

RAG. GIOVANNA BORELLA
Ordine dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili - Revisore Contabile
Rigaste San Zeno, 25 - 37123 Verona
e-mail g.borella@braviassociati.com
tel. 045/9690450 - 045/8011814

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VERONA

Sezione Fallimentare

Fallimento TRE FIORI SRL IN LIQUIDAZIONE (C.F. 03102360231)

N. 64/19 Reg. Fall. - Sent. 66 del 27/03/2019 -

Giudice Delegato Dott. Pier Paolo Lanni

Curatore rag. Giovanna Borella

* * *

ISTANZA PER LA PROCEDURA COMPETITIVA DI VENDITA

DELL'ULTIMO LOTTO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE DELLA PROCEDURA

SITO NEL COMUNE DI VERONA, VIA BERNINI BURI N. 30

All'Ill.mo Sig. Giudice Delegato Dott. Pier Paolo Lanni

La sottoscritta Giovanna Borella, curatore del fallimento in oggetto,

premessò che

1. Alla data di dichiarazione di fallimento la società TRE FIORI SRL risultava proprietaria di un compendio immobiliare sito in Verona, Via Bernini Buri n. 30, composto da complessive 10 unità immobiliari, di cui n. 2 unità ad uso autorimesse interrato e n. 8 unità ad uso posti auto scoperti (All. 1), facenti parte di un fabbricato condominiale, così censiti:

Catasto Fabbricati Comune di Verona					
Foglio 313 - mn°83					
SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSIST.	SUPERF.CA T.	RENDITA
29	C/6	4	15 mq	17 mq	€ 55,00
33	C/6	4	28 mq	30 mq	€ 102,67
41	C/6	1	14 mq	14 mq	€ 31,81
42	C/6	1	12 mq	12 mq	€ 27,27
43	C/6	1	12 mq	12 mq	€ 27,27
44	C/6	1	12 mq	12 mq	€ 27,27
45	C/6	1	12 mq	12 mq	€ 27,27
46	C/6	1	12 mq	12 mq	€ 27,27
47	C/6	1	12 mq	12 mq	€ 27,27
48	C/6	1	12 mq	12 mq	€ 27,27



2. Il geom. Gianluca Bastianello provvedeva a stimare il compendio per il valore complessivo di € 40.000,00 come da tabella di seguito riportata:

VALUTAZIONE ESTIMATIVA - LOTTO UNICO - VERONA, VIA BERNINI BURI N°30					
destinazione	piano	coeff	sup. mq	€uro/mq	€uro
autorimessa sub 29	P°S1	1,00	17,00	a corpo	€ 8.000,00
autorimessa sub 33	P°S1	1,00	17,00	a corpo	€ 8.000,00
posto auto scoperto sub 41	P°T	1,00	14,00	a corpo	€ 3.000,00
posto auto scoperto sub 42	P°T	1,00	12,00	a corpo	€ 3.000,00
posto auto scoperto sub 43	P°T	1,00	12,00	a corpo	€ 3.000,00
posto auto scoperto sub 44	P°T	1,00	12,00	a corpo	€ 3.000,00
posto auto scoperto sub 45	P°T	1,00	12,00	a corpo	€ 3.000,00
posto auto scoperto sub 46	P°T	1,00	12,00	a corpo	€ 3.000,00
posto auto scoperto sub 47	P°T	1,00	12,00	a corpo	€ 3.000,00
posto auto scoperto sub 48	P°T	1,00	12,00	a corpo	€ 3.000,00
TOTALE COMPLESSIVO COMPENDIO IMMOBILIARE					€ 40.000,00

3. Non risultano trascrizioni pregiudizievoli sui beni immobili sopra descritti;
4. Ai fini di ottenere la migliore appetibilità dei beni sul mercato, si decideva di suddividerli in 6 Lotti, come segue:

Lotto 1) Autorimessa/box auto facente parte di un fabbricato condominiale sito in Comune di Verona Via Bernini Buri n.30

Il tutto è individuato al NCEU del Comune di Verona (VR) foglio 313-mn 83- sub 33 cat. C/6 classe 4 superf.cat. 30 mq. Rendita € 102,67

Diritto venduto: Piena Proprietà

PREZZO BASE: € 8.000,00 (ottomila,00)

Non soggetto ad iva

Lotto 2) Autorimessa/box auto facente parte di un fabbricato condominiale sito in Comune di Verona Via Bernini Buri n.30

Il tutto è individuato al NCEU del Comune di Verona (VR) foglio 313-mn 83- sub 29 cat. C/6 classe 4 superf.cat. 17 mq. Rendita € 55,00

Diritto venduto: Piena Proprietà

PREZZO BASE: € 8.000,00 (ottomila,00)

Non soggetto ad iva

Lotto 3) Due posti auto scoperti facenti parte di un fabbricato condominiale sito in Comune di Verona Via Bernini Buri n.30

