

FALLIMENTO
IMMOBILIARE S. MICHELE S.R.L.

C.F. e P.IVA 01299820231
Tribunale di Verona - sentenza n. 111 del 30.6.2021 - R.F. n. 104/2021
Giudice Delegato: dott.ssa Cristiana Bottazzi

Curatore **AVV. GIULIANO MAFFI**
Corso Porta Nuova n. 133 - 37122 Verona
Telefono 045 8036667
e-mail: g.maffi@lemstudio.it
pec: f104.2021verona@pecfallimenti.it

TRIBUNALE DI VERONA

Sezione Fallimentare

Fallimento n. 104/2021 R.F.

Giudice Delegato: Dott.ssa Cristiana Bottazzi

Curatore Fallimentare: Avv. Giuliano Maffi

** ** *

**REGOLAMENTO PER LA VENDITA DEI BENI IMMOBILI APPRESI
AL FALLIMENTO N. 104/2021 R.F. DEL TRIBUNALE DI VERONA**

Premesso che

- all'attivo del Fallimento Immobiliare San Michele S.r.l. (nel prosieguo anche solo la "Procedura Concorsuale" o semplicemente la "Procedura") è stato appreso l'immobile sito in Bosco Chiesanuova (VR), Località Malga San Giorgio, meglio identificato e descritto nella perizia a firma del geom. Arianna Filippozzi (nel prosieguo la "Perizia") ed ivi identificato quale lotto 1, e censito al Catasto Fabbricati fg. 6, part. 71, sub. 1, cat. D/2, rendita 3.615,20 e Catastato Terreni fg. 6, ente urbano, superficie mq 343 del Comune di Bosco Chiesa Nuova (VR) (nel prosieguo anche solo l'"Immobile");
- la procedura è titolare della quota di ½ del diritto di proprietà dell'Immobile;
- lo scrivente è stato autorizzato dagli Organi della Procedura Concorsuale a porre in vendita l'Immobile con le modalità di cui all'art. 107, primo comma, L.F.
- nello specifico, lo scrivente Curatore con provvedimento del 3.10.2024 è stato autorizzato a porre in vendita l'Immobile al prezzo di 85.000,00 alla luce dell'offerta irrevocabile d'acquisto pervenuta.

Tutto ciò premesso, l'Immobile verrà posto in vendita con le seguenti

MODALITÀ

- 1) Prezzo base:
 - lotto 1: euro 85.000,00 (ottantacinquemila/00) come da proposta irrevocabile pervenuta allo scrivente curatore;
- 2) Ciascun interessato potrà presentare offerta irrevocabile di acquisto per un importo non inferiore al prezzo base (nel prosieguo anche solo l'"Offerta");

FALLIMENTO
IMMOBILIARE S. MICHELE S.R.L.
Tribunale di Verona - sentenza n. 111 del 30.6.2021 - R.F. n. 104/2021
Giudice Delegato: dott.ssa Cristiana Bottazzi

- 3) La gara si svolgerà nella modalità sincrona mista, così come definita dall'art. 2 D.M. 32/2015, che prevede che offerte e rilanci possano essere formulati sia in modalità cartacea sia in modalità telematica, il giorno

giorno 19 febbraio 2025, ore 10:00

(consegna buste entro il giorno 18 febbraio 2025, ore 15:00)

• **OFFERTA ANALOGICA**

a) L'Offerta dovrà pervenire, in busta chiusa, da depositare presso lo studio del Curatore (Avv. Giuliano Maffi, Studio LGM, corrente in 37122 Verona, Corso Porta Nuova n. 133, scala C), entro e non oltre il 18 febbraio 2025 ore 15:00; il Curatore, o un suo incaricato, provvederà al ritiro della busta e all'annotazione sulla stessa della data e dell'ora della consegna;

b) Sulla busta dovrà essere indicato:

- numero della Procedura: Fall. Immobiliare S. Michele S.r.l. n. 104/2021 R.F. – Tribunale di Verona;
- numero del lotto in relazione al quale è formulata l'Offerta;
- la data della gara.

