 0. Confini – Nord: mapp. 97, 95, 51 e 94 – Est: mapp. 51, 85 e 83 – Sud e Ovest: mapp. 86; salvi i più precisi ed attuali.

Trattasi delle aree urbane sulle quale sorgono gli edifici censiti all'Urbano con le seguenti identificazioni, intestate a Società Agricola Granze Biogas:

mappale 94, categoria D/1, rendita €. 117,00 (cabina elettrica);

mappale 98, categoria D/1, rendita €. 23.800,00 (plesso Biogas)

STATO DI POSSESSO:

Si precisa che attualmente sui terreni si trova un impianto di biogas inattivo dal 2017, cabina enel ad alta tensione non funzionante, e il resto dell'impiantistica, digestori e vasche di stoccaggio;

Si precisa che è obbligatorio a seguito di sentenza divenuta definitiva con totale soccombenza della procedura il ripristino dello stato dei luoghi, il cui costo è totalmente a carico dell'aggiudicatario.

DESTINAZIONE URBANISTICA

La destinazione urbanistica dei terreni è classificata secondo il vigente Piano Regolatore di Granze come segue:

- mapp. 83-85 in zona agricola produttiva di tutela di cui all'art. 16.2 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi, in Area Idonea a Condizione di cui all'art. 7 del prontuario PQAMA del Piano degli Interventi, in Fascia di rispetto degli Allevamenti Zootecnici Intensivi non

Avviso di vendita delega telematica sincrona mista

definitivi di cui all'art. 16.7 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi ed in zona Esterna a Centro Abitato di cui all'art. 17 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi;
- mapp. 58-69-87-92-95-97 in zona agricola produttiva di tutela di cui all'art. 16.2 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi, in Area Idonea a Condizione di cui all'art. 7 del prontuario PQAMA del Piano degli Interventi, in Fascia di rispetto degli Allevamenti Zootecnici Intensivi non definitivi di cui all'art. 16.7 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi ed in zona Esterna a Centro Abitato di cui all'art. 17 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi, oltre essere assoggettate a Vincolo Paesaggistico dei Corsi d'Acqua di cui all'art. 142 punto 1 lett. C del D. Lgs 42/2004 cosiccome riportato nell'art. 17 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi;
- mapp. 94 e 98 in zona agricola produttiva di tutela di cui all'art. 16.2 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi, in Area Idonea a Condizione di cui all'art. 7 del prontuario PQAMA del Piano degli Interventi, in Fascia di rispetto degli Allevamenti Zootecnici Intensivi non definitivi di cui all'art. 16.7 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi ed in zona Esterna a Centro Abitato di cui all'art. 17 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi.

VINCOLI E ONERI: come da perizia:

Altre limitazioni d'uso:

- si evidenzia che a seguito di completa soccombenza nei vari giudizi promossi, con obbligo pertanto del ripristino dello stato dei luoghi con la demolizione di tutti i manufatti e della rimozione completa degli impianti in ottemperanza all'art. 12 c. 4 del D. Lgs. 387/2003 ed alla DGR n. 90 del 31.01.2017 (decadenza dell'autorizzazione unica regionale) con già avvio da parte della Regione Veneto dell'iter necessario, rimane a carico dell'aggiudicatario a costo proprio, la demolizione/rimozione della tramoggia di carico, del cogeneratore ed alternatore, parte della cabina enel e il resto dell'impiantistica, la bonifica con lo svuotamento dei digestori e delle vasche di stoccaggio, la loro completa demolizione ed il ripristino del terreno di coltivo.

D E T E R M I N A

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

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ SINCRONA MISTA

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 **CURATORE DR. ALBERTO ASTOLFI, in ROVIGO (RO) VIA LUIGI BALZAN N. 1, tel. 0425 -22767, e.mail albeas@libero.it, PREVIO APPUNTAMENTO** ovvero in via telematica.

