

Tribunale ordinario di Verona**Sezione seconda****Procedura di liquidazione controllata** [REDACTED] [REDACTED]**Numero di Ruolo generale: 71/2024****Giudice: Dott.ssa Cristiana Bottazzi****Liquidatore: Dott.ssa Edda Sebastiano****ISTANZA VENDITA BENI IMMOBILI EX ARTT. 216 e segg. CCII**

Ill.mo Sig. Giudice Delegato,

La sottoscritta **Dott.ssa Edda Sebastiano**, iscritta all'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili per la circoscrizione del Tribunale di Verona al numero 410/A ed al Registro dei Revisori contabili al numero 54126/95, con studio in Lazise, Piazzetta Cordonega n.4,

premess

- che con sentenza n. 253/2024 pubblicata il 20.11.2024 la S.V. ha aperto la procedura di liquidazione controllata nei confronti della sig.ra [REDACTED] [REDACTED] nata a Verona il [REDACTED] C.F. [REDACTED] residente in [REDACTED] nominando la sottoscritta quale Liquidatore; (allegato 1)

– che con provvedimento datato 08.07.2025 il Giudice Delegato Dott.ssa Cristiana Bottazzi ha approvato il Programma di Liquidazione ex art. 272, co. 2, CCII;

– che nel patrimonio della debitrice rientrano quote di beni immobili siti nel Comune di Verona, meglio descritti nel Programma di Liquidazione e nella perizia di stima redatta dal Geom. Daniele Falamischia; (allegati 2 e 3)

– che, in particolare, il compendio immobiliare risulta così composto:

1. Catasto Fabbricati del Comune di Verona – Foglio 36, Particella 168, Sub. 6, cat.

- A/3, cl. 1, vani 3, sup. catastale mq 73, rendita € 201,42, sito in Via della Collina, piano terra e primo, quota di proprietà pari a 7/54;
2. Catasto Fabbricati del Comune di Verona – Foglio 36, Particella 228, Sub. 3, cat. C/2, cl. 3, sup. catastale mq 28, rendita € 75,20, sito in Via della Collina, piano terra, quota di proprietà pari a 1/9;
 3. Catasto Fabbricati del Comune di Verona – Foglio 36, Particella 228, Sub. 8, cat. A/3, cl. 1, vani 5, sup. catastale mq 40, rendita € 100,71, sito in Via della Collina, piano primo, quota di proprietà pari a 1/9;
 4. Catasto Fabbricati del Comune di Verona – Foglio 36, Particella 168, Sub. 3, cat. A/3, cl. 3, vani 5, sup. catastale mq 87, rendita € 234,99, sito in Via della Collina n. 4, piano primo e secondo, quota di proprietà pari a 1/2 (bene in comunione con il coniuge ██████████);
 5. Catasto Terreni del Comune di Verona – Foglio 35, Particella 263, qualità seminativo arborato, cl. 1, sup. are 1,23, reddito dominicale € 1,33, reddito agrario € 0,70, quota di proprietà pari a 1/9;
 6. Catasto Terreni del Comune di Verona – Foglio 35, Particella 262, qualità seminativo arborato, cl. 1, sup. are 2,70, reddito dominicale € 2,93, reddito agrario € 1,53, quota di proprietà pari a 7/54;

– che i beni risultano gravati da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, ipoteca giudiziale e ipoteca esattoriale, meglio specificate in perizia;

– che la perizia di stima ha determinato un valore complessivo dell'intero compendio immobiliare pari ad € 216.965,00, con valore della quota di spettanza della debitrice pari ad € 59.314,50;

– che, come indicato nel Programma di Liquidazione, tenuto conto delle condizioni dell'immobile e della conformazione dello stesso, caratterizzata dalla presenza di molteplici spazi e servizi a uso promiscuo, si era ritenuto maggiormente opportuno procedere alla vendita unitaria dell'intero compendio immobiliare, comprensiva delle quote dei comproprietari, previa acquisizione delle necessarie procure a vendere;

