

TRIBUNALE DI VERONA
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N.148/2025
MODALITA' ASTA SINCRONA TELEMATICA

CON POSSIBILITÀ QUINDI DI OFFERTE SOLO ON LINE

Giudice Delegato: Dott.ssa Cristiana Bottazzi

Curatore: Avv. Ilaria Andreoli

Delegato alla vendita: Istituto Vendite srl Era casa aste

Il sottoscritto Curatore Avv. Ilaria Andreoli, con l'ausilio del delegato alla vendita sig. Mauroner Alberto, direttore dell'Istituto Vendite SRL Era casa aste con sede in Ferrara via del Lavoro, n. 22, autorizzato dal Giudice delegato Dott.ssa Cristiana Bottazzi, **fissa la vendita in MODALITA' SINCRONA TELEMATICA**, per il **giorno 4 giugno 2026 alle ore 09.30**, salvo eventuali ritardi, determinati da cause di forza maggiore, **con termine della gara per lo stesso giorno 4 giugno 2026 alle ore 12.30** dei beni e alle modalità successivamente descritte:

BENI IN VENDITA

LOTTO 1) Casa a schiera con cantina, area esclusiva e autorimessa, sita in Lavagno (VR), loc. Vaghetto, Vicolo don Puglisi snc

., Catasto fabbricati, Comune di Lavagno (VR), Foglio 16, m.n. 1208, sub 14 e 20.

DIRITTO VENDUTO: Piena Proprietà

PREZZO BASE: € 345.000,00 (€ trecentoquarantacinquemila/00)

OFFERTA MINIMA: € 258.750,00 (€ duecentocinquantottosettecinquanta/00)

RILANCIO MINIMO: € 2.000,00

CAUZIONE: 10% del prezzo base € 34.500,00

LOTTO 2) Appartamento piano terra con aree esterne ed autorimessa sito in Lavagno (VR), loc. Vaghetto, Vicolo don Puglisi snc, Catasto fabbricati, Comune di Lavagno (VR), Foglio 16, m.n. 1208, sub 15 e 22.

DIRITTO VENDUTO: Piena Proprietà

PREZZO BASE: € 147.000,00 (€ centoquarantasettemila/00)

OFFERTA MINIMA: € 110.250,00 (€ centodiecimiladuecinquanta/00)

RILANCIO MINIMO: € 2.000,00

CAUZIONE: 10% del prezzo base € 14.700,00

LOTTO 3) Appartamento piano terra con aree esterne ed autorimessa sito in Lavagno (VR), loc. Vaghetto, Vicolo don Puglisi snc., Catasto fabbricati, Comune di Lavagno (VR), Foglio 16, m.n. 1208, sub 16 e 25.

DIRITTO VENDUTO: Piena Proprietà

PREZZO BASE: € 170.000,00 (€ centosettantamila/00)

OFFERTA MINIMA: € 127.500,00 (€ centoventisettemilacinquecento/00)

RILANCIO MINIMO: € 2.000,00

CAUZIONE: 10% del prezzo base € 17.000,00

LOTTO 4) Casa a schiera con area esterna su tre lati, cantina e autorimessa, sita in Lavagno (VR), loc. Vaghetto, Vicolo don Puglisi snc., Catasto fabbricati, Comune di Lavagno (VR), Foglio 16, m.n. 1208, sub 17 e 24.

DIRITTO VENDUTO: Piena Proprietà

PREZZO BASE: € 335.000,00 (€ trecentotrentacinquemila/00)

OFFERTA MINIMA: € 251.350,00 (€ duecentocinquantunmiladuecinquanta/00)

RILANCIO MINIMO: € 2.000,00

CAUZIONE: 10% del prezzo base € 33.500,00

LOTTO 5) Appartamento al piano primo con autorimessa piano, sito in Lavagno (VR), loc. Vaghetto, Vicolo don Puglisi snc., Catasto fabbricati, Comune di Lavagno (VR), Foglio 16, m.n. 1208, sub 19 e 21.

