Tribunale di Verona

Sezione Fallimenti

FALLIMENTO n.146/2018

GIUDICE DELEGATO: Dott. Luigi Pagliuca

CURATORE FALLIMENTARE: Dott.ssa Elena Guerra

AVVISO DI VENDITA MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA

SINCRONA TELEMATICA

Il sottoscritto curatore Dott.ssa Elena Guerra, con studio in Cerea, Via XXV Aprile 30, nominato curatore fallimento n. 146/2018

PREMESSO

- che con sentenza n. 152/2018 il Tribunale di Verona ha dichiarato il fallimento della società Virginia 2005 Srl, nominando giudice delegato Dott. Luigi Pagliuca e curatore fallimentare delegato alla vendita la Dott.ssa Elena Guerra;
- che con decreto, ex artt. 41 e 104-ter legge fallimentare, il giudice delegato al fallimento ha autorizzato il curatore fallimentare ad esperire la procedura competitiva ex. art. 107 legge fallimentare, per la vendita dell'immobile,
- che con provvedimento del 31/12/2020 il Giudice Delegato ha autorizzato la vendita competitiva nella forma sincrona telematica (D.M. 32/2015 art. 2)
- che la società Mercury Auctions S.r.l. (di seguito, per brevità, denominata "Mandatario") ha ricevuto dal Curatore della Procedura in intestazione, mandato per la gestione della vendita relativa al bene immobile della Procedura;

AVVISA

che il giorno 16/01/2025 dalle ore 14:30 in poi si darà luogo alla vendita degli immobili sotto descritti, alle condizioni e modalità di seguito indicate.

FISSA

quale prezzo base di vendita le somme stabilite per i lotti come di seguito indicato, **oltre IVA** se e ove dovuta, con offerte in aumento non inferiori a quanto indicato di seguito.

LOTTO 10 – AREA EDIFICABILE

Piena proprietà di n. 3 lotti di terreno con edificazione diretta di un complesso con unità abitative di diversa tipologia e consistenza oltre alla Cabina Enel (Lotto B - C - D – L della perizia), sito in Oppeano (VR) fraz. Mazzantica, Via Don Giocondo Tonin e così censiti al Catasto Terreni:

- ✦ Fg. 23 Mapp. 323 qualità semin. Irrig. Cl. 3 – ha 0.42.11 – R.D. 27,67 euro R.A. 20,66 euro superficie mq 4.211- Volume edificabile mc 5.257,36;
- ✦ Fg. 23 Mapp. 320 qualità semin. Irrig. Cl. 3 – ha 0.41.79 – R.D. 27,41 euro R.A. 20,50 euro superficie mq 4.179 - Volume edificabile mc 7.980,52;

- ✦ Fg. 23 Mapp. 321 qualità semin. Irrig. Cl. 3 – ha 0.34.75 – R.D. 22,79 euro R.A. 17,05 euro superficie mq 3.475 - Volume edificabile mc 5.532,90;
- ✦ Catasto Fabbricati – Foglio 23, Mappale 341, categoria D/1, Rendita 44,00 euro

Totale prezzo base 180.000,00 oltre IVA, imposte di legge che gravano sul trasferimento ed alle spese di cancellazione dei gravami, e nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova e si troverà al momento della vendita.

Sul prezzo di aggiudicazione sono applicati i **diritti d'asta** a favore di Mercury Auctions Srl nella misura del **4% (quattro percento) oltre IVA, interamente a carico dell'Aggiudicatario.**

Data della vendita: 16 Gennaio 2025 ore 14:30

Valore di perizia: € 1.689.370,20

Prezzo base d'asta: € 180.000,00; Offerta minima: € 180.000,00;

Rilancio minimo: € 1.000,00

Termine presentazione offerte: 15 Gennaio 2025 ore 13:00

Situazione urbanistica e catastale:

Si rinvia alla perizia di stima redatta dal Geom. Antonella Carmagnani.

Non sono presenti certificati di conformità di impianti tecnologici né attestati di prestazione energetica.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^a 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; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

DETERMINA

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

1 - Contenuto dell'offerta ed allegati

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita ciascun interessato dovrà depositare un'offerta di acquisto per il lotto, come meglio sopra individuato, che intende acquistare ad un prezzo non inferiore all'offerta minima di vendita.

