



TRIBUNALE DI VERONA  
Sezione Volontaria Giurisdizione

AVVISO DI VENDITA VOLONTARIA TRAMITE ASTA

Il sottoscritto avv. Nicola Caltroni, nominato curatore dell'Eredità Giacente n. 13394/2023 V.G.,

**premesse**

- che in data 17.09.2024 il Tribunale di Verona lo ha autorizzato a vendere i seguenti immobili;
- che la relazione di stima redatta in data 21.11.2024 dall'esperto incaricato, il geom. Ilenia Berti, ha valutato il Lotto Unico in euro 186.500,00;
- che il prezzo base del Lotto Unico coincide con l'offerta minima per partecipare all'asta ed è pari a: **euro 186.500,00**;
- che il compendio – posto in vendita per la *piena proprietà* – è così descritto:
  - A. unità abitativa: Catasto **Fabbricati**, Comune di **Erbezzo** (VR), fg. **18**, mappale n. **301 sub 1**, categoria A/2, classe 1, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 159 mq, totale escluse aree scoperte 155 mq, rendita € 302,13, indirizzo Via Roma, piano T;
  - B. unità accessoria: Catasto **Fabbricati**, Comune di **Erbezzo** (VR), fg. 18, mappale n. **301 sub 2**, categoria C/6, classe 1, consistenza 50 mq, superficie catastale 63 mq, rendita € 46,48, indirizzo Via Roma, piano S1;
- che gli offerenti potranno presentare offerte e cauzione su supporto cartaceo;
- che il prezzo base di vendita sarà soggetto ad imposte come per legge ed ogni altro onere o costo di trasferimento e la cancellazione dei gravami iscritti sarà a carico di parte aggiudicataria;
- che dalla perizia a firma del geom. Ilenia Berti, asseverata con Verbale in data 25.11.2024 a firma del Funzionario Giudiziario presso la Cancelleria del Tribunale di Verona, dott.ssa Giovanna Fasoli, risulta che relativamente agli immobili posti in vendita, sono stati reperiti i provvedimenti autorizzativi elencati a pag. 15 della predetta perizia:
- che sempre dalla perizia del geom. Ilenia Berti risulta che “*considerata l'epoca del progetto (anni '60) e le difformità riscontrate è possibile regolarizzare l'immobile a mezzo di presentazione di Permesso di Costruire in sanatoria*” e che il costo stimato per regolarizzare le difformità è pari ad euro 5.000,00 circa;

- che è onere degli offerenti prendere visione della perizia di stima, nonché di tutta la documentazione allegata e resa disponibile sui siti *internet*;
- che gli immobili sono liberi e nella disponibilità del curatore dell'Eredità Giacente.

### **Disciplinare di vendita**

Il trasferimento dei diritti posti in vendita, successivo all'aggiudicazione è soggetto alle norme di legge previste dal codice civile e il relativo atto, così come l'eventuale preliminare di cui infra, saranno stipulati dal **notaio Giovanni Calvelli** di Verona, presso lo studio notarile Calvelli in Verona, via Enrico Tazzoli n. 6, 37121 – Verona – Tel. 045.8009543.

La vendita avverrà a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni, con tutte le eventuali pertinenze, accensioni, servitù attive e passive, senza alcuna garanzia per evizione, difetti, molestie ed esclusa ogni responsabilità per l'eventuale esistenza di pesi, gravami e diritti che possono essere fatti valere da terzi sui beni medesimi.

Eventuali differenze non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. Tale 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 o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alla legge, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e non evidenti in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento o riduzione del prezzo essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'Eredità Giacente è esonerata da ogni responsabilità per l'esistenza di qualsivoglia diritto di terzi.

Trattandosi di beni immobili, la vendita avrà tutti gli effetti di legge solo ed esclusivamente a seguito di stipula – che dovrà avvenire entro **trenta giorni** dall'aggiudicazione definitiva – di scrittura privata autenticata o altro atto notarile equipollente a mezzo del notaio Calvelli, il cui costo sarà a carico dell'aggiudicatario.

La partecipazione alla procedura competitiva implica il riconoscimento di aver preso integrale visione del presente avviso di vendita, delle perizie di stima e di tutti i documenti resi disponibili dal curatore dell'eredità giacente.

L'offerta irrevocabile di acquisto – a pena di nullità dell'offerta stessa – non dovrà essere inferiore all'offerta minima per partecipare all'asta di **euro 186.500,00**, oltre imposte di legge ed oneri a carico dell'aggiudicatario.

L'offerente prende atto ed espressamente accetta che, con la presentazione dell'offerta irrevocabile, si impegna ad accettare e ritenere vincolanti le condizioni di vendita contenute e previste nel presente disciplinare di vendita.

### **Presentazione dell'offerta**

Per poter partecipare all'asta è necessario consegnare a mano o inviare a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento da recapitarsi inderogabilmente presso lo studio dello scrivente curatore dell'eredità giacente, sito in **Verona, Via del Risorgimento n. 3, entro le ore 12:00 del 13.02.2025**, un'offerta di acquisto, presentata in busta chiusa e senza alcun segno di riconoscimento, che dovrà riportare esclusivamente la dicitura "*Eredità Giacente n. 13394/2023, asta 14.02.2025*" ed il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), senza nessun'altra indicazione aggiunta e dovrà contenere:

- offerta irrevocabile di acquisto corredata da fotocopia del documento di identità e codice fiscale dell'offerente;
- certificato o visura del Registro delle Imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichino i poteri se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto;
- l'autorizzazione del giudice tutelare se l'offerente è minorenne (l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori);
- la cauzione per un importo pari al 10% del prezzo offerto mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "*Eredità Giacente n. 13394/2023 V.G. Tribunale di Verona*";
- l'indicazione di un recapito di posta elettronica certificata a cui inviare ogni comunicazione, oltre ad un recapito telefonico.

