

AVV. ALDO BULGARELLI
BULGARELLI & CO. – AVVOCATI
Piazza Bra n. 26/D – 37121 Verona (VR)
Tel. 045-8030212 Telefax 045-8041768

TRIBUNALE DI VERONA

SEZIONE FALLIMENTARE

- Giudice Delegato dott. Pier Paolo Lanni -

Fallimento n. 154/2016 R.F.

dichiarato con sentenza n. 169/2016 in data 11 ottobre 2016

AVVISO DI VENDITA CON MODALITA' ANALOGICA DI BENI IMMOBILI

Il sottoscritto Avv.to Aldo Bulgarelli, Curatore del Fallimento in epigrafe, giusta autorizzazione del G.D. in data 08 febbraio 2025,

AVVISA

che, **il giorno 22 aprile 2025 alle ore 12:00 presso lo Studio del Curatore Avv. Aldo Bulgarelli in Verona Piazza Bra n. 26/D,** si terranno le operazioni di vendita dei seguenti diritti reali relativamente a beni immobili tutti siti in **Comune di Veronella (VR)**, con le modalità di seguito indicate.

*

DIRITTI IMMOBILIARI

► **LOTTO "B":**

In **proprietà per l'intero**

In Comune di Veronella

NCT Foglio 3 partic. 1374 nat. T are 10 centiare 51

NCT Foglio 3 partic. 1376 nat. T are 8 centiare 31

NCT Foglio 3 partic. 1378 nat. T are 1 centiare 17

NCT Foglio 3 partic. 1380 nat. T are 3 centiare 40

PREZZO BASE: € 20.000,00

Rilancio minimo in aumento in sede di gara: € 500,00.

Descrizione: **fondo agricolo** di forma rettangolare, attualmente incolto, sito a San Gregorio di Veronella (Vr), via Casetta; l'accesso avviene dalla strada che da via Casetta penetra all'interno per collegare due edifici residenziali ed una villetta alla strada pubblica; non è possibile destinare il fondo a finalità diversa da quella agricola.

Per una migliore descrizione ed individuazione dei cespiti si rinvia all'elaborato peritale di stima che si richiama a formare parte integrante e sostanziale del presente avviso.

*

MODALITÀ DELLA VENDITA

Partecipazione

Gli interessati possono presentare un'offerta irrevocabile d'acquisto dei beni sopra descritti, facendo pervenire, entro e non oltre le ore 13:00 del giorno lavorativo immediatamente precedente la data dell'asta (22 aprile 2025), al sottoscritto Curatore Fallimentare, Avv. Aldo Bulgarelli, **un'offerta irrevocabile per non meno di 180 giorni, in bollo da euro 16,00**, con l'indicazione del **prezzo offerto per il Lotto oggetto del presente avviso**, che dovrà essere almeno pari al prezzo base sopra indicato, unitamente ad **assegno circolare non trasferibile a titolo di cauzione, pari al 10% del prezzo offerto intestato a "Fallimento Alberti Renato"**; il tutto contenuto in una **busta sigillata indirizzata al Curatore**, recante all'esterno il seguente oggetto "CURATORE AVV. ALDO BULGARELLI - OFFERTA D'ACQUISTO FALL. 154/2016 ASTA DEL 22 APRILE 2025", senza ulteriori indicazioni, da recapitare a mezzo raccomandata postale o a mani presso lo Studio in Verona, Piazza Bra n. 26/D.

Allo scopo, **si allega al presente avviso scheda fac-simile di offerta irrevocabile per il Lotto "B", da compilare da parte dell'offerente, ed allo stesso si fa riferimento per il contenuto e gli allegati.**

Sono comunque tenuti a presentare l'offerta secondo il modello sopra indicato anche gli offerenti che hanno già manifestato l'interesse all'acquisto e/o presentato offerta in seno al precedente esperimento d'asta, ovvero che hanno presentato offerta migliorativa, con esonero dal costituire la cauzione con assegno circolare, potendo allegare fotocopia dell'assegno cauzionale già versato in tale sede; qualora il nuovo importo della cauzione ecceda gli importi già versati, sarà necessario, ai fini della regolare costituzione della cauzione, e a pena di ammissibilità dell'offerta, allegare all'offerta altro assegno cauzionale, con le medesime caratteristiche, con l'importo necessario a congruaglio.