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

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

A) OFFERTE CON MODALITÀ ANALOGICA

• L'offerta d'acquisto analogica munita di marca da bollo di Euro 16,00, dovrà essere depositata presso lo studio del Curatore Dr. Alberto Astolfi, sito in Rovigo, Via Luigi Balzan n.1, Tel. 0425 -22767 – e.mail albeas@libero.it, previo appuntamento - **entro le ore 12:00 del giorno precedente la data fissata per la vendita;**

Si precisa, in proposito, che se il termine del giorno precedente cadesse di sabato, di domenica o festivo detto termine viene anticipato al venerdì o diverso giorno non festivo precedente.

Avviso di vendita delega telematica sincrona mista

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 (Dr. Rosario Federico) e del Curatore, Delegato alla vendita, la data e l'ora dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e il numero della procedura esecutiva (40/2018).

La prima busta sarà inserita in una seconda busta, chiusa a cura dell'offerente.

Sulla busta esterna il Curatore ricevente annota: il nome di chi procede materialmente al deposito, previa sua identificazione con gli estremi del documento di riconoscimento valido, il nome del Curatore Delegato e del Giudice della procedura fallimentare, la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte.

Non potrà essere apposta alcuna altra indicazione.

Tutte le buste esterne saranno aperte dal Curatore Delegato 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.

Il Curatore redigerà verbale di deposito dell'offerta sul quale andrà applicata un'ulteriore marca da bollo di Euro 16,00, che dovrà essere consegnata dall'offerente.

- che il termine di versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita è di 120 giorni dalla aggiudicazione anche nell'ipotesi di mutuo ipotecario fondiario,

"PAGAMENTO DEI COMPENSI SPETTANTI AL SOGGETTO SPECIALIZZATO

A carico dell'aggiudicatario è posto il compenso del soggetto specializzato, Gruppo Edicom Spa, per l'attività svolta, dell'1% oltre IVA di legge sul prezzo di aggiudicazione.

Il termine per il pagamento di dette commissioni, oltre IVA di legge, dovrà essere versato direttamente a mezzo bonifico entro e non oltre il termine di giorni 15 (quindici) decorrenti dalla data di aggiudicazione provvisoria esclusivamente tramite bonifico bancario alle seguenti coordinate: **GRUPPO EDICOM SPA - IBAN IT 16 D 03268 04607 05273 7800 861**, indicando quale causale di versamento: "Compensi di vendita - FALL. 40 2018 - GRANZE BIOGAS SRL - Tribunale di Rovigo" inviando copia della contabile all'indirizzo mail info@doauction.it.

La vendita potrà dirsi perfezionata solo quando anche i compensi spettanti al soggetto specializzato Gruppo Edicom Spa, come sopra descritti, saranno integralmente corrisposti."

che l'offerta analogica dovrà contenere:

➤ 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 sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e 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 procuratore legale munito di procura speciale notarile: i procuratori legali possono presentare anche offerta per persona da nominare;

➤ i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

➤ **l'indicazione del prezzo offerto, che NON potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita;**

➤ 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'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 **"Fallimento Soc. Agricola Granze 40/2018"**, 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. Nessuna somma sarà richiesta, in questa fase quale fondo spese.

• **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 del gestore della vendita telematica www.garavirtuale.it o a mezzo del **Portale delle Vendite Pubbliche** che si raggiunge alternativamente ai seguenti indirizzi:

<https://pvp.giustizia.it>

<https://venditepubbliche.giustizia.it>

<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>.

Il *Portale delle Vendite Pubbliche* è un'area pubblica del portale del Ministero della Giustizia e costituisce lo strumento messo a disposizione dal Ministero per la pubblicità di tutti gli immobili posti in vendita nelle esecuzioni immobiliari e nelle procedure concorsuali pendenti avanti a tutti gli Uffici Giudiziari italiani, per prenotare la visita degli immobili in vendita e per presentare le domande di partecipazione alle vendite telematiche dei beni. Chi intende partecipare ad una vendita telematica deve essere innanzitutto identificato in maniera inequivoca.

