TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 106/2025

Giudice Delegato: dott.ssa Cristiana Bottazzi-dott.ssa Bellingeri Pierangela

Curatori: avv. Michela Modena **-** dott. Giulio Gastaldello

*** *** ***

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ SINCRONA MISTA

QUARTO ESPERIMENTO

ISTITUTO VENDITE SRL ERA CASA ASTE DELEGATO

Il sottoscritto Mauroner Alberto, direttore dell'Istituto Vendite S.r.l. Era Casa aste con sede in Ferrara via del Lavoro, n. 22, delegato alla vendita del sottoindicato compendio immobiliare, dai Curatori avv. Michela Modena e dott. Giulio Gastaldello**,** fissa la vendita per il giorno **mercoledì 10 febbraio 2027 ore 9:30 e seguenti, in Verona Via Risorgimento, 31,** salvo eventuali ritardi, determinati da cause di forza maggiore, con le modalità successivamente descritte, dei seguenti immobili:

Lotto 1

Tipologia immobile Capannone commerciale di circa 3.354 mq

Diritto oggetto di vendita - Piena Proprietà 1/1

Catasto Fabbricati, Comune di Villa Bartolomea (VR)

Foglio 6 – particella 655 – categoria D/1 – Rendita € 13.912,20

Valore di stima € 546.000,00

Stato di occupazione: libero

Prezzo base: € 279.552,00

Offerta minima per partecipare: € 209.664,00

Rilancio minimo di € 1.000,00

Cauzione 10% (dieci per cento) del prezzo offerto

Dalla perizia in atti risulta la presenza di difformità che dovranno essere oggetto di sanatoria, come analiticamente descritto nella perizia estesa dall'arch. Andrea Zenaretti, alla quale si rimanda per ogni ulteriore approfondimento e che qui si riepilogano:

Irregolarità edilizie / catastali presenti:
spese tecniche per pratica Docfa per aggiornamento catastale € 1.500,00
Detrazione per spese tecniche per la presentazione di una pratica SCIA € 5.000,00
Detrazione per sanzione da corrispondere al Comune € 1.000,00
Detrazione per diritti di segreteria da corrispondere al Comune € 58,00
Totale deprezzamenti già detratti dal valore di stima € 7.558,00

Lotto 2

Tipologia area edificabile di circa 2.234 mq

Catasto terreni Comune di Villa Bartolomea (VR):

Foglio 6 – particella 607 – qualità Seminativo – Classe 2 – Superficie 810 mq – deduzione DS1R – Reddito Dom. € 8,53 – Reddito agrario € 4,18

Foglio 6 – particella 632 – qualità Seminativo – Classe 2 – Superficie 1524 mq – deduzione DS1R – Reddito Dom. € 16,05 – Reddito agrario € 7,87

Valore di stima € 70.000,00

Stato di occupazione: libero

Prezzo base: € 35.840,00

Offerta minima per partecipare: € 26.880,00

Rilancio minimo di € 1.000,00

Cauzione 10% (dieci per cento) del prezzo offerto

Il tutto come meglio identificato e descritto nella perizia estimativa redatta dall'arch. Andrea Zenaretti **consultabile sui siti internet:** www.liveaste.it;www.asteferrara.it;www.giudiziarieaste.it; www.veronaaste.it; www.lasta.it; www.asteannunci.it; www.pvp.it.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

1. La vendita avverrà 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.
2. La vendita 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, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamenti catastali, di impianti alle legge vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate, 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**.**
3. L'aggiudicatario, in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.
4. *La cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli avverrà previa emissione da parte del Giudice Delegato di decreto che ordini la cancellazione dei gravami iscritti e che verranno individuati dal Notaio rogante e con ogni onere e costo a carico dell'aggiudicatario. L'emissione del decreto potrà avvenire solo dopo il pagamento del saldo prezzo.*
5. Entro il medesimo termine per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà rendere ai Curatori, mediante apposita dichiarazione scritta, le informazioni necessarie per lo svolgimento delle verifiche ai sensi dell'art. 22 d.lgs. 231/2007 secondo il modello che verrà consegnato dai Curatori al momento dell'aggiudicazione all'offerente che abbia presentato offerta cartacea o spedito a mezzo e-mail all'offerente che abbia presentato offerta, nonché comunicare se intende avvalersi di eventuali agevolazioni

fiscali.

