

TRIBUNALE DI VERONA
SEZIONE FALLIMENTARE
AVVISO DI VENDITA
TELEMATICA SINCRONA MISTA

Procedura di liquidazione del patrimonio ex Legge 3/2012 n. 13/2021

Liquidatore: Avv. Eleonora Ferrari

Giudice Delegato: Dott.ssa Cristina Bottazzi

Delegato: CMS Centro Multi Servizi Srl

Il sottoscritto Liquidatore Avv. Eleonora Ferrari con studio in Villafranca di Verona (VR), Via Angelo Messedaglia n. 124/A, nominato Liquidatore della procedura n. 13/2021.

BENI IMMOBILI
LOTTO UNO

In Comune di Legnago (VR), Via Casette n. 28, quota per la mezza (½) proprietà di unità abitativa posta al secondo piano con due autorimesse di pertinenza.

Catasto Fabbricati del Comune di Legnago Fg. 24:

- particella n. 223 sub 4, Cat. A2, Cl. 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 151 mq – totale escluse aree scoperte 146 mq, rendita Euro 537,12 - Via Casette, Piano 2 (unità abitativa);
- particella n. 223 sub 5, Cat. C6, Cl. 2, consistenza 11 mq, superficie catastale totale 13 mq, rendita Euro 25,56 – Via Casette, Piano terra (autorimessa);
- particella n. 223 sub 13, Cat. C6, Cl. 2, consistenza 13 mq, superficie catastale totale 13 mq, rendita Euro 30,21 – Via Casette, Piano terra (autorimessa).

Il tutto come descritto nella perizia cui si rinvia per una miglior identificazione e che si intende qui richiamata a formare parte integrante del presente avviso.

Prezzo base: € 28.266,00 (Ventottomiladuecentosessantasei/00)

Offerta minima € 28.266,00 (Ventottomiladuecentosessantasei/00)

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto

Offerte minime in aumento (rilancio minimo) Euro 1.000,00

Custodia

Per visionare l'immobile, avere informazioni in ordine alle modalità di vendita, alla consistenza, alle caratteristiche e allo stato di fatto e di occupazione del bene, rivolgersi alla società CMS Centro Multiservizi srl con sede in San Giovanni Lupatoto (VR), Via Monte Ortigara n. 5 - tel. 045/4853512 – e-mail: amministrazione@centromultiservizisrl.com.

I beni posti in vendita sono visionabili previa richiesta anche tramite il Portale delle Vendite Pubbliche oltre che mediante richiesta scritta contenente recapito telefonico e copia del documento d'identità del richiedente, da far pervenire al custode preferibilmente 20 giorni prima della data fissata per la vendita.

Liberazione dell'immobile

Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile alla procedura esecutiva, la liberazione degli immobili sarà effettuata su istanza dell'aggiudicatario, a cura dell'aggiudicatario.

LA VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA
avverrà il giorno 03/04/2025 alle ore 11:30
Presso VG – Soluzione Aste in Verona – Piazza Zara n. 7/C.

Nel giorno fissato, si procederà:

- all'apertura delle offerte d'acquisto presentate sia in via analogica (cartacee) sia in via telematica ai sensi dell'ex art. 107 legge fallimentare;
- all'esame delle offerte alla presenza degli offerenti;
- all'eventuale deliberazione sull'offerta;
- all'eventuale gara in modalità sincrona mista come definita dall'articolo 2 del D.M. 32/2015 che prevede che i rilanci possano essere formulati sia in modalità cartacea che in modalità telematica. Gli offerenti telematici, ovvero coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematica, partecipano alle operazioni di vendita mediante la connessione alla piattaforma www.fallcoaste.it. Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di delega in ordine all'offerta telematica, si rinvia a quanto disposto dal D.M. 32/2015.

ALLE SEGUENTI CONDIZIONI DI VENDITA

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. 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 o mancanza di qualità, 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.

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

Per la partecipazione, l'offerente dovrà formalizzare un'offerta irrevocabile d'acquisto contenente i dati identificativi del soggetto interessato, del prezzo offerto e del termine di versamento dello stesso, ed allegare un assegno circolare intestato alla procedura per l'importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di deposito cauzionale infruttifero, che in caso di aggiudicazione verrà computato in conto prezzo; le offerte ed i relativi depositi dovranno pervenire in plichi chiusi e sigillati presso la sede della VG – Soluzione Aste presso la quale saranno aperti dal Commissario Liquidatore nella data indicata nell'avviso di vendita; nel caso di pluralità di offerte valide, al fine di individuare il migliore offerente, si procederà nella medesima sede ad una gara al rialzo (rialzo minimo di € 1.000,00) con aggiudicazione definitiva al migliore offerente, ai sensi dell'art. 573 co. 1 c.p.c..

