



TRIBUNALE ORDINARIO di VERONA
SEZIONE FALLIMENTARE

Il Giudice Delegato, dott.ssa Monica Attanasio,

letta l'istanza depositata dal curatore;

- rilevato che, trattandosi di fallimento risalente al 2002, la vendita deve avvenire ai sensi degli artt. 105 e 108, comma 2, le. fall. (vecchio testo), ossia dinanzi al Giudice delegato e con le forme di cui al codice di procedura civile, in quanto compatibili;
- rilevato che, pur dovendo avvenire la vendita nelle forme previste dal c.p.c., la normativa da applicare in concreto deve però essere quella attualmente vigente, la quale prevede come modalità di vendita elettiva quella senza incanto, consentendo di procedere con incanto solo nel caso in cui il Giudice ritenga che in tal modo sia possibile conseguire un prezzo superiore della metà rispetto al valore di stima (art. 591 c.p.c.) – ipotesi che non appare realistica nella presente fattispecie;
- ritenuto che, al fine di garantire un più sollecito e meno dispendioso lo svolgimento della procedura e ridurre il più possibile i costi, sia opportuno derogare, ai sensi dell'art 569, comma 4, c.p.c., alle modalità telematiche per il versamento della cauzione, la presentazione delle offerte e lo svolgimento della gara tra gli offerenti;
- visti gli artt 108 l. fall. e 570 e segg. c.p.c.

ORDINA

procedersi alla vendita senza incanto del compendio immobiliare di pertinenza del Fallimento Aquilone, così descritto:

LOTTO UNICO

piena proprietà (100%) dei seguenti beni immobili in corso di costruzione consistenti in porzioni del complesso immobiliare polifunzionale denominato “Centro Sordello” tutti siti in Comune di Goito – S.S. 236 Goitese, come meglio descritti ed individuati nelle perizie di stima dell'Ing. Giorgio Tornasi del 31.01.2003 e integrazione del 15.03.2004 e successivi aggiornamenti peritali del geom. Alessio Maritati del 15.10.2019, integrazione del 09.12.2019 e aggiornamento del 08.07.2020, e catastalmente così distinti:

Beni sub A)

- NCEU di Goito – foglio 25, particella 74, sub. 5 (ex blocco direzionale P.T.);

- NCEU di Goito – foglio 25, particella 74, sub. 337-338-339-340-341-342-343-344-345-346-347 (ex blocco

direzionale P.1.);

- NCEU di Goito – foglio 25, particella 74, sub. 308-309-310-311-314 (ex blocco direzionale P.2.);

- NCEU di Goito – foglio 25, particella 74, sub. 315-317 (ex blocco direzionale P.3.);

- NCEU di Goito – foglio 25, particella 74, sub. 6 (ex blocco alberghiero, P.T., P.1., P.2. e P.3.);

- NCEU di Goito – foglio 25, particella 74, sub.1-19-20 (ex blocco magazzino interrato);

Firmato Da: ATTANASIO MONICA Emesso Da: ArubaPEC per CA di firma qualificata Serial#: 3c730559ec3d1b70ba54df0546b053f5;

- NCEU di Goito – foglio 25, particella 74, sub.4-318-15-8-9-10-11-14-17 e sub.330-331-332-333 (ex blocco commerciale P.T. e P.1.);

- NCEU di Goito – foglio 25, m.n. 157 – 158 – 159 – 160 (aree urbane)

- NCT di Goito – foglio 25, m.n. 128 (terreno ricompreso in parte di incrocio stradale da cedere al Comune di Goito)

Beni sub B)

- NCEU di Goito – foglio 25, particella 74, sub.2-7 (ex blocco commerciale P.T. e P.1.); beni oggetto di atto di vendita revocato con sentenza passata in giudicato, la cui presente vendita è stata autorizzata dal titolare revocato oltre alla quota di comproprietà e diritti condominiali sui seguenti beni comuni:

- NCEU di Goito – foglio 25, m.n. 74, sub 306-307-348 – 21 - 23

Si precisa che i beni indicati sub B) risultano formalmente intestati a soggetto terzo e vengono posti in vendita a seguito di sentenza definitiva di revocatoria dell'atto di compravendita.