In caso di assenza di offerte, in seno all'asta fissata nel presente avviso, la Curatela Fallimentare si avvarrà della migliore offerta pervenuta in precedenza.

L'asta viene tenuta direttamente dal sottoscritto Curatore fallimentare, senza prevedere commissioni d'asta a carico degli aggiudicatari e si segnala che per partecipare non è necessario rivolgersi a intermediari di alcun genere.

Condizioni di vendita

La vendita avverrà a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente 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, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Svolgimento dell'asta

Nel giorno e luogo fissato si procederà:

- all'apertura delle buste contenenti le offerte di acquisto presentate;
- all'esame delle offerte alla presenza degli offerenti e alla loro ammissione;
- all'eventuale gara tra gli offerenti presenti;
- all'eventuale aggiudicazione.

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore al prezzo base o se l'offerente non presta cauzione, con le modalità stabilite, in misura non inferiore al decimo del prezzo offerto.

L'eventuale **aggiudicazione è definitiva, non facendosi luogo a successivo incanto.**

In caso di una sola offerta valida si procederà comunque all'aggiudicazione anche in assenza dell'offerente.

In presenza di più offerenti, si procederà alla gara partendo dall'offerta più alta. Ai fini dell'individuazione della miglior offerta si terrà conto della entità del prezzo, della cauzione, della forma, dei modi e dei tempi di pagamento, ed in caso di parità di tali requisiti, all'offerta pervenuta per prima.

In caso di presentazione di più offerte, qualora non abbia luogo la gara per mancata adesione degli offerenti, l'aggiudicazione avverrà a favore dell'offerta più alta.

È onere dell'offerente essere presente.

La gara si apre sull'offerta più alta e consiste in rilanci minimi, nel termine di un minuto, secondo gli importi di rilancio sopra indicati. Con lo spirare del termine l'ultima offerta manifestata risulta vincitrice.

Il Curatore fallimentare redige processo verbale delle operazioni d'asta.

Per quanto non previsto nel presente avviso ed a maggior chiarimento, si fa riferimento alle norme del codice di procedura civile.

Il Curatore può comunque sempre sospendere, ai sensi dell'art. 107 comma 4 della Legge Fallimentare, la vendita, ove pervenga offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento del prezzo offerto, entro il termine fissato di dieci giorni dall'aggiudicazione in sede d'asta.

Saldo del prezzo

Il prezzo dovrà essere versato dall'aggiudicatario con assegno circolare non trasferibile intestato al "Fallimento Alberti Renato", presso lo Studio del Curatore Fallimentare in Verona, Piazza Bra n. 26/D, ovvero tramite bonifico bancario alle coordinate indicate dal Curatore fornendo contabile di avvenuta esecuzione, **entro 60 (sessanta) giorni dalla data dell'aggiudicazione**, pena la perdita della cauzione ed al risarcimento del maggior danno.

Contestualmente al saldo del prezzo dovrà essere versata l'IVA, se dovuta e le eventuali ulteriori imposte, se dovute.

Trasferimento della proprietà

È facoltà dell'aggiudicatario richiedere in sede di offerta che il trasferimento sia effettuato con decreto di trasferimento emesso dal Tribunale e predisposto dal Curatore Fallimentare, che curerà gli adempimenti successivi di registrazione, trascrizione e voltura, oppure che l'atto di trasferimento sia stipulato mediante atto notarile presso un notaio avente Studio nel Comune di Verona, o da stipularsi presso lo Studio del Curatore Fallimentare. Nel primo caso, si applicheranno, per i compensi per il Curatore, i parametri previsti per i Professionisti delegati alle operazioni di vendita di cui al D.M. n. 227 del 15/10/2015 e dalle Tabelle per i compensi a carico degli aggiudicatari nelle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Verona¹.

La minuta del decreto di trasferimento verrà depositata dal Curatore presso la Cancelleria entro 30 (trenta) giorni dal saldo del prezzo, mentre, in ipotesi di trasferimento con atto notarile, la relativa stipula dovrà avvenire entro il medesimo termine.

In ogni caso, tasse, imposte, tributi di ogni genere e specie, onorari e spese notarili per l'atto di trasferimento, nonché per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti i beni oggetto di vendita sono a carico dell'acquirente aggiudicatario.

Il regime fiscale della vendita degli immobili è imposta di registro del 15% sul prezzo (col minimo di euro 1.000,00), ed ipo-catastali di euro 50,00 ciascuna, salva l'applicazione dell'agevolazione per la piccola proprietà contadina ove l'acquirente disponga dei requisiti.

