

Avv. STEFANO CANESTRARI
Stradone San Fermo n. 21
37121 VERONA
Tel.: 045-8006616 Fax.: 045-5113530
stefano.canestrari@outlook.it

TRIBUNALE DI VERONA

Sezione Fallimentare

FALLIMENTO: [REDACTED]

R.F. 117/2017 e n. 117/17 SENT.

Sentenza di fallimento: 24.07.2017

Giudice Delegato: Dott.ssa Monica Attanasio

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VERONA

SEZIONE FALLIMENTI

1° AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Si rende noto che, con provvedimento del 25.07.2024, il Giudice Delegato Dott.ssa Monica Attanasio ha ordinato il procedersi alla vendita ex art. 107 L.F. del bene appreso tra le attività immobiliari della procedura n. 117/2017 del 24.07.2017.

BENI POSTI IN VENDITA

Lotto 1: abitazione civile monofamiliare con magazzino e annessa corte di pertinenza ubicato nel Comune di Mozzecane, così censito:

Titolarità	Comune	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona e Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Proprieta' per 1/1	MOZZECANE	20	108		MOZZECANE (VR) VIA REGINA MARGHERITA, 29 Piano S1-T - 0001	cat. A/2	3	7,5 vani	Euro:484,18
Proprieta' per 1/1	MOZZECANE	20	126	4	MOZZECANE (VR) VIA REGINA MARGHERITA, 29 Piano T	cat. C/2	1	432 mq	Euro:602,40

Totale prezzo base: euro 418.766,40, oltre alle imposte che gravano sul trasferimento, spese notarili di trasferimento e spese di cancellazione dei gravami esistenti sull'immobile.

CONDIZIONI DI VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti; la vendita avviene a corpo e non a misura. Si precisa che trattandosi di vendita nell'ambito di una procedura concorsuale effettuata a seguito di una procedura competitiva, assimilabile quindi ad una vendita coattiva, la parte venditrice non presta né la garanzia per vizi o mancanza di qualità degli immobili, del suolo e del sottosuolo sul quale gli stessi insistono, né la garanzia della conformità degli impianti alla normativa vigente, al momento della loro realizzazione ed alla data del trasferimento, in materia di sicurezza, il cui adeguamento verrà pertanto sostenuto, se del caso, dalla parte Acquirente, né la garanzia di conformità urbanistica.

L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità, consistenza o difformità, non considerati ed anche se occulti e comunque non evidenziati negli atti messi a disposizione della procedura fallimentare, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo di vendita. La Procedura non assume, inoltre, alcuna responsabilità per evizione.

Per l'individuazione dei confini e per le ulteriori notizie descrittive degli immobili in vendita si deve fare riferimento alla perizia e suo aggiornamento, consultabili sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) e sul portale Asteannunci (perizia ed aggiornamento che dovranno essere previamente consultate dall'offerente ed alla quale si farà espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi gravanti sui beni a qualsiasi titolo, e per tutto ciò che attiene alla loro situazione urbanistica e ad eventuali difformità edilizie).

La Procedura non assume alcuna responsabilità per eventuali errori e/o omissioni contenute nelle perizie relative ai beni che compongono i Lotti oggetto di vendita, ivi incluse le volumetrie indicativamente inserite in perizia, intendendosi liberata da ogni e qualsiasi responsabilità a riguardo. Eventuali adeguamenti alle normative vigenti ed eventuali abusi edilizi, anche se suscettibili di sanatoria, relativamente ai beni immobili, saranno a totale carico dell'aggiudicatario, che ne sopporterà qualsiasi spesa e onere, con esonero della cedente da qualsiasi garanzia o onere al riguardo. Sarà onere dell'acquirente effettuare ogni verifica in merito alle condizioni di diritto e di fatto dei beni ricompresi nei Lotti a proprie spese, cura, onere e responsabilità.

L'immobile verrà venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, che saranno cancellati, nei limiti di legge, a cura e a spese dell'acquirente, successivamente all'atto di trasferimento.

Il Curatore precisa che il diritto di assegnazione della casa coniugale è stato cancellato come da visura catastale aggiornata, allegata all'avviso di vendita, a seguito di intervenuta rinuncia.

Per le eventuali spese condominiali arretrate e non pagate relative agli immobili venduti, si applica l'art. 63, secondo comma, disp. att. cod. civ.

Tutti gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Le offerte in busta chiusa dovranno essere depositate presso l'ufficio del Curatore in Stradone San Fermo n. 21, **entro le ore 12.00 del giorno 06.11.2024** dal lunedì al venerdì nei seguenti fasce orarie 09.00-12.00 e 15.30-18.30.

CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta deve riassuntivamente contenere, anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, i seguenti dati, con la precisazione che quanto non previsto dal modello ministeriale dovrà essere riportato in un separato documento, da allegare, come tutti gli altri, all'offerta telematica:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o Partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato o unito civilmente (v. L. n. 76/2016) in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge o del contraente. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, anno e numero della procedura fallimentare del Tribunale di Verona;
- c) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a sessanta (60) giorni dalla data di aggiudicazione;

d) l'indicazione dell'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, nn. 4 o 5, sopra citato, e l'eventuale recapito di telefonia mobile, o indirizzo e-mail ove ricevere le comunicazioni di pertinenza dell'offerente o del suo procuratore legale che ha effettuato il deposito dell'offerta.