A tal fine, due sono le modalità previste:

1. qualora resa attiva, utilizzando una casella PEC identificativa (PEC – ID) rilasciata da un gestore di PEC iscritto in un apposito registro ministeriale e conforme ai requisiti indicati nell'art. 12 del Regolamento n. 32/2015. La PEC – ID è una particolare casella di PEC che consente di identificare le persone fisiche e giuridiche che presentano istanze e dichiarazioni per via telematica nei confronti delle Pubbliche Amministrazioni (art. 65, comma 1, lettera c – bis del Decreto Legislativo 7.3.2005 n. 82 *Codice dell'Amministrazione Digitale*).

2. utilizzo di una qualsiasi casella PEC, anche non identificativa ed anche appartenente ad un soggetto diverso da chi intende presentare la domanda, purché in tal caso l'offerente firmi digitalmente tutta la documentazione prima di procedere all'invio.

La persona fisica che compila l'offerta nel sistema è definita **presentatore**, può coincidere o meno con uno degli offerenti (persone fisiche e/o rappresentante di persone giuridiche che propongono l'offerta per lo stesso lotto) ed è il soggetto che invia l'offerta al Ministero della Giustizia mediante PEC.

Quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata, anche in copia per immagine, la procura redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella PEC identificativa (PEC – ID).

Nel caso di offerta sottoscritta con firma digitale trasmessa tramite PEC non identificativa formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata, anche in copia per immagine, la procura redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata rilasciata dagli altri offerenti a colui che ha sottoscritto l'offerta.

L'offerta telematica deve contenere tutte le indicazioni di cui all'art. 12 del D.M. 26 febbraio 2015 n. 32 e, specificamente:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che presenta l'offerta), il quale dovrà anche partecipare alla udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare (da allegare alla domanda); se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; se l'offerente risulta essere extracomunitario dovrà essere allegato il permesso di soggiorno od un equipollente documento. L'offerta può essere presentata personalmente o a mezzo di procuratore legale munito di procura speciale notarile; i procuratori legali possono presentare anche offerta per persona da nominare;
- l'Ufficio Giudiziario, l'anno e il numero di ruolo della Procedura e il nome del Professionista Delegato 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 Delegato - 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;

Avviso di vendita delega telematica sincrona mista

- la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione. Il codice CRO è ricavabile dal codice TRN del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, codice composto da 30 caratteri alfanumerici: il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti a partire dal 6° fino al 16° carattere del TRN. Non dovranno comunque essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitato l'importo versato a titolo di cauzione;
- l'indirizzo della casella PEC utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal D.M. 26 febbraio 2015 n. 32;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal D.M. 26 febbraio 2015 n. 32.

L'offerente dovrà pure indicare il codice iban – che dovrà coincidere con quello del conto dal quale è stata versata la cauzione – sul quale avverrà la restituzione **mediante bonifico della cauzione stessa** al termine della gara in caso di mancata aggiudicazione, dandosi sin d'ora atto del fatto che il costo del bonifico verrà detratto dall'importo restituito.

Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale od un codice identificativo. In ogni caso, deve essere anteposto il codice del Paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo *standard ISO 3166 – 1 alpha-2 code* dell'*International Organization for Standardization*.

Nella compilazione del modulo dell'offerta, si rinverranno **n. 6 passaggi**, preceduti dalle informazioni generali per la compilazione e dall'informativa sulla *privacy*.

- Nel primo passaggio, di sola lettura, sono identificati i dati del lotto in vendita per cui si intende partecipare alla gara.

