

TRIBUNALE DI VERONA

FALLIMENTO N. 90/2018

CURATORE DOTT.SSA ALESSANDRA CERESA

GIUDICE DELEGATO DOTT.SSA CRISTIANA BOTTAZZI

DISCIPLINARE DI GARA E AVVISO DI VENDITA

La Dott.ssa Alessandra Ceresa con studio in Verona (VR) nella via IV Novembre 28, in qualità di Curatore del Fallimento n. 90/2018 del Tribunale di Verona,

PREMESSO CHE

- il Curatore riceveva offerta irrevocabile d'acquisto di importo pari ad euro 22.500, oltre oneri di legge e oltre alle commissioni di vendita spettanti Neprix S.r.l. relativa all'immobile di cui al LOTTO 6 - ASTA 6532 sito nel Comune di San Pietro di Morubio (VR), località Pozzo, via Don Angelo Siviero. Immobile censito catasto terreni (NCT) al foglio 17 particella 867 (seminativo di classe 2);

- la Procedura intende avviare un esperimento di vendita, ponendo come prezzo base d'asta l'offerta d'acquisto pervenuta, le cui modalità di svolgimento sono regolate dal presente Avviso di vendita;

- in caso di mancata presentazione di ulteriori offerte nel corso dell'esperimento, il soggetto che ha presentato l'offerta che costituisce la base d'asta sarà pertanto ritenuto aggiudicatario provvisorio dell'immobile.

Tutto ciò premesso e considerato, la Procedura

AVVISA

che il giorno **14 Ottobre 2021 dalle ore 10:00 alle ore 12:00** si terrà la vendita all'asta dei seguenti beni sul portale www.realestatediscount.it, alle infradescritte condizioni:

LOTTO 2 - ASTA 6528: TERRENO EDIFICABILE RESIDENZIALE DI 901 MQ. Comune di San Pietro di Morubio (VR), località Pozzo, via Giovanni Paolo II. Immobile censito catasto terreni (NCT) al foglio 17 particelle 858 e 894 (seminativo di classe 2). Quota 1/1 della piena proprietà.

Prezzo base d'asta € 22.267,00;

LOTTO 3 - ASTA 6529: TERRENO EDIFICABILE RESIDENZIALE DI 654 MQ. Comune di San Pietro di Morubio (VR), località Pozzo, via Alessandro Fraccaroli. Immobile censito catasto terreni (NCT) al foglio 17 particella 862 (seminativo di classe 2). Quota 1/1 della piena proprietà.

Prezzo base d'asta € 16.099,00;

LOTTO 6 - ASTA 6532: TERRENO EDIFICABILE RESIDENZIALE DI 654 MQ. Comune di San Pietro di Morubio (VR), località Pozzo, via Don Angelo Siviero. Immobile censito catasto terreni (NCT) al foglio 17 particella 867 (seminativo di classe 2). Quota 1/1 della piena proprietà.

Prezzo base d'asta € 22.500,00;

LOTTO 10 - ASTA 6536: TERRENO EDIFICABILE RESIDENZIALE DI 781 MQ. Comune di San Pietro di Morubio (VR), località Pozzo, via Don Stefano Piacentini. Immobile censito catasto terreni (NCT) al foglio 17 particella 879 (seminativo di classe 2). Quota 1/1 della piena proprietà.

Prezzo base d'asta € 19.177,00;

Per dettagli e informazioni relativi allo stato di fatto e di diritto degli immobili in vendita e ad eventuali abusi, vincoli e gravami iscritti si rimanda integralmente alla relazione tecnica di stima, declinando ogni responsabilità nei confronti dei soggetti interessati. La vendita dei beni si svolge sul sito www.realestatediscount.it secondo le prescrizioni contenute nel presente *Disciplinare di gara*.

Art. 1_ Registrazione

Art. 2_ Presentazione offerta irrevocabile di acquisto

Art. 3_ Abilitazione

Art. 4_ Svolgimento dell'asta online

Art. 5_ Aggiudicazione

Art. 6_ Modalità, termini di pagamento e trasferimento della proprietà

Art. 7_ Disposizioni finali

Il presente *Disciplinare di gara* viene pubblicato sul sito www.realestatediscount.it.

Art. 1_ Registrazione

Registrazione base

Gli interessati devono, in primo luogo, registrarsi al sito www.realestatediscount.it, inserendo un indirizzo e-mail e una password.

