TRIBUNALE DI VERONA
LIQUIDAZIONE CONTROLLATA R.G. N. 1/2026
*****

Liquidazione Controllata: n°1/2026
Sentenza n. 4 del 08.01.2026
Giudice Delegato: Dott. Pier Paolo Lanni
Liquidatore: Avv. Grazia Segura
Delegato: VG- Soluzione Aste S.r.l.s.

La sottoscritta Avv. Grazia Segura, con studio in Verona (VR), Via del Minatore, 3/C, nominata Liquidatore della procedura di Liquidazione Controllata n. 1/2026

PREMESSO

- che con sentenza n. 4 del 08.01.2026 il Tribunale di Verona ha dichiarato aperta la procedura di Liquidazione volontaria nominando Giudice delegato Dott. Pier Paolo Lanni e liquidatore l' Avv. Grazia Segura;
- che in data 16/04/2026 il Giudice delegato ha autorizzato lo scrivente liquidatore ad esperire la procedura competitiva ex art. 216 CCII per la vendita dell'immobile tramite VG - Soluzione Aste S.r.l.s.;

Si rende noto che il giorno **23 Dicembre 2026 alle ore 12:00**, presso la sala d'aste VG - Soluzione Aste in Verona (VR), Piazza Zara n. 7/C, si procederà, all'asta senza incanto in modalità sincrona telematica dei seguenti beni immobili:

LOTTO Unico – Proprietà pari a 1000/1000

Unità immobiliare sita in Comune di Rizza di Villafranca (VR) alla via Località Piombine n° 6:

- Abitazione - distinta al N.C.E.U. al foglio 41 p. 17 sub 17, cat. A/3, cl. 4, consistenza 4,5 vani, superficie catastale Totale: 142 m² Totale escluse aree scoperte 139 m² Rendita Euro 267,27;

- Box - distinta al N.C.E.U. al foglio 41 p. 17 sub 5, cat. C/6, cl. 1, consistenza 31 m² Rendita Euro 48,03;

- Area esterna - distinta al N.C.E.U. al foglio 41 p. 17 sub 18, cat. F/1;

Il bene venduto consiste in un immobile composto da un piano seminterrato/ taverna con camino ed un servizio igienico - lavanderia - illuminati ed arieggiati da una bocca di lupo dotata di serramento, un piano terra composto da ingresso, soggiorno e cucina open space ed un primo piano con disbrigo, una camera matrimoniale ed una camera singola, bagno finestrato con vasca idromassaggio ed un balcone. I tre piani sono tutti collegati da una scala interna rivestita in legno. E' presente un impianto fotovoltaico completo di batterie di accumulo acquistato con finanziamento contratto con Findomestic Banca il cui pagamento rateale è stato sospeso. All'esterno vi è un ampio box auto (di circa 31 mq), un'area esterna/ giardino (di 85 mq) ed una corte in condivisione. L'immobile fa parte di un fabbricato bifamiliare con ingresso indipendente che insiste su una corte condivisa.

Valore di stima € 149.445,00 (centoquarantanovemilaquattrocentoquarantacinque/00).

Offerta minima € 149.445,00 (centoquarantanovemilaquattrocentoquarantacinque/00).

Rilanci € 1.000,00 (mille/00).

Stato di occupazione: **LIBERO.**

*****

Per una migliore individuazione degli immobili e delle loro caratteristiche, si rimanda alla perizia di stima redatta dal perito incaricato dai debitori, Geom. Matteo Andreone (che si allega).
A tale perizia si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi gravanti sui beni a qualsiasi titolo e per la loro regolarità edilizia e urbanistica. Eventuali lievi difformità descrittive fra le descrizioni del presente bando e quelle dei relativi atti di vendita saranno ritenute irrilevanti. In ogni caso, ferma la identificazione catastale, prevarrà quanto indicato nell'atto di trasferimento. Si segnala, che l'eventuale non corrispondenza fra atti catastali e condizione reale non impedisce lo svolgimento dell'atto notarile di vendita. Infatti, la normativa di riferimento nazionale, permette di sanare gli abusi edilizi anche dopo l'atto di vendita, purché l'immobile derivi da Procedura Concorsuale.
L'acquirente può dunque acquistare l'immobile, purché avvii il procedimento di sanatoria degli abusi entro 120 giorni dall'atto.

MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA GARA

La gara si svolgerà nella modalità sincrona telematica così come definita dall'art. 2 del D.M. n. 32/2015. Decorso il termine per l'iscrizione alla gara il Soggetto specializzato visualizzerà le offerte pervenute telematicamente, i documenti ad esse allegati e autorizzerà gli "offerenti telematici" a partecipare all'asta. Gli offerenti telematici autorizzati a partecipare alla gara dovranno effettuare il login alla pagina della vendita nella data e ora indicati per l'inizio della gara. Il Soggetto specializzato potrà inviare messaggi a tutti i partecipanti, ovvero solo ad alcuni di questi, per avvisarli circa la tempistica di inizio della gara o per altre comunicazioni. I messaggi saranno visualizzati dai partecipanti nella pagina della vendita. La gara avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica. All'offerente non aggiudicatario la cauzione sarà restituita dopo lo svolgimento della gara, previa autorizzazione da parte degli Organi della Procedura.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte telematiche dovranno essere presentate tramite il portale www.fallcoaste.it, previo collegamento e accesso gratuito al sito e selezione del Lotto di interesse. Sul sito del Gestore è presente il comando "Iscriviti alla vendita" che consente la compilazione del modulo ministeriale di presentazione dell'offerta. Per la compilazione del modulo di presentazione offerta si rimanda al manuale messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, consultabile al link: https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_Offerta_Telematica_vp1.1.pdf. Si precisa che l'offerente ai fini della presentazione dell'offerta telematica dovrà essere preventivamente munito di posta elettronica certificata e firma digitale. L'offerta, che deve essere munita di marca da bollo telematica di € 16,00 (cd. digitale, da pagarsi su pst.giustizia.it), si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. L'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero cui inviare il file criptato contenente l'offerta telematica e gli allegati è il seguente: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. L'utente è responsabile dei propri codici di accesso (username e password), e non potrà cederli o divulgarli a terzi, in quanto attraverso tali codici avverrà la sua identificazione nel sistema. I riferimenti inseriti in fase di registrazione al portale da parte del soggetto interessato (o successivamente modificati dallo stesso) saranno utilizzati per l'invio di tutte le comunicazioni inerenti la Procedura ed è onere del soggetto registrato aggiornare tempestivamente nel proprio profilo qualsiasi variazione dell'indirizzo e-mail. L'offerta dovrà contenere, a pena di inammissibilità della domanda, le generalità dell'offerente ed in particolare:

- se l'offerente è persona fisica, la residenza ed il codice fiscale, la copia di un documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale; in caso di stranieri non cittadini comunitari la copia del permesso di soggiorno, in corso di validità e del codice fiscale, il proprio regime patrimoniale e, se coniugata in regime di comunione legale dei beni, le generalità del coniu-

ge e la copia del documento d'identità di questo, in corso di validità, un recapito telefonico ed indirizzo mail e PEC;

