

**TRIBUNALE DI VERONA**

**Fallimento n. 104/2021 R. Fall.**  
**Giudice Delegato: Dott.ssa Cristiana Bottazzi**  
**Curatore fallimentare: Avv. Giuliano Maffi**

**AVVISO DI VENDITA**

Il sottoscritto Avv. Giuliano Maffi, quale curatore fallimentare della procedura in epigrafe

**PREMESSO**

che il G.D. ha autorizzato ad effettuare la vendita dei beni acquisiti alla massa attiva del fallimento attraverso la modalità dell'*asta on line*, ai sensi dell'art. 107 L.F., avvalendosi dell'operatore professionale GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP SRL ([www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it)).

**RENDE NOTO**

che, in esecuzione del programma di liquidazione relativo alla procedura in epigrafe, rivolge al pubblico invito ad offrire per l'acquisto dei lotti di seguito specificati con il metodo della vendita competitiva, attraverso piattaforma telematica [www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it)

**Asta n.23734****Lotto 1 - Area urbana a Legnago (VR) - LOTTO 1 - QUOTA 22/30**

Area urbana a Legnago (VR), Via Bruno Tosi 10 - LOTTO 1 - QUOTA 22/30

L'area risulta censita al Catasto Terreni del Comune di Legnago al Foglio 5:

Particella 201 - Area Urbana - Superficie 36 mq

Porzione di area scoperta, interclusa, utilizzabile unicamente quale parte integrante della particella 305 ovvero quale parte integrante della particella 105.

**Prezzo Base: € 1.200,00 (euro milleduecento/00)** oltre oneri se dovuti

Cauzione: € 120,00

Rilancio minimo: € 100,00

**Asta n.23734.2****Lotto 2 - Terreno agricolo a Legnago (VR) - LOTTO 2 - QUOTA 22/30**

Terreno agricolo a Legnago (VR), Via Fusinato - LOTTO 2 - QUOTA 22/30

L'area risulta censita al Catasto Terreni del Comune di Legnago al Foglio 5:

Particella 93 - Seminativo - Classe 3 - Superficie 2.849 mq

Area scoperta posta in posizione centrale a svariati immobili a cui è possibile accedere attraverso un passaggio di fatto ricavato sull'area condominiale della particella 1310.

**L'area ricade in Zone F: Aree per servizi e attrezzature - F1: Verde pubblico attrezzato (Art. 54, 55 e 56 delle N.T.O.) del primo Piano degli Interventi approvato e vigente, destinazione confermata dal secondo P.I. adottato, con riferimento agli Art. 47, 48 e 49 delle N.T.O.**

**Prezzo Base: € 28.200,00 (euro ventottomiladuecento/00)** oltre oneri se dovuti

Cauzione: € 2.820,00

Rilancio minimo: € 1.000,00

**Sede Legale****Sede Operativa**

**Asta n.23734.3**
**Lotto 3 - Locale commerciale a Cerea (VR) - LOTTO C1**

Locale commerciale a Cerea (VR), Via Gioacchino Rossini 3 - LOTTO C1

Il locale risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cerea al Foglio 41:

Particella 149 - Sub. 2 - Categoria C/1 - Classe 5 - Consistenza 63 mq - R.C. € 777,63

Negoziato posto al piano terra (piano rialzato rispetto alla quota della strada) di un fabbricato condominiale sito nel centro Comune di Cerea, con accesso principale da Via Gioacchino Rossini n. 3.

**L'immobile è attualmente locato ed adibito ad attività di parrucchiera.**

Il fabbricato condominiale ove è inserito il bene ha prevalentemente destinazione residenziale ad esclusione del piano terra ove sono presenti attività commerciali.

Anche la zona è prevalentemente a destinazione residenziale, tuttavia sono presenti altre piccole attività commerciali e parcheggi.

**Si prega di notare la presenza di difformità catastali ed urbanistiche.**

**L'immobile è attualmente utilizzato da terzi e sarà liberato, a cura della Procedura, entro 90 dall'aggiudicazione.**

**Prezzo Base: € 37.500,00 (euro trentasettemilacinquecento/00) oltre oneri se dovuti**

Cauzione: € 3.750,00

Rilancio minimo: € 1.000,00

**Asta n.23734.4**
**Lotto 4 - Quattro posti auto ed un garage a Cerea (VR) - LOTTO C2**

Quattro posti auto ed un garage a Cerea (VR), Via Mantova 50 - LOTTO C2

Gli immobili risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Cerea al Foglio 39:

Particella 1368 - Sub. 44 - Categoria C/6 - Classe 3 - Consistenza 14 mq - R.C. € 53,50

Particella 1368 - Sub. 70 - Categoria C/6 - Classe 1 - Consistenza 12 mq - R.C. € 33,47

Particella 1368 - Sub. 71 - Categoria C/6 - Classe 1 - Consistenza 12 mq - R.C. € 33,47

Particella 1368 - Sub. 72 - Categoria C/6 - Classe 1 - Consistenza 12 mq - R.C. € 33,47

Particella 1368 - Sub. 73 - Categoria C/6 - Classe 1 - Consistenza 12 mq - R.C. € 33,47

Particella 1368 - Sub.78 / 79 - BCNC

Garage e 4 posti auto facenti parte di un edificio sito in prossimità del centro di Cerea.

