

TRIBUNALE DI VERONA - SEZIONE FALLIMENTARE
AVISO DI VENDITA

Il curatore del Fallimento n. 45/2014 R.F. Av. Massimo Adami, con studio in Verona, Piazzetta Chiavica n. 2 (telefono 045 591566 - email: massimo.adami@frattassociati.com - pec: massimo.adami@pec.frattassociati.com), rende noto che è stata disposta la vendita mediante procedura competitiva dei seguenti beni immobili:

LOTTO 1 - prezzo base ribassato d'asta: € 660.000,00

Piena e intera proprietà di fabbricato industriale, palazzina uffici, magazzini ed annessa area pertinenziale, sito in Comune di Cologna Veneta (Verona), Via San Sebastiano n. 33/A, contraddistinto al Catasto Fabbricati del Comune di Cologna Veneta (Verona), Foglio 22, mappali **228 sub 1** [categoria D/7 - rendita € 3.984,00], **228 sub 2** [categoria C/2 - classe 1 - consistenza 1.100 mq - rendita € 908,96], **228 sub 3** [categoria C/2 - classe 1 - consistenza 365 mq - rendita € 301,61], **228 sub 4** [categoria bene comune non censibile ai mappali 228 sub 1, 228 sub 2 e 228 sub 3] e **310** [categoria area urbana - consistenza 72 mq] e al Catasto Terreni del Comune di Cologna Veneta (Verona), Foglio 22, mappali **185** [qualità Seminativo - classe 2 - superficie ha 0.01.59 - reddito dominicale € 1,66 - reddito agrario € 0,82], **205** [qualità Seminativo - classe 2 - superficie ha 0.68.97 - reddito dominicale € 71,93 - reddito agrario € 35,65], **228** [qualità Ente urbano - superficie ha 0.57.71] e **310** [qualità Ente urbano - superficie ha 0.00.72]. Per l'intera e piena proprietà.

LOTTO 2 - prezzo base d'asta: € 367.500,00

Piena e intera proprietà di fabbricato artigianale e due unità abitative con relative autorimesse e annessa area pertinenziale scoperta, siti in Comune di Cologna Veneta (Verona), Via San Sebastiano n. 30, contraddistinto al Catasto Fabbricati del Comune di Cologna Veneta (Verona), Foglio 34, mappali **538 sub 2** [categoria A/2 - classe - 2 - consistenza 7 vani - rendita € 451,90], **538 sub 3** [categoria C/6 - classe 2 - consistenza 42 mq - rendita € 75,92], **538 sub 4** [categoria C/6 - classe 2 - consistenza 46 mq - rendita € 83,15], **538 sub 5** [categoria bene comune non censibile], **538 sub 6** [categoria D/7 - rendita € 4.244,00] e **538 sub 7** [categoria A/2 - classe 2 - consistenza 6,5 vani - rendita € 419,62]. Per l'intera e piena proprietà.

LOTTO 3 - prezzo base d'asta: € 105.000,00

Piena e intera proprietà di terreno, sito in Comune di Cologna Veneta (Verona), Via San Sebastiano, contraddistinto al Catasto Terreni del Comune di Cologna Veneta (Verona), Foglio 34, mappali **508** [qualità Area Fab DM - superficie ha 0.51.37], **143** [qualità Seminativo irrig - classe 2 - superficie ha 0.34.33 - reddito dominicale € 50,53 - reddito agrario € 23,05], **141** [qualità Seminativo irrig - classe 2 - superficie ha 0.26.98 - reddito dominicale € 38,54 - reddito agrario € 18,11], **194** [qualità Seminativo irrig - classe 2 - superficie ha 0.15.04 - reddito dominicale € 21,48 - reddito agrario € 10,10], **196** [qualità Seminativo irrig - classe 2 - superficie ha 0.05.72 - reddito dominicale € 8,17 - reddito agrario € 3,84], **240** [qualità Seminativo irrig - classe 2 - superficie ha 0.09.16 - reddito dominicale € 13,08 - reddito agrario € 6,15]. Per l'intera e piena proprietà.

