

## Liquidazione Volontaria

Liquidatore: Dott.ssa Tatiana Bianchetti

Primo Esperimento

\*\*\*      \*\*\*      \*\*\*

### AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

#### ISTITUTO VENDITE SRL ERA CASA ASTE DELEGATO

**Il sottoscritto Mauroner Alberto, direttore dell'Istituto Vendite S.r.l. Era Casa aste** con sede in Ferrara via del Lavoro, n. 22, delegato alla vendita del sottoindicato compendio immobiliare, dal Liquidatore Dott.ssa Tatiana Bianchetti, **in qualità di Liquidatore della CALCESTRUZZI CEREAL SRL**, fissa la vendita per il giorno **6 MARZO 2024 ORE 12:00, in Verona Via Risorgimento, n.29**, salvo eventuali ritardi, determinati da cause di forza maggiore, con le modalità successivamente descritte, del seguente immobile:  
**Lotto 1) Appezamento di terreno distribuito su tre mappali (superficie catastale mq 10.821) nel Comune di Casaleone (VR) a confine con il comune di Cerea a cavallo della Strada Regionale n.10 Padania Inferiore.**

**Identificazione catastale Catasto Terreni del Comune di Casaleone (VR)-FOGLIO 1:**

**-Mappale 418-Seminativo- Cl.3-Ha 0.01.15-R.D. € 0,89-R.A. € 0,48.**

**-Mappale 434-Seminativo- Cl.2-Ha 1.04.45-R.D. € 120,83-R.A. € 62,04.**

**-Mappale 436-Seminativo- Cl.2-Ha 0.02.61-R.D. € 3,02-R.A. € 1,55.**

**Si precisa (come indicato in perizia) che vi è una servitù di passo pedonale e carraio che insiste sul terreno Foglio n.2 Map. n.436.**

**DIRITTO VENDUTO: Piena Proprietà**

**La vendita degli immobili sarà soggetta ad imposte secondo Legge**

**PREZZO BASE: € 248.000,00 (€ duecentoquarantottomila,00)**

**OFFERTA MINIMA: € 248.000,00 (€ duecentoquarantottomila,00)**

**Il tutto come meglio identificato e descritto nella perizia estimativa redatta dal Geom. Segattini Raffaello consultabile sui siti internet: [www.astepay.it](http://www.astepay.it)      [www.asteferrara.it](http://www.asteferrara.it);      [www.giudiziarieaste.it](http://www.giudiziarieaste.it); [www.veronaaste.it](http://www.veronaaste.it);**

### **CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA**

- 1)** La vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, 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.
- 2)** L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e di sentenze dichiarative di procedure concorsuali. Se dalla pubblicazione alla data del rogito interverranno dei gravami non esistenti al momento della pubblicazione, e non potranno essere cancellabili in tempi brevi dal Liquidatore, la vendita si riterrà nulla con la restituzione della cauzione anticipatamente versata.
- 3)** La vendita degli immobili sarà soggetta ad imposte secondo Legge.
- 4)** Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.
- 5)** Per tutto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge

### **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

- a) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa direttamente presso **l'Istituto Vendite S.r.l. Era Casa aste, in Verona Via Risorgimento, 29, entro le ore 12:00** del giorno precedente la data stabilita per l'esame delle offerte, **anche per i partecipanti on line**. Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del Liquidatore e la data della vendita.

- b) 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.
- c) Qualora l'interessato fosse impossibilitato a recarsi direttamente presso la sede dell'Istituto Vendite S.r.l. Era casa aste per provvedere a depositare la busta contenente l'offerta, potrà procedere alla spedizione dell'offerta in busta chiusa a mezzo lettera raccomandata/assicurata o spedizione del plico a mezzo corriere. La busta che verrà spedita dovrà contenere la busta chiusa, il cui contenuto dovrà corrispondere a quanto di seguito riportato.
- d) Si precisa inoltre che per l'offerta spedita valgono i medesimi termini di deposito stabiliti per il deposito diretto dell'offerta, quindi entro le ore 12.00 del giorno precedente quello fissato per l'esame delle offerte.
- e) L'aggiudicatario, per pagare il saldo prezzo, ha la facoltà, ai sensi dell'art. 585, co. 3, c.p.c., di far ricorso ad un contratto di finanziamento con iscrizione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato; in tal caso il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'istituto di credito mutuante, al quale le somme saranno restituite in caso di revoca dell'aggiudicazione, senza aggravio di spese per la procedura.
- f) In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata ex art. 587 c.p.c. e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.
- g) Solo all'esito degli adempimenti succitati ed altresì della produzione di aggiornati certificati sia catastali che relativi alle iscrizioni e trascrizioni effettuate sul bene, nonché del pagamento delle spese di trasferimento come sottoindicate, verrà rogitato l'immobile con spese Notarili a carico dell'aggiudicatario
- h) In nessun caso, sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che risulti offerente e al favore del quale sia stata pronunciata l'aggiudicazione.

i) Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario, le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale e spese Notarili.

