



TRIBUNALE DI VERONA  
Sezione Seconda Civile – Procedure concorsuali

AVVISO DI VENDITA MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA  
(art. 14 – novies L. 3/2012)

Il sottoscritto avv. Nicola Caltroni, nominato Liquidatore nella procedura di Liquidazione del Patrimonio n. 9/2022, Giudice dott. Francesco Bartolotti

**premesse**

- che in data 12.04.2022 è stato pronunciato dal Tribunale di Verona il decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio;
- che in data 07.06.2022 è stato approvato il programma di liquidazione ai sensi dell'art. 14-novies L. 3/2012;
- che la relazione di aggiornamento di stima redatta in data 15.02.2025 dall'esperto incaricato, arch. junior Giambattista Feder, ha valutato la **quota** di 1/1 di piena proprietà del LOTTO 1 in euro 210.000,00;
- che il LOTTO 1 è così descritto al Catasto Fabbricati del Comune di Isola Rizza, al Foglio 2:
  - o mapp. **544 sub 1**, Categoria **A/3**, Classe 5, Consistenza 6 vani, Sup. Catastale mq. 147, Rendita Euro 387,34 – Via Primo Maggio; piano T;
  - o mapp. **544 sub 2**, Categoria **C/6**, Classe 3, Consistenza 37 mq, Sup. Catastale mq. 37, Rendita Euro 91,72 – Via Primo Maggio; piano T;
  - o mapp. **544 sub 3**, Categoria **A/3**, Classe 5, Consistenza 5,5 vani, Sup. Catastale mq. 145, Rendita Euro 355,06 – Via Primo Maggio; piano T.

**Disciplinare di vendita**

Il prezzo base dell'asta è pari ad **euro 210.000,00** e l'offerta minima per partecipare all'asta è pari ad **euro 160.000,00**, ai sensi dell'art. 216, c. 7 CCII, con rialzo minimo nell'eventuale gara di euro 2.000,00.

Il prezzo di aggiudicazione sarà soggetto ad imposte come per legge ed ogni onere e costo di trasferimento e cancellazione dei gravami iscritti sarà a carico della parte che risulterà aggiudicataria.

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.

La Procedura 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, entro novanta giorni dall'aggiudicazione, di scrittura privata autenticata o altro atto notarile equipollente a mezzo di notaio indicato successivamente dall'aggiudicatario, il cui costo sarà a carico di quest'ultimo.

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 Liquidatore.

L'offerente si impegna ad accettare e ritenere vincolanti le condizioni di vendita tutte qui contenute e previste.

**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 Liquidatore, "Studio Legale CUC", sito in Verona, Via del Risorgimento n. 3 entro il **15.09.2025 alle ore 12:00**, un'offerta di acquisto, presentata in busta chiusa e senza alcun segno di riconoscimento, la quale dovrà riportare esclusivamente la dicitura "*Liquidazione del Patrimonio n. 9/2022 Tribunale di Verona, asta del 16/09/2025*" 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 copia 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 "Liquidazione del Patrimonio n. 9/2022 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 all'offerta minima per partecipare all'asta come sopra individuata;
- 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 Liquidatore – 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 è inferiore all'offerta minima per partecipare all'asta e se l'offerente non presta cauzione in misura non inferiore al 10% del prezzo offerto.

Ai sensi e per gli effetti del D.M. n. 37/08 e del D.lgs. n. 192/05 e s.m.i. l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto delle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, con la sottoscrizione dell'offerta e/o del presente avviso, dispensa la procedura dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza sia la certificazione/attestato di qualificazione energetica nonché il certificato di destinazione urbanistica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

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

Le buste saranno aperte presso lo studio del Liquidatore in Verona, Via del Risorgimento n. 3, **alle ore 10:00 del giorno 16.09.2025** alla presenza degli interessati, che dovranno necessariamente presenziare alle operazioni d'asta, 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 del 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 cessione, dedotta la cauzione già versata, in un'unica soluzione entro **sessanta giorni** dall'aggiudicazione definitiva.

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

Anche le eventuali pratiche di cancellazione delle formalità pregiudizievoli, ivi comprese tasse, imposte, onorari notarili, sono a carico dell'acquirente.

In caso di rifiuto o inadempimento da parte dell'aggiudicatario dell'obbligo di versare il saldo nel termine di sessanta giorni, l'aggiudicazione si intenderà revocata di diritto 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 tal caso, il liquidatore 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.

Il presente avviso di vendita, in ogni caso, non costituisce proposta irrevocabile né offerta al pubblico né impegna in alcun modo la Procedura a contrarre con gli offerenti.

### **Modalità di pagamento**

Il saldo prezzo potrà essere corrisposto per intero mediante bonifico o assegno circolare non trasferibile intestato a “*Liquidazione del Patrimonio n. 9/2022 Tribunale di Verona*”.

\*\*\*

Per ulteriori informazioni gli interessati potranno rivolgersi al Liquidatore, avv. Nicola Caltroni, con studio in Verona, Via del Risorgimento n. 3, scrivendo via PEC a: [avvnicolacaltroni@ordineavvocativrpec.it](mailto:avvnicolacaltroni@ordineavvocativrpec.it), o via e-mail a: [caltroni@studiolegale.vr.it](mailto:caltroni@studiolegale.vr.it).

Il presente avviso sarà pubblicato sul sito ufficiale del Tribunale di Verona, [www.tribunale.verona.giustizia.it](http://www.tribunale.verona.giustizia.it) nonché su [www.veronaaste.it](http://www.veronaaste.it) - [www.liveaste.it](http://www.liveaste.it) – [www.giudiziarieaste.it](http://www.giudiziarieaste.it) - [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e con ogni altro mezzo idoneo ad assicurarne la massima diffusione.

Verona, 8 maggio 2025

- Il Liquidatore -  
avv. Nicola Caltroni