Contenuto, modalità e termine di presentazione delle offerte

L'offerta di acquisto dovrà essere redatta in lingua italiana ed inserita in busta chiusa in modo idoneo a garantire l'assoluta segretezza del contenuto, recante all'esterno la sola dicitura "Fallimento n. 45/2014 RF - OFFERTA VENDITA COMPETITIVA".

L'offerta dovrà essere depositata, previo appuntamento telefonico, presso lo studio del curatore Av. Massimo Adami, in Verona, Piazzetta Chiavica n. 2, a pena di inammissibilità, **entro il termine perentorio delle ore 12.00 del giorno 1 ottobre 2020.**

L'offerta dovrà essere sottoscritta in ogni sua pagina da un soggetto munito dei necessari poteri, nonché contenere, a pena di inammissibilità e quindi di esclusione dalla procedura competitiva:

- a) l'indicazione del soggetto offerente (nome e cognome, residenza, codice fiscale e indirizzo email se persona fisica; denominazione sociale, sede legale, codice fiscale, partita IVA, indirizzo di posta elettronica certificata se impresa individuale, professionista o persona giuridica; in ogni caso un recapito telefonico);
- b) l'indicazione del prezzo offerto e il lotto a cui si riferisce l'offerta, da quantificarsi, a pena di inammissibilità, in misura non inferiore al 75% del prezzo base d'asta, e quindi non inferiore a € 495.000,00 per il lotto 1, a € 275.625,00 per il lotto 2, e a € 78.750,00 per il lotto 3.
- c) l'espressa dichiarazione di aver preso attenta visione dell'avviso di vendita, della perizia di stima e dei suoi allegati, di accettarne integralmente ed incondizionatamente i contenuti;
- d) l'impegno all'assunzione a proprio carico di tutte le spese, oneri e tasse conseguenti all'aggiudicazione, nonché delle spese e imposte necessarie alla cancellazione dei gravami;

Sempre a pena di inammissibilità dell'offerta, la busta chiusa di cui sopra dovrà altresì contenere:

- a) la copia di un documento d'identità in corso di validità del sottoscrittore;
- b) per le persone giuridiche, anche la visura camerale aggiornata (ovvero, in caso di operatore straniero, il certificato di iscrizione dell'offerente al corrispondente Pubblico Registro delle Imprese dello Stato estero di appartenenza) e, ove la visura risultasse non idonea a dimostrare i poteri e la legittimazione del sottoscrittore ad impegnare legalmente l'offerente, l'originale o copia autentica della procura o di altra documentazione dalla quale risultino i suddetti poteri e legittimazione in relazione al tipo di contratto da stipulare;
- c) uno o più assegni circolari emessi da primario istituto di credito italiano e intestati a "Fallimento 45/2014 RF – TRIBUNALE DI VERONA" di importo minimo complessivo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto a titolo di cauzione;

Saranno ritenute inammissibili le offerte parziali, condizionate o indeterminate.

Modalità di svolgimento dell'eventuale gara tra più offerenti

Il giorno **2 ottobre 2020 alle ore 15:00**, il curatore procederà, presso il suo studio in Verona, Piazzetta Chiavica n. 2, all'apertura delle buste tempestivamente e regolarmente depositate e quindi alla verifica della regolarità formale, della completezza e della conseguente ammissibilità delle offerte, rendendone pubblico il contenuto ed escludendo quelle inammissibili.

Gli offerenti, ovvero un loro procuratore munito di procura notarile in originale o copia autentica, saranno tenuti a comparire ai fini della possibile partecipazione all'eventuale procedura competitiva tra gli offerenti, ferma restando la validità ed efficacia dell'offerta formulata.

In presenza di un'unica offerta valida, il curatore procederà all'aggiudicazione del lotto a cui essa si riferisce in favore dell'unico offerente, anche se non comparso, per un corrispettivo pari al prezzo offerto oltre imposte di legge.

In presenza di più offerte valide, il curatore disporrà l'immediato esperimento della gara tra gli offerenti comparsi, i quali potranno formulare offerte migliorative con aumenti minimi obbligatori di € 3.000,00 (per il lotto 1) di € 1.500,00 (per il lotto 2) e di € 500,00 (per il lotto 3) alla distanza massima di un (1) minuto dall'ultimo rilancio. L'aggiudicazione avverrà a favore del miglior offerente a conclusione della gara.

