

Tribunale di Verona

Liquidazione Giudiziale: n° 54 anno: 2025 dichiarata il 10.4.2025

AVVISO DI VENDITA E REGOLAMENTO DELLA PROCEDURA COMPETIVA

(ex art. 216, co. 5, CCII)

Il sottoscritto curatore avv. Dario Finardi

PREMESSO che

- intende procedere alla vendita mediante procedura competitiva ex. art. 216 CCII dei seguenti immobili acquisiti all'attivo della Liquidazione Giudiziale 54/2025 e siti in Isola di Capo Rizzuto (Crotone):

1) alloggio sito a 1P di un maggior fabbricato in ca. a 3 piani ft, individuato in catasto con il **sub 10** particella **100** foglio di mappa **12** del Comune di Isola Capo Rizzuto, censito in catasto nella categoria A3 Classe 2 consistenza 5.5 vani Rendita € 312.48 di mq complessivi **mq 114** e con esclusione delle parti scoperte di mq 111

2) posto auto a PT del maggior fabbricato in ca. a 3 piani ft individuato in catasto con il **sub 5** particella **100** foglio di mappa **12** del Comune di Isola Capo Rizzuto, censito in catasto nella categoria C6 Classe 2 consistenza 27 mq Rendita € 27,89

il tutto come meglio descritto nella perizia dell'ing. Filippo Maltese del 19.1.2026 agli atti della procedura;

- in relazione ai predetti immobili è stata ricevuta offerta irrevocabile di acquisto al prezzo di € 15.000 oltre imposte, costi e oneri in ordine alla vendita.

Tutto ciò premesso,

BANDISCE LA SEGUENTE

PROCEDURA COMPETITIVA DI VENDITA

invita

alla formulazione di **offerte migliorative rispetto a quella in premessa** per l'acquisto dei beni immobili indicati con le modalità ed alle condizioni riportate nel seguente Regolamento, ai sensi degli artt. 213 e 216 CCII.

CONDIZIONI DI PARTECIPAZIONE:

1. Identificazione dei beni oggetto di vendita competitiva

LOTTO UNICO composto da:

1) alloggio sito a 1P di un maggior fabbricato in ca. a 3 piani ft, individuato in catasto con il sub 10 particella 100 foglio di mappa 12 del Comune di Isola Capo Rizzuto, censito in catasto nella categoria A3 Classe 2 consistenza 5.5 vani Rendita € 312.48 di mq complessivi mq 114 e con esclusione delle parti scoperte di mq 111

2) posto auto a PT del maggior fabbricato in ca. a 3 piani ft individuato in catasto con il sub 5 particella 100 foglio di mappa 12 del Comune di Isola Capo Rizzuto, censito in catasto nella categoria C6 Classe 2 consistenza 27 mq Rendita € 27,89

il tutto come meglio descritto nella perizia dell'ing. Filippo Maltese del 19.1.2026 agli atti della procedura.

SITUAZIONE DELL'IMMOBILE

Nella relazione peritale è stato evidenziato, quanto alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica nonché all'esistenza della dichiarazione di agibilità che:

- per entrambi i due **sub 10 e 5 componenti il lotto unico**, ai sensi e per gli effetti della legge 47/85 è stata avanzata istanza di condono edilizio nel 1986, che non è stata completata e non è stato richiesto il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria per cui ne consegue che **allo stato manca il certificato di agibilità in quanto non rilasciabile in simili condizioni;**

- a seguito di sopralluogo è emerso che nel tempo all'interno dell'alloggio sono state apportate significative innovazioni di carattere distributivo, verosimilmente mai segnalate al Comune che danno origine ad una **evidente difformità** fra la planimetria allegata alla domanda di condono e lo stato attuale dei luoghi;

- tale irregolarità potrà essere sanata, dopo l'ottenimento del Permesso di Costruire in Sanatoria, mediante deposito di una SCIA in Sanatoria e versamento della relativa oblazione al momento di circa € 1.000,00, sia per l'alloggio che per il vano a piano terra, destinato a garage, nel quale è stata modificata la dimensione della porta di ingresso senza autorizzazione e modificando di fatto la destinazione da autorimessa a deposito;

