

TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA

SEZIONE SECONDA CIVILE

GIUDICE DELEGATO: Dott. Francesco Bartolotti

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA CCII: nn. 49/2023 e 50/2023 - sent. n. 145/2023

LIQUIDATORE: Dott. Marco Piva

*

AVVISO DI VENDITA

MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA ASINCRONA

*

Il sottoscritto dott. Marco Piva, con studio in Verona, in Via Locatelli, n. 1, nominato Liquidatore nelle procedure di liquidazione controllata nn. 49/2023 e 50/2023

PREMESSO

-) che con sentenza n. 145/2023 il Tribunale di Verona ha dichiarato aperta le procedure di liquidazione controllata del patrimonio dei sovraindebitati – procedura familiare, nominando Giudice Delegato il Dott. Francesco Bartolotti e Liquidatore il dott. Marco Piva;

-) che in data 11/05/2026 il Giudice Delegato ha autorizzato lo scrivente Liquidatore ad esperire la procedura competitiva *ex art.* 216 CCII per la vendita dell'immobile;

AVVISA CHE

dal giorno 27/07/2026 alle ore 12:00 al giorno 29/07/2026 alle ore 12:00 si darà luogo alla vendita telematica alle condizioni e modalità di seguito indicate dei seguenti

BENI IMMOBILI

LOTTO UNICO

Diritto di proprietà 1/1 di capannone ad uso deposito/magazzino con annesso ufficio - sito in Pressana (VR), Via Don Carlo Bellini n. 15, identificato al Catasto Fabbricati del predetto Comune come segue:

Fg. 21 m.n. 676, sub 4, Cat. D/8, R.C. € 1.432,00,

Catasto Terreni

Ente urbano - Foglio 21, Particella 676;

al valore d'asta di euro 9.787,42 (novemilasettecentoottantasette/42)

offerta minima euro 9.787,42 (novemilasettecentoottantasette/42).

In caso di gara eventuali offerte in aumento: euro 1.000,00 (mille euro/00)

Situazione catastale urbanistica

Trattasi di complesso edilizio avente destinazione d'uso commerciale (D/8) così come pervenuto da Variazione nel classamento del 31/05/2018 Prat. N. VR0085155, nella fattispecie capannone di tipo industriale adibito a magazzino edile non presidiato, con annesso ufficio direzionale e relativi spazi scoperti esclusivi.

L'immobile insiste su di un lotto pianeggiante della superficie di circa 1.270 mq completamente recintato e con unico accesso carrabile posto sull'interna Via Don Carlo Bellini SNC.

La proprietà confina, a Nord/est con la strada di accesso al lotto, a Sud/est con il mappale N. 437 ove insite un complesso residenziale, a Sud/ovest con i mappali 172, 160, 493, 298 e 155 a carattere produttivo/artigianale e residenziale, mentre a Nord/ovest è riconoscibile con i mappali N. 517 e 509 un lotto completamente ineditato a carattere edificatorio.

Oltre al già citato fabbricato, composto da magazzino con uffici, è riscontrabile all'interno della proprietà, un'altra costruzione non presente agli atti rinvenuti e verosimilmente destinata a deposito, nonché, altra appendice sul fondo del magazzino che ne determina una variazione di sagoma dello stato dichiarato.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5[^] comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6[^] comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano.

Titoli edilizi:

-) Concessione edilizia n. 53/96 per il Progetto per la costruzione di un'abitazione con annesso deposito.

Titolo di provenienza: C.E. 53/96.

Formalità gravanti sull'immobile che non verranno cancellate

Sull'immobile oggetto di esecuzione non gravano:

- 1) Formalità non opponibili alla procedura ma che non verranno cancellate.
- 2) Formalità opponibili alla procedura e che non verranno cancellate.

Si rimanda comunque espressamente alla perizia di stima e relativa integrazione, pubblicate unitamente al presente avviso, per maggiori dettagli e per tutto quanto non riportato nel presente avviso.