- se è soggetto diverso dalla persona fisica la denominazione o ragione sociale, la sede, la partita IVA, il certificato rilasciato dal competente Registro delle Imprese (o visura, con data non antecedente a sei mesi rispetto alla data della vendita), la copia del documento d'identità in corso di validità, di chi sottoscrive l'offerta in rappresentanza della società e che parteciperà alla gara, la copia dell'atto che attribuisce al rappresentante della società i relativi poteri, un recapito telefonico ed indirizzo mail e PEC;
- se è un soggetto di diritto non iscritto al Registro Imprese, fotocopia dell'atto costitutivo, dello statuto e delle delibere attributive dei relativi poteri, oltre alla copia del documento di identità in corso di validità e codice fiscale del legale rappresentante, un recapito telefonico ed indirizzo mail e PEC;
- la dichiarazione espressa di accettazione del Lotto posto in vendita come "visto e piaciuto" nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e l'espressa accettazione di tutte le condizioni previste nel presente bando e nella documentazione allo stesso allegata. Si precisa che, trattandosi di vendita nell'ambito di una procedura concorsuale effettuata a seguito di una procedura competitiva, assimilabile quindi ad una vendita coattiva, la Parte Venditrice non presta né la garanzia per vizi o mancanza di qualità del bene, del suolo e del sottosuolo sul quale lo stesso insiste, né la garanzia della conformità degli impianti alla normativa vigente in materia di sicurezza, il cui adeguamento verrà pertanto sostenuto, se del caso, dalla Parte Acquirente;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo dell'offerta minima, a pena di inefficacia;
- la previsione della irrevocabilità della offerta.

Il sistema prevede che le offerte telematiche possano essere inoltrate fino **alle ore 12.00 del 22 Dicembre 2026**, giorno lavorativo antecedente la data fissata per l'esame delle offerte. Sarà cura dell'offerente telematico provvedere ad inoltrare la propria offerta, unitamente a tutta la documentazione richiesta, entro tale termine. Il medesimo presentatore può far pervenire per ciascuna gara l'offerta di un solo soggetto. Dopo la prima, le altre offerte sono dichiarate inammissibili. La prima è quella giunta, secondo la ricevuta generata di cui sopra, in data e/o orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso presentatore.

La cauzione, pari al 10% dell'importo offerto, deve essere versata a mezzo bonifico bancario sul conto intestato a "**VG - Soluzione Aste srls", Codice IBAN: IT41O0604511700000005004144, Codice BIC: CRBZIT2B096 -** causale: **Cauzione Lotto Unico**.

Il versamento deve pervenire in tempo utile onde consentire il corretto accredito della cauzione sul conto della Procedura prima dello scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte. Il mancato accredito del bonifico entro tale termine è causa di nullità dell'offerta (PER TALE MOTIVO SI CONSIGLIA DI DISPORRE IL BONIFICO ALMENO 3 GIORNI LAVORATIVI PRIMA IN CASO DI BONIFICO ORDINARIO). In ogni caso, la copia della contabile del versamento dovrà essere allegata all'offerta.

MODALITA' DI AGGIUDICAZIONE

L'apertura delle buste avverrà il giorno 23 Dicembre 2026 alle ore 12.00 e seguenti, presso la sala d'aste VG - Soluzione Aste in Verona (VR), Piazza Zara n. 7/C. In caso di più offerte si procederà ad una gara contestuale tra gli offerenti. In tale gara il prezzo base sarà costituito dalla maggiore offerta pervenuta o, in caso di offerte di pari importo, dalla prima offerta pervenuta. In caso di gara competitiva, i rilanci non potranno essere inferiori a euro 1.000,00. Il tempo per ciascun rilancio è fissato in 60 secondi dall'ultima offerta. Decorso detto termine dall'ultimo rilancio, il Lotto sarà provvisoriamente aggiudicato all'ultimo maggior offerente. Agli offerenti che non risulteranno aggiudicatari verrà restituito l'importo del deposito presentato a titolo cauzionale sulle coordinate bancarie indicate dall'offerente in fase di presentazione dell'offerta, previa autorizzazione da parte degli Organi della Procedura.

PAGAMENTO DEL SALDO PREZZO E DEGLI ONERI FISCALI RELATIVI ALLA VENDITA

L'aggiudicatario definitivo dovrà provvedere al saldo del prezzo, oltre IVA e oneri accessori ove dovuti, dedotta la cauzione già versata, entro il termine di 120 giorni dalla data di aggiudicazione, secondo le istruzioni che saranno comunicate dal liquidatore. Il mancato pagamento del saldo del prezzo, conformemente al presente avviso, farà decadere l'aggiudicatario dalla aggiudicazione e la somma versata a titolo di cauzione sarà acquisita dalla Procedura a titolo di penale. Saranno posti a carico degli aggiudicatari i diritti d'asta pari al 3% del prezzo di aggiudicazione, con un minimo di € 1.500,00 calcolati sul prezzo netto di aggiudicazione, IVA esclusa, unitamente ad € 300,00 + IVA per rimborso forfettario da corrispondere a VG - Soluzione Aste S.r.l.s, entro e non oltre 15 giorni dalla data di aggiudicazione, o entro la data del rogito se antecedente.