Il garage è sito al piano terra dell'immobile, è privo di qualsiasi impianto tecnologico, pavimentazione in battuto di cemento e chiusura con serranda metallica.

I posti auto scoperti sono siti nel cortile interno del condominio, la pavimentazione è in autobloccanti di cemento e sono segnalati tramite strisce bianche.

Il complesso non ha accesso diretto dalla strada Regionale 10, bensì è collegato alla stessa da strada sterrata.

L'accesso avviene a mezzo di cancello pedonale e cancello carraio automatizzato.

**Prezzo Base: € 9.375,00 (euro novemilatrecentosettantacinque/00) oltre oneri se dovuti**

Cauzione: € 937,00

Rilancio minimo: € 250,00

**Asta n.23734.5**
**Lotto 5 - Due posti auto coperti a Cerea (VR) - LOTTO C3**

Due posti auto coperti a Cerea (VR), Via XXV Aprile 8\E - LOTTO C3

Gli immobili risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Cerea al Foglio 40:  
 Particella 185 - Sub. 11 - Categoria C/6 - Classe 2 - Consistenza 15 mq - R.C. € 48,81  
 Particella 185 - Sub. 13 - Categoria C/6 - Classe 2 - Consistenza 15 mq - R.C. € 48,81  
 Particella 1368 - Sub.17 / 14 - BCNC

Posti auto coperti siti al piano interrato di un edificio nel centro di Cerea.

Il complesso edilizio, ristrutturato negli anni '90, non affaccia direttamente sulla strada pubblica, è infatti necessario attraversare un passaggio/portico che conduce ad una corte interna.

L'accesso ai posti auto interrati avviene dal portone a bascula automatizzata che conduce su un monta auto che collega il piano interrato.

La pavimentazione è in battuto di cemento.

**Prezzo Base: € 11.250,00 (euro undicimiladuecentocinquanta/00)** oltre oneri se dovuti

Cauzione: € 1.125,00

Rilancio minimo: € 500,00

#### **Asta n.23734.6**

##### **Lotto 6 - Magazzino a Cerea (VR) - LOTTO C4**

Magazzino a Cerea (VR), Via Monte Grappa 15 - LOTTO C4

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cerea al Foglio 47:

Particella 368 - Sub. 5 - Categoria C/2 - Classe 2 - Consistenza 351 mq - R.C. € 416,94

Unità immobiliare edificata negli anni '50, successivamente ampliato e condonato nel 2002 e ad oggi in stato di abbandono, una volta utilizzato come magazzino ed esposizione mobili.

L'accesso avviene da un cancello carraio e pedonale su Via Monte Grappa che collega alla corte esterna esclusiva.

L'immobile di fatto risulta costituito da 2 corpi di fabbrica edificati in aderenza conformati ad "L", si sviluppa su due livelli fuori terra: piano terra e primo, collegati da scala esterna in muratura, nel cui sottoscala è stato ricavato il servizio igienico ad oggi non utilizzabile.

**Si rende noto che nell'immobile potrebbero essere presenti parti strutturali in eternit.**

**Sono presenti difformità catastali ed urbanistiche.**

**Prezzo Base: € 107.250,00 (euro centosettemiladuecentocinquanta/00)** oltre oneri se dovuti

Cauzione: € 10.725,00

Rilancio minimo: € 1.000,00

#### **Asta n.23734.7**

##### **Lotto 7 - Hotel ed aree urbane a Cerea (VR) - LOTTO C5**

Hotel ed aree urbane a Cerea (VR), Via Mantova 72 - LOTTO C5

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cerea al Foglio 39:

Particella 1470 - Sub. 12 - "in corso di costruzione"

Particella 1470 - Sub. 19 - area urbana - Superficie 36 mq

Particella 1470 - Sub. 22 - Area urbana - Superficie 248 mq

Unità immobiliare edificata negli anni '50, successivamente ampliato e condonato nel 1996 e ad oggi in stato di abbandono era un tempo adibito ad hotel denominato Bristol.

Il fabbricato un tempo adibito ad hotel ha una conformazione ad "L"; ha un accesso al piano terra ove si trova il vano scala di collegamento, mentre si sviluppa al piano 1° e 2°, con stanze e servizi igienici.

Il primo piano è suddiviso in corridoio, n. 12 camere da letto con servizio, n.° 5 camere senza servizio, n.° 2

servizi igienici n.° 2 vani stierie un balcone.