- Nel secondo passaggio, devono essere riportate tutte le generalità ed i riferimenti del presentatore. Nel sistema è definito *presentatore* la persona fisica che compila l'offerta e può coincidere con uno degli offerenti (persone fisiche e/o rappresentante di persone giuridiche che propongono l'offerta per lo stesso lotto) e che invia l'offerta al Ministero della Giustizia mediante PEC. La PEC del presentatore deve essere obbligatoriamente indicata, essendo lo strumento da utilizzarsi per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal D.M. 26 febbraio 2015 n. 32 ed al quale possono essere inviati i dati per il recupero offerta ed il pacchetto dell'offerta.

- Nel terzo passaggio, si devono inserire i dati di tutti gli offerenti, siano essi persone fisiche o giuridiche oppure enti collettivi. I dati degli offerenti sono a loro volta suddivisi in sotto-sezioni da compilare tutte a cura del presentatore.

- Nel quarto passaggio, vanno indicate le *quote – titoli* di partecipazione, intendendosi con queste espressioni l'indicazione, per ciascun offerente, del diritto (*proprietà, nuda proprietà, usufrutto*) e della quota (1/1, 1/2, ecc.) del medesimo diritto con cui l'offerente intende acquistare nell'ipotesi in cui tale diritto sia già individuato e posto distintamente in asta, nonché il titolo con cui il presentatore partecipa all'asta per l'offerente. In tale maschera, si devono inserire tutti i dati di tutti gli offerenti.

- Nel quinto passaggio, si inseriscono i dati dell'offerta. Devono essere precisati, dunque, il prezzo offerto ed il termine di versamento della cauzione, gli estremi della cauzione (bonifico bancario) ed inseriti gli allegati indispensabili per la validità dell'offerta (ad esempio, la procura rilasciata dall'offerente al presentatore). Il formato ammesso è PDF oppure p7m, con dimensione massima totale degli allegati pari a 25 MB.

- Nel sesto passaggio, è contenuto un riepilogo in cui vengono riportate tutte le sezioni compilate relative all'offerta telematica compilata. Come specificato nel punto precedente, una volta compilata l'offerta, al termine del riepilogo dei dati, affinché sia inequivocabilmente individuato chi intende partecipare alla vendita telematica, il presentatore può procedere in due modi a: **1)** confermare direttamente l'offerta (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

Avviso di vendita delega telematica sincrona mista

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 Delegato sul conto della Procedura almeno 30 minuti prima dell'orario fissato per lo svolgimento della gara.

Il presentatore, quindi, recupera l'offerta completa (in formato p7m) e la trasmette all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it **entro le ore 12:00 del giorno precedente** la data fissata per la vendita, si precisa, in proposito, che se il termine del giorno precedente cadesse di sabato, di domenica o festivo, il termine viene anticipato al venerdì o diverso giorno non festivo precedente.

L'offerta si intende depositata correttamente solo dopo che sia stata generata la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore della PEC del Ministero della Giustizia, ricevuta che il presentatore ha diritto di richiedere ai sensi dell'art. 12, comma 4, del D.M. 26 febbraio 2015 n. 32, e **tempestiva solo nel momento in cui tale ricevuta di avvenuta consegna sarà generata entro le ore 12:00 del giorno precedente l'esperimento di vendita**.

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

L'offerta per la vendita telematica ritualmente depositata viene automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita e quindi trasmessa al gestore incaricato della vendita il quale, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, invia all'indirizzo PEC indicato nell'offerta, un invito a connettersi al proprio portale. Un ulteriore invito a connettersi per partecipare alle operazioni di vendita viene trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile fornito nell'offerta, ai sensi dell'art. 16 del D.M. 26.2.2015 n. 32.

Il presentatore si autentica al Portale del Gestore delle Vendite Telematiche con le credenziali ricevute, può visualizzare i documenti anonimi depositati da tutti i presentatori e partecipare alle operazioni di vendita relative all'esperimento di vendita per cui ha presentato l'offerta.