– che, a differenza di quanto originariamente previsto nel Programma di Liquidazione, la

sottoscritta ha acquisito le procure a vendere da parte di tutti i comproprietari (allegato 4), ad eccezione del sig. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] C.F. [REDACTED] attualmente irreperibile, titolare delle seguenti quote di comproprietà:

- Catasto Fabbricati del Comune di Verona – Foglio 36, Particella 228, Subalterno 3 (cat. C/2), sito in Via della Collina, piano terra, superficie catastale mq 28, rendita € 75,20: quota pari a 7/27;
- Catasto Fabbricati del Comune di Verona – Foglio 36, Particella 168, Subalterno 6 (cat. A/3), sito in Via della Collina, piano terra e primo, superficie catastale mq 73, rendita € 201,42: quota pari a 43/162;
- Catasto Fabbricati del Comune di Verona – Foglio 36, Particella 228, Subalterno 8 (cat. A/3), sito in Via della Collina, piano primo, superficie catastale mq 40, rendita € 100,71: quota pari a 7/27.
- Catasto Terreni del Comune di Verona – Foglio 35, Particella 262, qualità seminativo arborato, cl. 1, superficie are 2,70, reddito dominicale € 2,93, reddito agrario € 1,53: quota pari a 43/162;
- Catasto Terreni del Comune di Verona – Foglio 35, Particella 263, qualità seminativo arborato, cl. 1, superficie are 1,23, reddito dominicale € 1,33, reddito agrario € 0,70: quota pari a 7/27; (allegato 5)

Tutto ciò premesso il sottoscritto Liquidatore,

CHIEDE

al Giudice Delegato di essere autorizzata, ai sensi degli artt. 213 e ss. e 272 CCII, previa comunicazione ai creditori ipotecari e privilegiati, ai sensi del CCII, all'esperimento di procedura competitiva di vendita, con adeguate forme di pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche e sui siti specializzati di settore, alle seguenti condizioni:

CONDIZIONI

OGGETTO:

Quote di comproprietà di beni immobili a destinazione residenziale e pertinenziale siti nel Comune di Verona, in Via della Collina.

Trattasi di unità immobiliari facenti parte di un complesso edilizio plurifamiliare, inserito in contesto urbano residenziale, con parti comuni e accessi condivisi, sviluppato su più

livelli, secondo la tipologia edilizia ordinaria della zona.

In particolare, sono poste in vendita, come lotto unico, le seguenti **quote di comproprietà**:

LOTTO UNICO

Fabbricati – Catasto Fabbricati del Comune di Verona

– Foglio 36, Particella 168, Subalterno 3, cat. A/3, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale mq 87, rendita € 234,99, sito in Via della Collina, piano primo e secondo:
quota posta in vendita pari a 1/1; Valore quota corrispondente da perizia euro 85.260,00

– Foglio 36, Particella 228, Subalterno 3, categoria C/2, classe 3, superficie catastale mq 28, rendita € 75,20, sito in Via della Collina, piano terra:
quota posta in vendita pari a 20/27; Valore quota corrispondente da perizia euro 14.074,07

– Foglio 36, Particella 168, Subalterno 6, categoria A/3, classe 1, consistenza 3 vani, superficie catastale mq 73, rendita € 201,42, sito in Via della Collina, piano terra e primo:
quota posta in vendita pari a 119/162; Valore quota corrispondente da perizia euro 52.550,99

– Foglio 36, Particella 228, Subalterno 8, categoria A/3, classe 1, consistenza 1,5 vani, superficie catastale mq 40, rendita € 100,71, sito in Via della Collina, piano primo:
quota posta in vendita pari a 20/27. Valore quota corrispondente da perizia euro 29.037,04

Terreni – Catasto Terreni del Comune di Verona

– Foglio 35, Particella 262, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie are 2,70, reddito dominicale € 2,93, reddito agrario € 1,53:
quota posta in vendita pari a 119/162; Valore quota corrispondente da perizia euro 991,67

– Foglio 35, Particella 263, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie are 1,23, reddito dominicale € 1,33, reddito agrario € 0,70:
quota posta in vendita pari a 20/27. Valore quota corrispondente da perizia euro 455,56

I beni sono posti in vendita **nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano**, come meglio descritti nella perizia di stima depositata agli atti della procedura.