• **OFFERTA TELEMATICA**

L'offerta in modalità telematica può essere presentata mediante l'accesso al sito www.fallcoaste.it, selezionando il bene di interesse e, tramite il comando "Iscriviti alla vendita", attraverso la compilazione del modulo ministeriale di "presentazione offerta". Il "Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica" indicante tutti i passaggi necessari per completare la procedura di presentazione dell'offerta in modalità telematica è disponibile nel sito ufficiale del Ministero al seguente indirizzo;

- 4) L'Offerta (in bollo), da ritenersi irrevocabile, dovrà contenere quanto segue.
- i. **In caso di offerente persona giuridica** – l'indicazione dei seguenti dati: la ragione sociale e/o la denominazione, il codice fiscale, la P.IVA, la sede legale, indirizzo PEC e il recapito telefonico del soggetto cui andranno trasferiti gli immobili, nonché la seguente documentazione: visura camerale, copia del documento d'identità del legale rappresentante e copia di documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
 - ii. **in caso di offerente persona fisica** – l'indicazione dei seguenti dati: il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio/residenza, stato civile, indirizzo PEC e

FALLIMENTO
IMMOBILIARE S. MICHELE S.R.L.

Tribunale di Verona - sentenza n. 111 del 30.6.2021 - R.F. n. 104/2021

Giudice Delegato: dott.ssa Cristiana Bottazzi

- recapito telefonico del soggetto cui andranno trasferiti gli immobili, nonché i corrispondenti dati del coniuge, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni immobili, nonché la seguente documentazione: copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente, nonché dichiarazione in relazione al regime matrimoniale ed, eventualmente, copia del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge se in comunione dei beni;
- iii. l'indicazione "Procedura: Fall. Immobiliare S. Michele S.r.l. n. 104/2021 R.F. – Tribunale di Verona" seguita dal numero del lotto che si intende acquistare e dalla data della gara;
 - iv. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della Perizia di stima redatta dal geom. Arianna Filippozzi e di accettarne i contenuti;
 - v. l'espressa accettazione delle condizioni inserite nell'avviso di vendita;
 - vi. l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione;
 - vii. l'eventuale richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, co. 7, D.M. 227/2015);
 - viii. assegno circolare, pari al 10% del prezzo offerto, intestato a FALL.104/2021 IMMOB.SAN MICHELE SRL TRIB.VR a titolo di cauzione; in caso di mancata aggiudicazione, la restituzione avrà luogo esclusivamente mediante la restituzione del medesimo assegno circolare.
 - ix. In caso di domanda telematica la busta dovrà contenere la documentazione attestante il versamento della cauzione attraverso la quietanza di bonifico (a favore di Zucchetti S.r.l. - IBAN: IT 69 S 03069 11885 100000001972). In caso di mancata aggiudicazione, la restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente indicato nel modulo di offerta.
- 5) L'Offerta non sarà ritenuta efficace e validamente presentata se:
- perviene oltre il termine indicato;
 - l'offerente non presta cauzione;
 - il prezzo offerto è inferiore a quello indicato nell'avviso di vendita.
- 6) Ai sensi degli artt. 571 e 579 c.p.c., si precisa che esclusivamente gli avvocati, muniti di procura speciale da depositare in originale, potranno presentare offerte per sé o per persona

FALLIMENTO
IMMOBILIARE S. MICHELE S.R.L.

Tribunale di Verona - sentenza n. 111 del 30.6.2021 - R.F. n. 104/2021
Giudice Delegato: dott.ssa Cristiana Bottazzi

da nominare. In caso di Offerta per persona da nominare, la dichiarazione di nomina dovrà essere depositata nei tre giorni successivi all'aggiudicazione. Negli altri casi gli Immobili non potranno essere intestati a soggetti diversi da quello che sottoscrive l'Offerta.