DIRITTO VENDUTO: Piena Proprietà

PREZZO BASE: € 180.000,00(€ centoottantamila/00)

OFFERTA MINIMA: € 135.000,00 (€ centotrentacinquemila/00)

RILANCIO MINIMO: € 2.000,00

CAUZIONE: 10% del prezzo base € 18.000,00

La vendita degli immobili sarà soggetta a imposte secondo legge.

Il tutto come meglio identificato e descritto nella perizia estimativa redatta dal Tecnico incaricato **dott. geom. Arianna Filipozzi** consultabile sui siti internet: www.liveaste.it; www.ferraraaste.it; www.giudiziarieaste.it; www.veronaaste.it; www.lasta.it

La cauzione è da bonificarsi sul conto corrente intestato all' Istituto Vendite Srl - BPER – IBAN IT50L0538713004000000037037, Cod. Swit BPMOIT22XXX.

LE OFFERTE VINCOLANTI POTRANNO ESSERE EFFETTUATE SUL SITO INTERNET WWW.LIVEASTE.IT

Inizio della presentazione delle offerte il 28 Maggio 2026 dalle ore 06.00 con termine di presentazione delle offerte il giorno **03 giugno 2026** alle ore **12:00** unitamente alle documentazioni previste nell'avviso di vendita.

Data di apertura e della verifica delle offerte giorno **03 giugno 2026** dalle ore **13.00**

In caso di più offerenti, il giorno **4 giugno 2026** alle ore **9.30**, si aprirà la gara tra le offerte ammesse considerando, quale base d'asta, la maggior offerta ricevuta, con termine della gara alle ore **12.30 del 4 giugno 2026**, in caso, pervenga un'offerta negli ultimi 3 minuti, l'orario stabilito per la chiusura delle offerte, sarà prorogato di un minuto, fino a quando non spirerà il termine di un

minuto dall'ultima offerta in aumento, senza che siano pervenute ulteriori offerte migliorative la gara sarà considerata conclusa.

Criterio di aggiudicazione: vendita sincrona a partecipazione esclusivamente telematica. Il lotto sarà aggiudicato al migliore offerente.

Nell'ipotesi di presenza di più offerte dello stesso valore e di mancata adesione alla gara il lotto sarà aggiudicato al partecipante che ha offerto temporalmente per primo.

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. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di

pignoramenti e di sentenze dichiarative di procedure concorsuali. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura dell'aggiudicatario.

5. La vendita degli immobili sarà soggetta ad imposte secondo Legge.

6. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

7. Per tutto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge

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

Gli interessati alla partecipazione alla gara, esclusi i soggetti a cui è fatto divieto dalla legge, dovranno **registrarsi all'asta sul sito internet www.liveaste.it** e versare la cauzione pari al **10%** del prezzo base con bonifico bancario accreditato entro le **ore 12.00 del 3 giugno 2026 maggiorato di € 16,00** per marche da bollo (sarà a cura dell'Istituto Vendite srl acquistare la marca da bollo ed emettere la fattura a nome dell'iscritto e applicarla sull'offerta) sul conto corrente intestato a "intestato all'Istituto Vendite Srl - BPER IT50L0538713004000000037037, Cod. Swit BPMOIT22XXX, l'importo cauzionale sarà restituito, dedotta di € 16,00 delle marche da bollo, in ipotesi di mancata aggiudicazione, previa autorizzazione degli Organi della procedura.

L'iscrizione al sito www.liveaste.it prevede:

Il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, la residenza, i dati del documento di identità, il caricamento della carta di identità ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile, 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

Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati nella domanda di partecipazione anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare.

La domanda di partecipazione firmata con firma digitale, (al documento di partecipazione l'Istituto Vendite srl apporrà la marca da bollo di € 16,00) e le documentazioni sotto richieste dovranno essere inserite in pdf sul sito internet www.liveaste.it, nella apposita cartella al momento dell'inserimento dell'offerta vincolante con lo stato civile ed eventuali altre documentazioni richieste

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 - 1 alpha-2 code dell'International Organization for Standardization.

