

Tribunale di Verona
LIQUIDAZIONE CONTROLLATA n° 38 anno: 2024
GIUDICE DELEGATO DOTT. LUIGI PAGLIUCA
LIQUIDATORE GIUDIZIALE avv. Francesca Malfatti
AVVISO DI VENDITA MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA

La sottoscritta avv. Francesca Malfatti, liquidatore giudiziale

PREMESSO

che con provvedimento in data 3.2.2025 il Giudice Delegato dott. Luigi Pagliuca ha autorizzato ad esperire la procedura competitiva ex. art. 216 e 275 CCII,

AVVISA

che **il giorno 8 aprile 2025 alle ore 11.00** si darà luogo alla vendita dei beni sotto descritti, alle condizioni e modalità di seguito indicate

DESCRIZIONE DEI BENI POSTI IN VENDITA

LOTTO UNICO composto da quota 1/3 della piena proprietà del bene censito al Catasto Fabbricati del Comune di Crotone Fg. 59 mapp. 323 sub 2, cat. A/3 - cl. 2 - vani 5,5, R.C. Euro 298,25, in località Campione I via Aston, Piano 1, costituito da unità immobiliare di tipo economico posto al piano primo composta dai seguenti vani:

Vani Principali: Soggiorno, cucina e tre camere da letto;

Vani Accessori diretti: corridoio e bagno;

Vani Dipendenze esclusive comunicanti: veranda e balcone con vista mare

il tutto come meglio descritto nella perizia agli atti della procedura

VALORE D'ASTA LOTTO UNICO: € 22.000 oltre imposte di legge

OFFERTA MINIMA PER PARTECIPARE EX ART. 216 COMMA 7 CCII: € 16.500 oltre imposte di legge

IN CASO DI GARA EVENTUALI OFFERTE IN AUMENTO NON POTRANNO ESSERE INFERIORI A € 1.000

*** **

Nel giorno fissato, si procederà, alla presenza dei soli offerenti:

- 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;

DETERMINA

di seguito le modalità di svolgimento della procedura competitiva e le principali condizioni di vendita.

1. Modalità di presentazione dell'offerta

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita ciascun interessato dovrà depositare un'offerta di acquisto per il lotto unico, come meglio sopra individuato, ad un prezzo non inferiore a quanto sopra indicato.

a) OFFERTA ANALOGICA (cartacea)

Le offerte di acquisto (in bollo) dovranno essere presentate **entro le ore 12.30 del giorno 7.4.2025**, presso l'ufficio del liquidatore avv. Francesca Malfatti in Verona Vicolo San Bernardino 3, previo appuntamento telefonico (tel 045 - 597282).

L'offerta dovrà pervenire in busta chiusa con all'esterno la dicitura "Tribunale di Verona Liquidazione controllata 38/2024".

b) OFFERTA TELEMATICA

Le offerte di acquisto (in bollo virtuale) dovranno essere presentate **entro le ore 12.30 del giorno 7.4.2025** 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 al lotto

all'asta, ovvero, direttamente dal sito del gestore della vendita telematica all'indirizzo "http://www.fallcoaste.it", utilizzando l'apposito comando "Fai un'offerta".

Le offerte devono essere visibili telematicamente almeno 180 minuti prima dell'ora fissata per la vendita al fine di permetterne il controllo; 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), secondo le indicazioni riportate nel Manuale utente pubblicato sul "PVP" o sul sito del gestore, unitamente alla ricevuta in formato xml attestante il pagamento del bollo (salvo esenzione ai sensi del DPR n.47/2000). L'offerta si intende 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.

Si precisa che il presentatore dell'offerta telematica deve coincidere con l'offerente e che all'uopo l'offerta dovrà pervenire da casella pec riferibile unicamente all'offerente e/o coofferente.

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. Cauzione

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura **iban IT63 R088 0711 7010 0000 0876 562 con causale "lotto unico, versamento cauzione"**.

