

Liquidazione del patrimonio

Tribunale di Verona – 9/2022 L.P. del 11/04/2022
Giudice Delegato: dott. Francesco BARTOLOTTI

Curatore: avv. Nicola CALTRONI
Via del Risorgimento, 3 – 37126 Verona
Tel. 045/580210 – P.E.C.: 9-2022@pec-gestorecrisi.it

TRIBUNALE DI VERONA

SEZIONE II civile

*Istanza n. 12
del 13.06.2023*

Liquidazione del Patrimonio n. 9/2022 L.P.

Giudice Delegato: dott. Francesco Bartolotti

Liquidatore: avv. Nicola Caltroni

*

Istanza per l'autorizzazione alla vendita di beni immobili ex art. 107 comma 1° I.f.

Preg.mo Sig. Giudice Delegato,

premesso

- che il programma di liquidazione è stato prima trasmesso ai creditori e, quindi, depositato in cancelleria (**doc. 1**);
- che il Liquidatore ha ricevuto a mani una proposta irrevocabile di euro 5.000,00 per l'acquisto del lotto 2 e di euro 20.000,00 per il lotto 3 (**doc. 2-3**);
- che il geom. Enrico Cani è stato incaricato di redigere una perizia/aggiornamento di stima dei beni immobili, attribuendo al lotto 2 un valore di euro 8.800,00 ed al lotto 3 un valore di euro 84.600 (**doc. 4**: perizia stima geom. Enrico Cani; **doc. 5**: allegati perizia stima).

Tutto ciò premesso, il sottoscritto liquidatore avv. Nicola Caltroni, previa notifica ai creditori ipotecari o comunque muniti di privilegio,

chiede

al Giudice Delegato di essere autorizzato, ai sensi dell'art. 107 comma 1° I.f., a vendere mediante procedura competitiva e con pubblicazione di ordinanza, avviso di vendita e perizia di stima, ex art. 490 c.p.c., sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp>) nonché sui siti *internet*: www.astalegale.net e www.asteimmobili.it, i seguenti beni immobili alle seguenti

condizioni

IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

- **Lotto 2 quota di 2/30 della proprietà di:**



- Catasto Fabbricati Comune di Isola Rizza Fg. 3 m.n. 193 sub. 1 (abitazione in via Casalandri n. 508 – piano terra ed interrato, vani 6,5);
- Catasto Fabbricati Comune di Isola Rizza Fg. 3 m.n. 193 sub. 2 (abitazione in via Casalandri n. 502 – piano primo ed interrato, vani 6);
- Catasto Fabbricati Comune di Isola Rizza Fg. 3 m.n. 193 sub. 3 (autorimessa in via Casalandri snc – piano interrato, mq 50);
- Catasto Fabbricati Comune di Isola Rizza Fg. 3 m.n. 193 sub. 4 (autorimessa in via Casalandri snc – piano terra, mq 12).

Prezzo base di vendita: **€ 8.800,00** oltre imposte come per legge ed ogni altro onere o costo di trasferimento e cancellazione dei gravami iscritti.

➤ **Lotto 3 quota di 5/24 della proprietà di:**

- Catasto Fabbricati Comune di Isola Rizza Fg. 1 m.n. 157 sub. 1 (abitazione inagibile in via San Pietro n. 534 – piano terra e primo, vani 12,5);
 - Catasto Fabbricati Comune di Isola Rizza Fg. 1 m.n. 157 sub. 2 (capannone ad uso zootecnico in via San Pietro snc – piano terra);
 - Catasto Fabbricati Comune di Isola Rizza Fg. 2 m.n. 337 sub. 1 (abitazione in via G. Mazzini n. 180 – piano terra ed interrato, vani 4);
- Catasto Fabbricati Comune di Isola Rizza Fg. 2 m.n. 337 sub. 2 (laboratorio/deposito in via G. Mazzini snc – piano terra, mq 144).

Prezzo base di vendita: **€ 84.600,00** oltre imposte come per legge ed ogni altro onere o costo di trasferimento e cancellazione dei gravami iscritti;

Il prezzo offerto non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base come individuato in relazione a ciascun lotto.

L'offerta irrevocabile d'acquisto dovrà indicare il prezzo offerto per un importo non inferiore al prezzo base, pena la nullità dell'offerta.

Ognuno, tranne i debitori, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile personalmente o a mezzo di avvocato, anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.

LUOGO E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE



L'offerta è rigorosamente segreta e presentata in busta chiusa da depositare presso lo studio legale dello scrivente liquidatore, "Studio Legale CUC", sito in Verona, Via del Risorgimento n. 3, entro le ore 10:00 del giorno 24.07.2023, unitamente ad un assegno circolare non trasferibile intestato a "Liquidazione del Patrimonio n. 9/2022 Tribunale di Verona" nella misura del 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione.

