

TRIBUNALE DI VERONA

Fallimento N. 64/2019

Giudice Delegato: Dott. Pier Paolo Lanni

Curatore: Dott.ssa Giovanna Borella

*** *** ***

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA SENZA INCANTO

ISTITUTO VENDITE SRL – ERA CASA D’ASTE

Il sottoscritto Mauroner Alberto, direttore dell’Istituto Vendite srl – Era Casa d’aste con sede in Ferrara via del Lavoro 22, delegato alla vendita del sottoindicato compendio immobiliare, dal Curatore Dott. Giovanna Borella, con provvedimento del Giudice delegato Dott. Pier Paolo Lanni in data 07/07/22, fissa la **vendita in Verona (VR), via Risorgimento, 29**, per il giorno **26 OTTOBRE 2022 ore 11:30**, con le modalità qui di seguito descritte, dei seguenti immobili:

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)

Non soggetto ad iva

I beni sopra indicati sono analiticamente descritti nella perizia tecnica redatta dal Geom. Gianluca Bastianello incaricato dalla procedura che è consultabile sui siti internet: www.lasta.it; www.giudiziarieaste.it; www.astepay.it; www.asteferrara.it; www.asteanunci.it; www.fallcoaste.it; www.veronaaste.it

Si precisa che, ancorché sia stata attestata la "conformità globale" fra lo status quo degli immobili ed i titoli edilizi non si può escludere che verifiche future e più specifiche comportino la necessità e/o l'opportunità di regolarizzare eventuali difformità che rimarranno a cura e spese dell'aggiudicatario essendosene tenuto conto nella determinazione del prezzo.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

1. La vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, 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 del prezzo.

La 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, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamenti catastali, di impianti alle legge vigenti, 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 in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento,

indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

2. L'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.
3. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e di sentenze dichiarative di procedure concorsuali. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario.
4. La vendita degli immobili sarà soggetta ad imposte secondo Legge.
5. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.
6. Per tutto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1. Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa in carta da bollo da € 16,00 in Verona (VR), Via Risorgimento n.29, **entro le ore 12:00 del giorno precedente la data stabilita per l'esame delle offerte**. Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del Curatore "Rag. Giovanna Borella" e la data della vendita.
Nessuna altra indicazione – né numero o nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro – deve essere apposta sulla busta.
2. Il termine massimo per il versamento del saldo prezzo è di **90** giorni dall'aggiudicazione definitiva. In caso di mancata indicazione del termine per il versamento del saldo prezzo, si intenderà fissato il termine massimo di **90** giorni. Resta comunque salva la possibilità per l'offerente di indicare

un termine più breve.

3. L'offerta dovrà contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto offerente cui andrà intestato l'immobile **(non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta)** il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per l'esame delle offerte munito di documento di riconoscimento. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, che non potrà essere superiore a **90** giorni dalla data di aggiudicazione e la cui mancata indicazione comporterà che s'intenderà fissato il termine massimo di **90** giorni;
- l'espressa dichiarazione dell'offerente: (a) di aver preso visione della perizia di stima; (b) di conoscere gli immobili oggetto dell'offerta e di rinunciare a formulare richieste di risarcimento, di indennità o di riduzione del prezzo di aggiudicazione nel caso in cui dovessero risultare vizi degli immobili, mancanza di qualità/difformità degli stessi oppure oneri imputabili ai beni venduti che per qualsiasi motivo non siano stati evidenziati in perizia; (c) di esonero della procedura dall'onere di produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che la certificazione/attestato di qualificazione energetica degli immobili.
- La sottoscrizione dell'offerente;

- La dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale nel cui circondario si trova l'immobile; in mancanza le comunicazioni dirette all'offerente saranno effettuate presso la cancelleria ex art. 174 disp. att. c.p.c.

4. Nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, fra più lotti di beni simili (quali ad esempio posti auto), posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà fare offerta valida per più lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo ed allegando una sola cauzione determinata con riferimento al lotto di maggior valore; in tal caso, se si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, non sarà obbligato all'acquisto degli altri;

5. **All'offerta dovrà essere allegata** una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "**Fallimento N. 64/19, Curatore Dott.ssa Giovanna Borella**", per un **importo minimo pari al 20 per cento del prezzo offerto (e non del prezzo base)**, a titolo di cauzione.

6. Se l'offerente intende, sussistendone i presupposti, beneficiare di agevolazioni fiscali previste dalla legge per l'acquisto dell'immobile, **dovrà dichiararlo** nell'offerta di acquisto allegando idonea documentazione prevista dalla normativa di riferimento.
7. Nel caso siano state presentate più offerte, verificata la regolarità, si procederà lo stesso giorno all'ora stabilita, alla gara fra gli offerenti, ai sensi dell'art. 573 c.p.c. con prezzo base pari alla maggiore offerta pervenuta e con **rilanci minimi** in aumento non inferiori ad **€ 500,00**
8. **Le buste contenenti le offerte verranno aperte all'ora** fissata per la vendita.
9. Agli offerenti non aggiudicatari le cauzioni saranno restituite immediatamente dopo lo svolgimento della gara; si provvederà mediante restituzione degli assegni circolari direttamente nei locali in cui si svolgono

gli esami delle offerte, con annotazione in calce al verbale.

