

28/11/2024

C.F. e P.Iva
Tribunale di Verona 51/2024 L.C. del 15.07.2024
G.D. dott. Francesco BARTOLOTTI
Liquidatore avv. Nicola CALTRONI

TRIBUNALE DI VERONA

Sezione II Civile

*Istanza n. 16
del 22/11/2024*

Liquidazione Controllata n. 51/2024 (CCI)

Sentenza di apertura della L.C.: n. 176/2024 del 15.07.2024

Giudice Delegato: dott. Francesco Bartolotti

Liquidatore: avv. Nicola Caltroni

*

Istanza per l'autorizzazione alla vendita di beni immobili ex artt. 216 e 275 CCII (Lotto 2)

Preg.mo Sig. Giudice Delegato,

premesso

- che il programma di liquidazione è stato depositato nel fascicolo telematico e in data 19.11.2024 è stato approvato (Programma di liquidazione approvato [\(Doc. n. 1\)](#));
- che tra i beni oggetto di liquidazione è compresa la quota di **2/33 della proprietà** di due immobili, appartamenti di civile abitazione (d'ora innanzi "Lotto 2"), siti nel Comune di Grezzana (VR) e censiti al Catasto Fabbricati al:
 - a) Foglio 24, mappale 79, sub 16, cat. A/3, consistenza 7,5 vani, rendita euro 619,75;
 - b) Foglio 24, mappale 79, sub 21, cat. A/2, consistenza 3,5 vani, rendita euro 225,95;
- che il dott. Massimo Gronich, su incarico del debitore sig. Fabio Tacchella, in data 5 giugno 2023 ha redatto una perizia di stima del Lotto 2, che valuta i 2/33 dei due immobili in complessivi **euro 12.800,00** (Perizia stima quota 2-33 immobile Stallavena [\(Doc. n. 2\)](#));
- che il liquidatore ha notificato la sentenza di apertura della liquidazione controllata ai n. 12 comproprietari del Lotto 2, attualmente abitato dalla sig.ra , del debitore e dei comproprietari;
- che, a seguito di un colloquio con il Giudice Delegato, è emersa l'opportunità di redigere una perizia che verifichi la congruità del prezzo di stima;
- che, di conseguenza, il curatore ha richiesto un preventivo per la verifica di congruità all'arch. Andrea Zenaretti di Verona, stimatore per conto del Tribunale di Verona nell'ambito delle esecuzioni immobiliari e delle procedure concorsuali (Preventivo arch. Andrea Zenaretti verifica prezzo di stima [\(Doc. n. 3\)](#)).



Ciò premesso, il sottoscritto liquidatore avv. Nicola Caltroni, ai sensi degli artt. 216 e 275 CCII,

chiede

al Giudice Delegato di essere autorizzato:

I. ad **incaricare** l'arch. Andrea Zenaretti di redigere una relazione sulla congruità del prezzo di stima della perizia redatta dal dott. Massimo Gronich in data 5 giugno 2023;

II. successivamente alla stima, a **vendere** mediante procedura competitiva e con pubblicazione di ordinanza, avviso di vendita e perizia di stima, oltre alla predetta relazione di verifica della congruità del prezzo di stima, almeno trenta giorni prima *ex art.* 216, comma V, CCII sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp>) nonché sui siti *internet*: www.astalegale.net e www.asteimmobili.it, i seguenti beni immobili alle seguenti;

III. successivamente alla vendita, a **stipulare** l'atto di compravendita del Lotto 2 alle condizioni di cui al presente atto, con il soggetto che risulterà aggiudicatario ed al prezzo che risulterà all'esito della procedura competitiva.

Condizioni

IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

➤ **Lotto 2 quota di 2/33 della proprietà di:**

a) Catasto Fabbricati del Comune di Grezzana (VR), Foglio 24, mappale 79, sub 17, cat. A/2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 102 mq, rendita euro 290,51;

b) Catasto Fabbricati del Comune di Grezzana (VR), Foglio 24, mappale 79, sub 21, cat. A/2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 99 mq, rendita euro 225,95,

al prezzo base di vendita che sarà individuato a seguito della relazione di verifica della congruità del prezzo di stima dell'arch. Andrea Zenaretti, oltre imposte come per legge ed ogni altro onere o costo di trasferimento e cancellazione dei gravami iscritti.

Il prezzo offerto non potrà essere inferiore al 100% del predetto prezzo base.

L'offerta irrevocabile d'acquisto dovrà indicare il prezzo offerto per un importo non inferiore al prezzo base, pena la nullità dell'offerta.