**L'offerta, in marca da bollo di € 16,00 dovrà contenere:**

- 1) il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, la residenza, 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 e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenni, 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;
- 2) in caso di **partecipazione on line** sarà necessaria l'iscrizione al sito WWW.LIVEASTE.IT in particolare si richiede che esista corrispondenza tra il soggetto che si iscrive al sito sopra indicato ed il soggetto che parteciperà all'asta, a tal fine sarà indispensabile la carta d'identità e il codice fiscale sia esso persona fisica o persona giuridica **e la stampa del proprio profilo della registrazione con il codice ID dovrà essere inserita all'interno della busta.**
- 3) l'indicazione del bene per il quale l'offerta è proposta;
- 4) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base;
- 5) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, che non potrà essere superiore a **60 giorni** dalla data di aggiudicazione e la cui mancata indicazione comporterà che s'intenderà fissato il termine massimo di **60 giorni**;
- 6) l'espressa dichiarazione di avere preso visione dell'elaborato predisposto dall'esperto;

- 7) la dichiarazione di essere edotto sulle descrizioni contenute nell'elaborato peritale in ordine agli impianti e di dispensare espressamente la procedura dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, sia la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando l'intenzione di voler assumere direttamente tali incombenze;
- 8) In caso di partecipazione **on line**, le modalità di versamento **del deposito cauzionale restano invariate, rispetto a quelle previste per la partecipazione diretta in sala**. Il partecipante dovrà pertanto disporre il deposito cauzionale in busta chiusa con assegni circolari, da consegnare entro le ore 12:00 del giorno antecedente quello stabilito per la vendita (come sopra indicato), presso l'Istituto Vendite S.r.l. Era Casa aste in **Verona Via Risorgimento, 29**, unitamente alla domanda di partecipazione, regolarmente compilata, **scrivendo all'interno della busta**, che la modalità di partecipazione è **ON LINE**, indicando esattamente il lotto per cui si intende partecipare e le proprie credenziali di iscrizione al sito internet **www.liveaste.it**, inserendo all'interno della busta la stampa del proprio profilo con **il codice ID**.
- 9) All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento d'identità dell'offerente; se l'offerente è una società, dovranno essere allegati il relativo certificato del registro delle imprese, fotocopia del documento d'identità di colui che ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e sarà presente all'apertura della busta, partecipando all'eventuale gara, nonché, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri; nella stessa busta contenente l'offerta dovrà essere inserito un assegno circolare non trasferibile intestato a **"CALCESTRUZZI CEREAL SRL IN LIQUIDAZIONE "** per un importo minimo del 10 % del prezzo offerto (e non del prezzo base), a titolo di cauzione, che sarà trattenuta dalla procedura in caso di rifiuto all'acquisto;

- 10) gli assegni circolari depositati unitamente alle offerte saranno restituiti a coloro che non si saranno resi aggiudicatari immediatamente dopo la gara e di tale circostanza sarà dato atto nel verbale di vendita;
- 11) Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale, ad esempio, un codice di sicurezza sociale od un codice identificativo. In ogni caso, deve essere anteposto il codice del Paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo *standard* ISO 3166-1alpha-2code dell'*International Organization for Standardization*.
- 12) L'offerente dovrà indicare anche l'indirizzo della casella di posta elettronica o l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.
- 13) **Quando l'offerta è formulata da più persone**, alla stessa deve essere allegata la procura, redatta per atto pubblico o scrittura privata autenticata, rilasciata dagli altri offerenti a colui che, **tra questi, abbia l'esclusiva facoltà di formulare offerte in aumento**.
- 14) Quando l'offerente è coniugato, occorrerà indicare anche le generalità del coniuge non offerente, al fine di poter trasferire ad entrambi il bene, in caso di aggiudicazione.
- 15) All'offerta dovranno essere allegati i documenti comprovanti i poteri o la legittimazione (ad esempio, procura speciale o certificato camerale).

#### **MODALITA' DI AGGIUDICAZIONE DEI BENI**

Le buste saranno aperte alla data, **ora e luogo fissati per l'esame delle offerte**, alla presenza degli offerenti ove comparsi ed ivi ammettendo la presenza di coloro che si dichiarano offerenti per il bene cui si riferiscono le offerte in esame. Ai sensi dell'art. 20 del Decreto del Ministero della Giustizia 26.2.2015 n. 32, alle operazioni di vendita senza incanto possono prendere parte, oltre al delegato alla vendita con modalità telematiche, il giudice, il gestore della crisi da sovraindebitamento/curatore/liquidatore.

In caso di offerte presentate su supporto digitale, il portale del gestore della vendita telematica assicura l'accesso degli offerenti al documento informatico contenente i dati delle offerte e sostituisce i nominativi con pseudonimi od altri elementi distintivi in grado di assicurarne l'anonimato.

L'offerta presentata **nella vendita senza incanto è per legge irrevocabile (salvo quanto previsto al punto 2 delle condizioni generali di vendita).**

L'offerente è tenuto a presentarsi all'esame delle offerte sopra indicato. Nel caso di mancata comparizione dell'unico offerente, l'aggiudicazione verrà disposta, sentite le parti ed i creditori non intervenuti e salva l'applicazione delle previsioni di cui all'art. 572, II e III comma, c.p.c.