6. La vendita degli immobili sarà soggetta ad imposte secondo Legge.
7. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita – comprese la spesa per le cancellazioni delle formalità - sarà a carico dell'aggiudicatario.
8. Per tutto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge
9. È possibile, per i partecipanti alle aste, ottenere mutui a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente al cd. *protocollo ABI* per la concessione di mutui agli aggiudicatari. È possibile conseguire presso il sito ABI, l'elenco delle banche aderenti: si invitano gli offerenti a contattare direttamente le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa direttamente **presso il delegato alla vendita, istituto Vendite Era Casa Aste in Verona Via Risorgimento n. 31 entro le ore 12:00** del giorno precedente la data stabilita per l'esame delle offerte, anche per i partecipanti on line. Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del Curatore, la data della vendita.

Nessuna altra indicazione – né numero o nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro – deve essere apposta sulla busta.

Qualora l'interessato fosse impossibilitato a recarsi direttamente presso lo studio del Curatore per provvedere a depositare la busta contenente l'offerta, potrà procedere alla spedizione dell'offerta in busta chiusa a mezzo lettera raccomandata/assicurata o spedizione del plico a mezzo corriere **presso il delegato alla vendita, istituto Vendite Era Casa Aste in Verona Via Risorgimento n. 31**. La busta che verrà spedita dovrà contenere la busta chiusa, il cui contenuto dovrà corrispondere a quanto di seguito riportato.

Si precisa inoltre che per l'offerta spedita valgono i medesimi termini di deposito stabiliti per il deposito diretto dell'offerta, quindi entro le ore 12.00 del giorno precedente quello fissato per l'esame delle offerte.

L'aggiudicatario, per pagare il saldo prezzo, ha la facoltà, ai sensi dell'art. 585, co. 3, c.p.c., di far ricorso ad un contratto di finanziamento con iscrizione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato; in tal caso il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'istituto di credito mutuante, al quale le somme saranno restituite in caso di revoca dell'aggiudicazione, senza aggravio di spese per la procedura.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata *ex* art. 587 c.p.c. e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.

Solo all'esito degli adempimenti succitati ed altresì della produzione di aggiornati certificati sia catastali che relativi alle iscrizioni e trascrizioni effettuate sul bene, nonché del pagamento delle spese di trasferimento come sottoindicate, verrà rogitato l'immobile con spese Notarili a carico dell'aggiudicatario

In nessun caso, sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che risulti offerente e al favore del quale sia stata pronunciata l'aggiudicazione.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario, le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale e spese Notarili.

In aggiunta al prezzo di aggiudicazione, è a carico dell'aggiudicatario il pagamento delle somme necessarie per la sanatoria degli eventuali abusi e, quindi, di quelle somme dovute a titolo di oblazione, canoni concessori, *etc.*

L'offerta, in marca da bollo di € 16,00 dovrà contenere:

1) il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, la residenza, lo stato civile ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
2) in caso di **partecipazione on line** sarà necessaria l'iscrizione al sito **www.liveaste.it** in particolare si richiede che esista corrispondenza tra il soggetto

che si iscrive al sito sopra indicato ed il soggetto che parteciperà all'asta, a tal fine sarà indispensabile la carta d'identità e il codice fiscale sia esso persona fisica o persona giuridica **e la stampa del proprio profilo della registrazione con il codice ID dovrà essere inserita all'interno della busta**.

3) l'indicazione del bene per il quale l'offerta è proposta;
4) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base;
5) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, che non potrà essere superiore a **90 giorni** dalla data di aggiudicazione e la cui mancata indicazione comporterà che s'intenderà fissato il termine massimo di **90 giorni**;
6) l'espressa dichiarazione di avere preso visione dell'elaborato predisposto dall'esperto;
7) la dichiarazione di essere edotto sulle descrizioni contenute nell'elaborato peritale in ordine agli impianti e di dispensare espressamente la procedura dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, sia la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando l'intenzione di voler assumere direttamente tali incombenze;
8) In caso di partecipazione **on line**, le modalità di versamento **del deposito cauzionale restano invariate, rispetto a quelle previste per la partecipazione diretta in sala**. Il partecipante dovrà pertanto disporre il deposito cauzionale in busta chiusa con assegni circolari, da consegnare entro le ore 12:00 del giorno antecedente quello stabilito per la vendita (come sopra indicato), presso l'Istituto Vendite S.r.l. Era Casa aste in **Verona Via Risorgimento, 31**, unitamente alla domanda di partecipazione, regolarmente compilata, **scrivendo all'interno della busta**, che la modalità di partecipazione è **ON LINE**, indicando esattamente il lotto per cui si intende partecipare e le proprie credenziali di iscrizione al sito internet **www.liveaste.it** , inserendo all'interno della busta la stampa del proprio profilo con **il codice ID**.
9) All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento d'identità dell'offerente; se l'offerente è una società, dovranno essere allegati il relativo certificato del registro delle imprese, fotocopia del documento d'identità di colui che ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e sarà presente all'apertura della busta, partecipando all'eventuale gara, nonché, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri;

