

REGOLAMENTO DELLA PROCEDURA COMPETITIVA PER L'ACQUISTO DI BENI IMMOBILI

TRIBUNALE C.P. DI VERONA

Liquidazione del patrimonio L. 3/2012 Poltretti Bruno n. 18/22 R.G.

Giudice Delegato Dott. ssa Cristiana Bottazzi

Liquidatore Avv. Anna Bimbatti

La sottoscritta Avv. Anna Bimbatti, con studio in Verona, Via Prato Santo, n. 4/a liquidatore della procedura di Liquidazione del Patrimonio n. 18/22 – Poltretti Bruno, rende noto che, con provvedimento in data 27/07/2026 il Giudice Delegato dottoressa Cristiana Bottazzi ha autorizzato la vendita del compendio immobiliare di seguito descritto secondo il seguente

REGOLAMENTO

1. Premessa

Il signor Poltretti Bruno è proprietario della quota di $\frac{1}{4}$ della piena proprietà degli immobili indicati al punto 2 che segue.

Con il presente regolamento s'intendono determinare le condizioni inderogabili alle quali dovranno attenersi gli offerenti per la formulazione delle offerte, nonché i criteri che verranno adottati per la valutazione delle stesse.

2. Beni posti in vendita

Quota di $\frac{1}{4}$ dei seguenti immobili:

- 1) Comune di Verona, Catasto Terreni – Foglio 120, particella 26

3. Condizioni di vendita

3.1. La quota è stata stimata dal Geometra Alessandro Bonomo di Verona ed è attualmente oggetto di giudizio di divisione incardinato avanti il Tribunale di Verona (R.G. 3393/2024 - dott.ssa Maiolino)

E' pervenuta offerta irrevocabile d'acquisto per € 60.000,00.

Non saranno, pertanto, prese in considerazione proposte che prevedano un prezzo di acquisto inferiore all'offerta pervenuta, in aggiunta al quale il proponente dovrà accollarsi anche l'importo delle spese notarili e quello di qualsiasi altro onere, anche tributario, che si renderà necessario per attuare il trasferimento dell'immobile (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo le spese di cancellazione dei gravami), unitamente a tutte le spese del giudizio di divisione attualmente in corso (salvo le spese del legale incaricato dalla procedura che rimarranno a carico della Liquidazione del patrimonio, sino all'intervento del nuovo acquirente).

L'aggiudicatario si impegna altresì a intervenire nel giudizio di divisione ai sensi dell'art. 111 c.p.c., a consentire l'estromissione dal giudizio della procedura di liquidazione del patrimonio L. 3/2012 n. 18/22

(Bruno Poltretti) e a tenere indenne la procedura stessa da qualsiasi pregiudizio derivante dal giudizio di divisione in precedenza indicato.

3.2. La vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, 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; 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 adeguamento di impianti alle leggi 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.

3.3. La vendita della quota sarà pubblicizzata tramite la pubblicazione di annunci sul sito www.astalegale.it; sul sito www.tribunale.verona.it, sul portale vendite pubbliche almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto.

La proposta, oltre a possedere i requisiti di completezza desumibili anche dal presente regolamento, dovrà indicare il numero di fax o l'indirizzo pec al quale ricevere le comunicazioni da parte della procedura.

3.5. Le proposte dovranno essere depositate o dovranno pervenire, in busta chiusa presso lo studio del liquidatore, entro 45 giorni dalla pubblicazione. Sulla busta non dovrà essere apposta alcuna indicazione da parte dell'offerente. La proposta è segreta e dovrà contenere a pena di inammissibilità:

- il cognome, il nome o la ragione sociale, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio o sede, lo stato civile, il recapito telefonico del soggetto al quale andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta) ed il quale dovrà presentarsi alla gara;
- se l'offerente è coniugato ed è in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere comunicati anche i dati del coniuge;
- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di un 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;
- i dati identificativi del bene per il quale è presentata la proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto – che non potrà essere inferiore al prezzo base di € 60.000,00;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- l'elezione di domicilio o il numero di fax o l'indirizzo pec al quale intende ricevere le comunicazioni inerenti la presente gara.

All'offerta dovranno essere allegati:

- fotocopia del documento d'identità dell'offerente;

- assegno circolare non trasferibile intestato al “Liquidazione patrimonio L. 3/2012 Poltretti Bruno” per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuto a titolo di penale in caso di rifiuto all'acquisto dopo l'aggiudicazione;
- copia del presente Regolamento sottoscritto in ogni pagina.