Stato di occupazione – locazioni

Alla data della pubblicazione dell'avviso di vendita, sulla base di quanto risulta in atti, l'unità è libera e non vi sono contratti di locazione in essere relativi ai beni in vendita.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avverrà alle seguenti condizioni:

1. la vendita, da considerarsi vendita forzata, avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; 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 sicché l'esistenza di eventuali vizi, 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, 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 nella stima, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. È onere degli offerenti prendere visione della perizia e della documentazione allegata, da cui è tratto il presente avviso e verificare la loro attualità;
2. la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto e l'eventuale applicazione dell'IVA;
3. in caso di più offerte valide, si procederà a gara competitiva avanti il Liquidatore, l'immobile verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Nel caso di assenza di rilanci e di più offerte dello stesso valore, l'immobile verrà aggiudicato a chi abbia presentato la cauzione più alta o, a parità di cauzione, a chi abbia offerto un termine inferiore per il versamento del saldo prezzo o, a parità di tutte le condizioni innanzi enunciate, a chi abbia presentato l'offerta per primo;
4. La gara si svolgerà nella modalità asincrona così come definita dall'art. 24 del DM 32/2015 che prevede che i rilanci possono essere formulati esclusivamente in modalità telematica in un lasso temporale predeterminato e senza la simultanea connessione del giudice o del referente della procedura. Per tutto quanto non espressamente previsto in ordine all'offerta telematica, si rinvia a quanto disposto dal D.M. 32/2015.

Spese

Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali inerenti al trasferimento, le spese di registrazione, volturazione e trascrizione dell'atto di vendita, gli oneri notarili conseguenti a seguito dell'aggiudicazione definitiva, ed ogni altra spesa e/o onere accessorio conseguente alla presente vendita competitiva.

Si avvertono gli offerenti che, la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo sull'immobile

sarà ordinata con decreto del giudice “una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo”, a cura del Notaio incaricato e a spese dell’aggiudicatario.

Saldo prezzo

Il saldo del prezzo dovrà essere versato, dedotta la somma già prestata a titolo di cauzione, unicamente mediante assegni circolari entro e non oltre 120 giorni dalla aggiudicazione (termine perentorio e non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale dei termini processuali) e comunque nelle modalità che verranno indicate in sede di aggiudicazione.

Regime fiscale

Sulla base delle informazioni allo stato disponibili, il lotto è di proprietà di persona fisica, non esercente attività d’impresa, arte o professione e il trasferimento sarà assoggettato alle relative imposte.

Mutuo ipotecario

L’aggiudicatario potrà versare il prezzo mediante accensione di mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita *ex art. 585 co.3 c.p.c.*. In tale caso, l’aggiudicatario dovrà darne esplicita comunicazione al Liquidatore.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

L’offerta di acquisto è irrevocabile e può essere presentata esclusivamente in modalità telematica, previo accesso al sito www.fallcoaste.it, selezione del bene di interesse e, tramite il comando “*Iscriviti alla vendita*”, compilazione del modulo ministeriale di “presentazione offerta.

Il “*Manuale utente per la presentazione dell’Offerta Telematica*” indicante tutti i passaggi necessari per completare la procedura di presentazione dell’offerta in modalità telematica è disponibile nel sito ufficiale del Ministero al seguente indirizzo:

https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/ManualeUtenteOfferta06_08_2021.pdf

Gli offerenti telematici partecipano alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito www.fallcoaste.it. Tra 120 e 180 minuti prima della gara le offerte verranno trasmesse al gestore della vendita.

Gli ammessi alla gara riceveranno 30 minuti prima dell’inizio delle operazioni di vendita, all’indirizzo PEC indicato nel modulo ministeriale di offerta, le credenziali per accedere alla vendita in oggetto. Un ulteriore invito a connettersi per partecipare alle operazioni di vendita verrà trasmesso a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile fornito nell’offerta.

La gara avrà inizio al termine delle operazioni per l’esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal Liquidatore al termine dell’apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

L'offerta potrà contenere anche l'eventuale riserva di nomina di un terzo (artt. 571, 579 e 583 c.p.c.). La dichiarazione di nomina dovrà redigersi in forma di scrittura privata autenticata e, oltre che dall'offerente, dovrà essere sottoscritta anche dal terzo per accettazione della nomina stessa, sia delle condizioni di vendita di cui infra. La riserva dovrà essere sciolta e fatta pervenire al Liquidatore non oltre i tre giorni successivi all'aggiudicazione. Le previsioni relative al contenuto e agli allegati dell'offerta sono stabilite a pena d'invalidità della stessa e di esclusione dell'offerente dal successivo svolgimento della procedura competitiva.

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>.

Documenti da allegare all'offerta telematica

- copia del bonifico attestante il versamento della cauzione, con indicazione di CRO;
- copia del documento di identità e del tesserino fiscale dell'offerente e dell'eventuale coniuge in comunione dei beni, nonché del permesso di soggiorno (se cittadino extracomunitario) in corso di validità;
- se l'offerta è formulata da più persone, 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 anche per immagine della procura speciale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale;
- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, visura camerale estratta dal registro delle imprese avente data non anteriore a 90 giorni precedenti il deposito dell'offerta da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se il soggetto offerente è minorenne, 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.