nella stessa busta contenente l'offerta dovrà essere inserito **un assegno circolare non trasferibile intestato a** "**L.G. n. 106-2025**" o cantabile del **bonifico intestato** a "**L.G. n. 106-2025**", alle seguenti coordinate: **IBAN: IT 50 U 05034 11702 0000 0000 7074** indicando come causale "Cauzione Lotto Uno" o "Cauzione Lotto due" per un importo minimo del 10 % del prezzo offerto (e non del prezzo base), a titolo di cauzione, che sarà trattenuta dalla procedura in caso di rifiuto all'acquisto;

10) **gli assegni circolari** depositati unitamente alle offerte saranno restituiti a coloro che non si saranno resi aggiudicatari immediatamente dopo la gara e di tale circostanza sarà dato atto nel verbale di vendita e **quelli depositati con bonifico** saranno restituiti, sul conto corrente su cui sono stati emessi, nei tempi necessari per avere l'autorizzazione di restituzione da parte del Giudice Delegato;
11) Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale, ad esempio, un codice di sicurezza sociale od un codice identificativo. In ogni caso, deve essere anteposto il codice del Paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo *standard* ISO 3166–1alpha-2code dell'*International Organization for Standardization*.
12) L'offerente dovrà indicare anche l'indirizzo della casella di posta elettronica o l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.
13) **Quando l'offerta è formulata da più persone**, alla stessa deve essere allegata la procura, redatta per atto pubblico o scrittura privata autenticata, rilasciata dagli altri offerenti a colui che, **tra questi, abbia l'esclusiva facoltà di formulare offerte in aumento.**
14) Quando l'offerente è coniugato, occorrerà indicare anche le generalità del coniuge non offerente, al fine di poter trasferire ad entrambi il bene, in caso di aggiudicazione.
15) All'offerta dovranno essere allegati i documenti comprovanti i poteri o la legittimazione (ad esempio, procura speciale o certificato camerale).

MODALITA' DI AGGIUDICAZIONE DEI BENI

Le buste saranno aperte alla data, **ora e luogo fissati per l'esame delle offerte**, alla presenza degli offerenti ove comparsi ed ivi ammettendo la presenza di coloro che si dichiarano offerenti per il bene cui si riferiscono le offerte in esame. Ai sensi dell'art. 20 del Decreto del Ministero della Giustizia 26.2.2015 n. 32, alle operazioni di vendita senza

incanto possono prendere parte, oltre al delegato alla vendita con modalità telematiche, il giudice, il gestore della crisi da sovraindebitamento/curatore/Curatore.
In caso di partecipazione su supporto on-line, il portale del gestore della vendita assicura l'accesso degli offerenti al documento informatico contenente i dati delle offerte e sostituisce i nominativi con pseudonimi od altri elementi distintivi in grado di assicurarne l'anonimato.
L'offerta presentata **nella vendita senza incanto è per legge irrevocabile**. L'offerente è tenuto a presentarsi all'esame delle offerte sopra indicato. Nel caso di mancata comparizione dell'unico offerente, l'aggiudicazione verrà disposta, sentite le parti ed i creditori non intervenuti e salva l'applicazione delle previsioni di cui all'art. 572, II e III comma, c.p.c.
A norma dell'art. 572, II comma, c.p.c., se l'offerta è pari o superiore al valore stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa è senz'altro accolta.

In caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente.

Il bene verrà provvisoriamente aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto senza che nel tempo stabilito preventivamente dal delegato **di 60 secondi** vi siano stati ulteriori rilanci.

