

Tribunale di Verona n. 16/2025 P.U.

Giudice Delegato: Dott.ssa Monica Attanasio

Commissari Giudiziali: Dott. Matteo Toffolatti e Avv. Luca Toninelli

\*\*\* \*\*

I sottoscritti Dott. Matteo Toffolatti, con studio in Verona, Piazza Bra 10 (Tel. 0458002978; e-mail Matteo.Toffolatti@studiorubini.it) ed Avv. Luca Toninelli, con studio in Verona, Vicolo San Domenico 16 (Tel. 0458000683; e-mail luca.toninelli@omnijus.it), nella veste Commissari Giudiziari nel procedimento in epigrafe indicato, visto il provvedimento collegiale datato 7 luglio 2025, con il quale è stata autorizzata la vendita in due distinti lotti di due beni immobili tramite procedura competitiva di vendita ai sensi dell'art. 94, commi 1, 2 e 5, CCII (la "Procedura Competitiva") per un prezzo-base pari ai valori stimati nelle relative perizie, avvisano gli interessati dell'apertura della Procedura Competitiva autorizzata avente ad oggetto i medesimi beni, alle condizioni di seguito indicate.

#### **I BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PROCEDURA COMPETITIVA**

**1.1** La Procedura Competitiva ha ad oggetto i beni immobili (i "Beni Immobili") suddivisi nei seguenti lotti (i "Lotti"):

**Lotto 1:** Appartamento sito nel centro storico di Peschiera del Garda, Via del Castelletto n. 2, posto al piano secondo di una palazzina ristrutturata di recente, censito all'Agenzia delle Entrate di Verona, Ufficio del Territorio, con i seguenti estremi catastali.

Catasto **Fabbricati** - Comune di Peschiera del Garda, foglio **9**, p.lla **273**:

- **sub 25**, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 75 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 75 mq, RC € 343,44.

**Lotto 2:** Villa con autorimessa ed annesso terreno siti fronte lago in Peschiera del Garda, Via Parini n. 5, censiti presso l'Agenzia delle Entrate di Verona, Ufficio del Territorio, con i seguenti estremi catastali:

Catasto **Fabbricati** - Comune di Peschiera del Garda, foglio **3**, p.lla **312**:

- **sub 1**, categoria A/7 (abitazione in villino), classe 3, consistenza 8,5 vani, superficie catastale totale 200 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 189 mq, RC € 1.646,21;
- **sub 2**, categoria C/6 (autorimessa), classe 2, consistenza 52 mq, superficie catastale totale 62 mq, RC € 187,99

Catasto **Terreni** - Comune di Peschiera del Garda, foglio **3**:

- p.lla **312**, qualità ente urbano, superficie 1015 mq.

Catasto **Terreni** - Comune di Peschiera del Garda, foglio **3**:

- p.lla **313**, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 950 mq, RD € 7,11, RA € 4,42.

**1.2** L'individuazione e la conformità catastale, la situazione urbanistica, la descrizione materiale degli immobili, corredata di fotografie dello stato dei luoghi, e delle loro caratteristiche costruttive e manutentive, sono riportate nelle perizie stimative che vengono messe a disposizione degli interessati (le "Perizie").

**1.3** il prezzo-base (il "Prezzo-base") dei due Lotti è fissato, rispettivamente, in **€ 195.000,00** per il **Lotto 1** ed in **€ 900.000,00** per il **Lotto 2**.

#### **1. CONTENUTO, MODALITÀ E TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

**2.1** L'offerta di acquisto (l'"Offerta") dovrà essere redatta in lingua italiana ed inserita in un plico chiuso in modo idoneo a garantire l'assoluta segretezza del contenuto (il "Plico"), recante all'esterno la sola dicitura "Procedura n. 16/2025 P.U. - Offerta irrevocabile nella Procedura Competitiva ex art. 94 CCI".

**2.2** Gli interessati dovranno depositare il Plico, a pena di inammissibilità, entro il termine perentorio delle **ore 12.00 del giorno 25 settembre 2025** presso lo studio dell'Avv. Luca Toninelli in Verona, Vicolo San Domenico 16, aperto al pubblico dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 18.30.