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

Anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, andranno allegati:

- 1) assegno circolare non trasferibile intestato al "Fallimento [REDACTED]" nella misura di almeno il 10% del prezzo offerto;
- 2) qualora l'offerente sia cittadino extra comunitario, copia del certificato di cittadinanza e dell'eventuale permesso o carta di soggiorno;
- 3) qualora l'offerente sia minore di età o incapace, copia del documento di identità e del codice fiscale anche del soggetto che agisce in suo nome e della relativa autorizzazione;
- 4) qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge, autenticata da Pubblico Ufficiale;
- 5) procura rilasciata dagli altri offerenti (quando l'offerta è formulata da più persone) al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure al soggetto che sottoscrive l'offerta con firma digitale. La procura dovrà essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata;
- 6) procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- 7) visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale, rilasciate da questi, attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- 8) dichiarazione di aver preso completa visione della perizia di stima e suo aggiornamento.

OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè un avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al Curatore nei tre giorni successivi alla vendita, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale,

rilasciate in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine, con relativa attestazione di conformità.

MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

La cauzione pari ad almeno il 10% del prezzo offerto dovrà essere versata esclusivamente a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato al “*Fallimento* [REDACTED]” presso lo studio del Curatore entro il termine indicato nel bando.

In caso di mancata aggiudicazione, si provvederà a restituire le somme versate a titolo di cauzione.

MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

Le buste saranno aperte ed esaminate il giorno **07.11.2024 alle ore 09.30**, alla presenza delle parti e del Curatore **presso il suo studio in Stradone San Fermo n. 21 o in altro luogo che lo stesso indicherà agli offerenti**; Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine stabilito per la loro presentazione, nonché le offerte inferiori rispetto al prezzo base d’asta suindicato e le offerte non accompagnate da idonea cauzione e/o tutta la documentazione come sopra dettagliatamente indicata.

Il Curatore, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita.

In caso di unica offerta d’acquisto, se la stessa è pari o superiore al prezzo base d’asta sopra indicato, si procederà all’aggiudicazione in favore dell’unico offerente.

In caso di più offerte valide d’acquisto, il Curatore provvederà ad avviare la gara tra gli offerenti con modalità competitiva ex art. 107 L.F.

Durante il periodo della gara ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell’importo minimo stabilito nel presente avviso di vendita a pena di inefficacia di Euro 2.000,00.

Si procederà quindi all’aggiudicazione a favore del migliore offerente.

Fatto salvo quanto previsto dall’art. 108 L.F.. non verranno prese in considerazione offerte, anche di importo superiore a quella del miglior offerente, pervenute dopo la conclusione della gara e non verranno accettate offerte migliorative ai sensi del IV comma dell’art. 107 L.F..

ATTO NOTARILE DI VENDITA

Entro 60 giorni dall’aggiudicazione dovrà essere versato il saldo del prezzo e successivamente o contestualmente stipulato l’atto notarile di compravendita, fatto salvo in tal caso il preventivo accredito del saldo a favore della procedura.

In caso di mancato pagamento nei termini per fatto o colpa dell'aggiudicatario, e/o di mancata stipula dell'atto di compravendita, l'aggiudicatario si intenderà decaduto e si provvederà all'incameramento della cauzione.

La cessione avverrà tramite rogito notarile che verrà stipulato in data da definirsi in accordo con il Curatore. Il notaio potrà essere scelto da parte acquirente preferibilmente nell'ambito del Comune di Verona. Tutti gli oneri, sia economici che amministrativi, imposte, tasse e le spese per la stipulazione dell'atto notarile e spese tecniche, comprese quelle per la cancellazione dei gravami iscritti, nonché eventuali sanatorie, saranno **a carico dell'aggiudicatario**.

VERSAMENTO DEL SALDO E SPESE DI AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicatario definitivo dovrà provvedere al saldo del prezzo, oltre IVA e oneri accessori se dovuti, dedotta la cauzione già versata, entro 60 giorni, prima o contestualmente alla stipula dell'atto notarile, fatto salvo in tal secondo caso, il preventivo accredito della somma a favore della procedura, mediante:

assegno circolare intestato a "Fallimento [REDACTED]" o bonifico bancario da disporsi sul conto corrente IBAN che il Curatore comunicherà. In caso di bonifico bancario, la "valuta" e la "disponibilità" delle relative somme dovranno essere anteriori alla data indicata per la stipula dell'atto.

Il mancato pagamento del saldo del prezzo farà decadere l'aggiudicatario dalla aggiudicazione; la somma versata a titolo di cauzione sarà acquisita dalla procedura; l'immobile verrà rimesso in gara.

PUBBLICITÀ DELLA VENDITA

L'avviso di vendita, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita e della perizia e suo aggiornamento con documentazione fotografica e planimetrie, saranno inseriti, almeno 45 giorni prima della data finale fissata per la presentazione delle offerte telematiche di acquisto, nel portale del Ministero della Giustizia denominato "Portale delle Vendite Pubbliche" (PVP) all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it>.

L'avviso di vendita, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita, e della perizia con documentazione fotografica e planimetrie, saranno altresì pubblicati sui siti: www.asteanunci.it

Verona, 29.08.2024