

TRIBUNALE C.P. DI VERONA  
FALLIMENTO N. 106/2020  
CURATORE DOTT.SSA RITA MAGGI  
GIUDICE DELEGATO DOTT. PIER PAOLO LANNI

**AVVISO DI VENDITA BENI IMMOBILI**

\* \* \*

**Premesso che**

- il sottoscritto Curatore è stato autorizzato a procedere alla vendita all'asta dal Giudice Delegato del lotto immobiliare n. 4, analiticamente indicato nella relazione peritale estimativa redatta dall'arch. Zampini Lorenzo di Verona, depositata nel fascicolo della Procedura e reperibile presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Verona, a cui si rimanda e che **forma parte integrante e sostanziale del presente bando**;
- il lotto oggetto del presente *Avviso di vendita*, che la scrivente intende porre in vendita, è di seguito descritto sommariamente:
- **Lotto n. 4:** Piena proprietà per la quota di 750/1000 dei seguenti terreni assoggettati a PUA e siti all'interno del Comune di Casaleone in via Giacomo Puccini snc e così censiti al Catasto Terreni del suddetto Comune al foglio 13:
  - K.** terreno m.n. 961, categoria F01, consistenza 536 m2
  - L.** terreno m.n. 963, categoria F01, consistenza 53 m2Piena proprietà per le quote di 1000/1000 dei seguenti terreni assoggettati a PUA e siti all'interno del Comune di Casaleone in via Giacomo Puccini snc e così censiti al Catasto Terreni del suddetto Comune al foglio 13:
  - M.** terreno agricolo m.n. 964, qualità vigneto, classe 2, consistenza 3 are 77 ca (377 m2), reddito domenicale € 3,78 e reddito agrario € 2,43.
  - N.** terreno agricolo m.n. 966, qualità vigneto, classe 2, consistenza 6 are 83 ca (683 m2), reddito domenicale € 6,84 e reddito agrario € 4,41
- **Prezzo base d'asta Lotto n. 4:** Euro 21.938,00;  
**Rilanci Minimi** in caso di Gara: Euro 5.000,00.

\*\*\*

### **INDICAZIONI PER IL LOTTO SOPRA MENZIONATO:**

**Prezzo di aggiudicazione** da versare **entro 30 (trenta) giorni dall'aggiudicazione** tramite assegno circolare non trasferibile emesso da primario istituto di credito italiano intestato al “*Fallimento Lea Immobiliare Snc di Leardini Roberto e Enrico*” da depositare presso lo studio del Curatore.

**Data di stipula del Rogito:** entro 45 giorni dall'aggiudicazione.

### **PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

Gli interessati a partecipare all'asta per la vendita del lotto in oggetto, dovranno far pervenire una offerta irrevocabile d'acquisto a mezzo raccomandata, anche a mani, presso lo Studio del Curatore del Fallimento, dott.ssa Rita Maggi, Piazza Cittadella n. 6, 37122 Verona, entro e non oltre le **ore 10:00** del giorno **14/03/2025**.

L'offerta irrevocabile d'acquisto, da presentare distintamente per ciascun lotto, unitamente a tutta la documentazione di seguito elencata, dovrà essere contenuta in una busta chiusa, la quale dovrà riportare esclusivamente la dicitura “*Fall.to n. 106/2020 Tribunale di Verona – asta del 14/03/2025 – lotto n.4*” senza nessun'altra indicazione aggiunta.

Saranno ritenute valide solo le offerte che perverranno regolarmente presso lo studio del Curatore. È pertanto onere dell'Offerente assicurarsi che la busta contenente l'offerta venga recapitata entro il termine tassativo indicato nel presente *Avviso di vendita*. Tutte le offerte pervenute oltre tale termine non verranno ritenute valide ai fini della partecipazione all'asta.

Non saranno altresì ritenute valide offerte per persona o ente da nominare.

#### **L'offerta dovrà contenere:**

1. offerta irrevocabile di acquisto, redatta in lingua italiana, sottoscritta dal legale rappresentante del soggetto offerente (in caso di offerta presentata da soggetto giuridico), o dal soggetto offerente (in caso di offerta presentata da persona fisica), contenente l'indicazione del prezzo offerto. Tale prezzo non potrà essere inferiore al **prezzo base d'asta pari a € 21.938,00**, pena la nullità dell'offerta.

Imposte di legge e oneri di trasferimento a carico dell'Aggiudicatario sono da considerarsi ulteriori rispetto al prezzo base d'asta e non andranno, pertanto, ricompresi all'interno dell'offerta irrevocabile di acquisto;

2. espressa indicazione di aver preso visione della perizia di stima e di ben conoscere lo

stato di fatto e di diritto dei beni;

3. espressa indicazione di aver preso visione del presente *Avviso di vendita*, di accettare integralmente il contenuto dello stesso, le condizioni e le modalità di vendita ivi indicate senza riserva alcuna;
4. marca da bollo del valore di € 16,00 (€ sedici,00), regolarmente applicata sul documento cartaceo tramite il predisposto adesivo;
5. a titolo di cauzione, un assegno circolare non trasferibile emesso da primario istituto di credito italiano intestato al “*Fallimento Lea Immobiliare Snc di Leardini Roberto e Enrico*” per un ammontare complessivo pari al 10% del prezzo offerto.

