

# TRIBUNALE DI VERONA

Sezione Fallimentare

**Procedura di liquidazione del patrimonio n. 12/2021**

**Giudice Delegato:** Dott. Pier Paolo Lanni

**Liquidatore:** Dott. Mattia Corradi

\*\*\*\*\*

## **AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO MEDIANTE GARA TELEMATICA SINCRONA MISTA**

Il sottoscritto Dott. Mattia Corradi, con studio in Verona - Piazza Cittadella n. 16, nominato Liquidatore della procedura in epigrafe

### **AVVISA**

che il Sig. Giudice Delegato Dott. Pier Paolo Lanni ha ordinato procedersi alla vendita ex art. 107, co. 1, L.F. dei seguenti beni immobili appresi tra le attività della liquidazione del patrimonio n. 12/2021, siti in Isolalta di Vigasio (VR), che si descrivono di seguito:

### **LOTTO UNICO – prezzo base € 306.000,00 oltre imposte**

Piena proprietà di compendio immobiliare ubicato in Isolalta di Vigasio (VR) – via Villafranca n. 26/b, costituito da villa monofamiliare ed area esterna di pertinenza, di complessivi commerciali lordi vendibili mq. 318,00.

I beni sono identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Vigasio (VR) al Foglio 9, mappale n. 27:

- Sub 1, Via Villafranca n. 26/, piano S1-T, Cat. A/7, Classe 1, consistenza 8,5 vani, superficie catastale totale 232 mq., totale aree escluse scoperte 227 mq., R.C. € 548,71;
- Sub 2, Via Villafranca n. 26/, piano S1, Cat. C/6, Classe 2, consistenza 51 mq., superficie catastale totale 61 mq., R.C. € 113,26.
- Sub 4, bene comune non censibile

Il terreno su cui insiste l'intero complesso edificato è inserito nel Catasto Terreni del medesimo Comune al Foglio 9 mappale 27 ENTE URBANO di are 20 ca 71.

**Valore di stima:** € 360.000,00

**Prezzo base d'asta:** € 306.000,00

**Offerta minima per partecipare:** € 306.000,00

**Rilancio minimo di gara:** € 2.000,00

Modalità dei rilanci: ogni rilancio durante la gara dovrà essere non inferiore ad Euro 2.000,00; in caso di gara tra gli offerenti, si aggiudicherà al maggior offerente (allorché siano trascorsi sessanta secondi dall'ultima offerta senza che ne segua altra maggiore).

### **Precisazioni**

Si rimanda alla perizia di stima per i dettagli e gli aspetti tecnici.

Le formalità iscritte sugli immobili posti in vendita saranno cancellate a cura e spese dell'aggiudicatario.

Trattasi di:

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta a Verona in data 29/07/2009 ai nn. 29661 R.G. e 6425 R.P.
- Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna del Tribunale di Verona – Sezione Penale rep. n. 293/2013 del 13/02/2013, iscritta a Verona in data 04/07/2013 ai nn. 23658 R.G. e 2926 R.P.
- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo iscritta a Verona in data 01/04/2015 ai nn. 10416 R.G. e 1577 R.P.
- Verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Verona in data 01/02/2017 ai nn. 3679 R.G. e 2407

- R.P.
- Verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Verona in data 18/12/2018 ai nn. 51705 R.G. e 34899 R.P.
  - Ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo iscritta a Verona in data 22/07/2019 ai nn. 29684 R.G. e 5032 R.P.
  - Decreto di apertura della procedura di Liquidazione del patrimonio emesso dal Tribunale di Verona in data 12/10/2021 rep. n. 12/2021, trascritto al Verona in data 07/01/2022 ai nn. 340 R.G. e 259 R.P.
  - Decreto di apertura della procedura di Liquidazione del patrimonio emesso dal Tribunale di Verona in data 12/10/2021 rep. n. 12/2021, trascritto al Verona in data 07/01/2022 ai nn. 341 R.G. e 260 R.P.
  - Decreto di apertura della procedura di Liquidazione del patrimonio emesso dal Tribunale di Verona in data 12/10/2021 rep. n. 12/2021, trascritto al Verona in data 07/01/2022 ai nn. 342 R.G. e 261 R.P.

