



TRIBUNALE DI VERONA  
Sezione Volontaria Giurisdizione

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

Il sottoscritto avv. Nicola Caltroni, nominato curatore dell'Eredità Giacente n. 8806/2022 V.G.,

**premess**

- che in data 16.01.2024 è stato autorizzato dal Tribunale di Verona a vendere i seguenti immobili;
- che la relazione di stima redatta in data 11.10.2023 dall'esperto incaricato, il geom. Enrico Cani, ha valutato il LOTTO UNICO in euro 398.000,00;
- che, a seguito dell'asta in data 17.07.2024 andata deserta, **il nuovo prezzo base dell'asta è pari ad euro 225.000,00;**
- che il LOTTO UNICO è così descritto al Catasto Fabbricati del Comune di Isola Rizza:
  - Fg. 4 m.n. 56 sub. 3 (abitazione in via Capitello n. 67 – piano terra e primo, vani 8,5);
  - Fg. 4 m.n. 56 sub. 4 (laboratorio in via Capitello n. 69 – piano terra, 49 mq);
  - Fg. 4 m.n. 56 sub. 5 (autorimessa in via Capitello n. 69 – piano terra, 20 mq);
  - Fg. 4 m.n. 56 sub. 6 (corte in via Capitello n. 67/69 – bene comune non censibile a tutti i subalterni);
  - Fg. 4 m.n. 56 sub. 7 (abitazione in via Capitello n. 69 – piano interrato, terra, primo e secondo, vani 8);
  - Fg. 4 m.n. 56 sub. 8 (autorimessa in via Capitello n. 69 – piano terra, 15 mq);
  - Fg. 4 m.n. 56 sub. 9 (laboratorio in via Capitello snc – piano terra, 95 mq);
  - Fg. 4 m.n. 56 sub. 10 (autorimessa in via Capitello snc – piano terra, 15 mq);
  - Fg. 4 m.n. 56 sub. 11 (laboratorio mobili in via Capitello snc – piano terra, 391 mq);
- che gli offerenti potranno presentare offerte e cauzione su supporto cartaceo;
- che il prezzo base di vendita sarà soggetto ad imposte come per legge ed ogni altro onere o costo di trasferimento e cancellazione dei gravami iscritti sarà a carico di parte aggiudicataria;
- che è onere degli offerenti prendere visione delle perizie di stima, nonché di tutta la documentazione allegata e resa disponibile sui siti internet.

**Disciplinare di vendita**

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.

L'Eredità Giacente 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 **novanta giorni** dall'aggiudicazione, di scrittura privata autenticata o altro atto notarile equipollente a mezzo di notaio indicato successivamente dall'aggiudicatario e il cui costo sarà a suo carico.

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 curatore dell'eredità giacente.

L'offerta irrevocabile di acquisto – a pena di nullità dell'offerta stessa – non dovrà essere inferiore all'offerta minima per partecipare all'asta di euro 170.000,00 (pari a  $\frac{3}{4}$  del prezzo base asta arrotondato), oltre imposte di legge ed oneri a carico dell'aggiudicatario.

L'offerente prende atto ed espressamente accetta che, con la sottoscrizione del presente disciplinare di vendita, si impegna ad accettare e ritenere vincolanti le condizioni di vendita tutte qui contenute e previste.

### **Presentazione dell'offerta**

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 curatore dell'eredità giacente, "Studio Legale CUC", sito in Verona, Via del Risorgimento n. 3 entro il **16.09.2024 alle ore 10.00**, un'offerta di acquisto, presentata in busta chiusa e senza alcun segno di riconoscimento, la quale dovrà riportare esclusivamente la dicitura "*Eredità Giacente di Daniele Sandri, asta del 17.09.2024*" 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 giustifichino i poteri se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto;
- l'autorizzazione del giudice tutelare se l'offerente è minorenni (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 "*Eredità Giacente di Daniele Sandri, n. 8806/2022 V.G. Tribunale di Verona*";
- 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 75% 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 curatore dell'eredità giacente – 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 75% 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.

### **Svolgimento della gara ed aggiudicazione**

Le buste saranno aperte avanti il curatore dell'eredità giacente, con studio in Verona, Via del Risorgimento n. 3, **alle ore 14:30 del giorno 17.09.2024** alla presenza degli interessati che dovranno necessariamente presenziare alle operazioni d'asta, 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 2.000,00**. 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 cessione, dedotta la cauzione già versata, in un'unica soluzione entro **sessanta giorni** dalla comunicazione dell'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.

Le eventuali pratiche di cancellazione delle formalità pregiudizievoli, ivi comprese tasse, imposte, eventuali onorari notarili, sono a carico dell'acquirente, così come ogni e qualsivoglia altra spesa.

#### **Modalità di pagamento**

Il saldo prezzo potrà essere corrisposto per intero mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "*Eredità Giacente di Daniele Sandri, n. 8806/2022 V.G. Tribunale di Verona*".

\*\*\* \*\*

Per ulteriori informazioni gli interessati potranno rivolgersi al curatore dell'eredità giacente, avv. Nicola Caltroni, con studio in Verona, Via del Risorgimento n. 3, scrivendo al seguente indirizzo PEC: [avnicolacaltroni@ordineavvocativrpec.it](mailto:avnicolacaltroni@ordineavvocativrpec.it), o via *e-mail* a: [caltroni@studiolegale.vr.it](mailto:caltroni@studiolegale.vr.it).  
Verona, 17 luglio 2024

- Il curatore dell'eredità giacente -  
avv. Nicola Caltroni