INADEMPIMENTO DELL'AGGIUDICATARIO

Nel caso di mancato pagamento del saldo del prezzo per fatto o colpa dell'aggiudicatario, quest'ultimo sarà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione, con conseguente acquisizione definitiva in capo alla Procedura del deposito cauzionale a titolo di penale, salvo il maggior danno eventualmente accertato.

CONDIZIONI DI VENDITA

Come già precisato, si ribadisce che la vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano e che, trattandosi di vendita nell'ambito di una procedura concorsuale effettuata a seguito di una procedura competitiva, assimilabile quindi ad una vendita coattiva, la Parte Venditrice non presta né la garanzia per vizi o mancanza di qualità degli immobili, del suolo e del sottosuolo sul quale gli stessi insistono, né la garanzia della conformità degli impianti alla normativa vigente in materia di sicurezza, il cui adeguamento verrà pertanto sostenuto, se del caso, dalla Parte Acquirente. I beni vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi, che saranno cancellate a cura della Procedura e a spese dell'aggiudicatario, unitamente alla cancellazione della trascrizione della sentenza di apertura della Liquidazione Controllata, su istanza del Liquidatore e ordine del Signor Giudice Delegato, una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo.

ATTO NOTARILE DI VENDITA

Le imposte, le tasse, gli onorari, le spese di costituzione di eventuali vincoli pertinenziali e le spese del Notaio relative all'atto pubblico di trasferimento degli immobili, così come le imposte, le tasse e gli onorari e le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti su quanto aggiudicato saranno a esclusivo carico dell'aggiudicatario e dovranno da quest'ultimo essere versati direttamente e contestualmente all'atto di vendita.
L'atto notarile di vendita verrà perfezionato avanti al Notaio indicato dal Liquidatore.

MODALITA' DI VISIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili saranno visionabili fino a 10 (dieci) giorni lavorativi prima dell'asta, fatta salva disponibilità del Commissionario, con il personale della società VG - Soluzione Aste S.r.l.s. – telefono 045/9782475, e-mail: info@vgaste.it previo appuntamento telefonico o comunicazione e-mail, da fissarsi almeno 10 (dieci) giorni prima della data desiderata per l'accesso.
Sarà altresì possibile prenotare la visita agli immobili attraverso il Portale Nazionale delle Vendite Pubbliche.

PRIVACY

Ai sensi del Reg. UE 679/2016 (GDPR), si informa che i dati personali forniti saranno trattati unicamente per le finalità connesse alla presente procedura competitiva, nel rispetto dei principi di correttezza, liceità e trasparenza.

PUBBLICITA' E COMUNICAZIONI

Il presente bando di vendita è depositato presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Verona, con pubblicazione almeno 30 giorni prima della data fissata su:

- Portale Nazionale delle Vendite Pubbliche;
- sito internet del Gestore della Vendita Telematica https://.fallcoaste.it, iscritto all'apposito Registro Ministeriale;
- sito internet del commissionario https://www.vgaste.it e sui canali dedicati al settore immobiliare dello stesso;

Il presente annuncio non costituisce proposta né offerta al pubblico ex art. 1336 c.c., né sollecitazione al pubblico risparmio, né impegna in alcun modo la Procedura, che si riserva, a insindacabile giudizio dei suoi Organi, la valutazione e l'accettazione sia delle offerte ricevute che dell'offerta finale risultante dall'eventuale gara.

Verona, 23 Novembre 2026