



TRIBUNALE DI VERONA  
Sezione Seconda Civile – Procedure concorsuali

AVVISO DI VENDITA MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA  
PER LA CESSIONE DI QUOTE DI IMMOBILI

Il sottoscritto avv. Nicola Caltroni, nominato Liquidatore nella procedura di Liquidazione Controllata del Patrimonio n. 51/2024,

**premesse**

- che in data 19.11.2024 il Tribunale di Verona ha approvato il programma di liquidazione della Procedura in epigrafe;
- che in data 28.11.2024 il Tribunale di Verona ha autorizzato la vendita dei seguenti immobili siti nel Comune di Grezzana (VR) e censiti al Catasto Fabbricati al:
  - Lotto 2) Foglio 24, mappale 79, sub 17, cat. A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita euro 290,51
  - Lotto 3) Foglio 24, mappale 79, sub 21, cat. A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita euro 225,95
- che in base alla relazione di stima redatta in data 10.12.2024 dall'esperto incaricato arch. Andrea Zenaretti, il valore di stima dei due lotti è il seguente:
  - Lotto 2) quota di 2/33 di proprietà: euro 6.150,00
  - Lotto 3) quota di 2/33 di proprietà: euro 6.700,00
- che il prezzo base sopra richiamato coincide con l'offerta minima per partecipare alla presente vendita competitiva;
- che gli offerenti potranno presentare offerte e prestare cauzione per ciascun lotto esclusivamente su supporto cartaceo;
- che il rispettivo prezzo 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 ulteriore documentazione catastale può essere ottenuta a mezzo richiesta scritta da inoltrare al Liquidatore;
- che è onere degli offerenti prendere visione della perizia di stima, nonché di tutta la documentazione allegata e resa disponibile sui siti *internet* specializzati;
- che gli immobili non sono liberi e risultano abitati.

### **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, sarà stipulato presso il notaio individuato dalla parte risultata 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 – che dovrà avvenire entro **trenta giorni** dall'aggiudicazione definitiva – di scrittura privata autenticata o altro atto notarile equipollente, il cui costo sarà a carico della parte risultata aggiudicataria.

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 e sui siti *internet* specializzati.

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**

L'offerta irrevocabile di acquisto – a pena di nullità dell'offerta stessa – non dovrà essere inferiore all'offerta minima per partecipare all'asta e, quindi, a:

- euro 6.150,00 per il Lotto 2)
- euro 6.700,00 per il Lotto 3)

il tutto, oltre imposte di legge ed oneri a carico dell'aggiudicatario.

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, sito in **Verona, Via del Risorgimento n. 3, entro le ore 12:00 del 24.03.2025**, un'offerta di acquisto, presentata in busta chiusa e senza alcun segno di riconoscimento, che dovrà riportare esclusivamente la dicitura "*SO.GE.IM. sas in liq. contr., asta 25.03.2025*" 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 giustificano 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 "*SO.GE.IM. sas in liq. contr.*";
- 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 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 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 presso lo studio dello scrivente Liquidatore, **sito in Verona, Via del Risorgimento n. 3, alle ore 10:00 del 25.03.2025**, 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 500,00**. 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.

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, intestato a “*SO.GE.IM. sas in liq. contr.*” ovvero mediante bonifico bancario alle coordinate IBAN del conto corrente intestato a “*SO.GE.IM. sas in liq. contr.*”.

\*\*\* \*\*

Per ulteriori informazioni gli interessati potranno rivolgersi al Liquidatore, 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, 12 febbraio 2025

- Il Liquidatore-  
avv. Nicola Caltroni