I.V.G. DI VERONA

Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Verona

Autorizzato con provvedimento del Ministero della Giustizia del 08/11/2021

TRIBUNALE DI VERONA

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA N. 24-24

G.D. DOTT. PIER PAOLO LANNI

LIQUIDATORE: RAG. CLAUDIO ZAVARISE

AVVISO DI VENDITA MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA - SINCRONA MISTA

Il giorno **Lunedì 21/12/2026 alle ore 11:00** si procederà alla vendita dei seguenti beni immobili appartenenti alla procedura:

Termine ultimo per il deposito delle offerte: 18/12/2026 ore 12:00

Le offerte dovranno essere depositate presso gli uffici di:
IVG DI VERONA - Via Chioda 80 VERONA

LOTTO 1



Ve.Gi srl
Sede legale: via Imre Nagy, 46100 Mantova
Sede operativa: via Chioda 80, 37136 Verona
P.IVA - C.F. 02622550206
Pec: vegisrls@pec.it E-mail: info@ivgverona.it
Sito pubblicità legale: www.ivgverona.it Sito per vendite telematiche: www.ivgverona.fallcoaste.it

QUOTA DI 1/2 dell'IMMOBILE sito nel comune di

PALAZZOLO DI SONA (VR), Via Cavaliere Antonio Girelli n. 9

Edificio unifamiliare, costruito in aderenza ad altra proprietà, composto da due corpi di fabbrica di diverso impianto (particella 299 e particella 455), costituito da tre piani fuori terra: piano terra, primo e sottotetto.
IL LOTTO E' ATTUALMENTE ABITATO.

DATI CATASTALI:
FABBRICATO: Foglio 4, Particella 299-455, Subalterno 4, cat. A/3, classe 3, vani 8,5, rendita 526,79€, Sup. 214 m^2

PREZZO BASE: € 52.000,00

RILANCI: € 1.000,00

Il tutto meglio descritto nella perizia di stima dell'Arch. Paola Agabiti, reperibile e consultabile presso la sede della VE.GI. SRL e sui seguenti siti www.ivgverona.it – www.ivgverona.fallcoaste.it - www.pvp.giustizia.it.

1) PER L'OFFERENTE TELEMATICO
per partecipare occorre la registrazione al sito www.fallcoaste.it e rispettare i requisiti di identificazione, iscrizione ed offerta, incluso il versamento della cauzione, come indicato nelle condizioni generali del sito stesso e nell'avviso di vendita. **Il termine ultimo per lo svolgimento delle suddette operazioni è fissato per le ore 12:00 del giorno Venerdì 18 Dicembre 2026**.
Gli ammessi alla gara riceveranno le credenziali di accesso via email (alla email indicata in fase di registrazione) dopo il termine per il deposito delle offerte e prima dell'avvio della gara. Per assistenza in merito alla presentazione delle offerte in modalità telematica si potrà contattare il numero 0454851352;

L'offerta dovrà contenere:

- l'indicazione dei **DATI IDENTIFICATIVI DELL'OFFERENTE** (se persona fisica: dati anagrafici completi e codice fiscale, compresi quelli dell'eventuale coniuge in regime di comunione legale; se società: denominazione, sede e codice fiscale della società offerente, dati anagrafici del legale rappresentante con indicazione dei relativi poteri di rappresentanza, copia della camerale), il regime patrimoniale ex legge 151/75, se coniugato, copia del

documento di identità e del codice fiscale del coniuge, numero di telefono ed indirizzo di posta elettronica a cui essere contattato nonché PEC se in possesso;
- l'indicazione del lotto oggetto di offerta;
- l'indicazione del prezzo offerto;
- copia ricevuta di un **BONIFICO** di importo **pari al 10%** del prezzo offerto sul conto corrente bancario intestato alla **VE.GI. SRL**, a titolo di cauzione (la cauzione dovrà essere versata in tempo utile ad essere visibile telematicamente sul conto corrente intestato alla procedura, al fine di permetterne il controllo). **IBAN: IT 22 U07076 11500000000303444**
- la dichiarazione d'impegno a farsi carico della provvigione del mandatario **VE.GI. S.r.l.,** pari **al 3% del prezzo definitivo di vendita, oltre IVA di legge**;
- la dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, del bando e del regolamento di vendita e di accettarne il contenuto.

Il presentatore dell'offerta telematica deve coincidere con l'offerente. Si segnala che il pagamento del bollo potrà essere effettuato solo con modalità telematica, a mezzo bonifico o carta di credito, accedendo all'area "Pagamento di bolli digitali" sul portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo https://pst.giustizia.it. Decorso il termine per l'iscrizione alla gara, il banditore, in accordo con il liquidatore, visualizzerà le offerte pervenute telematicamente e i documenti ad esse allegati ed autorizzerà gli "offerenti telematici" a partecipare all'asta inviando loro un codice PIN personale che verrà richiesto ad ogni rilancio per validare l'offerta. Prima dell'inizio della gara, il liquidatore registrerà anche gli "offerenti tradizionali" in sala che parteciperanno alla gara fisicamente. 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.