Le buste contenenti le offerte verranno aperte **15 minuti prima dell'ora fissata** per la vendita, per consentire lo svolgimento di adempimenti necessari per la partecipazione all'asta dei soggetti presenti ed eventuali partecipanti on line. L'I.V. Era casa aste e il Curatore della procedura, verificata la regolarità dei depositi cauzionali, procederà ad autorizzare i singoli partecipanti ed in tal sede verrà generato il codice di attivazione all'asta per gli utenti on line. Nell'ipotesi in cui si verifichi l'affluenza di molti interessati e le operazioni preliminari richiedano un tempo superiore ai 15 minuti indicati, l'asta comincerà al termine del completamento delle predette operazioni preparatorie.

In caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente; ad ogni persona presente, sarà attribuito un numero identificativo (paletta) in ordine di deposito e la gara inizierà, tra coloro che hanno depositato offerta regolare e che sono presenti al momento della distribuzione dei numeri identificativi, due minuti dopo la verifica e l'inserimento dei dati nel

programma gestionale. A gara iniziata nessuna persona potrà partecipare se non era presente al momento della distribuzione dei numeri identificativi**.** Alla gara saranno anche ammessi i partecipanti on line; nell'ipotesi in cui si verifichi un blackout del programma on line durante la fase di vendita, se parziale, sarà bloccato il tempo residuo in attesa del ripristino, se definitivo, l'asta sarà temporaneamente sospesa, bloccando il tempo residuo; il partecipante on line sarà raggiunto telefonicamente dal personale dell'Istituto Vendite srl Era Casa aste e dovrà quindi fornire: il codice identificativo attribuito dall'Istituto Vendite srl Era Casa aste, il proprio codice fiscale e il numero di carta di identità per eseguire una corretta identificazione dell'utente, pertanto la vendita proseguirà tra le offerte in sala e quelle al telefono.

La gara procederà tramite offerte palesi con rilancio minimo di € 1.000,00 del prezzo base (quindi dell'offerta più alta pervenuta) ed il bene verrà aggiudicato al miglior offerente.

Nella vendita non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

La gara dovrà dichiararsi chiusa quando siano decorsi **60 secondi** dall'ultima offerta senza che siano stati effettuati rilanci ulteriori.

Se il prezzo offerto all'esito della gara è inferiore al prezzo base o dell'offerta minima se prevista**,** non si farà luogo alla vendita.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti o per loro assenza, l'aggiudicazione sarà disposta a favore di colui che abbia offerto **il maggior prezzo ovvero**, in caso di parità di prezzo offerto, a chi abbia **versato la cauzione di maggiore importo** ovvero, in caso di parità di prezzo e di importo della cauzione, a chi abbia **offerto di pagare nel minor tempo** possibile, ove le offerte siano tutte equivalenti, l'aggiudicazione avverrà in favore di colui che ha **presentato l'offerta per primo**.

L'aggiudicatario entro 30 giorni dall'aggiudicazione dovrà versare, per i diritti d'asta spettanti all' I.V. Era Casa aste di Ferrara, intestato ad "Istituto Vendite Srl", nella misura del **2,5 % oltre IVA** calcolato sul prezzo dell'aggiudicazione finale, presso gli uffici dell'Istituto Vendite S.r.l., (dalle ore 9,00 alle ore 12,00) con assegno circolare o con

bonifico; contestualmente verrà rilasciata ricevuta da presentare al Notaio stesso.

L'aggiudicatario dovrà effettuare il saldo prezzo, detratto l'importo delle cauzioni di cui sopra indicate, a mezzo assegni circolari intestati a "L.G. n. 106-2025" entro 90 giorni e rogito avanti a Notaio indicato dalla procedura, iscritto nel Foro di Verona, scelto dalla procedura. Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il G.D. con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione. In tale caso, i curatori potranno, a loro 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. Se il prezzo ricavato dalla successiva vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente potrà essere condannato al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

Restano a carico dell'aggiudicatario, le imposte, le tasse per il trasferimento della proprietà dell'immobile, le spese Notarili, le spese per la voltura catastale e le imposte per le cancellazioni ipotecarie.

Maggiori informazioni possono essere reperite consultando i siti internet www.liveaste.it;www.ferraraaste.it;www.giudiziarieaste.it;www.veronaaste.it; www.eracasadaste.it; www.asteannunci.it; oppure contattando direttamente l'Istituto Vendite S.r.l. Era Casa aste di Ferrara - n. tel. 0532/56655, 3356740955, 33561622872.

***Per richiedere la visita e possibile inviare una mail di richiesta, allegando copia del documento, a* perizie360@gmail.com**

Verona, 23 novembre 2026

Il delegato alla vendita

Alberto Mauroner