Gli interessati ricevono quindi una mail contenente un link di validazione, che una volta cliccato attiverà l'iscrizione al sito.

Completamento profilo Utente finalizzato alla presentazione di un'offerta

Per poter formulare un'offerta di acquisto gli interessati, una volta registrati, dovranno recarsi sulla *Scheda di vendita* relativa all'immobile di interesse (contraddistinta dal numero dell'asta), cliccare sull'apposito pulsante "PARTECIPA ALL'ASTA" di colore rosso posto in alto a destra nella *Scheda di vendita*, e completare il proprio profilo aggiungendo i dati anagrafici richiesti, allegando infine Carta di Identità o, in caso di iscrizione da parte di persona giuridica, anche il documento di Identità del

rappresentante e la relativa Visura Camerale aggiornata (risalente a non oltre 90 gg. dalla data prevista per l'apertura delle buste), uniti in unico documento.

Gli interessati procederanno inoltre a richiedere il Codice alfanumerico identificativo necessario per la partecipazione all'asta cliccando sul pulsante di colore rosso "RICHIEDI CODICE".

L'Utente così registrato al sito e in possesso del proprio Codice alfanumerico può presentare la propria offerta irrevocabile di acquisto secondo quanto previsto dal presente Disciplinare di gara.

L'offerta di acquisto presentata è da ritenersi irrevocabile.

Qualsiasi offerta che non presenti tutti gli elementi o i documenti richiesti dal presente Disciplinare di gara sarà ritenuta nulla. Il contenuto delle offerte non potrà essere integrato con documenti prodotti successivamente o separatamente, o con dati estranei all'offerta.

Art. 2_ Presentazione offerta irrevocabile di acquisto

Gli interessati a partecipare all'asta per la vendita del lotto di interesse, dopo essersi validamente registrati sul sito internet www.realestatediscount.it, dovranno far pervenire una offerta irrevocabile d'acquisto a mezzo raccomandata, anche a mani, presso lo Studio del Notaio Dott.ssa Rosalia Russo in P.zza Renato Simoni 1/E - Verona (VR), **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 11/10/2021.**

L'offerta irrevocabile d'acquisto, unitamente a tutta la documentazione di seguito elencata, dovrà essere contenuta in una busta chiusa, la quale dovrà riportare esclusivamente la dicitura "*Fall.to n. 90/2018 Tribunale di Verona, Curatore Dott.ssa Alessandra Ceresa, asta del giorno 14/10/2021*", senza nessun'altra indicazione aggiunta.

La busta chiusa di cui sopra dovrà poi essere inserita all'interno di una seconda busta di invio, ove saranno indicati il destinatario e il relativo indirizzo in caso di spedizione.

Saranno ritenute valide solo le offerte che perverranno regolarmente (entro la data prevista e complete di tutta la documentazione), presso lo studio del Notaio.

È pertanto onere dell'Offerente assicurarsi che le buste contenenti le offerte vengano recapitate entro il termine tassativo indicato nel *Disciplinare di gara*. Tutte le offerte pervenute oltre tale termine non verranno ritenute valide ai fini della partecipazione all'asta.

Ogni offerta dovrà essere relativa a un'unica asta, e dovrà recare il numero dell'asta pubblicata sul portale www.realestatediscount.it.

In caso di interesse verso più aste dovranno essere presentate distinte offerte, ognuna delle quali presentata autonomamente secondo quanto previsto per la partecipazione ad una singola asta.

In caso di errore nella compilazione dell'offerta, l'offerente potrà far pervenire, entro il termine, presso lo studio del notaio, un'altra offerta completa, corredata di tutti i documenti richiesti, e conforme al presente avviso, recante il medesimo codice alfanumerico e la copia di contabile di bonifico già indicati nell'offerta originaria, con indicazione espressa che la nuova offerta sostituisce l'offerta inviata o presentata in data precedente. In caso di cauzione presentata tramite assegno circolare sarà possibile fare riferimento all'assegno allegato all'offerta originaria.

L'offerta dovrà essere contenuta nel modulo specificamente predisposto "*Offerta irrevocabile di acquisto*", di cui viene pubblicato un facsimile sulla *Scheda di vendita* presente sul portale www.realestatediscount.it.