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 intestato a "CMS Centro Multiservizi srl", alle seguenti coordinate IBAN: IT08U0503411709000000004570 - conto corrente acceso presso BCC di Verona e Vicenza Soc. Coop., filiale di Pescantina (VR) indicando come causale "CAUZIONE LOTTO UNICO LIQUIDAZIONE CONTROLLATA CCII nn. 49/2023 e 50/2023 TRIB VR".

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 dovrà essere versata in tempo utile per 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.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente indicato per il versamento delle cauzioni, l'offerta generata telematicamente priva di relativa cauzione sarà considerata inammissibile.

SVOLGIMENTO DELLA GARA E AGGIUDICAZIONE

Apertura delle buste ed eventuale gara tra gli offerenti

L'esame delle offerte sarà svolto tramite il portale www.fallcoaste.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Liquidatore e dal soggetto specializzato CMS Centro Multiservizi Srl solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.fallcoaste.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Si precisa che anche nel caso di mancata connessione/presenza da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara tra gli offerenti mediante la piattaforma www.fallcoaste.it sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo).

La gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle buste di offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

Modalità di rilanci in modalità asincrona: la gara avrà la durata di tre giorni, dal 27/07/2026 alle ore 12:00 al 29/07/2026, e terminerà alle ore 12:00.

Il gestore della vendita telematica comunica ai partecipanti ogni rilancio all'indirizzo di posta elettronica indicato in sede di registrazione per la presentazione dell'offerta.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi **cinque minuti** prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di **cinque minuti** per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Entro il giorno successivo alla scadenza della gara, comprensiva degli eventuali prolungamenti, il Liquidatore procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale (con esclusione del sabato e dei giorni festivi).

Trasferimento del bene

Il trasferimento del lotto a favore dell'aggiudicatario avverrà mediante rogito notarile.

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 indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 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 rifiuto o inadempimento dell'obbligo di versare quanto sopra, nel termine indicato, da parte dell'aggiudicatario o del terzo dallo stesso nominato, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta dalla procedura a titolo di penale per l'inadempimento, salvo il risarcimento del maggior danno.

L'aggiudicatario sarà immesso nel possesso dei beni a cura del Liquidatore.

ULTERIORI INFORMAZIONI

Liberazione dell'immobile

Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del Liquidatore, salvo esenzione dell'aggiudicatario.

Pubblicità

Del presente avviso sarà data pubblica notizia, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, mediante pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche accessibile all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it>. Il presente avviso verrà pubblicato anche sul sito www.cmultiservizi.com, nonché, in accordo con CMS Centro Multiservizi Srl, verrà garantito 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 della Vendita Telematica

Il Gestore dell'asta telematica nominato dal Giudice è Zucchetti Spa il cui portale è 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 o scrivere all'indirizzo help@fallco.it.

Custodia

Le attività da compiersi sono affidate a CMS Centro Multiservizi Srl. Per visionare l'immobile e avere informazioni in ordine alle modalità di vendita, alla consistenza, alle caratteristiche e all'aggiornamento all'attualità dello stato di fatto e di occupazione del bene, consultare la perizia di stima e/o rivolgersi alla società CMS Centro Multiservizi srl con sede in San Giovanni Lupatoto (VR), Via Monte Ortigara n. 5a - tel. 045/8536410 - fax 045/4851148 – e-mail: amministrazione@centromultiservizisrl.com.

I beni posti in vendita sono visionabili mediante richiesta scritta da far pervenire alla società CMS Centro Multiservizi srl all'indirizzo e-mail: amministrazione@centromultiservizisrl.com avendo cura di indicare i dati di riferimento della procedura, il recapito telefonico e allegando copia del documento d'identità del richiedente, preferibilmente entro 20 giorni prima della data fissata per la vendita.

I beni posti in vendita sono visionabili previa richiesta anche tramite il Portale delle Vendite Pubbliche utilizzando l'apposito *form* di “*richiesta prenotazione visita*”.

I N F O R M A

gli offerenti che, per partecipare alle vendite giudiziarie, non è necessaria alcuna forma di intermediazione e che, eventuali chiarimenti e delucidazioni, potranno essere richieste al Liquidatore.

Verona, 06/06/2026

Il Liquidatore
Dott. Marco Piva