

FRANCESCO NONFARMALE
DOTTORE COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

Via Scalzi, 20 - 37100 - VERONA
Tel. 045 - 8060411
pec: francescononfarmale@odcecverona.it

TRIBUNALE DI VERONA

SEZIONE FALLIMENTARE

Atto n. 15 - Istanza per l'autorizzazione al II° tentativo di vendita dei beni immobili e mobili

Liquidazione Giudiziale:
FORTEZZA S.r.l. - n. 22/2023 L.G.

Giudice delegato: Dott.ssa Monica Attanasio

Curatore: Dott. Francesco Nonfarmale

Sentenza: n. 37 del 5.4.2023

Al signor Giudice Delegato dott.ssa Monica Attanasio,
il sottoscritto dott. Francesco Nonfarmale in qualità di curatore della procedura di fallimento in
intestazione

premessato che

- In data 5.4.2023 il Tribunale di Verona dichiarava la Liquidazione Giudiziale della società FORTEZZA S.r.l. nominando il sottoscritto quale curatore della procedura;
- Dalle verifiche esperite è emerso che la società risultava proprietaria di n. 2 uffici liberi e 1 posto auto come stimati e meglio descritti dal perito della procedura arch. Zenaretti Andrea (doc. 1):

FORTEZZA S.r.l.			
Identificazione catastale	Tipologia immobile	LOTTO	Stima arch. Zenaretti
SAN GIOVANNI LUPATOTO (VR)			
Fg. 2, part. 199, sub 16	C/6 - autorimessa	2	113.000,00
Fg. 2, part. 199, sub 62	A/10 - Ufficio		
Fg. 3, part. 230, sub 12	A/10 - Ufficio	1	256.000,00



- All'interno degli immobili risultavano ubicati beni mobili mentre all'esterno era parcheggiato un automezzo di proprietà della società modello Citroen S R8HR4 con targa EN909HV come meglio descritti nella relazione di stima eseguita dal geom. Michele Cavarzere già agli atti della procedura;
- in data 18.9.2023 la procedura ha ottenuto l'approvazione del programma di liquidazione (doc. 3) da parte dei 3 membri del Comitato dei Creditori previa autorizzazione della trasmissione del programma agli stessi da parte del GD ex art. 213 comma 7 CCII;
- nel programma di liquidazione veniva previsto che la vendita dei beni mobili e immobili venisse affidata alla società specializzata ISTITUTO VENDITE S.r.l. – ERA CASA D'ASTE con evidenza delle condizioni generali di vendita;
- a seguito del primo tentativo di vendita è stato oggetto di aggiudicazione il lotto 1 relativo all'immobile uso ufficio ubicato in San Giovanni Lupatoto (VR), Via Garofoli n. 223 al prezzo base d'asta di Euro 257.630,00 di cui euro 1.630,00 riconducibile al valore dei beni mobili ubicati all'interno nonché l'autocarro modello Citroen S R8HR4 con targa EN909HV al prezzo di Euro 1.800,00;
- è rimasto invenduto il lotto 2 comprensivo dell'immobile ubicato in San Giovanni Lupatoto (VR), Via Cà Nova Zampieri n. 4/E, con annessa pertinenza, non essendo stata depositata alcuna offerta, la vendita è andata deserta (doc. 1);
- gli esiti del primo tentativo di vendita sono stati comunicati a norma dell'art. 216 comma 9 ccii;
- si rende ora necessario proseguire con le attività di vendita dei beni immobili e mobili andati invenduti nelle modalità già autorizzate previste dall'art. 216 CCII, ed in conformità al programma di liquidazione approvato, procedendo con l'esperienza di ulteriori tentativi con ribassi gradualmente del valore di vendita del 20%, calcolato sul valore di stima, fino ad avvenuta vendita dei beni;

Per quanto sopra esposto e confermata l'ampia disponibilità di "Istituto Vendite S.r.l." a proseguire nell'incarico affidatogli, il sottoscritto curatore

Chiede

al signor Giudice Delegato di autorizzare la procedura di Liquidazione Giudiziale ad esperire, sempre per il tramite della società "Istituto Vendite S.r.l.", il II° tentativo di vendita dei beni del lotto 2 al valore di Euro 90.760,00 di cui 360,00 relativo al valore degli arredi (doc. 2).



Di autorizzare altresì i successivi eventuali ulteriori tentativi di vendita dei beni di cui al lotto 2 con ribassi graduali del valore di vendita del 20% calcolato sul valore di stima, fino ad avvenuta vendita.

CONDIZIONI

Lotto 2: Piena proprietà di ufficio al piano secondo (compreso di mobilio) con superficie commerciale di mq. 113,00 e posto auto scoperto al primo piano in San Giovanni Lupatoto (VR) Via Ca Nova Zampieri n.4/E; Identificazione catastale Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni Lupatoto (VR):

FOGLIO 2 - PARTICELLA 199 - SUB 62 - CATEGORIA A/10 - CLASSE 1 - CONSISTENZA 5 VANI - SUPERFICE CATASTALE 123 mq. - RENDITA € 1.549,37.

FOGLIO 2 - PARTICELLA 199 - SUB 16 - CATEGORIA C/6 - CLASSE 1 - CONSISTENZA 12 mq. - SUPERFICE CATASTALE 12 mq. - RENDITA

€ 22,31.

BCNC: FOGLIO 2 - PARTICELLA 199 - SUB 109 (SCIVOLO, VANO SCALE, CORRIDOI, ATRI)

PREZZO BASE: € 90.760,00 di cui € 360,00 da imputarsi all'arredo.

La vendita degli immobili sarà soggetta ad imposte secondo Legge.

- (i) 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
- (ii) La vendita 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, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamenti catastali, di impianti alle legge vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate, 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.
- (iii) L'aggiudicatario, in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.
- (iv) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e di sentenze dichiarative di procedure concorsuali. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura dell'aggiudicatario.
- (v) La vendita degli immobili sarà soggetta ad imposte secondo Legge.
- (vi) Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.
- (vii) Per tutto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge
- (viii) È possibile, per i partecipanti alle aste, ottenere mutui a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente al cd. *protocollo ABI* per la concessione di mutui agli aggiudicatari. È possibile conseguire presso il sito ABI, l'elenco delle banche aderenti: si invitano gli offerenti a contattare direttamente le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse.

Si allega:

- 1) Verbale di vendita deserta lotto 2;
- 2) II° Bando di vendita lotto 2.

Con osservanza,

Verona, 6.12.2023



Liquidazione Giudiziale della società FORTEZZA S.r.l.

Il Curatore
Dott. Francesco Nonfarmale