Il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno 7.4.2025 ore 12.30. Qualora non venga riscontrato a detta data e ora l'accredito delle somme sul conto corrente indicato per il versamento delle cauzioni, l'offerta sarà considerata inammissibile.

La restituzione della cauzione, nel caso di mancata aggiudicazione, avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente indicato nel modulo di offerta e previa istanza al Giudice Delegato.

3. Contenuto dell'offerta ed allegati

L'offerta dovrà contenere, a pena di inammissibilità:

- esatta identificazione dell'offerente (ragione o denominazione sociale, codice fiscale - p. iva, sede legale ed **indirizzo pec cui si elegge domicilio per ogni comunicazione**, recapito telefonico, l'offerta con prova dei poteri di firma);
- dichiarazione di espressa accettazione di tutte le condizioni di cui al presente avviso di vendita e di aver preso visione della perizia e degli allegati agli atti della procedura;
- prezzo offerto, secondo quanto sopra individuato, oltre imposte come per legge e spese di trasferimento;
- la documentazione, attestante il versamento della cauzione (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) e **le coordinate bancarie del conto corrente per l'eventuale restituzione della cauzione;**
- **l'indirizzo di posta elettronica certificata al quale si intendono ricevere tutte le comunicazioni relative alla procedura competitiva;**
- la richiesta eventuale di agevolazioni fiscali, salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo.

Documenti da allegare all'offerta:

- documento di riconoscimento;
- codice fiscale;
- in caso di partecipazione a mezzo di procuratore legale: procura notarile;
- per i soggetti costituiti presso Stati esteri: indicazione del soggetto offerente corredato da idonea documentazione proveniente dai competenti enti pubblici di quello Stato, indicante le

principali generalità della società e dei suoi legali rappresentanti (qualora si trattasse di società straniera la stessa fornirà la traduzione in lingua italiana dei documenti depositati);

- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, visura camerale e copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri.

È ammesso l'acquisto a mezzo di società di leasing: in tal caso l'offerente dovrà dichiarare nell'offerta che intende avvalersi di tale modalità operativa, con esatta indicazione della società di leasing (o relativi estremi identificativi) oltre alla contestuale dichiarazione, supportata da idonea documentazione, che l'offerente sarà l'effettivo utilizzatore del bene.

Non sono ammessi alla partecipazione alla gara:

- soggetti residenti in Paesi Extra UE compresi nella c.d. Black List di cui al DM 18/11/15
- società fiduciarie
- soggetti sottoposti a procedure di liquidazione o procedure concorsuali
- soggetti per i quali non siano identificabili i soggetti che ne esercitano il controllo ex art. 2359 c.c.
- soggetti sottoposti a sanzione interdittiva ex art. 9 comma 2 lett. c) d. lgs. 231/01.

4. Irrevocabilità' ed efficacia dell'offerta

Ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto del lotto unico personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'art. 579, ultimo comma.

Gli avvocati possono fare offerte per persone da nominare ex artt. 579 e 583 c.p.c.

Ai sensi dell'art. 216 e 275 CCII l'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito o se l'offerente non presta cauzione nella misura indicata, se non è sottoscritta e se non contiene quali allegati i documenti indicati nell'avviso di vendita.

L'offerta di acquisto è efficace ex art. 216 comma 7 e 275 CCII anche se inferiore di non oltre un quarto al valore d'asta stabilito nel presente avviso.

L'offerta è irrevocabile.

5. Apertura delle buste ed eventuale gara tra gli offerenti

L'apertura delle buste, sia analogiche che telematiche, avverrà davanti al liquidatore presso il suo ufficio in Verona V.lo San Bernardino 3, il giorno **8.4.2025 alle ore 11.00** alla presenza degli offerenti.

In caso di unica offerta valida si farà luogo all'aggiudicazione.

In caso di più offerte valide, si procederà immediatamente a gara telematica o analogica, partendo dall'offerta più alta. 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 ai curatori.

Modalità di rilanci: ogni rilancio durante la gara, dovrà essere non inferiore a euro 1.000,00.