Nell'iscrizione online dovrà indicare: 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 e inserire copie dei documenti (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta);

Inserimento della offerta vincolante e partecipazione all'asta:

- registrati sul sito internet www.liveaste.it inserendo la documentazione richiesta
- fare login
- in alto nel centro si abiliterà un tasto verde "iscriviti all'asta", iscriviti e indica l'importo del versamento cauzionale, in caso si vuole partecipare per più lotti, indicare la somma complessiva dei lotti.
- accedere al **lotto di** interesse e cliccare su "**INSERISCI OFFERTA**" indicare il **l'importo dell'offerta, della cauzione e il cro, attenzione una volta inserita non è modificabile.**

- inserire la documentazione richiesta nella apposita cartella

Sistema di protezione crittografica delle offerte telematiche e dei documenti allegati

Al momento del perfezionamento dell'iscrizione alla procedura di gara e del deposito dell'offerta telematica, il sistema informatico genera automaticamente un **codice PIN univoco associato ad una chiave crittografica di sicurezza**, destinato a garantire la **segretezza, l'integrità e la non accessibilità del contenuto della busta telematica** e dei documenti in essa caricati.

Tale chiave crittografica viene prodotta mediante procedura automatizzata dal sistema e **rimane cifrata e non conoscibile da alcun soggetto fino al termine temporale stabilito nel presente avviso di vendita**, ivi compreso:

- il soggetto offerente;
- eventuali soggetti delegati alla presentazione dell'offerta;
- il legale rappresentante della procedura;
- il professionista delegato;
- ogni altro soggetto terzo.

Fino al momento previsto per la sua liberazione, il contenuto della busta telematica, comprensivo dell'offerta economica e della documentazione allegata, **rimane integralmente secretato e tecnicamente non accessibile**, in modo da assicurare la piena riservatezza della partecipazione e la parità di trattamento tra tutti gli offerenti.

La **chiave/PIN di accesso** verrà resa disponibile esclusivamente mediante **invio automatico all'indirizzo di posta elettronica certificata (PEC) al delegato alla vendita, non prima del giorno e ora stabili del termine stabilito dell'apertura delle buste.**

Solo tramite l'utilizzo di tale PIN sarà possibile:

- procedere all'apertura della busta telematica;
- visualizzare il contenuto dell'offerta;
- accedere ai documenti allegati;

L'invio del PIN nei termini sopra indicati costituisce **condizione essenziale di validità dell'accesso alla procedura di apertura delle offerte**, restando

esclusa qualsiasi possibilità di consultazione anticipata, alterazione o presa visione dei documenti prima del termine fissato dal presente bando.

L'iscritto all'asta avrà **l'abilitazione a partecipare alla gara**, dopo la verifica della documentazione di registrazione e del versamento cauzionale effettuato nei termini previsti; l'esito positivo di tale verifica preliminare permetterà di accedere all'asta con un codice PIN che sarà spedito tramite posta certificata, e permetterà di effettuare le offerte.

Come fare un'offerta on line durante la fase d'asta:

a) fare il **login**;

b) inserire il **codice pin** che riceverà per email nel momento in cui sarà approvato all'asta nel lotto di tuo interesse;

L'offerta formulata sul sito internet www.liveaste.it è irrevocabile, in caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario si impegna ad effettuare il saldo prezzo, entro e non oltre il termine di n. **120 giorni** dalla data dell'asta e di accettare le condizioni di vendita indicate in questo avviso di vendita;

L'offerente dovrà versare anticipatamente, **a titolo di cauzione per ogni singolo lotto**, le somme sopra indicate, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a intestato all' Istituto Vendite Srl Iban IT50L0538713004000000037037, Cod. Swit BPMOIT22XXX **con causale** "Cauzione Liquidazione Giudiziale n. 148/2025 ed il codice ID di iscrizione al portale www.liveaste.it", le offerte sono vincolanti e irrevocabili e di conseguenze accettate tutte le condizioni indicate in questo avviso di vendita, e per l'effetto in caso di mancato pagamento del saldo prezzo nel termine stabilito, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto, con conseguente incameramento della cauzione a titolo di penale da parte della Procedura e, in caso di successiva vendita del Lotto oggetto di offerta ad un prezzo inferiore, l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento della differenza non incassata a titolo di risarcimento del maggior danno;