### **Visione dell'immobile**

Per visionare l'immobile, consultare la perizia e avere informazioni in ordine alle modalità di vendita dei beni rivolgersi al Liquidatore Dott. Mattia Corradi, Piazza Cittadella n. 16 – Verona (VR), telefono: 045/8002400 – e-mail: mattiacorradi@studiocorradi.net

I beni posti in vendita sono visionabili previa richiesta da far pervenire ai recapiti del Liquidatore, anche tramite il Portale delle Vendite Pubbliche alla pagina "Richiesta prenotazione visita".

**La vendita degli immobili con la procedura della  
VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ  
TELEMATICA SINCRONA MISTA  
avverrà il giorno 27 Marzo 2025 alle ore 12,00**

presso lo studio del Liquidatore Dott. Mattia Corradi, Piazza Cittadella n. 16 - Verona.

Nel giorno fissato, si procederà, ai sensi degli artt. 571-572-573 c.p.c.:

- all'apertura delle buste, contenenti le offerte d'acquisto presentate sia in via analogica (cartacee) sia in via telematica ex art. 22 D.M. 32/2015;
- all'esame delle offerte alla presenza degli offerenti;
- all'eventuale deliberazione sull'offerta;
- all'eventuale gara tra gli offerenti.

In caso di più offerte valide, si procederà a gara telematica o analogica sulla base dell'art. 573 c.p.c. e norme richiamate; gli immobili verranno definitivamente aggiudicati a chi avrà effettuato il rilancio più alto o nel caso di offerte dello stesso valore a chi abbia presentato l'offerta per primo.

**Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematica partecipano alle operazioni di vendita con la medesima modalità; coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano innanzi al delegato alla vendita.**

### **CONDIZIONI DI VENDITA**

La vendita avverrà a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita 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 -ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, 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.

È onere degli offerenti prendere visione della perizia e della documentazione allegata, da cui è tratto il presente avviso, e verificare la loro attualità.

### **Spese**

Le spese e le imposte per il trasferimento dell'immobile sono a carico dell'aggiudicatario e saranno versate da quest'ultimo, in sede di rogito notarile.

Le spese di cancellazione dei gravami ed ipoteche sono a carico dell'aggiudicatario.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

### **Saldo prezzo e trasferimento del bene**

Il trasferimento dei lotti a favore degli aggiudicatari avverrà mediante rogito notarile (notaio scelto dalla Procedura).

Nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto al periodo di sospensione feriale), l'aggiudicatario dovrà provvedere al saldo del prezzo di aggiudicazione -detratto l'importo già versato a titolo di cauzione- mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Trib. di Verona – Proc. n. 12/2021".

La vendita è soggetta ad imposte nella misura prevista dalla legge.

Detti oneri fiscali e le spese tutte per il trasferimento della proprietà del bene saranno a carico dell'aggiudicatario.

In caso di rifiuto o inadempimento dell'obbligo di versare quanto sopra, nel termine indicato di 120 giorni, da parte dell'aggiudicatario, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta dalla procedura a titolo di multa per l'inadempimento, salvo il risarcimento del maggior danno ex art. 587 cpc. In tale caso, il Liquidatore potrà, a suo insindacabile giudizio, 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.

Dalla data del rogito notarile 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.

### **Pubblicità e Gestore della Vendita Telematica**

Del presente avviso sarà data pubblica notizia, almeno 45 giorni prima dell'esperimento di vendita, mediante pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche accessibile agli indirizzi <https://pvp.giustizia.it> - <https://venditepubbliche.giustizia.it> e <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, nonché sui siti internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.tribunale.verona.it](http://www.tribunale.verona.it) e [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it).