PREZZO BASE DI VENDITA DELLE QUOTE DEGLI IMMOBILI:

Il prezzo offerto non potrà essere inferiore al prezzo base di euro 182.369,33 oltre imposte come per legge ed ogni altro onere o costo di trasferimento e cancellazione dei gravami iscritti,

Le offerte dovranno pervenire in busta chiusa da depositare presso l'ufficio dello scrivente curatore in Lazise, Piazzetta Cordonega 4, unitamente ad un assegno circolare non trasferibile intestato a Tribunale CP Verona- LC 71/2024, nella misura di almeno il 10% del prezzo offerto.

Documenti da allegare alla domanda:

- Documento di riconoscimento;
- Codice fiscale;
- in caso di partecipazione all'asta di società: visura camerale;
- in caso di partecipazione a mezzo di procuratore legale: procura notarile;
- per i soggetti costituiti presso Stati esteri: indicazione del soggetto offerente corredato da idonea documentazione proveniente dai competenti enti pubblici di quello Stato, indicante le principali generalità della società e dei suoi legali rappresentanti (qualora si trattasse di società straniera la stessa fornirà la traduzione in lingua italiana dei documenti depositati).

L'apertura delle buste avverrà davanti allo scrivente liquidatore nel suo ufficio in Lazise, Piazzetta Cordonega 4, alla presenza degli offerenti.

In caso di unica offerta, con prezzo pari o superiore al valore stabilito come prezzo base, la stessa sarà senz'altro accolta con redazione di verbale di aggiudicazione.

In caso di una o più offerte di acquisto si procederà immediatamente ad una gara informale fra gli offerenti partendo dall'offerta più alta e con rilancio minimo obbligatorio di € 1.000,00.

Il bene sarà aggiudicato al miglior offerente all'esito della gara.

All'offerente che non risulti aggiudicatario, sarà immediatamente restituito l'assegno depositato come cauzione.

I beni sono ceduti nello stato di fatto e diritto in cui si trovano.

Il Liquidatore chiede quindi sin d'ora al Giudice Delegato di essere autorizzata a stipulare l'atto notarile di compravendita, alle condizioni di cui al presente atto, con il soggetto che risulterà aggiudicatario all'esito della procedura competitiva ed al prezzo di aggiudicazione.

Il Liquidatore darà inoltre avviso che la vendita degli immobili sarà disposta nello stato di fatto e di diritto, anche urbanistico, in cui si trovano attualmente i beni e rimanderà alla relazione di stima per ogni informazione relativa all'esatta identificazione degli immobili, alla loro regolarità edilizia e urbanistica.

Entro 60 giorni dall'aggiudicazione dovrà essere versato il saldo del prezzo e quindi stipulato l'atto notarile di compravendita.

In caso di mancato pagamento nei termini per fatto o colpa dell'aggiudicatario, e/o di mancata stipula dell'atto di compravendita, l'aggiudicatario si intenderà decaduto e si provvederà all'incameramento della cauzione.

Il notaio può essere scelto dall'aggiudicatario. 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.

La cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sarà disposta ai sensi degli artt. 213, 216, previa emissione da parte del Giudice Delegato del decreto che ordini la cancellazione dei gravami insistenti sui beni oggetto di vendita, come individuati dal Notaio rogante, con oneri e costi a carico dell'aggiudicatario.

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

Verona il 10.03.2026

IL LIQUIDATORE

DOTT.SSA EDDA SEBASTIANO

Si allegano:

1. Sentenza di apertura Liquidazione Controllata;
2. Programma di liquidazione;
3. Perizia Geom. Daniele Falamischia;
4. Procure al Liquidatore;
5. Visure catastali [REDACTED]