La gara si svolgerà nella modalità **sincrona telematica**, così come definita dall'art. 2 del DM 32/2015 che prevede che i rilanci possono essere formulati solo in modalità telematica.

L'offerta di acquisto può essere presentata in modalità telematica, previo accesso al sito <https://mercuryauctions.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: http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_26_1.wp?previousPage=pst_26&contentId=DOC4003.

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.

Si avverte che l'utente, una volta registrato, è responsabile dei propri codici di accesso (username e password), che verranno comunicati dal sistema e non potrà cederli o divulgarli a terzi, in quanto attraverso tali codici avverrà la sua identificazione nel sistema.

Gli offerenti telematici partecipano alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito <https://mercuryauctions.fallcoaste.it>

Per assistenza in merito alla presentazione delle offerte in modalità telematica si potrà contattare il numero 0307751645 o scrivere all'indirizzo info@mercury-auctions.com.

Il Mandatario potrà inviare messaggi a tutti i partecipanti, ovvero solo ad alcuni di questi, per avvisarli circa la tempistica di inizio della gara o per altre comunicazioni. I messaggi saranno visualizzati dai partecipanti nella pagina della vendita.

La gara, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate 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 Professionista Dott.ssa Elena Guerra 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.

2- Termine e modalità di deposito dell'offerta e della 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

IBAN IT 80 X 03069 59404 10000590019

intestato a Fallimento Virginia 2005 Srl.

Tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c..

Il deposito dell'offerta dovrà essere visibile sul conto della procedura entro l'inizio dell'asta.

Il bonifico, con causale "Fallimento Virginia 2005 Srl n. 146/2018, lotto n.10, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita.

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

L'offerente telematico 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 sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it.

La restituzione della cauzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente indicato nel modulo di offerta.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- l'importo offerto per l'acquisto del bene;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento):
 - la richiesta di agevolazioni fiscali, salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo;
 - 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, 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;
 - 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:
 - o presentatore;
 - o soggetto che sottoscrive l'offerta per la modalità cartacea.

3. - Apertura delle buste ed eventuale gara tra gli offerenti

Il Mandatario, nella data ed all'orario dell'udienza di vendita, provvederà all'apertura delle buste telematiche e verificata la completezza e correttezza della documentazione allegata, autorizzerà gli "offerenti telematici" comunicando il perfezionamento dell'iscrizione. Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

In ogni caso la richiesta di iscrizione comporterà la contestuale formulazione di un'offerta per il prezzo corrente che si perfezionerà solo a seguito dell'autorizzazione della partecipazione di cui al paragrafo precedente.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito <https://mercuryauctions.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.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite la piattaforma <https://mercuryauctions.fallcoaste.it>.

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 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.

Ogni rilancio durante la gara, dovrà essere non inferiore a euro 1.000,00; in caso di gara tra gli offerenti, aggiudicherà al maggior offerente (allorché siano trascorsi 60 (*sessanta*) secondi dall'ultima offerta senza che ne segua altra maggiore).

Ogni offerta effettuata in sede d'asta corrisponde ad un'offerta irrevocabile d'acquisto del lotto al prezzo offerto oltre oneri di legge, se dovuti, e diritti d'asta.

L'offerta perde efficacia quando è superata da un'offerta successiva per un prezzo maggiore effettuata con le modalità sopra indicate.

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

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Se nel termine di 10 gg dall'aggiudicazione provvisoria il Curatore ricevesse un'offerta irrevocabile di acquisto di un importo non inferiore al 10 % del prezzo di aggiudicazione potrà sospendere la vendita e procedere ad una nuova asta tra l'aggiudicatario e il nuovo offerente.

RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE

All'offerente non aggiudicatario la cauzione sarà restituita dopo lo svolgimento della gara al più presto. Il Curatore è autorizzato alla restituzione ai partecipanti non aggiudicatari delle cauzioni dai medesimi versate, senza necessità di ulteriore mandato del G.D. Tale autorizzazione dovrà essere presentata in banca e sarà idonea a consentire la esecuzione dei bonifici restitutivi immediatamente. Il curatore dovrà depositare al Giudice Delegato entro dieci giorni lavorativi dall'aggiudicazione del bene, la informativa sull'esito della vendita e sull'esecuzione dei bonifici restitutori alle coordinate bancarie raccolte preventivamente col modulo in uso.