Pubblicità

Il presente avviso verrà pubblicato per almeno 45 giorni sul sito di pubblicità legale www.astalegale.net nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, nonché comunicato per via telematica a coloro che hanno già presentato offerta per l'acquisto degli immobili oggetto del presente avviso.

Verrà pubblicato assieme all'avviso l'elaborato peritale.

È possibile richiedere al sottoscritto Curatore Fallimentare, scrivendo un'e-mail all'indirizzo segreteria@slba.eu, di visionare gli allegati dell'elaborato peritale.

¹ Si segnala che ex D.M. 227/2015 per i compensi delle attività di vendita delegata a carico dell'aggiudicatario, nello scaglione sino ad euro 100.000, è previsto l'importo di euro 500,00+accessori, ossia il 50% della III fase, relativa al trasferimento del bene staggito.

I beni posti in vendita sono visionabili previa richiesta da formularsi al Curatore, almeno 20 giorni prima della data fissata per la vendita.

Si allega scheda fac-simile offerta Lotto "B".

Verona, 17 febbraio 2025

Il Curatore Fallimentare

Avv. Aldo Bulgarelli

TRIBUNALE DI VERONA
SEZIONE FALLIMENTARE
- Giudice Delegato dott. Pier Paolo Lanni -

Fallimento n. 154/2016 R.F.

dichiarato con sentenza n. 169/2016 in data 11 ottobre 2016

FAC-SIMILE PER OFFERTA DI PARTECIPAZIONE ALL'ASTA COMPETITIVA PER
L'ACQUISTO DI BENI IMMOBILI

LOTTO B

- esperimento del 22 aprile 2025 -

Se persona fisica:

Il/La sottoscritto/a _____ (nome e cognome), nato/a a
_____ () (luogo di nascita), il _____ (data di nascita), residente
a _____ (Stato, comune, via e civico di residenza), codice fiscale
_____, di stato civile _____, regime patrimoniale _____
(indicare solo se coniugato/a), _____
_____ (indicare qui i dati anagrafici e fiscali del coniuge, se in comunione legale),

Se ente / persona giuridica:

Il/La sottoscritto/a _____ (nome e cognome), nato/a a
_____ (luogo di nascita), il _____ (data di nascita), nella
propria qualità di rappresentante legale dell'ente _____, con
sede legale in _____ (Stato, comune, via e civico), codice fiscale
_____;

presa visione dell'avviso d'asta del 17 febbraio 2025, autorizzato dal G.D. in data 08 febbraio 2025,

OFFRE

per l'acquisto dei seguenti beni

LOTTO "B" (proprietà 1/1 in Comune di Veronella NCT Foglio 3 partic. 1374 nat. T are 10 centiare 51,
partic. 1376 nat. T are 8 centiare 31, partic. 1378 nat. T are 1 centiare 17, partic. 1380 nat. T are 3 centiare 40)
il prezzo di euro _____, _____ (indicare almeno 20.000,00 euro) in lettere _____
_____ / _____;



La presente offerta è irrevocabile per 180 (centottanta) giorni.

Dichiara di eleggere domicilio come nella presente offerta; indica il seguente indirizzo e-mail per le comunicazioni con la procedura _____@_____

Dichiara di accettare il contenuto dell'avviso sopra richiamato e di aver preso visione della perizia di stima.

In caso di aggiudicazione richiede che il trasferimento avvenga (indicare l'opzione prescelta):

- decreto di trasferimento a cura della procedura;
- atto notarile.

Allegati:

- Assegno circolare a titolo di cauzione pari al 10% del prezzo offerto, pari a _____, ___ euro, intestato al **Fallimento Alberti Renato - LOTTO B** (in caso di precedente offerta presentata allegare la fotocopia ed eventuale nuovo assegno di congruaggio in originale);
- Documento di identità del soggetto che sottoscrive l'offerta (ed eventuale coniuge in comunione legale);
- Eventuale permesso di soggiorno (se straniero);
- Visura camerale aggiornata (max 3 mesi), se la manifestazione è presentata da impresa iscritta nel Registro delle Imprese;
- Documento che prova i poteri del soggetto che sottoscrive l'offerta in caso di offerente non iscritto nel Registro delle Imprese;
- Altro _____.

Luogo _____, Data _____

Firma (leggibile)