3.6. Al momento del deposito dell'offerta sull'esterno della busta saranno annotati a cura del liquidatore o di persona dallo stesso delegata la data e l'ora del deposito stesso.

Qualora pervengano più offerte, come sopra indicato, si svolgerà la gara secondo le seguenti modalità:

- Il liquidatore, alla data, nell'ora e nel luogo indicati nell'avviso di vendita darà inizio alle procedure d'asta alla presenza degli offerenti.
- Della gara verrà redatto verbale.
- Il liquidatore verificherà la tempestività di ricezione dei plichi, l'integrità dei medesimi e la loro conformità a quanto disposto nel presente regolamento.
- Il liquidatore procederà all'apertura dei plichi e alla verifica della completezza e conformità alle disposizioni del presente Regolamento, della proposta d'acquisto, del deposito cauzionale e degli altri documenti, verbalizzando l'esclusione dall'Asta degli offerenti che non si sono attenuti al presente Regolamento.
- Il liquidatore redigerà la graduatoria delle proposte valide ricevute, in base all'ammontare delle offerte economiche formulate.
- Nel caso in cui vengano presentate per l'immobile più offerte economiche pari o superiori al prezzo già offerto, verrà iniziata immediata la gara tra tutti i partecipanti con prezzo base quello massimo offerto e con rilanci minimi di € 1.000,00 da effettuarsi entro un tempo massimo di un minuto dal rilancio precedente. All'esito di tale gara verrà individuato l'aggiudicatario. Ai partecipanti non selezionati verrà restituito l'assegno relativo alla cauzione versata.

3.7. Il verbale di aggiudicazione non tiene luogo né può produrre effetti di contratto. Gli effetti contrattuali e traslativi della proprietà si produrranno solo al momento della stipula del contratto di compravendita dell'immobile con il contestuale e integrale pagamento del prezzo di acquisto e delle imposte ai sensi di legge. La procedura, pertanto, con l'aggiudicazione non assumerà alcun obbligo nei confronti dell'aggiudicatario, se non dopo la stipula del contratto di compravendita della quota del terreno, da effettuarsi avanti Notaio scelto dalla procedura. L'aggiudicatario rimarrà, invece, vincolato alla propria proposta e ai conseguenti obblighi derivanti dall'aggiudicazione sino alla stipula del contratto di compravendita.

3.8. Il liquidatore provvederà alle notificazioni di cui all'art. 107, III comma, LF entro 7 giorni.

3.9. Nel termine di 45 giorni dall'aggiudicazione dovrà essere stipulato il contratto definitivo di compravendita dinanzi al Notaio scelto dalla procedura, al quale l'aggiudicatario dovrà tempestivamente fornire tutta la documentazione dallo stesso richiesta.

3.10. L'aggiudicatario verserà all'atto della stipula del contratto definitivo di compravendita il prezzo di acquisto a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati alla procedura di liquidazione del patrimonio - con facoltà di imputare in conto prezzo il deposito cauzionale; saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario

tutte le spese, anche notarili, e ogni altro onere, anche tributario, diretto ed indiretto, necessario per il trasferimento dell'immobile, ivi comprese le spese necessarie per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, tra cui la trascrizione del decreto di apertura della Liquidazione.

Saranno a carico dell'aggiudicatario anche tutte le spese relative al giudizio di divisione in corso avanti il Tribunale di Verona, come specificato al punto 3.1.

3.11. Nell'ipotesi in cui l'aggiudicatario per qualsiasi ragione rifiutasse di procedere all'acquisto dell'immobile, non producesse nei tempi indicati nel presente regolamento la documentazione necessaria e/o richiesta dal liquidatore o dal Notaio rogante, ovvero non si presentasse alla data di stipulazione dell'atto notarile di compravendita, la cauzione dallo stesso versata sarà trattenuta dalla procedura a titolo di penale non riducibile. Prima di procedere ad una nuova vendita verranno riconvocati gli altri offerenti e verrà indetta una nuova gara, prezzo base l'offerta più alta tra quelle dagli stessi presentate.

3.13. All'avvenuto incasso del prezzo di vendita, il liquidatore provvederà a depositare idonea istanza al Giudice Delegato affinché, ai sensi di quanto disposto dall'art. 14 *nonies* L. 3/2012 ordini la cancellazione delle eventuali formalità pregiudizievoli iscritte e/o trascritte sul bene oggetto di vendita.