Il tutto è individuato al NCEU del Comune di Verona (VR) foglio 313-mn 83 - sub 41 cat. C/6 classe 1 superf.cat. 14 mq. Rendita € 31,81 - sub 48 cat. C/6 classe 1 superf.cat. 12 mq. Rendita € 27,27

Diritto venduto: Piena Proprietà

PREZZO BASE: € 6.000,00 (seimila,00)

Non soggetto ad iva

Lotto 4) Due posti auto scoperti facenti parte di un fabbricato condominiale sito in Comune di Verona Via Bernini Buri n.30



Il tutto è individuato al NCEU del Comune di Verona (VR) foglio 313-mn 83 - sub 42 cat. C/6 classe 1 superf.cat. 12 mq. Rendita € 27,27- sub 43 cat. C/6 classe 1 superf.cat. 12 mq. Rendita € 27,27

Diritto venduto: Piena Proprietà

PREZZO BASE: € 6.000,00 (seimila,00)

Non soggetto ad iva

Lotto 5) Due posti auto scoperti facenti parte di un fabbricato condominiale sito in Comune di Verona Via Bernini Buri n.30

Il tutto è individuato al NCEU del Comune di Verona (VR) foglio 313-mn 83 - sub 44 cat. C/6 classe 1 superf.cat. 12 mq. Rendita € 27,27 - sub 45 cat. C/6 classe 1 superf.cat. 12 mq. Rendita € 27,27

Diritto venduto: Piena Proprietà

PREZZO BASE: € 6.000,00 (seimila,00)

Non soggetto ad iva

Lotto 6) Due posti auto scoperti facenti parte di un fabbricato condominiale sito in Comune di Verona Via Bernini Buri n.30

Il tutto è individuato al NCEU del Comune di Verona (VR) foglio 313-mn 83 - sub 46 cat. C/6 classe 1 superf.cat. 12 mq. Rendita € 27,27 - sub 47 cat. C/6 classe 1 superf.cat. 12 mq. Rendita € 27,27

Diritto venduto: Piena Proprietà

PREZZO BASE: € 6.000,00 (seimila,00)

5. La vendita dei beni mediante procedura competitiva ex art. 107 L.F. comma I L.F., veniva affidata a soggetto specializzato nell'organizzazione e nella gestione di aste competitive anche con canale telematico, individuato nell'Istituto Vendite Srl Era Casa d'Aste con sede in Ferrara, Via del Lavoro n.22 (codice fiscale e P.Iva 01458590385), come previsto dal Programma di Liquidazione approvato.
6. Ad oggi risultano venduti i Lotti 1), 2), 3), 4) e 5) di cui i primi quattro in sede di primo esperimento d'asta del 26.10.2022 ed il Lotto 5) in sede di secondo esperimento d'asta del 5.04.2023.
7. E' rimasto da vendere unicamente il Lotto 6) che risulta però penalizzato dalla presenza, nella zona strettamente limitrofa, di un albero di grandi dimensioni e di un'autovettura incidentata in stato di abbandono (vedasi foto allegate) – il sottoscritto curatore ha provato a rintracciare il proprietario che dalla visura del PRA risulta tale _____, residente in _____. E' stata inviata una lettera raccomandata AR all'indirizzo di residenza che è tornata al mittente per compiuta giacenza. L'autovettura risulta inoltre sottoposta a fermo amministrativo da parte di SOLORI.



8. Tenuto conto dei due precedenti esperimenti d'asta andati deserti, dello scarso interesse economico che riveste il bene, delle spese notarili e degli oneri di trasferimento di proprietà che dovrebbe sostenere l'eventuale aggiudicatario (circa 1.000/1.200 euro), si ritiene opportuno esperire un tentativo di vendita a prezzo ribassato –

9. Non vi sono ulteriori operazioni di procedura da svolgere, oltre alla vendita del lotto 6) indicato.

Tutto ciò premesso il sottoscritto curatore

CHIEDE

Che l'Ill.mo Sig. Giudice Delegato, autorizzi la vendita del Lotto 6), stabilendo il prezzo base d'asta e l'eventuale ribasso da applicare in caso di ulteriore tentativo di vendita successivo, mediante esperimento di procedura competitiva, delegando alle operazioni di vendita l'Istituto Vendite Srl Era Casa d'Aste di Ferrara, in persona del legale rappresentante Mauroner Alberto, nato a Mantova il 12.05.1960, residente in Porto Mantovano (Mn), Strada Papa Giovanni XXIII n. 80, codice fiscale MRN LRT 60E12 E897Q, anche quale ausiliario per la pubblicazione sul portale delle Vendite Pubbliche e con pubblicazione sui siti www.asteferrara.it, www.lasta.it, www.giudiziarieaste.it, www.astepay, nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche – ex art. 490 cc, con termine di 45 giorni prima dell'inizio della procedura competitiva.

Si allegano

1. Foto del lotto 6).

Con osservanza.

Verona, 12/01/2024

Il Curatore

Giovanna Borella