Il Gestore dell'asta telematica è ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO Srl il cui portale è <http://www.fallcoaste.it>. Maggiori informazioni sulla vendita telematica e sulle modalità di compilazione e deposito dell'offerta telematica saranno reperibili ai seguenti contatti: Tel. 0444/346211 - email: [aste@fallco.it](mailto:aste@fallco.it).

Verrà altresì eseguita la pubblicazione di un estratto dell'avviso di vendita sul quotidiano Corriere del Veneto – edizione di Verona.

Il presente avviso di vendita non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c..

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del Regolamento (UE) 2016/679.

### **Ufficio competente**

Le attività da compiersi sono effettuate dal Liquidatore presso il proprio Studio in Verona, Piazza Cittadella n. 16 (orari di apertura al pubblico: dal lunedì al venerdì 9,00-13,00 e 15,00-18,00), con precisazione che ogni ulteriore informazione può essere acquisita telefonando allo 045/8002400 – 045/8001327, o all'indirizzo mail [mattiacorradi@studiocorradi.net](mailto:mattiacorradi@studiocorradi.net).

## MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

### OFFERTA ANALOGICA

Ognuno tranne il debitore è ammesso ad offrire per l'acquisto dei beni posti in vendita.

#### **1) Modalità di Presentazione**

Le offerte di acquisto (in bollo) dovranno essere presentate, per ciascun lotto, **entro le ore 13.00 del 26/03/2025 presso lo Studio Corradi in Verona, Piazza Cittadella n. 16** (previo appuntamento telefonico al 045/8001327 – 045/8002400).

L'offerta deve essere depositata **in busta chiusa** all'esterno della quale sono annotati:

- il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito (che può anche essere persona diversa dall'offerente),
- il nome del Liquidatore,
- la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte.

Nessun'altra indicazione, né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta.

#### **2) Contenuto dell'offerta irrevocabile d'acquisto**

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale (o equivalente in caso di cittadino di stato estero) o partita IVA, domicilio speciale eletto ex art. 582 c.p.c, stato civile, recapito telefonico e mail 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 all'udienza fissata per la vendita;
- i corrispondenti dati del coniuge, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta (Lotto unico);
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

#### **3) Documenti da allegare all'offerta**

- assegno circolare non trasferibile intestato a "Trib. di Verona – Proc. n. 12/2021", per un importo pari al 10% del prezzo offerto – a titolo di cauzione;
- copia del documento di identità e del tesserino fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;
- se l'offerta è formulata da più persone per l'acquisto del medesimo diritto indicato nell'avviso di vendita (c.d. offerta congiunta), l'offerta deve essere sottoscritta da tutti gli offerenti e deve indicare la misura della quota o la specificazione del diritto che verrà trasferito a ciascun aggiudicatario in sede di decreto di trasferimento; nel caso risultino aggiudicatari gli offerenti congiunti, tutti solidalmente saranno obbligati al pagamento del saldo del prezzo nel termine perentorio a pena di decadenza dell'aggiudicazione e perdita della cauzione a titolo di multa;
- certificato del Registro delle Imprese della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente con eventuale copia della delibera dell'organo competente che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita o della procura che giustifichi i poteri del delegato;
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e del codice fiscale sia del soggetto offerente che degli esercenti la potestà genitoriale, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare. L'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori.

#### **4) Modalità di versamento della cauzione**

La cauzione per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Trib. di Verona – Proc. n. 12/2021";

La cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

## **OFFERTA TELEMATICA**

Ognuno, tranne il debitore ed il suo coniuge – se in comunione dei beni, è ammesso ad offrire per l'acquisto dei beni pignorati posti in vendita.

### **1) Modalità di Presentazione**

Le offerte di acquisto (in bollo) dovranno essere presentate **entro le ore 13.00 del 26/03/2025** tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (PVP), utilizzando l'apposito comando "Effettua un'offerta nel sito Gestore Vendita Telematica", presente all'interno dell'annuncio relativo all'immobile all'asta, ovvero, direttamente dal sito del gestore della vendita telematica all'indirizzo <http://www.fallcoaste.it>.

