

TRIBUNALE C.P. DI VERONA

Liquidazione controllata: [REDACTED]

ATTO n° 22

n° 38 anno: 2024

Giudice Delegato: **Dott. Luigi Pagliuca**

Liquidatore: **Avv. Francesca Malfatti**

**ISTANZA PER PROCEDURA COMPETITIVA PER LA
VENDITA DI QUOTA DI BENE IMMOBILE**

(II ESPERIMENTO)

Ill. mo sig. Giudice Delegato,

PREMESSO CHE:

1) Il debitore è titolare della quota 1/3 della 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.

2) Trattasi di immobile ubicato nel Comune di CROTONE, in località CAMPIONE via Aston, al piano primo, unità immobiliare di tipo economico, raggiungibile tramite scala esterna, composto da soggiorno, cucina, tre camere da letto, corridoio, bagno; veranda e balcone, il tutto come meglio descritto nella perizia datata 4.10.2023 del Geom. Salvatore Gualtieri, agli atti della procedura.

3) Il perito ha determinato il valore dell'immobile in € 86.051,00 e pertanto **il valore della quota di 1/3 di spettanza del debitore è stato determinato in € 28.683, arrotondato ad € 29.000.**

4) Nel programma di liquidazione, già approvato dal G.D. ex art. 272 comma II CCII, nelle modalità di liquidazione si prevede quanto segue:

“Il liquidatore intende provvedere alla vendita delle quote di immobili ex art. 216 CCII, avanti a sé ovvero, se necessario, con affidamento delle operazioni di vendita a soggetto specializzato, tramite procedura competitiva, sulla base di stima effettuata ai sensi dell’art. 216 comma 1 CCII, con modalità che potrà essere:

a) vendita sincrona telematica (art. 21 DM 32/2015);

b) vendita sincrona mista (art. 22 DM 32/2015);



c) vendita asincrona (art. 24 DM 32/2015).

Il prezzo base sarà determinato secondo le perizie di stima agli atti della procedura e come meglio sarà indicato nelle istanze di autorizzazione all'esecuzione degli atti conformi al presente programma.

Nel caso in cui il primo esperimento di vendita tramite asta dovesse andare deserto, i beni potranno eventualmente essere posti in vendita con ribassi progressivi.

Ai sensi dell'art. 216 CCII le offerte saranno efficaci anche se inferiori di non oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita o nell'ordinanza di vendita.

- **PROCEDURA MEDIANTE INVITO AD OFFRIRE**

In ipotesi di pervenimento di offerte irrevocabili di acquisto, e laddove le stesse siano ritenute ricevibili, il liquidatore potrà procedere alla vendita ex art. 216 CCII, avanti a sé ovvero, se necessario, con affidamento delle operazioni di vendita a soggetto specializzato, tramite procedura competitiva, con pubblicazione di invito alla formulazione di offerte migliorative rispetto a quella ricevuta, con modalità che potrà essere:

a) vendita sincrona telematica (art. 21 DM 32/2015);

b) vendita sincrona mista (art. 22 DM 32/2015);

c) vendita asincrona (art. 24 DM 32/2015).

Nell'ipotesi in cui il liquidatore, dopo tre aste, non dovesse ricevere offerte o manifestazioni di interesse all'acquisto, dovrà valutarsi la convenienza o meno (in base ai valori di stima e ai costi relativi) dell'instaurazione del giudizio divisionale”.

5) Con provvedimento in data 10.10.2024 il Giudice Delegato ha autorizzato ad esperire la procedura competitiva ex. art. 216 e 275 CCII, avente ad oggetto il LOTTO UNICO di cui sopra al **prezzo base d'asta di € 29.000 oltre imposte ed oneri di trasferimento e spese tutte ma in esito all'asta del 19.12.2024 il bene è rimasto invenduto.**

6) La scrivente intende esperire un secondo tentativo di vendita della quota detenuta dal debitore (1/3); **considerato che ad oggi non è pervenuta alcuna manifestazione di interesse o richiesta di informazioni o di visita del bene, appare opportuno applicare un ribasso del 25% del prezzo**



base d'asta di cui al precedente esperimento, onde incentivare la partecipazione, e quindi stabilire un prezzo base d'asta di € 21.750 da arrotondarsi ad € 22.000 oltre imposte ed oneri di trasferimento e spese tutte.

7) Quanto alle pubblicazioni, si precisa che, come relazionato in occasione della prima asta, non è possibile allo stato **la pubblicazione sul sito del Tribunale di Crotona** atteso che la referente di astennunci.it (soggetto indicato dalla cancelleria per la pubblicazione) già in relazione alla prima asta aveva riferito che *“il sito del Tribunale di Crotona si trova attualmente in una fase di "passaggio di gestione" dal Gestore delle vendite Gruppo Edicom prima al Ministero della Giustizia ora: pertanto, sono ancora in corso di creazione molteplici sezioni. Una di queste è proprio la sezione inerente alla visibilità delle vendite giudiziarie che attualmente fa solo un rimando diretto al PVP. In tal senso, la detta richiesta di pubblicità non può essere soddisfatta”*. Tale circostanza è stata confermata anche con mail del 31.1.2025.

*** ** ***

Tutto ciò premesso la liquidatrice, previa notifica ai creditori ipotecari o comunque muniti di privilegio,

CHIEDE

al Giudice Delegato di essere autorizzata ex art. 216 e 275 CCII all'esperimento di procedura competitiva con pubblicazione di avviso di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche nonché sui siti internet www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, e www.publicomonline.it e stipulazione di atto di compravendita alle condizioni di cui al presente atto, con il soggetto che risulterà aggiudicatario all'esito della procedura competitiva e al prezzo di aggiudicazione.

Modalità di procedura competitiva che potrà essere:

- a) vendita sincrona telematica (art. 21 DM 32/2015);
- b) vendita sincrona mista (art. 22 DM 32/2015);
- c) vendita asincrona (art. 24 DM 32/2015).



Quanto alle modalità di esperimento della procedura telematica, si propone l'utilizzo della piattaforma www.fallcoaste.it gestita da Zucchetti Software Giuridico Srl società iscritta nell'elenco ministeriale dei gestori della vendita.

CONDIZIONI

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, il tutto come meglio descritto nella perizia agli atti della procedura

PREZZO 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

Cauzione: dieci per cento (10%) del prezzo offerto, da versarsi tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura.

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.; 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. Le offerte di acquisto sono efficaci anche se inferiori di non oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso. L'offerta è irrevocabile.

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. 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.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica 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 stipula dell'atto notarile.

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 camerati, 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, la liquidatrice 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 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.

Per tutto quanto qui non previsto si applica l'art 275 e 216 CCII.

Verona, 31 gennaio 2025

IL LIQUIDATORE Avv. Francesca Malfatti