2) PER L'OFFERENTE TRADIZIONALE
per partecipare occorre il deposito delle offerte in busta chiusa e dei loro allegati (come di seguito indicati) che dovranno pervenire presso la sede dell'ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE in Via Chioda 80 Verona entro **le ore 12:00 del giorno Venerdì 18 Dicembre 2026.**

L'offerta, in busta chiusa, con indicato "LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DEL PATRIMONIO N. 24-24 DEL 21.12.2026", dovrà contenere:
1. MODULO OFFERTA COMPILATO;
2. ASSEGNO CIRCOLARE INTESTATO A "***LIQUIDAZIONE CONTROLLATA N. R.G. 24-2024 FIORINO PROVVIDENZA***" A TITOLO DI **CAUZIONE PARI AL 10% DEL PREZZO OFFERTO;**
3. ASSEGNO CIRCOLARE PARI AL **3% (OLTRE IVA 22%)** DEL PREZZO OFFERTO INTESTATO A "**VE.GI. SRL**", A TITOLO DI DIRITTI D'ASTA;
4. LA COPIA DEL DOCUMENTO DI IDENTITÀ E DEL CODICE FISCALE DELL'OFFERENTE O DEGLI OFFERENTI, E, IN CASO DI OFFERTA DA PARTE DI PERSONA GIURIDICA, ANCHE LA VISURA CAMERALE AGGIORNATA CON I POTERI DI RAPPRESENTANZA E FIRMA E EVENTUALI COPIE CONFORMI DEI

REGISTRI DI LEGGE CHE AUTORIZZANO IL FIRMATARIO ALL'ACQUISTO DELL'IMMOBILE;

5. MARCA DA BOLLO DA € 16.00.

Le offerte pervenute saranno esaminate e valutate presso la VE.GI.SRL, sita in Verona Via Chioda 80, il giorno della gara prima dell'inizio della gara.
L'offerente potrà farsi rappresentare da avvocato munito di procura speciale notarile rilasciata in data antecedente alla data di vendita (procura che prima della gara dovrà essere consegnata). **L'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile** e si potrà procedere all'aggiudicazione al migliore offerente, anche qualora egli non compaia il giorno fissato per la vendita.
Per l'ipotesi in cui sia stata presentata una sola offerta che sia dichiarata valida in quanto conforme a tutti i requisiti di validità come sopra specificati, se il prezzo offerto è pari o superiore all'offerta minima, il banditore provvederà ad aggiudicare provvisoriamente il bene all'offerente.
Per l'ipotesi in cui siano state presentate per il medesimo lotto più offerte dichiarate valide, in quanto conformi a tutti i requisiti di validità come sopra specificati, il banditore provvederà ad indire una gara d'asta, invitando gli offerenti ad effettuare rilanci nella misura minima decisa al momento dal banditore, da formalizzarsi entro **60 secondi da ogni precedente rialzo**, considerando quale base iniziale d'asta il prezzo indicato nell'offerta più alta.
Il lotto, quindi, verrà provvisoriamente aggiudicato a colui che avrà effettuato l'ultimo rilancio più alto. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara. In assenza di rilanci da parte dei concorrenti, il bene verrà provvisoriamente aggiudicato a chi avrà presentato l'offerta valida migliore. Le cauzioni prestate da coloro che non si aggiudicheranno il lotto saranno restituite con le stesse modalità con cui sono state versate. L'aggiudicazione si dovrà comunque intendere provvisoria e non produrrà alcun effetto traslativo fino alla stipula del rogito di compravendita. Delle operazioni di vendita verrà redatto verbale.

TRASFERIMENTO DEL BENE

Nel termine di **SESSANTA GIORNI dalla data di aggiudicazione** dovrà essere effettuato il pagamento:
- del saldo prezzo, a mezzo **BONIFICO** (e/o altro metodo indicato dalla procedura) intestato a "***LIQUIDAZIONE CONTROLLATA N. R.G. 24-2024 FIORINO PROVVIDENZA***" alle coordinate bancarie che verranno indicate dalla procedura;
- della commissione del 3% del prezzo di aggiudicazione oltre IVA di legge (previa emissione di fattura) a favore di VE.GI SRL a mezzo bonifico alle coordinate che verranno indicate;
- spese dell'atto e consequenziali (rogito notarile, spese, tasse e imposte, ecc.) a mezzo bonifico alle coordinate bancarie che verranno fornite dalla procedura.

L'atto notarile di compravendita con l'aggiudicatario verrà stipulato successivamente ai predetti versamenti e la data del rogito verrà comunicata dal Liquidatore.