- 7) Le Offerte (in bollo) dovranno pervenire entro il giorno
18 febbraio 2025, ore 15:00.
- 8) Le offerte presentate telematicamente (che dovranno, parimenti, pervenire entro la suddetta data) verranno trasmesse al Curatore entro l'ora e il giorno fissati per l'asta.
- 9) Nel giorno e nell'ora fissati per la gara, il Curatore procederà, presso il proprio studio (Studio LGM, Corso Porta Nuova n. 133, Verona), all'apertura delle buste, cartacee e telematiche, previa verifica dell'ammissibilità delle stesse, alla presenza di due testimoni e all'identificazione dei soggetti presenti (fisicamente e telematicamente).
- 10) Immediatamente dopo l'apertura delle buste si procederà all'eventuale gara, di cui verrà redatto processo verbale, alla presenza degli offerenti, con possibilità di partecipare, per coloro che hanno presentato domanda telematica, da remoto tramite il portale www.fallcoaste.it, con le seguenti modalità:
- qualora fosse pervenuta una sola Offerta non si procederà alla gara tra gli offerenti e verrà redatto verbale di aggiudicazione, per il prezzo offerto, all'unico offerente;
 - qualora, invece, fossero pervenute più Offerte, espletate le operazioni di cui sopra, si procederà alla gara tra gli offerenti ponendo quale prezzo base il maggiore tra quelli offerti; gli offerenti potranno procedere con rilanci minimi di euro 5.000,00, da effettuarsi entro il termine massimo di un minuto dal precedente. Decorso un minuto senza nessun rilancio il bene verrà aggiudicato all'ultimo offerente;
- 11) Il verbale di gara non costituirà atto traslativo della proprietà; gli effetti della vendita si realizzeranno esclusivamente al momento della stipula del contratto di compravendita dei beni che verrà redatto avanti al Notaio designato dall'aggiudicatario entro 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione.
- 12) Il soggetto aggiudicatario rimarrà vincolato alla propria Offerta nonché all'obbligo del versamento del prezzo di aggiudicazione, comprensivo dell'IVA eventualmente dovuta, sino al momento della stipula del contratto di compravendita.
- 13) Redatto il verbale d'asta, il Curatore provvederà immediatamente alle comunicazioni di cui all'art. 107, co. 5, L.F. nonché alle notificazioni ex art. 107, co. 3, L.F.

FALLIMENTO
IMMOBILIARE S. MICHELE S.R.L.

Tribunale di Verona - sentenza n. 111 del 30.6.2021 - R.F. n. 104/2021

Giudice Delegato: dott.ssa Cristiana Bottazzi

- 14) Il soggetto assegnatario, salvo il caso in cui la vendita sia impedita o sospesa ai sensi dell'art. 108, co. 1, L.F., dovrà provvedere a propria cura e spese alla stipula del contratto definitivo di compravendita, avanti al Notaio dallo stesso incaricato, entro e non oltre 120 (centoventi) giorni dal verbale di aggiudicazione.
- 15) Contestualmente alla stipula del contratto definitivo di compravendita, l'aggiudicatario sarà tenuto a corrispondere l'intero prezzo di aggiudicazione, comprensivo dell'IVA eventualmente dovuta, e ciò mediante assegni circolari non trasferibili intestati alla Procedura Concorsuale; l'importo versato a titolo cauzionale potrà essere, su richiesta dell'aggiudicatario, imputato a saldo prezzo.
- 16) In caso di mancata stipula del contratto definitivo di compravendita nel termine di cui al punto 13), l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta dalla procedura a titolo di penale per l'inadempimento, salvo il risarcimento del maggior danno. In tale caso, il Curatore potrà, previa autorizzazione degli Organi della Procedura Concorsuale, indire un nuovo esperimento di vendita ovvero dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella formulata dall'aggiudicatario decaduto.
- 17) Ogni spesa, onere, adempimento, tributo e tassa necessari per il trasferimento dell'Immobile sarà ad esclusivo carico dell'aggiudicatario, ivi comprese quelle necessarie e relative alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli.
- 18) Il Curatore, a seguito del perfezionamento dell'atto di vendita, formulerà apposita istanza al Giudice Delegato affinché provveda ai sensi dell'art. 108, co. 2, L.F.
- 19) La vendita è da considerarsi come coattiva e 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 o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere e tipo (ivi compresi, a titolo meramente esemplificativo, 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, necessità di interventi di bonifica anche in relazione a coperture in eternit, presenza di materiale inquinante nel sottosuolo, etc.), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in Perizia non potranno dar luogo ad alcuna risoluzione, risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

FALLIMENTO
IMMOBILIARE S. MICHELE S.R.L.

Tribunale di Verona - sentenza n. 111 del 30.6.2021 - R.F. n. 104/2021

Giudice Delegato: dott.ssa Cristiana Bottazzi

- 20) La vendita avverrà a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive e/o altri diritti reali che dovessero risultare trascritti. Eventuali differenze di misura o consistenza non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
- 21) È obbligo degli offerenti accettare espressamente il contenuto della Perizia e della documentazione allegata, entro e non oltre l'inizio dell'asta, e verificarne la loro attualità.

Ulteriori informazioni presso il curatore fallimentare avv. Giuliano Maffi, con studio in Verona, Corso Porta Nuova 133 (tel. 0458036667 - fax 0452523813 – e-mail g.maffi@lgmstudio.it).

Verona, li 26 novembre 2024

Il Curatore
Avv. Giuliano Maffi