A norma dell'art. 572, II comma, c.p.c., se l'offerta è pari o superiore al valore stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa è senz'altro accolta.

**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 provvisoriamente aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto senza che nel tempo stabilito preventivamente dal delegato **di 60 secondi** vi siano stati ulteriori rilanci.

Le buste contenenti le offerte verranno aperte **15 minuti prima dell'ora fissata** per la vendita, per consentire lo svolgimento di adempimenti necessari per la partecipazione all'asta dei soggetti presenti ed eventuali partecipanti on line. L'I.V. Era casa aste, verificata la regolarità dei depositi cauzionali, procederà ad autorizzare i singoli partecipanti ed in tal sede verrà generato il codice di attivazione all'asta per gli utenti on line. Nell'ipotesi in cui si verifichi l'affluenza di molti interessati e le operazioni preliminari richiedano un tempo superiore ai 15 minuti indicati, l'asta comincerà al termine del completamento delle predette operazioni preparatorie.

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; ad ogni persona presente, sarà attribuito un numero identificativo (paletta) in

ordine di deposito e la gara inizierà, tra coloro che hanno depositato offerta regolare e che sono presenti al momento della distribuzione dei numeri identificativi, due minuti dopo la verifica e l'inserimento dei dati nel programma gestionale. A gara iniziata nessuna persona potrà partecipare se non era presente al momento della distribuzione dei numeri identificativi. Alla gara saranno anche ammessi i partecipanti on line; nell'ipotesi in cui si verifichi un blackout del programma on line durante la fase di vendita, se parziale, sarà bloccato il tempo residuo in attesa del ripristino, se definitivo, l'asta sarà temporaneamente sospesa, bloccando il tempo residuo; il partecipante on line sarà raggiunto telefonicamente dal personale dell'Istituto Vendite srl Era Casa aste e dovrà quindi fornire: il codice identificativo attribuito dall'Istituto Vendite srl Era Casa aste, il proprio codice fiscale e il numero di carta di identità per eseguire una corretta identificazione dell'utente, pertanto la vendita proseguirà tra le offerte in sala e quelle al telefono.

**La gara procederà tramite offerte palesi con rilancio minimo di € 5.000,00** del prezzo base (quindi dell'offerta più alta pervenuta) ed il bene verrà aggiudicato al miglior offerente.

**Nella vendita non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.**

La gara dovrà dichiararsi chiusa quando siano decorsi **60 secondi** dall'ultima offerta senza che siano stati effettuati rilanci ulteriori.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti o per loro assenza, il delegato, l'aggiudicazione sarà disposta a favore di colui che abbia offerto **il maggior prezzo ovvero**, in caso di parità di prezzo offerto, a chi abbia **versato la cauzione di maggiore importo** ovvero, in caso di parità di prezzo e di importo della cauzione, a chi abbia **offerto di pagare nel minor tempo** possibile, ove le offerte siano tutte equivalenti, l'aggiudicazione avverrà in favore di colui che ha **presentato l'offerta per primo**.

**L'aggiudicatario entro 30 giorni dall'aggiudicazione**, dovrà versare, per i



diritti d'asta spettanti all' IV di Ferrara, intestato ad "Istituto Vendite Srl", nella misura del **6% oltre IVA**, da € 0,00 a € 30.000,00, da € 30.001,00 fino € 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**, calcolato sul prezzo dell'aggiudicazione finale, presso gli uffici dell'Istituto Vendite S.r.l., via del Lavoro, 22, Ferrara e (dalle ore 9,00 alle ore 12,00) con assegno circolare o con bonifico; contestualmente verrà rilasciata ricevuta da presentare al Notaio stesso.

L'aggiudicatario dovrà effettuare il saldo prezzo, detratto l'importo della cauzione di cui sopra indicata, a mezzo di assegno circolare intestato a **"CALCESTRUZZI CEREAL SRL IN LIQUIDAZIONE"** avanti il **liquidatore** e al **Notaio scelto dall'aggiudicatario**, iscritto nel Foro di Verona, entro il termine perentorio di **60 giorni** dalla data dell'aggiudicazione. Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il Liquidatore dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione.

Restano a carico dell'aggiudicatario, le imposte, le tasse per il trasferimento della proprietà dell'immobile e le spese Notarili.

Maggiori informazioni possono essere reperite consultando i siti internet [www.astepay.it](http://www.astepay.it) [www.asteferrara.it](http://www.asteferrara.it); [www.giudiziarieaste.it](http://www.giudiziarieaste.it); [www.veronaaste.it](http://www.veronaaste.it); [www.liveaste.it](http://www.liveaste.it) oppure contattando direttamente l'Istituto Vendite S.r.l. Era Casa aste di Ferrara - n. tel. 0532/56655.

**Richiedere visita a: [perizie360@gmail.com](mailto:perizie360@gmail.com)**

Ferrara, 10/01/2024

Il delegato alla vendita

Alberto Mauroner