L'offerta dovrà contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico, del soggetto offerente;
- il prezzo offerto non potrà essere inferiore al 100% del prezzo base come sopra individuato;
- l'impegno irrevocabile dell'offerente a stipulare l'atto di trasferimento della proprietà, entro trenta giorni dall'aggiudicazione definitiva con pagamento del saldo del prezzo, al netto della cauzione versata, nonché delle imposte e oneri di trasferimento, mediante assegno circolare non trasferibile;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dei documenti allegati.

L'offerta dovrà essere depositata in busta chiusa all'esterno della quale saranno annotati:

- il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito (che può anche essere persona diversa dall'offerente);
- la data e l'ora fissata per l'esame delle offerte.

Sono ammesse offerte per persona da nominare: in tal caso il procuratore legale che risulti aggiudicatario per persona da nominare dovrà dichiarare al curatore dell'eredità giacente – a mezzo PEC – entro e non oltre tre giorni dall'aggiudicazione provvisoria il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando altresì il mandato. In mancanza l'aggiudicazione diviene definitiva al nome del procuratore.

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, se inferiore al 100% del prezzo di stima, se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite in misura non inferiore al 10% del prezzo offerto o se risulta carente degli elementi sopra indicati.

La cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto a stipulare l'atto di acquisto da parte dell'aggiudicatario.

L'offerta è irrevocabile.

L'eventuale aggiudicazione è definitiva.

### **Svolgimento della gara ed aggiudicazione**

Le buste saranno aperte avanti il curatore dell'eredità giacente, **presso la sala aste sita in Verona, Via del Risorgimento n. 31, alle ore 10:00 del giorno 14.02.2025**, alla presenza dell'offerente, che dovrà necessariamente presenziare alle operazioni di vendita, a pena di decadenza dell'offerta.

In caso di offerte plurime si assumerà come base d'asta la più elevata tra le offerte pervenute e, verificata la validità delle offerte presentate, si procederà immediatamente alla gara tra gli offerenti tramite offerte palesi, con **rilanci minimi di euro 2.000,00**. Decorso un minuto dall'ultimo rilancio senza che siano formulate nuove offerte si procederà con l'assegnazione al maggior offerente.

Al termine della gara agli offerenti che non risulteranno aggiudicatari verrà restituito l'assegno rappresentativo il deposito cauzionale.

Nel caso in cui siano state presentate più offerte al medesimo importo e nessuno intenda partecipare alla gara, verrà dichiarato aggiudicatario in via provvisoria colui che ha presentato l'offerta per primo in ordine di tempo. In caso di mancata presentazione dell'aggiudicatario alla stipula si procederà all'incameramento della cauzione versata, salvo maggior danno.

In ogni ulteriore e diverso caso l'aggiudicazione decadrà e dovrà ritenersi priva di qualsivoglia effetto e non darà luogo ad alcun diritto in capo all'aggiudicatario provvisorio diverso dalla semplice restituzione di quanto versato a titolo di deposito cauzionale.

In ipotesi di aggiudicazione definitiva, e quindi al verificarsi delle condizioni sopra descritte, l'aggiudicatario dovrà corrispondere il saldo del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione già versata, in un'unica soluzione entro **sessanta giorni** dall'aggiudicazione definitiva.

Nel caso di mancato rispetto da parte dell'aggiudicatario dei termini di stipula di cui sopra, la cauzione già versata sarà incamerata in via definitiva a titolo di multa.

Le somme ricavate dalla vendita verranno utilizzate per ottenere l'assenso alla cancellazione dell'ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Verona con nota n. 16 del 07.04.2023, R.G. 13965, R.P. 2034 di complessivi euro 180.000,00.

Pertanto, le parti autorizzano espressamente il notaio Calvelli ad utilizzare le somme versate per la cancellazione della formalità pregiudizievole sopra indicata.

Tutte le spese di vendita si intendono poste a carico dell'acquirente.

In caso di inadempimento nel versamento delle somme di cui sopra l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione versata.

### **Modalità di pagamento**

Il saldo prezzo dovrà essere corrisposto mediante assegno circolare non trasferibile, la cui intestazione verrà comunicata immediatamente dopo l'aggiudicazione definitiva; l'eventuale importo eccedente quello di euro 180.000,00 comprensivo della cauzione andrà, invece, versato mediante bonifico bancario alle coordinate IBAN del conto corrente intestato a "*Eredità Giacente n. 13394/2023 V.G. Tribunale di Verona*".

\*\*\* \*\*

Per ulteriori informazioni gli interessati potranno rivolgersi al curatore dell'eredità giacente, avv. Nicola Caltroni, con studio in Verona, Via del Risorgimento n. 3, scrivendo al seguente indirizzo PEC: [avvnicolacaltroni@ordineavvocativrpec.it](mailto:avvnicolacaltroni@ordineavvocativrpec.it), o via *e-mail* a: [caltroni@studiolegale.vr.it](mailto:caltroni@studiolegale.vr.it) o chiamando il n. 045/580210.

Verona, 16 dicembre 2024

- Il curatore dell'eredità giacente -  
avv. Nicola Caltroni