L'offerta dovrà a pena di esclusione, contenere:

1. Offerta irrevocabile di acquisto per il lotto di interesse del Fallimento n. 90/2018, contenente l'indicazione del prezzo offerto. Tale prezzo non potrà essere inferiore al prezzo base d'asta pubblicato sul portale www.realestatediscount.it, pena la nullità dell'offerta.
L'offerta dovrà essere conforme all'avviso, quanto alla natura del diritto posto in vendita ed alla misura dello stesso. Sarà ammesso solo l'acquisto del diritto da parte di più co-offerenti, in quote indivise, purché sia espressa la volontà di acquistare solidalmente e complessivamente l'intero diritto posto in vendita, in mancanza di precisazione le quote si presumeranno uguali. Si precisa che sarà possibile la costituzione di diritti reali diversi da quelli posti in vendita solamente in sede di rogito notarile.
Imposte di legge, commissioni a favore di Neprix Srl e oneri di trasferimento a carico dell'Aggiudicatario sono da considerarsi ulteriori rispetto al prezzo base d'asta e non andranno, pertanto, ricompresi all'interno dell'offerta irrevocabile di acquisto.
2. L'indicazione dell'Asta per cui si presenta l'offerta, indicando il numero dell'Asta riportato in alto a sinistra nella *Scheda di vendita* relativa al lotto presente sul sito www.realestatediscount.it.
3. Espresa indicazione di aver preso visione della relazione tecnica di stima e di ben conoscere lo stato di fatto e di diritto dei beni.
4. Espresa indicazione di aver preso visione del presente *Disciplinare di gara*, di accettare integralmente il contenuto dello stesso, le condizioni e le modalità di vendita ivi indicate senza riserva alcuna.
5. La dichiarazione di integrale accettazione preventiva ed incondizionata delle *Condizioni generali di vendita* pubblicate sul sito www.realestatediscount.it, e delle regole disciplinari in esse contenute.
6. Marca da bollo del valore di € 16,00 (€ sedici,00), regolarmente applicata sul documento cartaceo tramite il predisposto adesivo;
7. A titolo di cauzione, un assegno circolare non trasferibile intestato al Fallimento n. 90/2018 Tribunale di Verona, oppure copia del bonifico bancario effettuato sul conto corrente intestato all'ordine del Fallimento 90/2018, IBAN: "IT27N083151170100000001181", per un ammontare complessivo pari al 10% del prezzo offerto.
Si precisa che dovrà essere fornita prova della contabilizzazione dell'addebito del bonifico sul conto corrente dell'offerente, e non sarà ritenuta sufficiente la prova dell'ordine o disposizione di bonifico impartito alla banca.

In caso di mancata aggiudicazione, le cauzioni versate mediante bonifico, saranno restituite dal Curatore col medesimo mezzo entro 20giorni dallo svolgimento dell'asta; in caso di versamento della cauzione mediante assegno circolare, le modalità di restituzione saranno concordate con il Curatore.

8. L'impegno a corrispondere una percentuale del prezzo finale di vendita del LOTTO DI INTERESSE a titolo di commissioni a favore di Neprix Srl, secondo quanto previsto al successivo Art. 6 "Modalità, termini di pagamento e trasferimento della proprietà".

9. *Codice alfanumerico* personale e segreto che identifica il soggetto offerente come abilitato a presentare offerte di acquisto.

Se l'offerente è persona fisica:

10. Il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il Codice Fiscale, la Partita IVA (quest'ultima esclusivamente se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione), la residenza, il domicilio (quest'ultimo solo se differente dalla residenza), lo stato civile, un indirizzo e-mail valido, un recapito telefonico, fotocopia di documento di identità e di Codice Fiscale di ciascuno degli offerenti, copia del presente Disciplinare di gara siglato in ogni pagina e sottoscritto da ciascun offerente per esteso nell'ultima pagina con espressa indicazione scritta "per accettazione", ad integrale accettazione delle condizioni ivi previste. Se si tratta di impresa individuale, dovrà essere allegata la visura camerale aggiornata risalente a non oltre 90 gg precedenti la data fissata per l'apertura delle buste.

11. Se l'offerente risulta coniugato in regime di comunione legale dei beni, i dati e i documenti sopra richiesti devono essere forniti anche per quanto concerne il coniuge.