Della gara il Liquidatore dovrà redigere apposito verbale.

L'atto pubblico di trasferimento sarà redatto dal Notaio entro 90 giorni dalla data della stessa e contestualmente l'acquirente sarà tenuto a versare il saldo del prezzo di vendita ed i relativi oneri di legge, pena la perdita della cauzione e del diritto all'acquisto; il regolamento di gara dovrà tener conto delle presenti disposizioni e per quanto non espressamente riportato nel presente si rinvia alle disposizioni contenute negli artt. 570 e seguenti del c.p.c; le eventuali iscrizioni ipotecarie, le trascrizioni pregiudizievoli e di sequestri conservativi gravanti sui beni saranno cancellate successivamente alla vendita a spese e cura dell'aggiudicatario.

Spese

Le spese, le imposte e i compensi per il trasferimento dell'immobile, i compensi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli e la voltura catastale sono a carico dell'aggiudicatario e saranno versati da quest'ultimo, contestualmente al saldo del prezzo, nella misura indicata dal professionista delegato successivamente all'aggiudicazione. Sono ad esclusivo carico dell'acquirente tutte le spese, gli oneri fiscali ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della

presente vendita. Inoltre sono sempre a carico dell'aggiudicatario i diritti d'asta da versare a CMS Centro Multiservizi Srl in misura scaglionata per un prezzo di aggiudicazione fino a 25.000,00 € compenso pari al 3%, per un prezzo di aggiudicazione tra 25.001,00 € e 100.000,00 € compenso pari all'1%, prezzo di aggiudicazione da 100.001,00 € a 200.000,00 € compenso pari allo 0,8%, unitamente ad € 300,00 + IVA per rimborso spese forfettario e quant'altro occorrente.

Saldo prezzo

Il trasferimento del lotto a favore dell'aggiudicatario avverrà mediante rogito notarile presso notaio indicato dalla curatela.

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine di **90 giorni** dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale).

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario da depositarsi nello stesso termine e con le stesse modalità.

Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni per la cd. "prima casa" o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione o mediante apposita dichiarazione scritta contenente l'attestazione della sussistenza dei requisiti di legge, da comunicare nei cinque giorni successivi.

In caso di inadempimento nel versamento delle somme di cui sopra l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione che verranno acquisite alla procedura.

Mutuo ipotecario

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo mediante accensione di mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, rivolgendosi alle banche il cui elenco sarà reperibile presso l'ufficio sito in San Giovanni Lupatoto (VR), Via Monte Ortigara n. 5.

Pubblicità

Del presente avviso sarà data pubblica notizia, almeno 50 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte mediante:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione sul sito www.fallcoaste.it, sito abilitato alla pubblicazione degli avvisi ex art. 490 co. 2 c.p.c.;
- pubblicazione sul sito www.cmultiservizi.com.

Inoltre il delegato alla vendita attuerà un piano promozionale pubblicitario personalizzato sui siti della CMS Centro Multiservizi Srl, sui maggiori social media correlati (Facebook ed Instagram) e sui maggiori siti immobiliari dedicati.

Gestore Asta Telematica

Si precisa che l'eventuale asta telematica verrà effettuata sulla piattaforma www.fallcoaste.it.

Per il deposito dell'offerta e la partecipazione alla gara telematica ulteriori informazioni potranno essere acquisite rivolgendosi a Zucchetti, al contatto e-mail: aste@fallco.it, o al numero telefonico 0444/346211.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

- Ogni offerente, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dei beni posti in vendita.
- L'offerente potrà conferire procura nella forma della scrittura privata autenticata o dell'atto pubblico notarile ad offrire e a partecipare alla procedura di vendita senza incanto solo a favore di un soggetto iscritto all'Ordine degli Avvocati (Cass. Civ. n. 8951/2016).
- E' consentita, in applicazione analogica dell'art. 583 c.p.c., la presentazione da parte del solo offerente iscritto all'ordine degli avvocati di un'offerta per persona da nominare: in questo caso il procuratore deve dichiarare nei tre giorni successivi all'aggiudicazione (termine improrogabile) al

Liquidatore le generalità della persona per la quale ha presentato l'offerta depositando il mandato speciale in forma scritta (e redatto nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata) conferitogli dalla stessa persona nominata che deve avere data certa antecedente all'aggiudicazione, il mandato può essere sostituito dalla dichiarazione di accettazione della persona nominata (e redatto nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata) da depositarsi sempre nel medesimo termine improrogabile di tre giorni.