L'aggiudicatario sarà immesso nel possesso dei beni con la stipula del rogito avanti al **notaio che verrà indicato dalla procedura, con atto da stipularsi entro il termine per il versamento del prezzo di 60 giorni dall'aggiudicazione**. Da quel momento saranno a carico dell'acquirente tutti gli oneri relativi ai detti beni, compresi quelli relativi alla vigilanza, alle utenze, imposte e tasse, e ogni altro onere di pertinenza. Si procederà alla cancellazione delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli, ai sensi dell'art. 217 co. 2 CCII, ponendosi le relative spese di conservatoria a carico dell'acquirente. Ai sensi dell'art. 217 CCII, la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, sarà ordinata dal Giudice Delegato soltanto dopo la stipula della vendita e la riscossione integrale del prezzo. Le somme a qualsiasi titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e solo in secondo luogo al pagamento del saldo del prezzo. Si applicheranno in ogni caso le disposizioni di cui agli artt. 216 e ss. CCII e, in quanto compatibili, quelle di cui agli artt. 570 e ss. c.p.c.
Verrà richiesta al Giudice Delegato la dichiarazione di decadenza dell'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 587 c.p.c., nell'ipotesi di rifiuto dello stesso di procedere al pagamento del saldo prezzo e/o alla stipula dell'atto di compravendita nel termine previsto di cui sopra. In caso di rifiuto o inadempimento dell'obbligo di versare quanto sopra, nel termine indicato di **60 giorni**, da parte dell'aggiudicatario, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta dalla procedura concorsuale a titolo di penale per l'inadempimento, salvo il risarcimento del maggior danno.
Si applicano gli artt. 216 e 217 CCII, anche e con particolare riferimento al disposto dell'217, co. 1, CCII, secondo cui se il prezzo offerto dall'aggiudicatario è inferiore, rispetto al prezzo base, in misura non superiore ad un quarto, il Giudice Delegato può impedire il perfezionamento della vendita in presenza di concreti elementi idonei a dimostrare che un nuovo esperimento di vendita può consentire, con elevato grado di probabilità, il conseguimento di un prezzo perlomeno pari a quello stabilito.
Grava su ciascun partecipante alla gara di vendita l'onere di prendere preventiva, integrale ed accurata visione del presente avviso di vendita, della perizia di stima, del modello di presentazione delle offerte, nonché delle condizioni generali di vendita, di cui la presentazione dell'offerta implica riconoscimento della conoscenza ed integrale accettazione del relativo contenuto.
La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui ogni immobile del lotto si trova (anche in relazione al testo unico di cui al DPR 6.6.2001 n.380), come dettagliatamente descritto nella perizia redatta dall'esperto stimatore della procedura di cui in premessa, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, 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 di prezzo.

La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.
L'esistenza di eventuali vizi, difetti, mancanza di qualità o difformità dell'immobile venduto, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, le spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nelle perizie della procedura o emersi dopo la compravendita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento anche in deroga all'art. 1494 c.c., indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella determinazione del prezzo, e in relazione agli stessi l'acquirente rinuncia a qualsiasi azione risolutoria, risarcitoria e/o indennitaria nei confronti della procedura concorsuale;
Si fa avvertenza in ogni caso che l'aggiudicatario potrà - ricorrendone i presupposti - presentare domanda in sanatoria ai sensi dell'art. 46 co. 5 del Testo Unico di cui D.P.R. 6.6.2001 n. 380 e dell'art. 40 co. 6 della L 28.02.1985 n. 47. Per le opere invece non sanabili dovrà procedere a propria cura e spese alla loro rimozione entro 120 giorni dalla data dell'atto di trasferimento che sarà stipulato avanti al Notaio, a seguito dell'aggiudicazione e del versamento del saldo prezzo.
Eventuali adeguamenti degli immobili e dei suoi impianti alle norme in materia di tutela ecologica, ambientale, energetica nonché, in generale, alle disposizioni di legge vigenti, sono a carico esclusivo dell'acquirente; sarà inoltre onere dell'acquirente, a propria cura e spese, la dotazione della certificazione tecnico/amministrativa prevista dalle vigenti normative, dispensando espressamente la procedura concorsuale della produzione ed allegazione (es. attestato prestazione energetica, conformità impianti). Si ricorda che l'attestato di prestazione energetica, qualora mancante e qualora dovesse rendersi necessario per il rogito, sarà a totale carico dell'aggiudicatario il quale dovrà produrlo al Liquidatore entro il termine perentorio stabilito per la data di stipula del rogito.
Sono a esclusivo carico dell'acquirente tutte le spese, gli oneri fiscali ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita (I.V.A., imposta di registrazione, costi di trascrizione e quant'altro occorrente).
Gli organi della procedura concorsuale si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento. Quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non si proceda ad effettuare l'aggiudicazione definitiva, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti.

VISIONE DEI BENI: Gli interessati possono effettuare la richiesta di visione tramite il sito *portalevenditepubbliche.giustizia.it* oppure *www.ivgverona.it* oppure telefonando al numero **0454851352;**

Per ulteriori informazioni contattare IVG VERONA – VE.GI. SRL al numero: 0454851352 o a mezzo mail: info@ivgverona.it .