Se l'offerente è persona giuridica:

12. La ragione sociale, la sede legale, il Codice Fiscale, la Partita IVA, le generalità del Legale Rappresentante, l'indirizzo di posta elettronica certificata, la visura camerale aggiornata, risalente a non oltre 90 gg precedenti la data fissata per l'apertura delle buste, copia del documento di identità in corso di validità del soggetto che ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società (il quale parteciperà alla gara) e, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri.

Copia del presente *Disciplinare di gara* siglato e timbrato in ogni pagina, e sottoscritto per esteso nell'ultima pagina dal legale rappresentante dell'offerente (o da persona munita da comprovati poteri di firma la cui procura sia stata prodotta) con espressa indicazione scritta "per accettazione" ad integrale accettazione delle condizioni ivi previste.

Eventuale traduzione debitamente legalizzata della visura camerale ove la società non fosse italiana.

13. L'offerta di acquisto potrà essere presentata anche per persona, ente o società da nominare. L'Offerente per persona, ente o società da nominare dovrà necessariamente possedere tutti i requisiti necessari ai fini dell'ammissione alla gara.

Entro n. 3 (tre) giorni lavorativi successivi alla data di aggiudicazione l'Offerente dovrà dichiarare in forma scritta, tramite comunicazione inviata al Curatore, la persona, ente o società per la quale ha agito, la quale a sua volta dovrà presentare alla Curatela dichiarazione di formale accettazione. In caso di mancata dichiarazione nei termini e/o nei modi prescritti o in caso di dichiarazione di persona incapace di obbligarsi o di contrarre o non legittimamente autorizzata, o nel caso in cui la persona dichiarata non accetti l'aggiudicazione, l'Offerente sarà considerato a tutti gli effetti quale vero ed unico aggiudicatario. L'accettazione del nominato potrà essere sostituita dall'esibizione di una procura notarile per partecipare all'asta, rilasciata all'offerente per persona da nominare, in data antecedente alla registrazione sul portale.

Art. 3_Abilizzazione

Alle ore 10:00 del giorno 13/10/2021 il Notaio Dott.ssa Rosalia Russo procederà all'apertura delle buste, verificherà:

- l'identità degli offerenti;
- che le offerte risultino validamente pervenute entro i termini previsti dal presente *Disciplinare di gara*;
- che le offerte presentino tutti gli elementi necessari ai fini della validità delle stesse.

Tutti gli utenti riceveranno una e-mail di notifica dell'avvenuta abilitazione a partecipare all'asta al rialzo che si svolgerà il giorno previsto nel presente *Disciplinare di gara*.

Tutti gli utenti la cui offerta è invalida per difetto dei requisiti essenziali riceveranno analogha comunicazione relativa alla mancata abilitazione sul sito.

Art. 4_Svolgimento dell'asta online

L'asta si svolge sul sito www.realestatediscount.it il giorno **14/10/2021 dalle ore 10:00 alle ore 12:00.**

Tutti gli offerenti abilitati devono accedere al sito www.realestatediscount.it utilizzando le credenziali che hanno scelto al momento dell'iscrizione al sito stesso ed accedere alla pagina relativa all'asta.

L'asta si apre con un prezzo di partenza pari all'importo dell'offerta più alta ricevuta in busta.

L'utente abilitato potrà verificare istantaneamente se la propria offerta è la più alta oppure no, consultando l'indicazione "stai vincendo" o "non stai vincendo" che compare nella pagina dell'asta.

Qualora l'offerente volesse effettuare un rilancio, dovrà inserire la propria offerta nell'apposita finestra di dialogo, cliccando il tasto "Fai offerta".

Il rilancio minimo è un importo fisso pari ad € 1.000,00 per ogni lotto.

Gli offerenti abilitati potranno fare offerte sul sito **dalle ore 10:00 alle ore 12:00 del giorno 14/10/2021.**

I partecipanti possono rilanciare fino al termine dell'asta online.

In assenza di rilanci nel corso dell'asta on line, o nel caso in cui gli offerenti abilitati non accedano all'asta on line sul portale, al termine di quest'ultima risulterà aggiudicatario dell'immobile l'offerente che ha presentato l'offerta più alta in busta ovvero, nel caso di più offerte di pari importo, il titolare dell'offerta che abbia provveduto per primo, in ordine di tempo, alla registrazione sul portale.