**Se l’offerente è persona fisica:**

Il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il Codice Fiscale, la Partita IVA (quest’ultima esclusivamente se l’offerta viene effettuata nell’ambito dell’esercizio di impresa o professione), la residenza, il domicilio (quest’ultimo solo se differente dalla residenza), lo stato civile, un indirizzo e-mail valido, un recapito telefonico, fotocopia del documento di identità e del Codice Fiscale.

Se l’offerente risulta coniugato in regime di comunione legale dei beni, i dati e i documenti sopra richiesti devono essere forniti anche per quanto concerne il coniuge.

**Se l’offerente è persona giuridica:**

La ragione sociale, la sede legale, il Codice Fiscale, la Partita IVA, le generalità del Legale Rappresentante, l’indirizzo di posta elettronica certificata, la visura camerale aggiornata, copia del documento di identità in corso di validità del soggetto che ha sottoscritto l’offerta in rappresentanza della società (il quale parteciperà alla gara) e, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell’atto da cui risultino i relativi poteri.

Dovrà essere prodotto verbale di autorizzazione degli organi societari muniti dei relativi poteri nel caso in cui tali operazioni non rientrassero nell’oggetto sociale ovvero qualora il legale rappresentante non fosse investito dei necessari poteri. Per i soggetti costituiti presso Stati esteri, l’indicazione del soggetto offerente corredato da idonea documentazione proveniente dai competenti enti pubblici di quello Stato, indicante le principali generalità della società e dei suoi legali rappresentanti (qualora si trattasse di società straniera, la stessa fornirà la traduzione in lingua italiana dei documenti depositati).

**SVOLGIMENTO DELLA VENDITA**

L'apertura delle buste avverrà presso lo Studio del Curatore del Fallimento, dott.ssa Rita Maggi, Piazza Cittadella n. 6, 37122 – Verona:

il giorno **14/03/2025** alle ore **10.30**.

Tutti gli interessati sono invitati a presenziare all'apertura delle buste ed, eventualmente, a partecipare alla gara.

Se l'eventuale unica offerta fosse pari o superiore al valore stabilito nel presente *Avviso di Vendita*, la stessa sarà senz'altro accolta con redazione del verbale di provvisoria aggiudicazione. In caso di presenza di una o più offerte di acquisto si procederà immediatamente ad una gara informale fra gli offerenti partendo dall'offerta più alta e con **rilancio minimo obbligatorio di € 5.000,00**.

I beni saranno provvisoriamente aggiudicati al miglior offerente all'esito della gara. All'offerente che non risulti aggiudicatario, sarà immediatamente restituito l'assegno depositato come cauzione.

In assenza di rilanci nel corso della gara, al termine di quest'ultima risulterà provvisoriamente aggiudicatario del compendio immobiliare l'offerente che ha presentato l'offerta più alta in busta ovvero, nel caso di più offerte di pari importo, il titolare dell'offerta pervenuta per prima presso lo studio del Curatore del Fallimento tra quelle con importo più alto.

Alla chiusura della gara, ovvero decorso oltre 1 minuto dall'ultimo rilancio, la provvisoria aggiudicazione del bene immobile oggetto di vendita avverrà a favore del maggior offerente al termine dell'asta.

L'aggiudicatario sarà tenuto a versare il prezzo offerto secondo quanto stabilito nel presente *Avviso di vendita*.

Il prezzo di aggiudicazione, oltre oneri di legge collegati, al netto della cauzione già versata, dovrà essere versato direttamente alla Curatela fallimentare **entro 30 (trenta) giorni dall'aggiudicazione** tramite assegno circolare non trasferibile emesso da primario istituto di credito italiano intestato al "Fallimento Lea Immobiliare Snc di Leardini Roberto e Enrico", da depositare presso lo Studio del Curatore.

La stipula dell'atto di vendita avverrà successivamente all'integrale pagamento del prezzo, e **comunque entro e non oltre 45 giorni dall'aggiudicazione** presso il Notaio in Verona scelto dall'aggiudicatario.

#### **CONDIZIONI DI VENDITA DELL'IMMOBILE**

La cessione avrà luogo a corpo e non a misura e nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i compendi immobiliari in questione, così come descritti nella perizia di stima e deve intendersi effettuato alla condizione “*visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trovano*”, fermo il disposto di cui all’art. 2922 c.c.. 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). L’aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati successivamente all’aggiudicazione.

L’immobile/gli immobili appartenenti al lotto di cui sopra sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili, si richiamano nel presente *Avviso di vendita* le indicazioni e gli accertamenti operati dal medesimo stimatore. Agli effetti del D.M. 22/01/2008 n. 37 e del D.Lgs 192/05 e s.m.i., l’aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell’*Avviso di vendita* e sulle descrizioni indicate nell’elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la Procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, manifestando di voler assumere direttamente tale incombenza, qualora fosse richiesto.