L'offerta dovrà contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che presenta l'offerta personalmente o a mezzo di proliquidatore speciale),
- i corrispondenti dati del coniuge, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni,
- il lotto per il quale l'offerta è proposta,
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione,
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

All'offerta dovranno essere allegati:

- una fotocopia del documento di identità dell'offerente unitamente a copia del tesserino fiscale,
- il certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura e/o l'atto di nomina che giustifichi i poteri, se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto,
- la procura speciale con firma autenticata da Notaio, in caso di partecipazione all'incanto tramite rappresentante;
- l'autorizzazione del giudice tutelare, se l'offerente è minorenne (l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori).

APERTURA DELLE BUSTE



L'apertura delle buste avverrà presso lo studio legale dello scrivente liquidatore, "Studio Legale CUC", sito in Verona, Via del Risorgimento n. 3, alle ore 10:00 del giorno 25.07.2023 alla presenza degli offerenti.

In caso di unica offerta l'offerta stessa sarà senz'altro accolta con redazione di verbale di aggiudicazione.

In caso di più offerte valide si procederà immediatamente ad una gara fra gli offerenti partendo dall'offerta più alta e con i seguenti rilanci minimi obbligatori:

di € 500,00 per il lotto di valore compreso tra € 5.000,01 ed € 20.000, di € 1.000,00 per il lotto di valore compreso tra € 20.000,01 ed € 200.000.

Il bene sarà aggiudicato al miglior offerente all'esito della gara.

L'eventuale aggiudicazione è definitiva.

Immediatamente dopo la gara gli assegni circolari, depositati unitamente alle offerte, saranno restituiti a coloro che non sono risultati aggiudicatari.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

La vendita avverrà a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata 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 o mancanza di qualità, o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dalla fallita – 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.

È onere degli offerenti prendere visione della perizia e della documentazione allegata, da cui è tratto l'avviso di vendita, e verificare la loro attualità.



INFORMAZIONI E VISIONE DEGLI IMMOBILI

Per consultare la perizia, visionare l'immobile e avere informazioni in ordine alle modalità di vendita, alla consistenza e alle caratteristiche dei beni gli offerenti possono rivolgersi allo scrivente liquidatore e consultare i documenti pubblicati su internet.

SALDO DEL PREZZO E SPESE ULTERIORI

Entro **sessanta giorni** dall'aggiudicazione dovrà essere versato il saldo del prezzo a mezzo assegno circolare o bonifico bancario sul conto corrente intestato a "*Liquidazione del Patrimonio n. 9/2022 Tribunale di Verona*"; nei successivi **trenta giorni** dal versamento sarà stipulato l'atto notarile di compravendita.

In caso di rifiuto all'acquisto, di mancato pagamento nei termini e/o di mancata stipula dell'atto di compravendita nei termini, la somma depositata a titolo di cauzione sarà trattenuta e l'aggiudicatario si intenderà decaduto.

Il notaio per la stipula dell'atto di compravendita può essere scelto dall'aggiudicatario. Tutti gli oneri e le spese per la stipulazione dell'atto notarile sono a carico dell'aggiudicatario.

Ogni ulteriore imposta, quale ad esempio l'imposta di registro, dovrà essere versata dall'aggiudicatario in aggiunta al prezzo di aggiudicazione unitamente a tutti gli altri oneri fiscali ed accessori di qualsiasi tipo e genere inerenti e collegati alla vendita quali, a mero titolo esemplificativo, onorari e diritti notarili, trascrizioni catastali, trascrizioni nei pubblici registri, diritti camerali, imposta di bollo, imposta di registro, imposta sul valore aggiunto, etc.

FORMALITÀ GRAVANTI I BENI

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri (conservativi).

La cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli avverrà ai sensi dell'art. 108 l.f. previa emissione da parte del Giudice Delegato di decreto che ordini la cancellazione dei gravami iscritti e che verranno individuati dal Notaio rogante e con ogni onere e costo a carico dell'aggiudicatario.



MUTUO IPOTECARIO

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto di aggiudicazione.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo mediante mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, ai sensi dell'art 585 c.p.c.

In tal caso, è onere dell'offerente:

- indicare all'aggiudicazione, l'istituto bancario con il relativo referente interno e il notaio richiesto di stipulare l'atto di finanziamento;
- depositare entro 15 giorni dal saldo del prezzo, copia autentica del contratto di finanziamento.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge ed in particolare l'art 107 L.F.

Il liquidatore chiede sin d'ora al Giudice Delegato di essere autorizzato a stipulare gli atti di compravendita di ciascun lotto alle condizioni di cui al presente atto, con i soggetti che risulteranno aggiudicatari all'esito della procedura competitiva e al prezzo di aggiudicazione.

Si dimette bozza dell'avviso di vendita con determinazione delle modalità di svolgimento della vendita come da presente istanza (**doc. 6**).

Si allega:

1. programma di liquidazione con visto;
2. proposta irrevocabile acquisto Lotto 2;
3. proposta irrevocabile acquisto Lotto 3;
4. perizia stima geom. Enrico Cani;
5. allegati perizia stima;
6. avviso di vendita.

Verona, 13 giugno 2023

- Il Liquidatore -
avv. Nicola Caltroni