**2.3** L'Offerta dovrà qualificarsi espressamente come "irrevocabile sino all'esaurimento definitivo della procedura competitiva", e dovrà essere sottoscritta in ogni sua pagina da un soggetto munito dei necessari poteri, nonché contenere, a pena di inammissibilità e quindi di esclusione dalla Procedura Competitiva:

- a) l'indicazione del soggetto offerente (l'"Offerente") (nome e cognome, residenza, codice fiscale se persona fisica; ditta o ragione/denominazione sociale, sede legale, codice fiscale e partita IVA, indirizzo di Posta Elettronica Certificata se impresa individuale, persona giuridica o persona fisica che ne sia munito, oltre comunque ad un indirizzo di posta elettronica ordinaria ed un recapito telefonico);
- b) la specificazione del Lotto per il quale viene formulata l'Offerta;
- c) l'indicazione del prezzo offerto (il "Prezzo Offerto"), da quantificare in misura almeno pari al prezzo-base di **€ 195.000,00** per il **Lotto 1** ed al Prezzo-base di **€ 900.000,00** per il **Lotto 2**, da intendersi al netto delle spese ed imposte
- d) la dichiarazione di aver preso attenta visione e/o comunque di ben conoscere il contenuto del presente Regolamento, e di accettarne integralmente ed incondizionatamente le disposizioni;
- e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della documentazione inerente ai Lotti posti in vendita;
- f) l'impegno all'assunzione a proprio carico di tutte le spese, oneri e tasse conseguenti all'aggiudicazione.

**2.4** A pena di inammissibilità dell'Offerta, il Plico dovrà altresì contenere:

- a) la copia di un documento d'identità in corso di validità del sottoscrittore;
- b) per le persone giuridiche, anche la visura camerale aggiornata (ovvero, in caso di operatore straniero, il certificato di iscrizione dell'offerente al corrispondente Pubblico Registro delle Imprese dello Stato estero di appartenenza) e, ove la stessa risultasse non idonea a dimostrare i poteri e la legittimazione

del sottoscrittore dell'Offerta ad impegnare legalmente l'offerente, l'originale o copia autentica della procura o di altra documentazione dalla quale risultino i suddetti poteri e legittimazione in relazione al tipo di contratto da stipulare;

- c) uno o più assegni circolari emessi da primario istituto di credito italiano e intestati a "Procedimento Unitario n. 16/2025", di importo minimo complessivo pari al 10% (dieci per cento) del Prezzo Offerto a titolo di cauzione (la "Cauzione").

**2.5** Saranno ritenute inammissibili le Offerte parziali, condizionate, indeterminate, nonché quelle formulate "per persona da nominare".

**2.6** In caso di discordanza tra l'importo indicato in cifre e quello indicato in lettere, sarà ritenuto quale prezzo offerto quello più elevato.

### **3. APERTURA DEI PLICHI E MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA GARA TRA PIÙ OFFERENTI OVVERO DI AGGIUDICAZIONE ALL'UNICO OFFERENTE**

**3.1** Alle **ore 12.30 del giorno 25 settembre 2025**, presso lo studio dell'Avv. Luca Toninelli in Verona, Vicolo San Domenico 16, i Commissari Giudiziari provvederanno all'apertura dei Plichi tempestivamente e regolarmente depositati, rendendone pubblico il contenuto mediante redazione di apposito verbale.

**3.2** Gli Offerenti, ovvero un loro procuratore munito di procura notarile in originale o copia autentica, saranno tenuti a comparire ai fini della possibile partecipazione all'eventuale procedura competitiva tra gli Offerenti (la "Gara"), ferma restando la validità ed efficacia dell'Offerta formulata.

**3.3** In presenza di un'unica Offerta valida relativamente ad uno od entrambi i Lotti, tutte per un Prezzo Offerto almeno pari al Prezzo-base, i Commissari Giudiziali, verificata la regolarità formale, la completezza e la conseguente ammissibilità della stessa Offerta, procederanno all'aggiudicazione provvisoria del medesimo Lotto in favore dell'unico Offerente (l'"**Aggiudicazione Provvisoria**"), anche se non comparso, per un corrispettivo pari al Prezzo Offerto (il "**Prezzo di Aggiudicazione**").

**3.4** In presenza di plurime Offerte valide relativamente ad uno od entrambi i Lotti, tutte per un Prezzo Offerto almeno pari al Prezzo-base, i Commissari Giudiziali, verificata la regolarità formale, la completezza e la conseguente ammissibilità delle stesse Offerte, esperiranno seduta stante una gara tra gli Offerenti (la "Gara") avente ad oggetto uno e/o entrambi i Lotti, assumendo quale prezzo base della Gara (il "**Prezzo Base di Gara**") il Prezzo Offerto più elevato, con rilanci obbligatori minimi di **€ 5.000,00** per il **Lotto 1** e di **€ 20.000,00** per il **Lotto 2** (i "**Rilanci Minimi**"); trascorsi due minuti dall'ultimo dei Rilanci Minimi senza che ne segua altro superiore, si farà luogo all'Aggiudicazione Provvisoria in favore dell'ultimo Offerente che ha effettuato un valido Rilancio Minimo (l'"**Aggiudicatario**").

