

TRIBUNALE DI VERONA

Fallimento 53/2020

Primo Esperimento

*** *** ***

INVITO ALLA PRESENTAZIONE DI OFFERTE MIGLIORATIVE PER ACQUISTO

IMMOBILIARE

ISTITUTO VENDITE S.R.L – ERA CASA D’ASTE

Il sottoscritto Mauroner Alberto, direttore dell’Istituto Vendite S.r.l. – Era Casa d’aste

con sede in Ferrara via del Lavoro, n. 22, delegato alla vendita del sotto indicato compendio immobiliare, dal Curatore Fallimentare Avv. Luca Andretto con studio in Verona (VR), Via Leoncino n. 16, con provvedimento del Giudice Delegato Dott.ssa Silvia Rizzuto del 19/01/2021, a seguito **del ricevimento di offerta irrevocabile d’acquisto** fissa la vendita in Verona (VR), Via Risorgimento, 29, per il giorno 11/03/2021 alle ore 10.00 e seguenti, salvo eventuali ritardi, determinati da cause di forza maggiore, con le modalità successivamente descritte, del seguenti immobile:

Lotto Unico) ABITAZIONE SU TRE PIANI CON CORTE ESCLUSIVA in corso di ristrutturazione. L’immobile si sviluppa sui Piani Seminterrato, Terra e Primo. Il Piano Seminterrato è composto da disimpegno, cantina e centrale termica; il Piano Terra è composto da soggiorno, pranzo, cucina, e disimpegno, mentre al Piano Primo ci sono disimpegno, bagno, tre camere da letto e due balconi. Il riscaldamento è autonomo e la corte esclusiva è delimitata da una recinzione in adiacenza ad altre unità immobiliari. L’immobile al momento del sopralluogo risultava libero ed in stato di abbandono. Il tutto è situato in Sommacampagna (VR), Via Ospedaletto 42, ed è censito al N.C.E.U. di detto comune al foglio 12 come segue: mapp. 860,, cat. A/3, cl. 4, consistenza vani 8, sup. catastale 266,00 mq. (totale escluse aree scoperte 250,00 mq.) Rendita € 578,43.

Confini: a nord con il mapp.1169, a est con il mapp. 208, a sud con la Via Ospedaletto, a ovest con il mapp. 290.

Conformità catastale: la scheda catastale presente in atti non è conforme allo stato di fatto riscontrato, non è rappresentato il balcone posto al primo piano sul retro dell'immobile; inoltre le altezze del Piano Terra e del Piano Primo sono errate. Sono da ritenersi a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri necessari alla regolarizzazione catastale dell'immobile, di cui si è comunque tenuto prudentemente conto nella valutazione.

Prezzo a base d'asta all'offerta pervenuta € 115.000,00 (€ Centoquindicimila,00)

INVITA

i soggetti interessati all'acquisto del predetto immobile a presentare offerte per un importo superiore ad € 115.000,00 (**€ Centoquindicimila,00**) in conformità a quanto sotto riportato in Verona (VR), Via Risorgimento, 29, entro e non oltre le ore 12,00 del giorno precedente la vendita.

Il tutto come meglio identificato e descritto nella perizia estimativa redatta dall'Ing. Marco Rubin consultabile sui siti internet: www.astepay.it; www.giudiziarieaste.it; www.asteanunci.it, www.lasta.it, www.asteferrara.it

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 o difforni da quanto indicato 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 sullo stato di fatto degli immobili dispenserà esplicitamente la procedura dal produrre qualsiasi certificazione o certificazione manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze qualora necessarie.
3. L'immobile viene venduto gravato da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e di sentenze dichiarative di procedure concorsuali, se ancora esistenti al momento della vendita, fermo restando che il Curatore chiederà entro i tre giorni successivi al Giudice Delegato l'emissione di ordine di cancellazione ai sensi dell'art. 108, comma 2, l.fall. La cancellazione dovrà poi essere curata, sulla base dell'ordine emesso dal Giudice Delegato, direttamente dalla parte acquirente, a proprie spese.
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 direttamente in Verona, Via Risorgimento, 29, entro le ore 12 del giorno 10/03/2021. 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 Fallimentare 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. 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;
- **l'indicazione del prezzo offerto, che dovrà essere superiore ad € 115.000,00; per il immobile indicato.** 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.

All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "Fallimento 53/20 Scatolificio Cartotecnica Expert Srl", per un **importo minimo pari al 10 per cento del prezzo offerto** a titolo di cauzione.

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.

Nel caso siano state presentate più offerte, si procederà lo stesso giorno 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 pari a € 2.000,00.

Le buste contenenti le offerte verranno aperte in Verona, Via Risorgimento, 29 alle ore 10.00 del giorno fissato per l'esame delle offerte vale a dire il giorno 11/03/2021

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. Il bene verrà aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto senza che nel tempo stabilito, di 60 secondi non vi siano ulteriori rilanci.
- 3) 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 la offerta per primo.
- 4) 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.
- 5) Dalla data dell'asta decorreranno i 60 giorni per effettuare il saldo prezzo.
- 6) L'aggiudicatario entro il giorno precedente l'effettuazione del saldo prezzo, dovrà versare assegno circolare, per i diritti d'asta spettanti ad Istituto Vendite S.r.l. - Era Casa d'Aste, intestato ad "Istituto Vendite Srl", pari al 3% oltre IVA calcolato sul prezzo dell'aggiudicazione finale, presso gli uffici dell'Istituto Vendite S.r.l. - Era Casa d'Aste, in Ferrara, Via del Lavoro, 22 (dalle ore 9,00 alle ore 12,00); contestualmente verrà rilasciata ricevuta da presentare al Notaio stesso;
- 7) L'aggiudicatario dovrà effettuare il saldo prezzo (detratto l'importo delle cauzioni di cui

sopra) a mezzo assegni circolari intestati a "Fallimento 53/2020 Scatolificio Cartotecnica Expert Srl" avanti al Notaio prescelto dall'aggiudicatario stesso, scelta da effettuarsi tra i Sigg. Notai della provincia di Verona, entro il termine perentorio di 60 giorni dalla data di vendita. Il Curatore Fallimentare rappresenterà la Procedura alla stipula notarile.

8) Restano a carico dell'aggiudicatario, le imposte, le tasse per il trasferimento della proprietà dell'immobile, e le spese Notarili, che dovranno essere corrisposte direttamente al Notaio prescelto; l'atto di trasferimento dovrà avvenire tra il Curatore Fallimentare e l'aggiudicatario entro e non oltre 60 giorni dalla data di d'asta.

9) Qualora l'aggiudicatario non provveda al saldo prezzo, nei termini sopra indicati, la procedura incamererà la cauzione a titolo di penale.

* * * * *

Maggiori informazioni possono essere reperite consultando i siti internet **www.astepay.it**; **www.giudiziarieaste.it**; **www.asteanunci.it**, **www.lasta.it**, **www.asteferrara.it**; oppure contattando direttamente l'Istituto Vendite S.r.l. - Era Casa d'Aste - n. tel. 0532/56655, 3356740955, 0376/1888012.

Verona 20/01/2021

Alberto Mauroner



Il Curatore fallimentare

Avv. Luca Andretto