- E' consentita la presentazione da parte di una pluralità di offerenti di un'unica offerta per l'acquisto del medesimo diritto indicato nel presente avviso di vendita (offerta congiunta), a condizione che, nella vendita analogica, l'offerta congiunta sia sottoscritta da tutti gli offerenti e che indichi la misura della quota o la specificazione del diritto che verrà trasferito a ciascun aggiudicatario in sede di rogito notarile.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale di quanto contenuto nel presente avviso, nell'ordinanza di vendita e nella relazione peritale. Per partecipare alla gara telematica o analogica tutti gli offerenti devono conoscere la lingua italiana ed essere presenti, pena l'esclusione.

OFFERTA ANALOGICA

1) Modalità di presentazione dell'offerta

Le offerte di acquisto (in bollo) dovranno essere presentate, per ciascun lotto, **entro le ore 13:00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per la visita**, presso VG – Soluzione Aste in Verona (VR), Piazza Zara n. 7/C.

L'offerta deve essere presentata **in busta chiusa** all'esterno della quale devono essere 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 indicato sulla busta.

2) Contenuto dell'offerta irrevocabile

Le offerte devono essere irrevocabili e devono contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, partita IVA, dichiarazione di residenza, elezione di domicilio speciale 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. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare. Per i soggetti che intendano partecipare in qualità di titolari di ditta individuale dovrà essere indicata la partita iva e all'offerta dovrà essere allegata copia di un certificato camerale della ditta stessa, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione;
- 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;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ al prezzo base 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:

- cauzione per un importo pari al 10% del prezzo offerto, mediante assegno circolare non trasferibile emesso da istituto bancario, o assegno Banco Posta vidimato, o vaglia postale circolare intestato **“SEGALA STEFANO, SEGALA GIANLUCA”** e fotocopia dello stesso;
- fotocopia del documento di identità e del tesserino fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale;

dei beni, nonché permesso di soggiorno dell'offerente se cittadino straniero;

- 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 alla presentazione dell'offerta e alla partecipazione alla vendita;
- l'autorizzazione del giudice tutelare, se l'offerente è minorene;

OFFERTE TELEMATICHE

1) Modalità di presentazione

Per partecipare alle aste telematiche, i soggetti interessati devono accedere al portale <https://venditepubbliche.giustizia.it>, e procedere come descritto nel "Manuale utente". 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).

Le offerte telematiche di acquisto, devono essere trasmesse entro le ore 13:00 del giorno precedente all'esperimento della vendita, mediante l'invio all'indirizzo di PEC del Ministero offertapvp.dg-sia@giustiziacert.it, utilizzando esclusivamente il modulo web "Offerta Telematica" precompilato, reperibile all'interno del portale ministeriale <https://venditepubbliche.giustizia.it>.

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

La presentazione dell'offerta e la partecipazione alla gara telematica, in caso di più co-offerenti, sono ammesse a mezzo di procura speciale rilasciata, per atto pubblico o scrittura privata autenticata, ad uno dei co-offerenti titolare della casella PEC, ovvero ad un avvocato, anche ai sensi degli artt. art. 579 e 583 c.p.c.

La cauzione (nella misura pari al 10% del prezzo offerto) dovrà essere versata mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato a "SEGALA STEFANO, SEGALA GIANLUCA" alle seguenti coordinate **IBAN IT 49 F 08807 59960 00000875390**, con causale "**Cauzione Lotto Uno asta del 03/04/2025**" in tempo utile affinché il versamento sia visibile telematicamente sul conto corrente intestato alla procedura, almeno 180 minuti prima dell'ora fissata per la vendita, al fine di permetterne il controllo da parte del delegato (i tempi di visibilità dell'accredito possono variare da banca a banca ed è onere dell'offerente verificarli).

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici <https://pst.giustizia.it>, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

L'offerta presentata è irrevocabile.

