

7. Rimane una sola difformità rispetto ai titoli abilitativi agli atti (cfr. P. 14 perizia), peraltro sanabile con CILA/SCIA in sanatoria con un costo stimato di circa € 2.500,00.
8. Il perito ha ritenuto che, nell'ottica di una più agevole collocazione sul mercato, sia opportuno considerare i beni quale **lotto unico**.
9. Il valore complessivamente riconosciuto, tenuto conto delle caratteristiche dello stabile e dell'attuale stato locatizio, è stato indicato in € 861.600, con la precisazione che, nel caso di vendita a prezzo pieno, l'eventuale acquirente beneficerebbe di un indice di redditività lorda pari al 7,51%.
10. Il perito, nell'ottica della vendita competitiva, tenuto conto delle spese di regolarizzazione urbanistica (€ 2.500,00) e dell'assenza della garanzia per vizi (indicata nel 10%, quindi € 88.660,00), ha determinato il più congruo valore di stima (arrotondato) in € **770.000,00** - da valutare l'opportunità di tentare un primo esperimento d'asta ad un valore più alto o quantomeno intermedio, stante l'alta redditività dell'investimento, salvo poi procedere, in caso di mancata manifestazione di interesse, agli opportuni ribassi.
11. Si evidenzia che la vendita del compendio immobiliare e le relative modalità, trovano indicazione nel Programma di Liquidazione approvato dal Comitato dei Creditori e depositato nel fascicolo della Procedura.
12. In particolare viene prevista la vendita mediante procedura competitiva ex art. 107 L.F. comma 1 L.F., con affidamento delle operazioni di vendita a soggetto specializzato nell'organizzazione e nella gestione di aste competitive anche con canale telematico, individuato nell'Istituto Vendite Srl Era Casa d'Aste con sede in Ferrara, Via del Lavoro n.22 (codice fiscale e P.Iva 01458590385).
13. L'affidamento alla Casa d'Aste consente di avere forme diffuse di pubblicità, oltre a quella obbligatoria sul portale del Ministero delle vendite pubbliche - Pvp, conferendo grande visibilità alla vendita



nell'ottica dell'ottimizzazione del realizzo, senza alcun onere o costo a carico della procedura fallimentare.

14. L'immobile in questione, pur essendo oggetto di contratto di locazione ad uso commerciale con contatto diretto con il pubblico, **non è soggetto a prelazione**, in quanto non trova applicazione l'art. 38 L. 392/1978, applicabile solamente alle ipotesi di vendita con carattere volontario (e tale non è la vendita nell'ambito della procedura fallimentare - così Cass. 2576/2004).

Tutto ciò premesso, il sottoscritto curatore

CHIEDE

Che l'Ill.mo Sig. Giudice Delegato, autorizzi la vendita ex art. 107 co. 1 L.F. del compendio immobiliare di cui all'istanza, mediante esperimento di procedura competitiva di vendita *in loco*, tipologia sincrona mista (possibilità di offerte in loco ed in via telematica) al valore base d'asta di € 800.000,00 tenuto conto del valore di stima attribuito dal perito e solo parzialmente delle riduzioni dallo stesso indicate, stante l'appetibilità del bene sul mercato e l'interesse che potrebbe rivestire per gli eventuali investitori, considerato il tasso di rendimento derivante dalla locazione attiva, delegando alle operazioni di vendita l'Istituto Vendite Srl Era Casa d'Aste con sede in Ferrara, Via del Lavoro n. 22 (C.F./P.I. 01458590385), in persona del legale rappresentante Mauroner Alberto, nato a Mantova il 12/05/1960 e residente in Porto Mantovano (MN), Strada Papa Giovanni XXIII n. 80, C.F. MRNLRT60E12E897Q, anche quale ausiliario per la pubblicazione sul portale delle Vendite Pubbliche e con pubblicazione sui siti www.liveaste.it, www.veronaaste.it, www.asteferrara.it, www.lasta.it, www.giudiziarieaste.it, www.astepay.it, nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche – ex art. 490 cpc, fissando il termine della pubblicazione della vendita rispetto all'inizio della procedura competitiva, alle seguenti condizioni:

LOTTO UNICO (beni in Verona Via Luigi Galvani 7, 7a e 9)

Beni immobili siti nel Comune di Verona e censiti al:



- Foglio **207**, particella **409 sub 131**, cat. C/1, Cl. 1, consistenza 320 m², rendita € 7.602,25, in via Luigi Galvani n. 1 Piano S1-T;
- Foglio **207**, particella **409, sub 71**, cat. C/6, Cl. 6, consistenza 15 m², rendita € 75,14;

Prezzo base d'asta (primo esperimento): € 800.000,00, con rinvio alla perizia redatta dall'A.I. Merzari Fabrizio, oltre imposte di legge e spese notarili a carico dell'aggiudicatario.

Versamento corrispettivo dovuto: Versamento, da parte dell'aggiudicatario, del saldo prezzo comprensivo di iva di legge, se dovuta, entro **120 giorni** successivi all'aggiudicazione, direttamente alla procedura alle coordinate bancarie del conto corrente intestato al Fallimento che indicherà il curatore o a mezzo assegni circolari da consegnarsi all'atto notarile di trasferimento della proprietà.

Diritti d'asta: Pagamento dei diritti d'asta da parte dell'aggiudicatario direttamente ad Istituto Vendite Srl Era Casa d'Aste, così determinati: : **6% oltre IVA**, da € 0,00 a € 30.000,00, da € 30.001,00 fino € 100.000,00; il **4% oltre IVA**, da € 100.001,00 fino a € 1.000.000,00 il **3% oltre IVA**, oltre € 1.000.001,00 il **2% oltre IVA**.

In difetto di versamento dell'intero corrispettivo dovuto la curatela sarà ritenuta libera da qualsivoglia vincolo nei confronti dell'offerente, con facoltà quindi di vendere i beni a terzi e con diritto di trattenere eventuali somme previamente incassate in via definitiva e senza alcun diritto di ripetizione, anche parziale, da parte dell'offerente aggiudicatario.

Tutti i costi ed oneri necessari all'acquisto, sono ad esclusivo carico dell'aggiudicatario che dovrà provvedervi.

Gli immobili vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, senza alcuna garanzia, e sono meglio descritti nella perizia dell'A.I. Merzari Fabrizio, con la precisazione che, una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, su istanza della curatela il Giudice Delegato ordinerà, con decreto, la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di