Ai sensi dell'art. 15 del D.M. 26 febbraio 2015 n. 32, nei casi programmati (e comunicati dal Ministero al gestore della vendita telematica) di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia, ne sarà data notizia sui siti del gestore della vendita telematica e sui siti *internet* ove è eseguita la pubblicità di cui all'art. 490 c.p.c.. In tal caso, l'offerente potrà presentare l'offerta su supporto analogico con le modalità previste per tale tipo di offerta.

Il giorno delle operazioni di vendita, il gestore ritirerà le offerte formulate dall'Ufficio Giudiziario.

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

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

Si rinvia, altresì, alle informazioni dettagliate contenute nel *manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica*, disponibile sul **Portale dei Servizi Telematici** (e consultabile utilizzando il seguente link:

https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_teleomatica_PVP.pdf).

Avviso di vendita delega telematica sincrona mista

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 15 H 08982 12200 01900 0002 791**, BANCA ADRIA COLLI EUGANEI SOC. COOP. , Filiale di Rovigo) della **cauzione** di importo **pari al 10% del prezzo offerto** (e non del prezzo base), specificando nella causale del bonifico "**Fallimento Soc. Agricola Granze 40/2018**"; 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 Delegato ed il Cancelliere.

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

Nel giorno e l'ora della gara l'offerente che ha formulato l'offerta in via analogica deve presentarsi presso **lo studio del Curatore Dr. Alberto Astolfi sito in Via Luigi Balzan 1 – 45100 ROVIGO (RO)**
Tel: 0425-22767; Email: albeas@libero.it.

Il Curatore provvederà per le offerte analogiche ad aprire le buste precedentemente depositate e custodite presso lo studio del Curatore 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 al prezzo base d'asta 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.

Avviso di vendita delega telematica sincrona mista

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 di vendita nel termine massimo di **120 giorni dall'aggiudicazione**.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate, potendo inoltre essere condannato, ai sensi degli artt. 587, 2° co, c.p.c. e 177 disp att. c.p.c., a corrispondere la differenza – detratta la cauzione già confiscata – tra il prezzo della propria aggiudicazione e quello, eventualmente inferiore, dell'aggiudicazione perfezionatasi in esperimento successivo alla nuova messa in vendita del bene.

Il versamento dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato alla Procedura alle coordinate già indicate e il Curatore dovrà rilasciare un'attestazione di avvenuto versamento.

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

"PAGAMENTO DEI COMPENSI SPETTANTI AL SOGGETTO SPECIALIZZATO

A carico dell'aggiudicatario è posto il compenso del soggetto specializzato, Gruppo Edicom Spa, per l'attività svolta, dell'1% oltre IVA di legge sul prezzo di aggiudicazione.

Il termine per il pagamento di dette commissioni, oltre IVA di legge, dovrà essere versato direttamente a mezzo bonifico entro e non oltre il termine di giorni 15 (quindici) decorrenti dalla data di aggiudicazione provvisoria esclusivamente tramite bonifico bancario alle seguenti coordinate: **GRUPPO EDICOM SPA -IBAN IT 16 D 03268 04607 05273 7800 861**, indicando quale causale di versamento: "Compensi di vendita - FALL. 40 2018 - GRANZE BIOGAS SRL - Tribunale di Rovigo" inviando copia della contabile all'indirizzo mail info@doauction.it.

La vendita potrà dirsi perfezionata solo quando anche i compensi spettanti al soggetto specializzato Gruppo Edicom Spa, come sopra descritti, saranno integralmente corrisposti."

Il termine di 120 giorni sopra indicato NON è sottoposto alla sospensione feriale dei termini per il mese di agosto.

Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva, anche nell'ipotesi di cui al punto precedente. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato, l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione e ricevuta di avvenuta registrazione dell'atto. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c., il delegato nel predisporre la minuta del decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione: "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di €***** da parte di ***** a fronte del contratto di mutuo a rogito ***** del ***** rep.*** e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art.585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto ESPRESSA richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura;

OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE

Avviso di vendita delega telematica sincrona mista

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

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

Entro il termine per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà rendere, sui moduli forniti dal delegato, la dichiarazione di cui all'art. 585 ultimo comma c.p.c. (resa ai sensi dell'art. 22 d.lgs 231/2007).