MODALITA' DI AGGIUDICAZIONE DEI BENI

1) L'offerta presentata nella vendita senza incanto è per legge irrevocabile. L'offerente è tenuto a presentarsi all'esame delle offerte sopra indicato. In caso di unica offerta valida presentata, il bene verrà aggiudicato all'offerente anche se non presente.

2) In caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente; ad ogni persona presente, sarà distribuita una paletta con un numero identificativo in ordine di deposito e la gara inizierà, tra coloro che hanno depositato offerta regolare e che sono presenti al momento della distribuzione delle palette, due minuti dopo la verifica e l'inserimento dei dati nel programma gestionale. **A gara iniziata nessuna persona potrà partecipare** se non era presente al momento della distribuzione delle palette.

3) Il bene verrà aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto senza che nel tempo stabilito preventivamente dal delegato, **secondi 60**, vi siano stati ulteriori rilanci.

4) In caso di più offerte valide e in assenza di adesione alla gara da parte dei diversi offerenti, si aggiudicherà a chi ha fatto la migliore offerta, che sarà valutata in termini non solo di prezzo ma anche di misura della cauzione. Più precisamente, ai fini della comparazione tra offerte diverse, si guarderà prima di tutto al **prezzo più alto**; se i prezzi sono uguali, alla misura della **cauzione**; se le offerte sono tutte equiparabili per prezzo e cauzione allora si aggiudicherà a chi ha **depositato l'offerta per primo**.

5) Nella vendita non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

6) **L'aggiudicazione sarà provvisoria**, posto che dovrà essere autorizzata dal Giudice Delegato, pertanto, a seguito dell'aggiudicazione provvisoria sarà

data immediata comunicazione al Curatore, al fine di dare inizio alla procedura volta ad ottenere l'autorizzazione per l'aggiudicazione definitiva.

7) Nel caso in cui la vendita non venisse autorizzata, l'importo della cauzione verrà integralmente restituito all'aggiudicatario che null'altro potrà pretendere.

8) L'aggiudicatario verrà avvisato a mezzo PEC/MAIL dell'avvenuta autorizzazione da parte del G.D.

9) Dalla data della comunicazione all'aggiudicatario provvisorio dell'aggiudicazione definitiva decorreranno i **90** giorni per effettuare il saldo prezzo.

10) L'aggiudicatario definitivo entro il giorno precedente l'effettuazione del saldo prezzo, dovrà versare assegno circolare, per i diritti d'asta spettanti all'**Istituto Vendite srl Era casa d'aste**, intestato ad "Istituto Vendite srl", nella misura del **6% oltre IVA**, da € 0,00 a € 30.000,00, da € 30.001,00 fino € 100.000,00 il **4% oltre IVA**, da € 100.001,00 fino a € 1.000.000,00 il **3% oltre IVA**, oltre € 1.000.001,00 il **2% oltre IVA**, calcolato sul prezzo dell'aggiudicazione finale, presso gli uffici dell'Istituto Vendite S.r.l. via del Lavoro 22 Ferrara e (dalle ore 9,00 alle ore 12,00) o con bonifico; contestualmente verrà rilasciata ricevuta da presentare al Notaio stesso;

11) L'aggiudicatario definitivo dovrà effettuare il saldo prezzo (detratto l'importo delle cauzioni di cui sopra) a mezzo assegni circolari intestati a "**Fallimento N. 64/19, Curatore Dott.ssa Giovanna Borella**", che verranno consegnati direttamente al Curatore, entro il termine perentorio di 90 giorni dalla comunicazione di aggiudicazione definitiva e contestuale rogito da farsi avanti al Notaio indicato dalla procedura **Dott.ssa Maria Diurno**.

Il Curatore rappresenterà la Procedura alla stipula notarile.

12) Restano **a carico dell'aggiudicatario**, gli **oneri fiscali**, le imposte, le **spese di cancellazione ipotecarie, trascrizioni, pignoramenti**, ecc., le **tasse per il trasferimento** della proprietà dell'immobile e le **spese Notarili**,

che dovranno essere corrisposte direttamente al Notaio **Dott.ssa Maria Diurno**; l'atto di trasferimento dovrà essere perfezionato tra il Curatore e l'aggiudicatario entro e non oltre 90 **giorni** dalla data di comunicazione dell'aggiudicazione definitiva

13) Qualora l'aggiudicatario non provveda al saldo prezzo o all'integrazione della cauzione di cui al punto 7), nei termini sopra indicati, la procedura incamererà la cauzione a titolo di penale.

* * * * *

Maggiori informazioni possono essere reperite consultando i siti internet; www.lasta.it; www.giudiziarieaste.it; www.astepay.it; www.asteferrara.it; www.asteanunci.it; www.fallcoaste.it; www.veronaaste.it

oppure contattando direttamente l'**Istituto Vendite srl Era casa d'aste** - n. tel. 0532/56655 – 3356740955 estenseaste@gmail.com

Per richiesta visita Geom. Cavarzere Michele 3356162287 perizie360@gmail.com o il Curatore Dott,ssa Giovanna Borella tel, e-mail g.borella@braviassociati.com