- **l'ammontare della spesa complessiva da sostenere, comprensiva di oneri, oblazione, spese varie e competenze da corrispondere al tecnico incaricato, possa considerarsi globalmente pari ad € 8.000,00.**

Per ogni ulteriore maggior dettaglio si rinvia alla **perizia dell'ing. Filippo Maltese del 19.1.2026.**

2. Prezzo base di vendita e offerta minima

Il Prezzo Base è pari ad € 15.000,00 oltre imposte e spese tutte di gara e di vendita.

In deroga al disposto di cui all'art. 216, co. 7, CCII, non verranno ritenute efficaci offerte inferiori al Prezzo Base stabilito nel presente avviso.

3. Modalità di presentazione dell'offerta

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita ciascun interessato dovrà depositare un'offerta di acquisto ad un prezzo non inferiore a quanto sopra indicato al superiore punto 2) (€ 15.000 oltre imposte e spese tutte di gara e di vendita).

Le offerte di acquisto (in bollo) dovranno essere presentate **entro le ore 11.00 del giorno 9.9.2026**, presso l'ufficio del curatore avv. Dario Finardi 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 Giudiziale 54/2025".

4. 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 IT43A0880711701000000894613 con causale "lotto unico, versamento cauzione".

Il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo e sia visibile sul conto della procedura entro il giorno 9.9.2026 ore 9.00. 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.

5. Contenuto dell'offerta ed allegati

L'offerta dovrà contenere, a pena di inammissibilità:

- a) 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, nome, cognome e luogo e data di nascita, codice fiscale del legale rappresentante che sottoscrive l'offerta con prova dei poteri di firma);
- b) dichiarazione di espressa accettazione di tutte le condizioni di cui al presente avviso di vendita e di aver preso visione delle perizie e degli allegati agli atti della procedura;
- c) prezzo offerto, secondo quanto sopra individuato, oltre imposte come per legge e spese di trasferimento;
- d) 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;**
- e) **l'indirizzo di posta elettronica certificata al quale si intendono ricevere tutte le comunicazioni relative alla procedura competitiva;**

f) 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 minorenni, 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.

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.

6. 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 CCII **l'offerta non è efficace se il prezzo offerto è inferiore ad € 15.000,00**, se perviene oltre il termine stabilito o se l'offerente non presta cauzione nei tempi e nella misura indicata, se non è sottoscritta e se non contiene quali allegati i documenti indicati nell'avviso di vendita.

L'offerta è irrevocabile.

7. Apertura delle buste ed eventuale gara tra gli offerenti

L'apertura delle buste avverrà davanti al curatore presso l'ufficio in Verona V.lo San Bernardino 3, il giorno **9.9.2026 alle ore 11.30** alla presenza dell'offerente originario e degli offerenti ulteriori.

In caso di più offerte valide (compresa quella di cui alle premesse), si procederà immediatamente a gara, partendo dall'offerta più alta.

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

La curatela 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, la curatela procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.

In assenza di offerte migliorative rispetto a quella di cui in premessa il lotto unico sarà aggiudicato al predetto offerente in premessa.

8. 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 nelle perizie agli atti della procedura. È onere degli offerenti prendere visione delle perizie 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 30 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 dopo il versamento del saldo prezzo. Il notaio sarà indicato dalla curatela.

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 camerali, 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 curatela 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. 217 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.

9. Pubblicità

Del presente avviso sarà data pubblica notizia 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, e www.publicomonline.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. Ufficio competente

La documentazione relativa al presente avviso, ivi comprese le relazioni di stima, è a disposizione presso il curatore.

Ulteriori informazioni presso il curatore avv. Dario Finardi e mail finardi@studiolegalefinardi.it.

La curatela

I N F O R M A

gli offerenti che, per partecipare alle vendite giudiziarie, non è necessaria alcuna forma di intermediazione.

Verona 29 maggio 2026

Il curatore avv. Dario Finardi