

Visto si autorizza
In data: 07/07/2022

RAG. GIOVANNA BORELLA
Ordine dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili - Revisore Contabile
Rigaste San Zeno, 25 - 37123 Verona
e-mail g.borella@bravassociati.com
tel. 045/9690450 - fax 045/9690451

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VERONA

Sezione Fallimentare

Fallimento N. 64/19 Reg. Fall. – Sent. 66 del 27/03/2019 - TRE FIORI SRL IN
LIQUIDAZIONE (C.F. 03102360231)

Giudice Delegato Dott. Pier Paolo Lanni

Curatore rag. Giovanna Borella

* * *

ISTANZA PER LA MODIFICA DELLE CONDIZIONI PER LA VENDITA DEL COMPENDIO
IMMOBILIARE SITO NEL COMUNE DI VERONA - VIA BERNINI BURI N. 30

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

La sottoscritta Giovanna Borella, curatore del fallimento in oggetto,

premesse che

1. In data 31/01/2022 veniva autorizzato il programma di liquidazione della fallita società Tre Fiori Srl in Liquidazione;
2. In particolare, risulta da tale programma che la fallita è 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 interrate e n. 8 unità ad uso posti auto scoperti;
3. Con istanza depositata il 10/02/2022 e già oggetto di autorizzazione da parte del Giudice Delegato, anche in ragione di quanto indicato dal perito, si chiedeva di procedere alla vendita dei beni indicati in un LOTTO UNICO;

4

5. Si ritiene pertanto che la vendita in lotto unico andrebbe a penalizzare il realizzo del compendio immobiliare, in quanto costringerebbe l'interessato ad acquistare tutti i beni con un impegno di spesa non indifferente, rispetto all'acquisto di uno o due garage, con l'esito quasi sicuramente di asta deserta,



che permetterebbe poi la vendita dei beni singolarmente, ma già con un deprezzamento;

6. Al fine pertanto di garantire il maggior ricavo per i creditori fallimentari e rendere più veloci le operazioni di smobilizzo, diversamente da quanto indicato in precedenza, si riterrebbe, come anche suggerito dal soggetto incaricato per le operazioni di vendita, di suddividere i beni in SEI LOTTI, come di seguito precisato:

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

7. Si evidenzia con l'occasione che, in sede di verifica dei beni da parte del Notaio, era emersa una problematica catastale che è stata ora risolta con la collaborazione del Notaio e del perito;
8. Si chiede pertanto di procedere alla vendita dei beni mediante procedura competitiva ex art. 107 L.F. comma 1 L.F., confermando l'affidamento delle operazioni di vendita al soggetto già in precedenza individuato (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, e quindi come da Bando di Vendita allegato (All. 1).

Tutto ciò premesso il sottoscritto curatore

CHIEDE

Che l'Ill.mo Sig. Giudice Delegato, a modifica della precedente istanza, autorizzi la vendita del compendio immobiliare di cui all'istanza, della fallita TRE FIORI SRL IN LIQUIDAZIONE, mediante esperimento di procedura competitiva con divisione in sei lotti del 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, meglio infra precisati al punto 5, e richiamati nel bando allegato, con valore base d'asta pari al valore di stima dei singoli beni, per complessivi euro 40.000,00 o l'offerta più alta pervenuta, 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.it, www.veronaste.it, www.fallcoaste.it e bollettino delle aste nonché



sul Portale delle Vendite Pubbliche – ex art. 490 cc con precisa autorizzazione a procedere alla pubblicazione sul PVP per il tramite del signor “Alberto Mauroner nato a Mantova il 12/05/1960, residente a Porto Mantovano (MN) strada Papa Giovanni XXXIII n. 80, C.F. MRNLRT60E12E897Q”, con termine di 45 giorni prima dell’inizio della procedura competitiva, alle seguenti condizioni:

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

Prezzo base d'asta: come da valore di stima della perizia del geom. Bastianello, oltre imposte di legge ed ogni altro onere o spesa, comprese quelle notarili, a carico dell'aggiudicatario. In caso di più offerte, alla gara fra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c., il prezzo base sarà pari alla maggiore offerta pervenuta ed i rilanci minimi in aumento non inferiori ad € 500,00.

Versamento corrispettivo dovuto: Versamento ad Istituto Vendite Srl da parte dell'aggiudicatario del prezzo comprensivo di iva di legge se dovuta, entro 90 giorni successivi all'aggiudicazione, con obbligo in capo ad Istituto Vendite Srl di versamento del prezzo di aggiudicazione comprensivo di iva se dovuta, sul c/c intestato al Fallimento e alle coordinate che saranno fornite dal curatore entro 5 giorni dal pagamento.

Diritti d'asta: pagamento dei diritti d'asta da parte dell'aggiudicatario direttamente ad Istituto Vendite Srl Era Casa d'Aste.

Nessuna spesa graverà sulla procedura ed il compenso dell'Istituto graverà sull'aggiudicatario nella misura del 6% oltre IVA, da € 0,00 a € 30.000,00, da € 30.001,00 fino a € 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 a copertura delle spese di gestione della vendita, della pubblicità (quotidiani locali, internet e bollettino delle aste) e delle eventuali visite individuali all'immobile.

In difetto di versamento dell'intero corrispettivo dovuto, la curatela sarà ritenuta libera da qualsivoglia vincolo nei confronti dell'offerente, con facoltà quindi di vendere i beni a terzi e con diritto a trattenere eventuali somme incassate in via definitiva e senza alcun diritto di ripetizione, anche parziale, da parte dell'offerente-aggiudicatario.

Gli immobili vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, senza alcuna garanzia, e sono meglio descritti nella perizia del geom. Bastianello, con la precisazione che, una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, su



istanza della curatela il Giudice Delegato ordinerà, con decreto, la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo, se presente. Le successive formalità saranno comunque a carico dell'aggiudicatario.

Si allegano

1. Bozza bando di vendita.

Con osservanza.

Verona, 30/06/2022

Il Curatore

Giovanna Borella