Per quanto riguarda la situazione urbanistica degli immobili si avverte l’aggiudicatario che, in caso di difformità e/o irregolarità, è prevista la possibilità, ove ne ricorrano i presupposti, di avvalersi dell’art. 46 comma 5 del DPR 380/2001, trattandosi di alienazione che conserva natura coattiva.

L’onere per la regolarizzazione delle difformità edilizie e/o catastali, ove sanabili, o per la riduzione in pristino, è a cura e spese dell’aggiudicatario. E’ parimenti a carico dell’aggiudicatario ogni eventuale responsabilità e obbligo previsto dalle vigenti disposizioni in materia amministrativa, di sicurezza sul lavoro, sanitaria, di prevenzione incendi, di tutela dell’atmosfera, delle acque e del territorio dall’inquinamento, di conformità impianti, con esclusione di qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo da tali attività derivanti nei confronti della Procedura e dei suoi organi

Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ivi inclusa la trascrizione della sentenza di Fallimento, potranno essere cancellate, a cura e spese dell’aggiudicatario, in forza di autorizzazione che verrà richiesta al Giudice Delegato solo dopo l’avvenuto saldo del

prezzo; non saranno cancellate le eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali, fondi patrimoniali, trust), anche ove inopponibili.

La presente vendita deve considerarsi come vendita forzata e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere anche se occulti, (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici e/o edilizi e/o catastali, ovvero derivati da eventuale necessità di adeguamento degli immobili e/o impianti e/o macchinari) e comunque non evidenziati negli atti messi a disposizione dalla Procedura concorsuale, ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti (laddove esistenti) alle leggi vigenti, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni ed essendo già stata applicata una riduzione di valore, con esclusione di qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo da tali attività derivanti nei confronti della Procedura e dei suoi organi. E' esclusa ogni garanzia relativa al buon funzionamento dei beni oggetto della cessione.

Le spese notarili, le spese di registrazione, di trascrizione, di voltura, l'eventuale IVA, le altre imposte (eccettuate quelle per legge a carico del venditore), gli altri oneri e diritti (es. relazione ventennale per gli immobili, accatastamento dei singoli lotti, ecc.) e le spese per il perfezionamento dell'atto di trasferimento della proprietà sono a completo carico dell'aggiudicatario, si aggiungono al prezzo di aggiudicazione e sono da saldare prima della sottoscrizione dell'atto traslativo della proprietà, come pure le spese per l'acquisizione del certificato energetico previsto dal d.lgs. 192/2005 come modificato dal d.lgs. 311/2006 e successive integrazioni e modificazioni.

La presente vendita è soggetta ad imposta di registro (o IVA) secondo le aliquote di legge; in caso di richiesta di tassazione agevolata, l'aggiudicatario è tenuto a consegnare al Curatore, contestualmente al saldo prezzo, le relative dichiarazioni ai fini fiscali in originale, unitamente a copia del documento di identità; dovrà in ogni caso essere consegnata al Curatore l'eventuale dichiarazione resa a norma del d.p.r. 445/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica); ove ne ricorra l'ipotesi dovrà essere consegnata al Curatore anche la dichiarazione del coniuge non offerente al fine della esclusione del bene dalla comunione legale.

La proprietà, il possesso e il godimento dei compendi immobiliari, limitatamente e tenuto conto delle quote e tipologia di proprietà poste in vendita, e in genere ogni diritto attivo e passivo derivante dall'acquisto, per quanto compatibile con la normativa vigente, saranno trasferiti all'aggiudicatario a far data dal rogito notarile.

Nel caso di mancato pagamento nei termini per fatto o colpa dell'aggiudicatario, e/o di mancata stipula nei termini prescritti, l'aggiudicatario si intenderà decaduto dall'aggiudicazione e la Procedura avrà diritto di incamerare la cauzione, a titolo di penale, oltre alla condanna al pagamento dell'eventuale differenza tra il prezzo offerto e quello che verrà ricavato dalla vendita successivamente positivamente conclusasi, al netto della cauzione versata. In tal caso, la Procedura potrà, a suo insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento, ovvero dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella formulata dall'aggiudicatario decaduto.

Grava su ciascun partecipante all'asta l'onere di prendere preventiva ed accurata visione del complesso immobiliare oggetto della cessione.

Eventuali informazioni supplementari e/o chiarimenti sul contenuto del presente *Avviso di vendita*, o altro tipo di assistenza possa rendersi necessaria per l'iscrizione, la formulazione delle offerte o la partecipazione alla gara, potranno essere richiesti al Curatore del fallimento dott.ssa Rita Maggi, Piazza Cittadella n. 6, 37122 – Verona al numero [045 8000933](tel:0458000933) oppure tramite e-mail all'indirizzo [rita.maggi@albertiassociati.com](mailto:rita.maggi@albertiassociati.com).

Sarà possibile effettuare visite accompagnate presso gli immobili oggetto della presente vendita fino a sette giorni prima della data prevista per la consegna buste, contattando il Curatore del Fallimento con congruo anticipo per fissare un appuntamento.

Verona, 30 dicembre 2024

Il curatore dott.ssa Rita Maggi