La visione dell'immobile sarà possibile previa richiesta da effettuarsi utilizzando l'apposito form di "richiesta prenotazione visita" presente sul Portale delle Vendite Pubbliche, oppure previo appuntamento con il Mandatario da concordarsi per iscritto, anche via e-mail, con preavviso di almeno 5 (cinque) giorni lavorativi prima delle date prescelte.

4 - 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 o tramite assegno circolare il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 90 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 al notaio rogante che verrà nominato.

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 di 90 giorni, 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. In tale caso, il Professionista 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.

L'aggiudicatario sarà immesso nel possesso dei beni a cura del Professionista, salvo che venga esentato dall'aggiudicatario. Da quel momento saranno a carico dell'acquirente tutti gli oneri relativi ai detti beni, compresi quelli relativi alla vigilanza, alle utenze, imposte e tasse, e ogni altro onere di pertinenza.

5 - Principali condizioni della vendita

Si indicano di seguito, a titolo non esaustivo e con riserva di eventuali modifiche e/o integrazioni, le principali condizioni contrattuali della vendita immobiliare che sarà conclusa con l'aggiudicatario:

- **la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova**, come dettagliatamente descritto nella perizia redatta dall'esperto stimatore del fallimento di cui in premessa, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, 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 di prezzo**;
- per eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile verrà emesso dal giudice delegato apposito decreto di cancellazione del quale verrà consegnata copia conforme al nuovo proprietario che provvederà a proprie spese alla cancellazione (v. infra al punto successivo);
- l'esistenza di eventuali vizi, difetti, mancanza di qualità o difformità dell'immobile venduto, oneri di qualsiasi genere per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella perizia di cui sopra o emersi dopo la compravendita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento anche in deroga all'art. 1494 c.c., indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo a base d'asta, e in relazione agli stessi l'acquirente rinuncia a qualsiasi azione risolutoria, risarcitoria e/o indennitaria nei confronti del fallimento;
- eventuali adeguamenti degli immobili e dei suoi impianti alle norme in materia di tutela ecologica, ambientale, energetica nonché, in generale, alle disposizioni di legge vigenti, sono a carico esclusivo dell'acquirente; sarà inoltre onere dell'acquirente, a propria cura e spese, la dotazione della certificazione tecnico/amministrativa prevista dalle vigenti normative, dispensando espressamente la procedura fallimentare della produzione ed allegazione (es. attestato prestazione energetica, conformità impianti). Si ricorda che l'attestato di prestazione energetica, qualora mancante, sarà a totale carico dell'aggiudicatario.

Sono a esclusivo carico dell'acquirente tutte le spese, gli oneri fiscali ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita (I.V.A., imposta di registrazione, costi di trascrizione e quant'altro occorrente), oltre le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti.

6 - Avvertimenti e disposizioni generali

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 dal giudice "una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo".

Ai sensi dell'art. 46 comma 5 d.p.r. 380/2001 l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria (cfr. anche art. 40/6 capo IV della legge 28 febbraio 1985 n. 47), dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla vendita.

Grava su ciascun partecipante alla gara di vendita l'onere di prendere preventiva, integrale ed accurata visione del presente avviso di vendita, della perizia di stima del disciplinare di gara, del modello di presentazione delle offerte, nonché delle condizioni generali di vendita.

Si precisa che la liquidazione del complesso immobiliare è da intendersi effettuata alla condizione "**visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trova**" e l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati, successivamente all'aggiudicazione. 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 - Foro competente

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso;

Per ogni e qualsiasi controversia relativa al presente avviso di vendita corredato dal disciplinare di gara e dalle condizioni generali di vendita, alla sua interpretazione, esecuzione, validità o efficacia, nonché per ogni altra controversia comunque connessa al medesimo e/o alla presente procedura competitiva sarà competente in via esclusiva il foro di Verona.

8 - Pubblicazione e pubblicità

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 107 l.f. che richiama l'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità:

- 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 c.p.c.

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.

Cerea, lì 14/11/2024

Il Curatore
Dott.ssa Elena Guerra