Nel caso in cui siano pervenute più offerte valide ma non venga formulato alcun rilancio, i beni saranno aggiudicati al migliore offerente. Nel caso in cui siano pervenute più offerte uguali e valide, ma non sia

comparso alcun offerente alla gara, sarà accolta l'offerta depositata per prima in ordine cronologico.

L'aggiudicazione avverrà in via definitiva e al termine della gara gli assegni saranno immediatamente restituiti ai non aggiudicatari.

Tempi e modi di versamento del prezzo di aggiudicazione e di stipula dell'atto di vendita

L'aggiudicatario dovrà provvedere al versamento del prezzo di aggiudicazione, oltre alle imposte di legge, detratta la cauzione già versata, entro e non oltre 60 giorni dall'aggiudicazione, mediante bonifico sul conto corrente della procedura fallimentare che verrà indicato dal curatore. In caso di mancato pagamento nel termine suindicato, verrà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario, con conseguente definitiva acquisizione della cauzione da parte della curatela.

Avenuto il pagamento del prezzo, il fallimento provvederà all'emissione di fattura di vendita.

Il trasferimento di proprietà avrà luogo, entro 30 giorni dal versamento del saldo prezzo, con rogito notarile a cura di Notaio indicato dalla curatela. Tutti gli oneri e le spese, nessuno escluso, per la stipula dell'atto notarile sono interamente a carico dell'aggiudicatario e dovranno essere versati da quest'ultimo al momento del rogito.

La cancellazione delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli avverrà a seguito del saldo del prezzo ai sensi dell'art. 108 L.F. previa emissione da parte del Giudice Delegato di decreto che ne ordini la cancellazione con oneri e spese interamente a carico dell'aggiudicatario.

Ulteriori informazioni per gli offerenti

La vendita avverrà a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili, 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, in quanto effettuata in sede di liquidazione di attivo fallimentare, 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 - 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. È onere degli offerenti prendere visione della perizia e della documentazione allegata, da cui è tratto il presente avviso, e verificare la loro attualità.

LOTTO 1.

La porzione del mappale 228 sub 4 evidenziata in colore azzurro sulla ortofoto (Allegato 4 della perizia) risulta nel possesso esclusivo dei terzi proprietari del mappale 116. Detta porzione risulta di fatto annessa tramite una recinzione al suddetto mappale 116 ed è destinata in via esclusiva a corte - giardino di quest'ultimo. Attraverso l'accesso carraio alla pubblica via (mappale 228 sub 4) transitano de facto anche le proprietà delle particelle 116, 269 e indirettamente 59 sub 2, essendo le stesse intercluse. L'accesso (in entrata dalla pubblica via) ai mappali 228 sub 4 avviene attraverso la proprietà di terzi, e precisamente attraverso la porzione della particella 116 evidenziata in colore giallo sulla ortofoto (Allegato 4 della perizia). Non sono stati rinvenuti atti di costituzione di alcun diritto reale o personale di passo.

LOTTO 2

Nel prezzo base d'asta si è già provveduto alla detrazione dei presumibili costi per la demolizione del

corpo di fabbrica oggetto di abuso edilizio meglio descritto al capitolo 6 della perizia di stima.

LOTTO 3

Il lotto è stato oggetto di accordo tra soggetti Pubblici e Privati ai sensi dell'Art. 6 – L.R. Veneto n.11/2004, prevedendo una trasformazione degli stessi da “area rurale” a “produttivo agroindustriale/commerciale/logistico”. Tale convenzione, mai perfezionata per il mancato versamento Comune di Cologna Veneta della somma di € 100.000,00 a titolo compensativo, potrà eventualmente essere oggetto di rinegoziazione con l'amministrazione, subordinatamente alla volontà di quest'ultima.

Per ogni ulteriore informazione, o per prenotare la visita dei beni, gli interessati potranno rivolgersi direttamente al curatore fallimentare

IL CURATORE
Avv. Massimo Adami