Per garantire la massima competitività e assicurare il massimo realizzo alla procedura, le aste on-line sono soggette alla regola del "Time Extension"; ciò significa che se il potenziale acquirente inserisce un'offerta durante gli ultimi 15 minuti di gara, la conclusione dell'asta viene prolungata per ulteriori 15 minuti, dando così modo ai concorrenti di rilanciare. Per tale ragione, non è possibile stabilire un orario di chiusura certo per le aste.

Alla chiusura dell'asta, ovvero decorsi oltre 15 minuti dall'ultimo rilancio registrato sul portale, l'aggiudicazione del bene immobile oggetto di vendita avverrà a favore del maggior offerente al termine dell'asta.

L'aggiudicatario sarà tenuto a versare il prezzo offerto secondo quanto stabilito nel presente Disciplinare di gara.

Art. 5_ Aggiudicazione

L'utente può verificare istantaneamente se la propria offerta è vincente oppure no, consultando l'indicazione che compare sopra alla finestra per l'inserimento dell'offerta.

Al termine dell'asta l'utente che avrà formulato l'offerta più alta risulterà vincitore dell'asta. Il Notaio scaricherà tramite il suo profilo sul portale www.realestatediscount.it il resoconto dell'asta contenente il nominativo del vincitore, e provvederà a inviarlo al Curatore.

In caso di offerta presentata per persona, ente o società da nominare, l'Offerente aggiudicatario fornirà entro n. 3 (tre) giorni lavorativi successivi alla data di aggiudicazione in forma scritta, tramite lettera raccomandata inviata al Curatore, la persona, ente o società per la quale ha agito. Il soggetto nominato provvederà quindi, entro lo stesso termine, a fornire alla Curatela formale dichiarazione di accettazione.

L'aggiudicazione sarà da intendersi definitiva trascorsi dieci giorni dalla data dell'esperimento, fatta salva la clausola sospensiva prevista all'Art. 6 punto ii. Il Curatore provvederà a comunicare all'offerente, all'indirizzo e-mail da questo indicato nell'offerta, la definitività dell'aggiudicazione, ovvero l'eventuale sospensione, ed i successivi provvedimenti del Giudice Delegato

Art 6_Modalità, termini di pagamento e trasferimento della proprietà

- i. **Pagamenti** - Il prezzo battuto all'asta verrà versato direttamente alla Curatela fallimentare entro 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione definitiva, con bonifico bancario intestato a Curatela Fallimento n° 90/2018, IBAN IT27N0831511701000000001181, o tramite assegno circolare non trasferibile intestato a Curatela Fallimento n.° 90/2018 da depositare presso lo studio del Curatore.

Neprix Srl matura il diritto al pagamento delle proprie commissioni al momento dell'aggiudicazione provvisoria del bene.

Neprix Srl dispone che le proprie commissioni oltre IVA di legge vengano versate direttamente a mezzo bonifico bancario intestato a Neprix Srl, entro e non oltre il termine di giorni 30 (trenta) decorrenti dalla data di aggiudicazione provvisoria, e comunque entro e non oltre 15 giorni precedenti la data prevista per il rogito qualora quest'ultimo avvenga entro i predetti 30 (trenta) giorni.

Il compenso spettante a Neprix Srl è costituito da una commissione calcolata con metodo regressivo per scaglioni sul valore di aggiudicazione.

Il complessivo valore di aggiudicazione verrà frazionato sulla base degli scaglioni (indicati nella tabella sottostante) e su ogni singola frazione del valore verrà applicata la relativa percentuale di compenso Neprix Srl (oltre oneri di legge).

Il compenso totale spettante a Neprix Srl sarà dato dalla somma dei singoli importi calcolati per ogni scaglione.

Scaglione	Compenso Neprix Srl (oltre IVA di legge)
Oltre € 700.001,00	1,5%
Da € 300.001,00 fino a € 700.000,00	2%
Da € 150.001,00 fino a € 300.000,00	2,5%
Fino a € 150.000,00	3% con un minimo di € 1.000,00

In caso di offerta presentata per l'acquisizione accorpata di due o più lotti (ipotesi contemplabile esclusivamente nel periodo di tempo intercorrente tra un esperimento d'asta e l'altro), il compenso a favore di Neprix Srl è quantificato sommando le commissioni relative al prezzo di aggiudicazione calcolate secondo il metodo di cui sopra per ogni singolo lotto.

ii. Stipula dell'atto di vendita - La stipula dell'atto di vendita avverrà successivamente all'integrale pagamento del prezzo, presso il Notaio Dott.ssa Rosalia Russo, per quanto compatibile con la normativa vigente, salva facoltà del Curatore di sospendere la vendita ai sensi dell'art. 107, 4° comma L.F. qualora pervenga offerta irrevocabile di acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo di aggiudicazione entro il termine perentorio di 10 (dieci) giorni dalla data di aggiudicazione provvisoria.