**3.5** Qualora, pur in presenza, relativamente ad uno od entrambi i Lotti, di una pluralità di Offerte valide di differente importo, tutte comunque superiori al Prezzo-base, nessuno degli Offerenti sia comparso per la partecipazione alla Gara ovvero nessuno degli Offerenti comparsi abbia effettuato Rilanci Minimi, i

Commissari Giudiziali procederanno all'Aggiudicazione Provvisoria del Lotto all'Offerente che ha presentato l'Offerta per il Prezzo Offerto più elevato, che diverrà il Prezzo di Aggiudicazione.

**3.6** Qualora, pur in presenza, relativamente ad uno od entrambi i Lotti, di una pluralità di Offerte valide di eguale importo, tutte comunque superiori al Prezzo-base, nessuno degli Offerenti sia comparso per la partecipazione alla Gara ovvero nessuno degli Offerenti comparsi abbia effettuato Rilanci Minimi, i Commissari Giudiziali procederanno all'Aggiudicazione Provvisoria del Lotto all'Offerente che ha depositato per primo il Plico in ordine cronologico ed il cui Prezzo Offerto diverrà il Prezzo di Aggiudicazione.

**3.7** Gli assegni circolari consegnati a titolo di Cauzione dagli Offerenti diversi dall'Aggiudicatario saranno restituiti immediatamente ai presenti ovvero inviati agli assenti a mezzo posta il giorno successivo; gli assegni circolari consegnati dall'Aggiudicatario saranno trattenuti dai Commissari Giudiziali a titolo di acconto sul Prezzo di Aggiudicazione.

#### **4. TEMPI E MODI DI STIPULA DELL'ATTO NOTARILE DI VENDITA**

**4.1** A seguito dell'Aggiudicazione Provvisoria, Il trasferimento dei Beni Immobili oggetto dei singoli Lotti dovrà essere perfezionato mediante scrittura privata autenticata a ministero di Notaio del Distretto di Verona prescelto dall'Aggiudicatario (il "Rogito"), che se ne assumerà ogni onere, entro e non oltre **90 giorni** dalla data dell'Aggiudicazione Provvisoria.

**4.2** Il Prezzo di Aggiudicazione, al netto della Cauzione, dovrà essere integralmente versato almeno **5 giorni** prima della data fissata per il Rogito mediante assegni circolari consegnati ai Commissari Giudiziali, ovvero mediante bonifico accreditato e visibile sul conto corrente che verrà indicato in sede di Aggiudicazione Provvisoria.

**4.3** Ogni e qualunque spesa ed onere, anche notarile e fiscale, inerente il Rogito sarà a carico esclusivo ed integrale dell'Aggiudicatario.

**4.4** I Beni Immobili saranno compravenduti a corpo e non a misura, nello stato ed essere in cui attualmente si trovano, con diritti, ragioni, azioni, accessioni, inerenze, pertinenze, servitù attive e passive.

**4.5** Trattandosi di trasferimento all'esito e nell'ambito di procedura pubblica di vendita, lo stesso non sarà soggetto alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, essendo tra l'altro preciso onere dell'Aggiudicatario di prendere visione delle Perizie e di verificarne la loro attualità. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi o mancanza di qualità o difformità dell'immobile venduto, oneri di qualsiasi genere e tipo (ivi compresi, a titolo meramente semplificativo e non esaustivo, quelli per il completamento delle opere edilizie, urbanistiche, adeguamento impianti, certificazione energetica) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o comunque non considerati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò già tenuto conto nella determinazione del prezzo-base. Per la medesima ragione, non troverà applicazione neppure la normativa in materia edilizia e urbanistica, né l'art. 29 comma 1 bis della L. 52/1985 in tema di conformità catastale.



4.5 In caso di rifiuto o di mancata presentazione dell'Aggiudicatario alla stipula del Rogito e/o in caso di mancato integrale e tempestivo versamento del Prezzo di Aggiudicazione, si verificherà l'immediata decadenza automatica dell'Aggiudicazione provvisoria, con conseguente incameramento della Cauzione, salvo comunque il diritto al maggior danno, senza che l'Aggiudicatario possa vantare alcuna pretesa restitutoria e/o risarcitoria e/o indennizzatoria.



\*\*\* \*\*



Per ogni altra informazione relativa ai Beni Immobili e/o alle modalità di svolgimento della Procedura Competitiva, nonché per l'acquisizione delle Perizie, gli interessati potranno contattare i Commissari Giudiziali ai recapiti sopra indicati.