L'utente dev'essere in possesso di un proprio indirizzo di posta elettronica certificata (PEC), di cui al comma IV o al comma V dell'art. 12 D.M. 32/2015, e della firma digitale, se non dispone di una PEC identificativa.

Il presentatore dell'offerta telematica deve coincidere con l'offerente e, a tal fine, l'offerta deve pervenire da casella PEC riferibile unicamente all'offerente o ad uno dei co-offerenti (se trattasi di offerta congiunta).

Al termine della compilazione il sistema ministeriale dà la conferma del corretto inserimento dell'offerta e contestualmente invia alla casella di posta indicata dall'offerente il file criptato in formato "p7m", che riepiloga i dati dell'offerta depositata. Tale file non deve essere aperto, a pena di invalidità dell'offerta predisposta, e va inviato all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia ([offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)), secondo le indicazioni riportate nel Manuale utente pubblicato sul "PVP" o sul sito del gestore.

Si segnala che il pagamento del bollo potrà essere effettuato solo con modalità telematica, a mezzo bonifico o carta di credito, accedendo all'area "Pagamento di bolli digitali" sul portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>

### **2) Contenuto dell'offerta**

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale (o equivalente in caso di cittadino di stato estero) o partita IVA, domicilio (con indirizzo di posta elettronica certificata), 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;
- i corrispondenti dati del coniuge, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- i dati identificativi dei beni per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del referente della procedura (professionista delegato);
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

### **3) Documenti da allegare all'offerta**

- copia del bonifico attestante il versamento della cauzione;
- copia del documento di identità e del tesserino fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;
- se l'offerta è formulata da più persone per l'acquisto del medesimo diritto indicato nell'avviso di vendita (c.d. offerta congiunta), l'offerta deve essere sottoscritta da tutti gli offerenti e deve indicare la misura della quota o la specificazione del diritto che verrà trasferito a ciascun aggiudicatario in sede di decreto di trasferimento; nel caso risultino aggiudicatari gli offerenti congiunti, tutti solidalmente saranno obbligati al pagamento del saldo del prezzo nel termine perentorio a pena di decadenza dell'aggiudicazione e perdita della cauzione a titolo di multa. Tutti gli offerenti dovranno allegare copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica;
- copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona

- giuridica offerente con eventuale copia della delibera dell'organo competente che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita o della procura che giustifichi i poteri del delegato;
- se il soggetto offerente è minorenni, copia (anche per immagine) del documento d'identità e del codice fiscale sia del soggetto offerente che degli esercenti la potestà genitoriale, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;
  - ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica.

#### **4) Modalità di versamento della cauzione**

La cauzione per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata a mezzo bonifico bancario sul conto corrente iban IT71X 03069 11884 100000010203 intestato a "Zucchetti Software Giuridico srl" indicando come causale "cauzione lotto unico - Proc. n. 12/2021 Trib. Verona".

Fermo il termine delle ore 13,00 del giorno precedente la data dell'asta per il deposito di tutte le offerte di acquisto, la cauzione (in caso di offerta telematica) dovrà essere versata in tempo utile ad essere visibile telematicamente sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva, almeno 180 minuti prima dell'ora fissata per la vendita, al fine di permetterne il controllo (i tempi di visibilità dell'accredito possono variare da banca a banca ed è onere dell'offerente verificarli). Il professionista delegato è autorizzato, 120 minuti prima l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, ad acquisire dal gestore dell'asta telematica le offerte depositate telematicamente e la documentazione allegata.

L'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore PEC del Ministero della Giustizia (art. 14 D.M. 32/2015).

Per tutto quanto non espressamente previsto in ordine all'offerta telematica, si rinvia a quanto disposto dal D.M. 32/2015.

#### **IRREVOCABILITÀ' ED EFFICACIA DELL'OFFERTA**

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore al prezzo minimo indicato o se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita e nell'avviso di vendita.

**L'offerta è irrevocabile.**

**L'eventuale aggiudicazione è definitiva.**

Verona, 2 Gennaio 2025

Il Liquidatore  
Dott. Mattia Corradi