Ognuno, tranne i debitori, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile personalmente o a mezzo di avvocato, anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.

LUOGO E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

L'offerta è rigorosamente segreta e andrà presentata in busta chiusa da depositare presso lo studio legale dello scrivente liquidatore, "*Studio Legale CUC*", sito in Verona, Via del



Risorgimento n. 3, entro le ore 10:00 del giorno 23.01.2025, unitamente ad un assegno circolare non trasferibile intestato a "SO.GE.IM. S.A.S. IN LIQ.CONTR." nella misura del 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione.

L'offerta dovrà contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che presenta l'offerta personalmente o a mezzo di procuratore speciale),
- i corrispondenti dati del coniuge, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni,
- il lotto per il quale l'offerta è proposta,
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione,
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

All'offerta dovranno essere allegati:

- una fotocopia del documento di identità dell'offerente unitamente a copia del tesserino fiscale,
- il certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura e/o l'atto di nomina che giustifichi i poteri, se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto,
- la procura speciale con firma autenticata da Notaio, in caso di partecipazione all'incanto tramite rappresentante;
- l'autorizzazione del giudice tutelare, se l'offerente è minorenne (l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori).

APERTURA DELLE BUSTE

L'apertura delle buste avverrà presso lo studio legale dello scrivente liquidatore, "Studio Legale CUC", sito in Verona, Via del Risorgimento n. 3, alle ore 10:00 del giorno 24.01.2025 alla presenza degli offerenti.

In caso di unica offerta valida la stessa sarà accolta in via immediata con redazione di verbale di aggiudicazione.

In caso di più offerte valide si procederà contestualmente ad una gara fra gli offerenti,



partendo dall'offerta più alta e con rilanci minimi obbligatori di € 500,00.

Il bene sarà aggiudicato al miglior offerente all'esito della gara; l'aggiudicazione sarà definitiva. Immediatamente dopo la gara gli assegni circolari, depositati unitamente alle offerte, saranno restituiti ai non aggiudicatari.

CONDIZIONI GENERALI 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, 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 dalla fallita – 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.

È onere degli offerenti prendere visione della perizia e dei suoi allegati, da cui è tratto l'avviso di vendita, e verificare la loro attualità.

INFORMAZIONI E VISIONE DEGLI IMMOBILI

Per consultare la perizia, visionare l'immobile e avere informazioni in ordine alle modalità di vendita, alla consistenza e alle caratteristiche dei beni gli offerenti possono rivolgersi allo scrivente liquidatore e consultare i documenti pubblicati su *internet*.

SALDO DEL PREZZO E SPESE ULTERIORI

In caso di rifiuto all'acquisto, di mancato pagamento nei termini e/o di mancata stipula dell'atto di compravendita nei termini, la somma depositata a titolo di cauzione sarà trattenuta da liquidatore e l'aggiudicatario si intenderà decaduto.

Entro **sessanta giorni** dall'aggiudicazione dovrà essere versato il saldo del prezzo a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato a "SO.GE.IM. S.A.S. IN LIQ.CONTR."; nei successivi **trenta giorni** dal versamento dovrà essere stipulato l'atto notarile di compravendita presso notaio scelto di comune accordo dalle parti.



Tutti gli oneri e le spese per la stipulazione dell'atto notarile sono 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.

FORMALITÀ GRAVANTI I BENI

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri (conservativi).

La cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli avverrà ai sensi dell'art. 217, comma II, CCII 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.

MUTUO IPOTECARIO

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto di aggiudicazione.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo mediante mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, ai sensi dell'art. 216, comma VII, CCII.

In tal caso, è onere dell'offerente:

- indicare all'aggiudicazione, l'istituto bancario con il relativo referente interno e il notaio richiesto di stipulare l'atto di finanziamento;
- depositare entro 15 giorni dal saldo del prezzo, copia autentica del contratto di finanziamento.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge ed in particolare gli artt. 216 e 217 CCII.

Il liquidatore chiede sin d'ora al Giudice Delegato di essere autorizzato a stipulare gli atti di compravendita di ciascun lotto alle condizioni di cui al presente atto, con i soggetti che risulteranno aggiudicatari all'esito della procedura competitiva e al prezzo di aggiudicazione.

Elenco documenti con link attivi:

[01. Programma di liquidazione approvato](#)



[02. Perizia stima quota 2-33 immobile Stallavena](#)

[03. Preventivo arch. Andrea Zenaretti verifica prezzo di stima](#)

Con osservanza.

Verona, 22 novembre 2024

- Il Liquidatore -
avv. Nicola Caltroni