Il **prezzo base** dei suindicati beni è pari a:

- beni sub A) Euro 509.330,00 (prezzo minimo da offrire Euro 382.000,00)

- beni sub B) Euro 130.670,00 (prezzo minimo da offrire Euro 98.000,00)

per un totale complessivo di Euro **640.000,00** dell'unico lotto oltre imposte come per legge ed ogni altro onere o costo di trasferimento e cancellazione dei gravami iscritti - rilancio minimo Euro 10.000,00 – prezzo minimo da offrire **480.000,00**

FISSA

per l'apertura delle buste contenenti le offerte di acquisto, l'esame delle offerte, e l'eventuale gara tra gli offerenti l'udienza del giorno 25 gennaio 2023, ad h. 12.30

STABILISCE CHE

La vendita avverrà al seguente prezzo base:

Euro **640.000,00**, oltre imposte come per legge ed ogni altro onere o costo di trasferimento e cancellazione dei gravami iscritti (Prezzo minimo Euro **480.000,00**);

L'offerta dovrà essere depositata presso la cancelleria fallimentare del Tribunale di Verona – Corte Zanconati n. 1, entro le ore 13,00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per la vendita.

Chiunque, ad eccezione del fallito, può formulare l'offerta per l'acquisto del lotto unico, personalmente o a mezzo di avvocato, anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.

Per partecipare alla gara ex art. 573 c.p.c. tutti gli offerenti devono conoscere la lingua italiana ed essere presenti, pena l'esclusione.

L'offerta dovrà essere depositata presso la cancelleria fallimentare del Tribunale di Verona – Corte Zanconati n. 1, entro le ore 13,00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per la vendita.

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore di oltre 1/4 al prezzo base indicato o se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite.

L'offerta deve essere depositata in busta chiusa all'esterno della quale sono annotati, a cura del cancelliere ricevente, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del giudice e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte.

La busta deve contenere:

- offerta irrevocabile di acquisto in bollo corredata dai seguenti documenti:

- Documento di riconoscimento;
- Codice fiscale;
- in caso di partecipazione all'asta di società: visura camerale;
- in caso di partecipazione a mezzo di procuratore legale: procura notarile;
- per i soggetti costituiti presso Stati esteri: indicazione del soggetto offerente corredata 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).

È ammesso l'acquisto a mezzo società di leasing: in tal caso l'offerente dovrà dichiarare nell'offerta che intende avvalersi di tale modalità operativa, con esatta indicazione della società di leasing (o relativi estremi identificativi) oltre alla contestuale dichiarazione, supportata da idonea documentazione, che l'offerente sarà l'effettivo utilizzatore del bene;

- cauzione di importo pari al 10% del prezzo offerto, mediante assegno circolare (emesso da istituto bancario) non trasferibile intestato a "Fallimento n. 8254/2002 R.F.".

L'offerta deve 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 sottoscrive l'offerta),
- i corrispondenti dati del coniuge, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni,
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta,
- l'indicazione del prezzo offerto,
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

In caso di unica offerta, con prezzo pari o superiore al valore stabilito come prezzo base per il lotto unico, la stessa sarà senz'altro accolta con redazione di verbale di aggiudicazione.

In caso di 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 € 10.000,00.

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

All'offerente che non risulti aggiudicatario, sarà immediatamente restituito l'assegno depositato come cauzione.

Entro 60 giorni dall'aggiudicazione dovrà essere versato presso la cancelleria fallimentare il saldo del prezzo mediante assegni circolari non trasferibili.

A seguito del versamento del saldo prezzo il trasferimento degli immobili avverrà mediante atto notarile.

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

Il notaio 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 camerati, imposta di bollo, imposta di registro, imposta sul valore aggiunto, etc.

La cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli avverrà con ogni onere e costo a carico dell'aggiudicatario.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

DISPONE

che a cura del Curatore la presente ordinanza sia pubblicata a norma dell'art. 490 C.P.C., e dell'art. 161 quater delle disposizioni di attuazione del codice di procedura civile sul PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE e sui seguenti siti:

-www.tribunale.verona.giustizia.it ;

-www.gorealbid.it –portale legale immobiliare autorizzato dal Ministero della Giustizia;

- www. immobiliare.it

e che tra il compimento di tali forme di pubblicità e la data di presentazione delle offerte trascorrono in ogni caso non meno di 45 giorni.

AVVERTE

che 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 dal debitore 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. E' onere degli offerenti prendere visione della perizia e della documentazione allegata, da cui è tratto il presente avviso, e verificare la loro attualità.

MANDA

al Curatore per la notifica della presente ordinanza ai creditori ipotecari iscritti o ammessi al passivo con diritto di prelazione speciale sull'immobile

Ulteriori informazioni presso il curatore avv. Dario Finardi, V.lo S. Bernardino n. 3 – 37123 Verona, tel. 045-597282, o presso la Cancelleria fallimentare del Tribunale di Verona, ove è possibile esaminare la perizia e le integrazioni sopra individuate.

Verona, 16/11/2022

Il Giudice Delegato

Dr. Monica Attanasio