- Il bonifico della cauzione, con causale "Cauzione Liquidazione Giudiziale n. 148/2025 e indicazione del codice ID dell'iscrizione su www.liveaste.it", dovrà essere effettuato in modo tale che **l'accredito delle somme sia visibile entro le ore 12:00 del giorno 3 giugno 2026**: il numero CRO del bonifico dovrà essere inserito a cura dell'offerente sul sito internet www.liveaste.it (CRO è ricavabile dal codice TRN del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, codice composto da 30 caratteri alfanumerici: il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti a partire dal 6° fino al 16° carattere del TRN.);

RIMBORSI CAUZIONI

- Qualora non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato, secondo la tempistica predetta, **l'offerta non sarà validata** per la partecipazione alla gara;

- L'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito dedotto il costo della marca da bollo, appena possibile ai soggetti offerenti non aggiudicatari;

- La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione a cura dell'I.V.G. esclusivamente sul conto corrente di provenienza;

MODALITA' DI AGGIUDICAZIONE DEI BENI

La data di inizio della gara è fissata per il giorno **4 giugno 2026 alle ore 9.30 sul sito internet www.liveaste.it**, tra le offerte ammesse considerando, quale base d'asta, la maggior offerta ricevuta **con termine di presentazione delle offerte il giorno 4 giugno 2026 alle ore 12:30**, in caso, pervenga un'offerta negli ultimi 3 minuti, l'orario stabilito per la chiusura delle offerte, sarà prorogato di un minuto, fino a quando non spirerà il termine di un minuto dall'ultima offerta in aumento, senza che siano pervenute ulteriori offerte migliorative.

L'aumento minimo è fissato: € 2.000,00 per ogni singolo lotto

L'Istituto Vendite srl Era casa aste, verificata la regolarità dei depositi cauzionali,

procederà ad autorizzare i singoli partecipanti ed in tal sede verrà generato il codice on-line di attivazione all'asta.

- La gara dovrà dichiararsi chiusa quando siano decorsi **60 secondi** dall'ultima offerta senza che siano stati effettuati rilanci ulteriori e comunque entro e non oltre le ore 12.30 del giorno **4 giugno 2026**

- In caso non pervengano più offerte i beni saranno assegnati al presentatore dell'unica offerta pervenuta.

L'aggiudicatario entro 30 giorni dall'aggiudicazione dovrà versare, per i diritti d'asta spettanti all' I.V. Era Casa D'aste, assegno circolare intestato ad "Istituto Vendite Srl" o bonifico, nella misura del **3% oltre IVA**.

L'aggiudicatario dovrà effettuare il saldo prezzo, detratto l'importo delle cauzioni di cui sopra indicate, a mezzo di assegni circolari intestati a "Liquidazione Giudiziale Immobiliare P.M." o a mezzo di bonifico bancario intesto sul conto della procedura IT11T0880711701000000891901 "Immobiliare Pm Società a Responsabilità Limitata Semplificata" precedentemente al rogito da farsi avanti il Curatore e al **Notaio scelto dall'aggiudicatario**, iscritto nel Foro di Verona, entro il termine perentorio **di 120 giorni** dalla data dell'aggiudicazione.

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. 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 e le spese Notarili.

Le spese per la voltura catastale e le imposte per le cancellazioni ipotecarie saranno poste a carico della parte aggiudicatario.

- Se il saldo prezzo non è depositato nel termine stabilito, l'aggiudicatario sarà ritenuto **decaduto dall'aggiudicazione** e la cauzione sarà acquisita definitivamente dalla Procedura. Se il prezzo ricavato dalla successiva vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione venuta meno per effetto della dichiarata decadenza, l'aggiudicatario inadempiente potrà essere condannato al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c..

Maggiori informazioni possono essere reperite consultando i siti internet www.liveaste.it www.astepay.it; www.asteverona.it, www.lasta.it, www.asteferrara.it, www.giudiziarieaste.it; oppure contattando direttamente Istituto vendite srl Era Casa Aste ai numeri telefonici 0532/56655 - n. tel. 335/6740955 – 0376/1888012

Verona, 2 Aprile 2026

Il curatore

Il delegato alla vendita
Istituto Vendite srl Era casa aste
Alberto Mauroner