Il liquidatore aggiudicherà al maggior offerente (allorché siano trascorsi 60 secondi dall'ultima offerta senza che ne segua altra maggiore).

Al termine della gara, comprensiva degli eventuali prolungamenti, il liquidatore procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.

6. Trasferimento del bene e saldo prezzo

Il lotto unico è ceduto nello stato di fatto e diritto in cui si trova, senza riconoscimento di garanzia alcuna, come descritto nella perizia agli atti della procedura. È onere degli offerenti prendere visione della perizia e della documentazione allegata, e verificare la loro attualità, avendo gli stessi dichiarato con l'offerta di averli esaminati. Eventuali differenze di misura o consistenza richiamate in perizia non potranno dar luogo ad alcun risarcimento o riduzione di prezzo o indennità. La vendita, nella formula visto e piaciuto, è disposta a corpo e non a misura, con ogni eventuale pertinenza, accessorio, azione, ragione, servitù attiva e passiva. La vendita deve considerarsi come vendita coattiva e non è soggetta alle norme concernenti le garanzie per vizi o per mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, né potrà essere revocata per qualsivoglia motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere per qualsiasi motivo non considerati (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici), anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

L'aggiudicatario potrà, qualora ne ricorrano i presupposti e nel suo interesse, presentare domanda di concessione in sanatoria ai sensi della normativa urbanistica vigente.

Nel termine di 60 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 bonifico bancario. Il trasferimento del bene immobile a favore dell'aggiudicatario avverrà mediante rogito notarile avanti a notaio scelto dal liquidatore giudiziale e ubicato nella Provincia di Verona e dopo il versamento del saldo prezzo.

La vendita è soggetta ad imposte nella misura prevista dalla legge. Detti oneri fiscali e le spese tutte per il trasferimento della proprietà del lotto unico saranno a carico dell'aggiudicatario.

Ogni ulteriore imposta, quale ad esempio l'imposta di registro, dovrà essere versata dall'aggiudicatario in aggiunta al prezzo di aggiudicazione unitamente a tutti gli altri oneri fiscali ed accessori di qualsiasi tipo e genere inerenti e collegati alla vendita quali, a mero titolo esemplificativo, onorari e diritti notarili, trascrizioni catastali, trascrizioni nei pubblici registri, diritti camerari, imposta di bollo, imposta di registro, imposta sul valore aggiunto, etc.

Sarà inoltre onere dell'acquirente, a propria cura e spese, la dotazione della certificazione tecnico/amministrativa prevista dalle vigenti normative, dispensando espressamente la procedura della produzione ed allegazione (es. certificato di destinazione urbanistica, attestato prestazione energetica, conformità impianti).

In caso di mancato pagamento nei termini per fatto o colpa dell'aggiudicatario, e/o di mancata stipula dell'atto di compravendita, l'aggiudicatario si intenderà decaduto e si provvederà all'incameramento della cauzione a titolo di penale per l'inadempimento, salvo il risarcimento del maggior danno. 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.

La cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo avverrà, dopo la stipulazione dell'atto di compravendita e l'incasso del prezzo, ai sensi dell'art. 275 comma 2 CCII con emissione da parte del G.D. di decreto che ne ordini la cancellazione e che verranno individuati dal Notaio rogante e con ogni onere, costo e spesa a carico dell'aggiudicatario.

Gli organi della procedura concorsuale si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento. Quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione definitiva, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti.

7. Pubblicità e Gestore della Vendita Telematica

Del presente avviso sarà data pubblica notizia, almeno 30 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, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.tribunale.verona.it, e 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.

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. 10

8. Ufficio competente

La documentazione relativa al presente avviso, ivi compresa la perizia di stima del lotto unico, è a disposizione presso il liquidatore.

Ulteriori informazioni presso avv. Francesca Malfatti, mail malfatti@studiolegalefinardi.it.

Verona 7 febbraio 2025

Il liquidatore giudiziale avv. Francesca Malfatti