In caso di mancata sottoscrizione della dichiarazione nel termine di cui sopra, sarà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e sarà disposta la confisca della cauzione versata, ai sensi dell'art. 587 c.p.c., così come modificato dal d.lgs. 31 ottobre 2024, n. 164.

- che l'aggiudicatario ha facoltà di esonerare il Curatore dall'attuazione dell'ordine di liberazione già emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail e/o PEC al custode in tempo utile; avvenuta l'aggiudicazione, l'ordine di liberazione, per il caso contemplato dall'art. 560, III comma c.p.c., sarà emesso ed attuato a cura del custode a spese della procedura – salvo espresso esonero dell'aggiudicatario, nelle procedure introdotte dopo il 28.2.2023- da far pervenire al custode entro il termine previsto per il saldo prezzo. In caso di esonero, l'ingiunzione di rilascio contenuta nel decreto di trasferimento potrà essere eseguita esclusivamente nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c. a cura e spese dell'aggiudicatario o dell'assegnatario. Nelle procedure introdotte prima del 28.2.2023, l'emissione e l'attuazione dell'ordine di liberazione a cura e spese della procedura sarà effettuata solo su espressa richiesta dell'aggiudicatario, da far pervenire al delegato, con le modalità di cui sopra, entro il termine previsto per il saldo prezzo.

- che maggiori informazioni, inclusi gli allegati alla perizia e le generalità del soggetto passivo della procedura, possono essere fornite individualmente dal Curatore a chiunque vi abbia interesse;

- che per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge, ivi compreso l'art. 2, VII d.m. 227/2015

RENDE NOTO

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

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 e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della Procedura.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

La vendita presso il Tribunale **non prevede alcun costo a carico dell'acquirente se non il compenso sopra specificato dell'1% oltre IVA sull'aggiudicazione al soggetto specializzato, e le imposte di legge e il Notaio scelto dal Curatore per il trasferimento della proprietà**: non è dovuta alcuna provvigione; gli ausiliari del Giudice, Perito e Curatore sono a carico della Procedura.

Avviso di vendita delega telematica sincrona mista

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 Curatore è a disposizione per legge per fornire tutte le informazioni e l'ausilio necessario ed è gratuito.

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, VII d.m. 227/2015.

Gli interessati potranno esaminare l'immobile posto in vendita facendone richiesta al Curatore Dr. Alberto Astolfi, con studio in Rovigo (RO) Via Luigi Balzan n. 1, 45100 Rovigo (RO) - Tel: 0425/22767; Email: albeas@libero.it, che provvederà ad accompagnare gli interessati medesimi presso l'immobile suddetto.

Le richieste di visita dell'immobile dovranno essere trasmesse tramite il **Portale delle Vendite Pubbliche**.

Maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite a ogni interessato dal Curatore Dr. Alberto Astolfi.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLA VENDITA

A cura del Gruppo Edicom S.p.a.: la pubblicità dell'avviso di vendita, la perizia ed eventuali foto e planimetrie saranno pubblicati almeno 45 giorni prima della vendita:

- a) sul Portale delle vendite Pubbliche (PVP)
- b) sul portale ex art. 490 II comma c.p.c.: www.asteannunci.it e relativo network legale oltre che sul sito www.corteappello.venezia.it.
- c) Pubblicazione sui siti commerciali www.casa.it, www.idealista.it, www.bakeca.it;

AVVERTE

a) che in base a quanto disposto dall'art.624 bis c.p.c., il Giudice Delegato, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto;

b) che, in base a quanto disposto dall'art.161 bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.

Rovigo (RO), 28.07.2026

I Curatori

Dr. Alberto Astolfi

Prof. Avv. Alberto De Pra