Ai sensi dell'art. 108 1° comma L.F., il Giudice Delegato può, fino alla data di perfezionamento della vendita, sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi, ovvero, entro dieci giorni dal deposito in cancelleria della documentazione inerente gli esiti della procedura, impedire il perfezionamento della vendita stessa quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

iii. Informazioni e dichiarazioni - Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella relazione tecnica redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta) pubblicata anche sul sito internet www.realestatediscount.it; quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili, si richiamano nel presente *Disciplinare di gara* le indicazioni e gli accertamenti operati dal medesimo stimatore. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, fermo il disposto di cui all'art. 2922 c.c., 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). Agli effetti del D.M. 22/01/2008 n. 37 e del D.Lgs 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti del *Disciplinare di gara* e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la Procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, manifestando di voler assumere direttamente tale onere, qualora fosse richiesto.

iv. Regolarità urbanistica e altre disposizioni - Per quanto riguarda la situazione urbanistica degli immobili si avverte l'aggiudicatario che, in caso di difformità e/o irregolarità, è prevista la possibilità, ove

ne ricorrano i presupposti, di avvalersi dell'art. 46 comma 5 del DPR 380/2001, trattandosi di alienazione che conserva natura coattiva.

L'onere per la regolarizzazione delle difformità edilizie e/o catastali, ove sanabili, o per la riduzione in pristino, è a cura e spese dell'aggiudicatario. E' parimenti a carico dell'aggiudicatario ogni eventuale responsabilità e obbligo previsto dalle vigenti disposizioni in materia amministrativa, di sicurezza sul lavoro, sanitaria, di prevenzione incendi, di tutela dell'atmosfera, delle acque e del territorio dall'inquinamento, di conformità impianti, con esclusione di qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo da tali attività derivanti nei confronti della Procedura, dei suoi organi e di Neprix Srl.

v. Cancellazione iscrizioni e trascrizioni - Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, potranno essere cancellate, a cura e spese dell'aggiudicatario incluse le imposte, in forza di autorizzazione che verrà richiesta al Giudice Delegato da parte del Curatore solo dopo l'avvenuto saldo del prezzo; non saranno cancellate le eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali, fondi patrimoniali, trust), anche ove inopponibili.

vi. Garanzie - La presente vendita deve considerarsi come vendita forzata e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere anche se occulti, (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici e/o edilizi e/o catastali, ovvero derivati da eventuale necessità di adeguamento degli immobili e/o impianti e/o macchinari e/o di attrezzature, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) e comunque non evidenziati negli atti messi a disposizione dalla Procedura concorsuale, ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni ed essendo già stata applicata una riduzione di valore, con esclusione di qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo da tali attività derivanti nei confronti della Procedura, dei suoi organi e di Neprix Srl. È esclusa qualsiasi responsabilità per Neprix Srl, per la Procedura e per la custodia giudiziaria circa eventuali diritti di terzi sui beni mobili oggetto dell'asta (art. 2920 c.c.).

vii. Spese notarili, accessorie e tributi - Le spese notarili, le spese di registrazione, di trascrizione, di voltura, l'eventuale IVA, le altre imposte (eccettuate quelle per legge a carico del venditore), gli altri oneri e diritti (es. relazione ventennale per gli immobili, accatastamento dei singoli lotti, ecc.) e le spese per il perfezionamento dell'atto di trasferimento della proprietà sono a completo carico dell'aggiudicatario, e sono da saldare prima della sottoscrizione dell'atto traslativo della proprietà, come pure le spese per l'acquisizione del certificato energetico previsto dal d.lgs. 192/2005 come modificato dal d.lgs. 311/2006 e successive integrazioni e modificazioni.

viii. Sanatorie - L'aggiudicatario dovrà altresì provvedere alla sanatoria delle eventuali violazioni della l. n. 47/1985 secondo le prescrizioni impartite all'uopo dall'Autorità Amministrativa.

