

Tribunale ordinario di Verona
Sezione seconda
Procedura di liquidazione controllata
Numero di Ruolo generale: 71/2024
Giudice: Dott.ssa Cristiana Bottazzi
Liquidatore: Dott.ssa Edda Sebastiano

Si rende noto che il giorno 13.07.2026, entro le ore 12.00, dovranno pervenire le offerte relative alla vendita dei seguenti beni immobili della Procedura di liquidazione controllata R.G. 71/2024.

PREMESSO CHE:

- nel patrimonio della debitrice rientrano quote di beni immobili siti nel Comune di Verona, meglio descritti nella perizia di stima redatta dal Geom. Daniele Falamischia, che si allega al presente avviso;
- il compendio immobiliare è composto da unità immobiliari e terreni ubicati nel Comune di Verona, in Via della Collina, censiti al Catasto Fabbricati e al Catasto Terreni come di seguito analiticamente indicato;
- il Liquidatore ha acquisito le procure a vendere da parte di tutti i comproprietari, ad eccezione del sig. [REDACTED] C.F. [REDACTED] attualmente irreperibile;
- pertanto la presente procedura competitiva non ha ad oggetto le sole quote di spettanza della debitrice [REDACTED] bensì l'insieme delle quote immobiliari della debitrice e dei comproprietari che hanno conferito procura a vendere al Liquidatore, restando escluse esclusivamente le quote intestate al sig. [REDACTED];
- in data 12.03.2026 il GD Dott.ssa Cristina Bottazzi ha autorizzato il sottoscritto Liquidatore all'esperimento della procedura competitiva di vendita dei beni immobili ricompresi nella procedura, precisando espressamente che «la cancellazione dei gravami potrà essere disposta solo per le quote della debitrice in procedura».

Tutto ciò premesso il sottoscritto Liquidatore dichiara le seguenti:

CONDIZIONI DI VENDITA

- la vendita avverrà per il seguente lotto alle seguenti condizioni:

nel Comune di Verona (VR), in Via della Collina

LOTTO UNICO

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, i beni risultano gravati da ipoteche meglio specificate nella perizia di stima.

Sono poste in vendita, come lotto unico, le seguenti quote di comproprietà, corrispondenti alle quote della debitrice e alle quote dei comproprietari che hanno conferito procura a vendere al Liquidatore:

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 euro 234,99, sito in Via della Collina n. 4, piano primo e secondo: quota posta in vendita pari a 1/1;

- Foglio 36, Particella 228, Subalterno 3, cat. C/2, classe 3, superficie catastale mq 28, rendita euro 75,20, sito in Via della Collina, piano terra: quota posta in vendita pari a 20/27;

- Foglio 36, Particella 168, Subalterno 6, cat. A/3, classe 1, consistenza 3 vani, superficie catastale mq 73, rendita euro 201,42, sito in Via della Collina, piano terra e primo: quota posta in vendita pari a 119/162;

- Foglio 36, Particella 228, Subalterno 8, cat. A/3, classe 1, consistenza 1,5 vani, superficie catastale mq 40, rendita euro 100,71, sito in Via della Collina, piano primo: quota posta in vendita pari a 20/27;

Terreni - Catasto Terreni del Comune di Verona

- Foglio 35, Particella 262, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie are 2,70, reddito dominicale euro 2,93, reddito agrario euro 1,53: quota posta in vendita pari a 119/162;
- Foglio 35, Particella 263, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie are 1,23, reddito dominicale euro 1,33, reddito agrario euro 0,70: quota posta in vendita pari a 20/27;

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.

La pubblicità della procedura competitiva sarà fatta sui siti internet www.tribunale.verona.it, www.astalegale.net, nonché ex art. 490 c.p.c. sul Portale delle Vendite Pubbliche istituito dall'art. 13, comma 1, lett. b), n. 1 del Decreto-Legge 27 giugno 2015, n. 83 convertito con modificazioni dalla L. 6 agosto 2015, n. 132, e sugli ulteriori siti specializzati di settore ritenuti opportuni.

PREZZO BASE DI VENDITA DELLE QUOTE DEGLI IMMOBILI:

Il prezzo base di vendita è fissato in euro 182.369,33, oltre imposte come per legge ed ogni altro onere o costo di trasferimento e cancellazione dei gravami iscritti.

Saranno considerate efficaci anche le offerte inferiori al prezzo base, purché non inferiori al 75% dello stesso, 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, entro e non oltre il 13.07.2026 ore 12.00, da depositare presso l'ufficio dello scrivente Liquidatore in Lazise (VR), Piazzetta Cordonega n. 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 corredata 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 n. 4, alla presenza degli offerenti, alle ore 14.00 del 14.07.2026.

In caso di unica offerta efficace 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 euro 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 dà 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 e 216 CCII, previa emissione da parte del Giudice Delegato del decreto che ordini la cancellazione dei gravami, con i limiti richiamati in premessa, 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.

Ulteriori informazioni potranno essere richieste al Liquidatore Dott.ssa Edda Sebastiano, con studio in Lazise, Piazzetta Cordonega n. 4, e-mail edda.sebastiano@cds-studio.it.

Lazise (VR), il 04.06.2026

IL LIQUIDATORE

DOTT.SSA EDDA SEBASTIANO



Si allegano:

1. Perizia Geom. Daniele Falamischia;
2. Autorizzazione del GD.