2) Contenuto dell'offerta:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, partita IVA, dichiarazione di residenza, elezione di domicilio speciale 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. Se l'offerente è minorene, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare. Per i soggetti che intendano partecipare in qualità di titolari di ditta individuale dovrà essere indicata la partita iva e all'offerta dovrà essere allegata copia di un certificato camerale della ditta stessa, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione;

- 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;
- l'indicazione del referente della procedura (professionista delegato);
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione;
- la data, l'orario e il numero di CRO1 del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

3) Documenti da allegare all'offerta:

- la copia della contabile del bonifico attestante il versamento della cauzione;
- la copia del documento di identità e del tesserino fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni, nonché copia del permesso di soggiorno se cittadini stranieri;
- copia, anche per immagine, della procura rilasciata dagli altri offerenti, per atto pubblico o scrittura privata autenticata, in favore del soggetto titolare della casella PEC, in caso di offerta congiunta da parte di più coofferenti;
- copia anche per immagine della procura speciale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale;
- 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 alla presentazione dell'offerta e alla partecipazione alla vendita;
- copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente e degli esercenti la potestà genitoriale, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare, in caso di offerta presentata in nome e per conto di un minore.

Accesso alla piattaforma:

L'accesso alla piattaforma avviene mediante credenziali univoche di partecipazione alla singola vendita.

Dai 180 ai 120 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, e comunque entro 30 minuti dall'orario di inizio della gara, la piattaforma del Gestore della Vendita telematica invia all'offerente (all'indirizzo indicato sul modulo web di presentazione dell'offerta) una PEC per impostare la password di accesso all'aula virtuale di vendita.

L'offerente riceverà una PEC che gli comunicherà se la sua offerta è stata ritenuta valida o meno.

L'offerente accede cliccando sul pulsante "Partecipa all'asta", inserendo l'Username, coincidente con l'indirizzo mail ordinaria, e la Password prescelta.

In caso di più offerte valide, il professionista avvia la gara telematica. I rilanci effettuati dagli offerenti cartacei vengono inseriti nella piattaforma a cura del delegato.

Ogni offerente ha visibilità di tutte le offerte presentate. Al termine delle operazioni di vendita ciascun offerente può verificarne l'esito, dopo che il delegato avrà impostato l'aggiudicatario all'interno della piattaforma.

INDICAZIONI COMUNI

L'offerta cartacea o telematica non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ (un quarto) al prezzo base indicato, se l'offerente non presta cauzione nella misura, con le modalità e nei tempi stabiliti nell'ordinanza di vendita e nell'avviso di vendita.

In presenza di più offerenti si procederà alla gara partendo dall'offerta più alta. In caso di più offerte cartacee o telematiche dello stesso valore e in difetto di rilancio, i beni saranno aggiudicati a chi ha presentato l'offerta per primo. In caso di presentazione di più offerte, l'aggiudicazione avverrà a favore dell'offerta più alta, pertanto è onere dell'offerente essere presente fisicamente innanzi al delegato o collegarsi alla piattaforma telematica.

1) Nel caso in cui, nell'attestazione di avvenuto pagamento, venga indicato, come codice identificativo della transazione, il c.d. codice TRN (Transaction Reference Number) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle cifre presenti tra il sesto e il sedicesimo carattere del TRN. Non devono essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri

speciali, o trattini.

In caso di gara, gli eventuali rilanci saranno formulati nel medesimo intervallo di tempo, sia in via telematica, utilizzando la piattaforma del gestore, sia comparendo innanzi al delegato alla vendita.

In caso di presentazione di una sola offerta valida, si procederà comunque all'aggiudicazione anche in assenza dell'offerente o mancato collegamento online, e se l'offerta è pari o superiore al prezzo base la stessa è senz'altro accolta. Invece, se il prezzo offerto è inferiore al prezzo base di non oltre 1/4, si potrà far luogo alla vendita qualora si ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, e non siano state depositate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c..

L'eventuale aggiudicazione è definitiva.

Le somme versate a titolo di cauzione saranno restituite a coloro che non siano risultati aggiudicatari mediante restituzione diretta dell'assegno circolare all'offerente, previa identificazione; in caso di partecipazione con modalità telematica la restituzione avverrà, in conformità all'articolo 12 del D.M. 32/2015, alle coordinate bancarie indicate nell'offerta, con spese a carico dell'offerente.

Verona, 06/02/2025

Il Liquidatore
Avv. Eleonora Ferrari