ix. Imposte, spese condominiali ed altri oneri, documenti da consegnare - La presente vendita è soggetta ad imposta di registro (o IVA) secondo le aliquote di legge; in caso di richiesta di tassazione agevolata, l'aggiudicatario è tenuto a consegnare al Curatore, contestualmente al saldo prezzo, le relative dichiarazioni ai fini fiscali in originale, unitamente a copia del documento di identità; dovrà in ogni caso essere consegnata al Curatore l'eventuale dichiarazione resa a norma del d.p.r. 445/2000 (ad

es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica); ove ne ricorra l'ipotesi dovrà essere consegnata al Curatore anche la dichiarazione del coniuge non offerente al fine della esclusione del bene dalla comunione legale; l'aggiudicatario sarà tenuto in solido, ai sensi dell'art. 63 disp.att. c.c., al pagamento delle eventuali spese condominiali arretrate relative all'anno solare in corso al momento del trasferimento della proprietà, oltre al pagamento di quelle relative all'anno precedente.

x. Trasferimento della proprietà - La proprietà, il possesso e il godimento del cespite, e in genere ogni diritto attivo e passivo derivante dall'acquisto (fatto salvo quanto descritto nella relazione tecnica e nella Scheda tecnica del cespite), per quanto compatibile con la normativa vigente, saranno trasferiti all'aggiudicatario a far data dal rogito notarile, che verrà stipulato a seguito del saldo integrale del prezzo di aggiudicazione e dei predetti oneri conseguenti alla vendita, nell'entità che verrà comunicata dal Curatore.

xi. Consegna - Gli immobili verranno consegnati all'acquirente liberi da persone e/o cose, salvo il caso in cui siano occupati in forza di titoli opponibili alla Procedura.

xii. Inadempimento dell'aggiudicatario - Nel caso di mancato pagamento nei termini per fatto o colpa dell'aggiudicatario, quest'ultimo si intenderà decaduto dall'aggiudicazione e la Procedura avrà diritto di incamerare la cauzione, a titolo di penale, salvo il diritto al risarcimento del maggior danno. In tal caso, la Procedura potrà, a suo insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento, ovvero dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella formulata dall'aggiudicatario decaduto.

Art. 7_Disposizioni finali

Grava su ciascun partecipante all'asta l'onere di prendere preventiva ed accurata visione del complesso staggito, ovvero, dei singoli beni posti in vendita così come indicati negli atti messi a disposizione della Procedura.

Si precisa che la vendita del complesso immobiliare da intendersi effettuato alla condizione "*visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trova*"; l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati successivamente all'aggiudicazione.

La cauzione versata per la partecipazione all'esperimento verrà restituita, al termine della gara, ai soggetti partecipanti che non risultino aggiudicatari.

Gli organi della Procedura si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento. Quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti sia dalla Procedura, dai suoi organi e segnatamente dai Curatori fallimentari, che dalla Neprix Srl. Eventuali informazioni supplementari e/o chiarimenti sul contenuto del presente *Disciplinare di gara*, o altro tipo di assistenza possa rendersi necessaria per l'iscrizione, la formulazione delle offerte o la partecipazione alle gare, potranno essere richiesti alla società Neprix Srl al numero [0546 046747](tel:0546046747) oppure tramite e-mail all'indirizzo immobili@realestatediscount.com.

Sarà possibile effettuare visite accompagnate agli immobili fino a sette giorni prima della data prevista per la consegna buste, contattando Neprix Srl con congruo anticipo per fissare un appuntamento.

A tale scopo occorrerà inviare richiesta di sopralluogo all'indirizzo e-mail immobili@realestatediscount.com. Detta richiesta dovrà indicare il soggetto che effettuerà il sopralluogo (allegare il relativo documento di riconoscimento), l'indicazione del proprio indirizzo di posta elettronica e del proprio recapito telefonico ai quali Neprix Srl farà pervenire risposta.

UR, il 28/7/21

Il Curatore

Studio Ceresa & Associati
Associazione Dottori Commercialisti
Via IV Novembre n. 28 - 37126 VERONA
Tel. e Fax: 03003410232 - E-mail: ceresa@tiscali.it
C.F. e P.IVA: 03003410232

Spazio riservato a chi presente l'offerta

PER ACCETTAZIONE del sopra esteso Disciplinare, anche siglando ciascuna pagina che precede, si sottoscrive/sottoscrivono:

_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____