

TRIBUNALE DI VERONA
SEZIONE FALLIMENTARE

AVVISO DI VENDITA IN MODALITA' SINCRONA TELEMATICA

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE: IMPRESA EDILE RIGONI S.R.L.

Numero: 135/2024

Sentenza numero: 216/2024 del 26.09.2024

GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa Monica Attanasio

CURATORE: Dott.ssa Silvia Passilongo

DELEGATO: CMS Centro MultiServizi Srl

Il sottoscritto Curatore Dott.ssa Silvia Passilongo con studio in Via Dossetto, 5, Nogarole Rocca (VR), nominato Curatore della procedura n. 135/2024

PREMESSO

- che con decreto del 31.03.2025 il Giudice delegato ha autorizzato lo scrivente curatore ad esperire la procedura competitiva ex art. 216 CCII per la vendita;

AVVISA CHE

il giorno 28 Ottobre 2026 ore 10:00 si darà luogo alla **vendita** competitiva sincrona telematica, ai sensi degli artt. 213, 214 e 216 ccii, alle condizioni e modalità di seguito indicate, dei seguenti:

**BENI IMMOBILI
LOTTO UNICO**

In Comune di **Trevenzuolo**, località Fagnano, Via Capitello, appena a sud del centro comunale in un contesto di abitazioni sparse e terreni agricoli. Si tratta di un fondo a potenzialità edificatoria di forma regolare trapezoidale, sito a mezzogiorno di via Campagnola, oggi di fatto un prato libero, di **complessivi 1.472 mq.**
Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Trevenzuolo in data 22 gennaio 2025 emerge che:

- il mappale 495 di 48 mq. è tipizzato in Z.T.O B2 "zone di centro urbano"
- i mappali 494, 496 e 497 che sommano 1.424 mq. sono tipizzati in Z.T.O C2 "aree destinate all'espansione residenziale" con obbligo di strumento urbanistico attuativo con successivo permesso alla realizzazione delle relative opere di urbanizzazione. Sul terreno gravano vincoli di tipo ambientale: Vincolo paesaggistico D. Lgs. 42/2004 corsi d'acqua art. 7 e Ambiti prioritari per la protezione del suolo art. 15.

In sostanza si tratta di un'area inserita in un contesto di edilizia residenziale a bassa

densità e che si presta alla fabbricazione di villette a schiera previa autorizzazione alle necessarie opere di urbanizzazione primaria.

Catasto Fabbricati del Comune di Trevenzuolo:

- Fg 22, particella 494 di mq. 779, RD di euro 8,09 e RA di euro 4,43;
 - Fg 22, particella 495 di mq. 48, RD di euro 0,50 e RA di euro 0,27;
 - Fg 22, particella 496 di mq. 590, RD di euro 6,12 e RA di euro 3,35;
 - Fg 22, particella 497 di mq. 55, RD di euro 0,57 e RA di euro 0,31;
- Per un totale mq. 1.472.

Provenienza

I cespiti sopra indicati sono pervenuti in piena proprietà alla Società IMPRESA EDILE RIGONI S.R.L. con atto di compravendita in data 30 novembre 2015 n.87264/23892 di rep. Notaio Lombardi Lucio, trascritto a Verona in data 4 dicembre 2015 al n. 43311 R.G. e n.28363 R.P.

Il tutto meglio descritto nella perizia di stima redatta in data 19 febbraio 2025 dal Dr. Maurizio Bertoldo esperto estimatore iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di VR.

Prezzo base: € 32.000,00 (trentaduemila/00)

Offerta minima: € 32.000,00 (trentaduemila/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

Si dà atto che l'immobile viene venduto libero; in ogni caso, qualora risultasse occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile alla procedura esecutiva, la liberazione dell'immobile sarà effettuata dall'aggiudicatario a propria cura e spese.

**LA VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' SINCRONA TELEMATICA
avverrà il giorno 28/10/2026 alle ore 10:00**

Nel giorno fissato, si procederà:

- all'apertura delle offerte d'acquisto presentate in via telematica ai sensi dell' art. 216 CCII;
- all'esame delle offerte alla presenza in collegamento degli offerenti;
- all'eventuale deliberazione sull'offerta;
- all'eventuale gara in modalità telematica 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 tramite il Portale delle Vendite Pubbliche ed allegare cauzione 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; nel caso di pluralità di offerte valide, al fine di individuare il migliore offerente, si procederà ad una gara al rialzo (offerte in aumento per 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 Delegato dovrà redigere apposito verbale.

L'atto pubblico di trasferimento sarà redatto dal Notaio entro 60 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 100.000,00 € un compenso pari al 3%, con un minimo fatturabile di € 1.500,00; per un prezzo di aggiudicazione da 100.001,00 € a 500.000,00 € un compenso pari al 2%; per un prezzo di aggiudicazione da 500.001,00 € un compenso pari all' 1%; 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 **60 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 Verona, piazza Zara 7C.

Pubblicità

Del presente avviso sarà data pubblica notizia, almeno 45 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 propri, 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 Curatore 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.

OFFERTE

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.dgsia@giustiziacerit.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 **"CCII Liquidazione Giudiziale Impresa Edile Rigoni Srl"** alle seguenti coordinate **IBAN: IT54 0 05034 11751 000000004605**, con causale **"Cauzione Lotto unico"** 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 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 referente della procedura (professionista delegato);
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima indicata nell'avviso di vendita, a pena di esclusione;
- la data, l'orario e il numero di CRO 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 e suoi allegati.

3) Documenti da allegare all'offerta:

- copia della contabile del bonifico attestante il versamento della cauzione;
- copia del documento di identità e del tesserino fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;
- 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 co-offerenti;
- 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. 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 GENERALI

L'offerta telematica non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore all'offerta minima indicata, 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 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 collegarsi alla piattaforma telematica.

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 in via telematica utilizzando la piattaforma del gestore.

In caso di presentazione di una sola offerta valida, si procederà all'aggiudicazione anche in mancanza di 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 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 in conformità all'articolo 12 del D.M. 32/2015, alle coordinate bancarie indicate nell'offerta, con spese a carico dell'offerente.

Verona, 26/09/2026


Il Curatore
Dott.ssa Silvia Passilongo