Il secondo piano in 4 camere da letto , servizio igienico, un locale per CT con ripostiglio, un ampio vano soffitta. L'area urbana sub 19 di mq 36 si trova ad est del fabbricato. È in parte pavimentata con asfalto e in parte con blocchetti di porfido liberamente accessibili dalla strada pubblica. Sono presenti delle segnaletiche orizzontali che individuano dei posti auto per le attività commerciali. Si precisa che non risulta possibile un uso esclusivo del bene.

L'area urbana sub 22 di mq 248 si trova a sud del fabbricato accessibile dall'area di manovra e dai distributori di benzina. È pavimentata con asfalto e presenta delle segnaletiche orizzontali che individuano dei posti auto per le attività commerciali. Si precisa che non risulta possibile un uso esclusivo del bene. Si prega di notare la presenza di difformità catastali ed urbanistiche.

**Prezzo Base: € 236.250,00 (euro duecentotrentaseimiladuecentocinquanta/00)** oltre oneri se dovuti

Cauzione: € 23.625,00

Rilancio minimo: € 1.000,00

#### **Asta n.23734.8**

##### **Lotto 8 - Appartamento a Cerea (VR) - LOTTO C6**

Appartamento a Cerea (VR), Via Mantova 76 - LOTTO C6

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cerea al Foglio 39:

Particella 1470 - Sub. 15 - Categoria A/3 - Classe 2 - Consistenza 2,5 vani - R.C. € 154,94

Appartamento sito al piano terra di un edificio di maggiore consistenza, internamente suddiviso in soggiorno/cucina, camera da letto e bagno.

Lo stato manutentivo generale dell'immobile si può definire mediocre.

Sono presenti difformità catastali ed urbanistiche.

**Arredi ed eventuali beni presenti all'interno dell'immobile si intendono compresi nella vendita.**

**Prezzo Base: € 30.000,00 (euro trentamila/00)** oltre oneri se dovuti

Cauzione: € 3.000,00

Rilancio minimo: € 1.000,00

#### **Asta n.23734.9**

##### **Lotto 9 - Abitazione e laboratorio a Cerea (VR) - LOTTO C7**

Abitazione e laboratorio a Cerea (VR), Via Isolella 81/A-B-C - LOTTO C7

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cerea al Foglio 7:

Particella 209 - Sub. 4 - Categoria A/3 - Classe 2 - Consistenza 5 vani - R.C. € 309,87

Particella 209 - Sub. 5 - Categoria C/1 - Classe 4 - Consistenza 175 mq - R.C. € 1.852,79

Particella 209 - Sub. 7 - BCNC

Il complesso edilizio è costituito da tre corpi di fabbrica affiancati di cui due che si elevano su due livelli fuori terra ed uno più grande centrale su tre livelli fuori terra.

Gli immobili oggetto di stima si distribuiscono nella porzione sud del complesso nel seguente modo: il m.n. 209 sub 4 su due livelli di fatto occupando il primo corpo di fabbrica; il m.n. 209 sub 5 si estende su 3 livelli fuori terra, per metà del corpo di fabbrica più grande, nonché solo al piano terra del corpo di fabbrica verso il fiume Menago. Si evidenzia infatti che una porzione del piano 1° del versante sud è occupato da porzione di immobile confinante di proprietà di terzi.

Sono censiti come abitazione e laboratorio, ma di fatto sono state ricavate dal laboratorio n.° 2 abitazioni una al piano terra e l'altra al piano primo.

Si sviluppano in:

- Sub. 4 - Piano terra suddiviso in cucina, soggiorno e scala di collegamento. - Piano primo suddiviso in 2 camere da letto, disimpegno e servizio igienico.

- Sub. 5 - Piano terra (abitazione al civico 81/c): cucina, scala. Piano terra, primo e secondo (abitazione al civico 81/b): ingresso al piano terra e scala di collegamento, al piano primo: cucina, soggiorno e bagno; piano secondo: disimpegno e n. 2 camere da letto.

Lo stato manutentivo generale dell'immobile si può definire mediocre.

**Sono presenti difformità catastali ed urbanistiche.**

**Arredi ed eventuali beni presenti all'interno dell'immobile si intendono compresi nella vendita.**

**Prezzo Base: € 114.000,00 (euro centoquattordicimila/00)** oltre oneri se dovuti

Cauzione: € 11.400,00

Rilancio minimo: € 1.000,00

### **Asta n.23734.10**

#### **Lotto 10 - Ufficio, magazzino ed area edificabile a Cerea (VR) - LOTTO C8**

Ufficio, magazzino ed area edificabile a Cerea (VR), Via Vittorio Veneto 45 - LOTTO C8

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cerea al Foglio 47:

Particella 13 - Sub. 5 - Categoria C/2 - Classe 3 - Consistenza 257 mq - R.C. € 358,37

Particella 13 - Sub. 10 - Categoria A/10 - Classe 1 - Consistenza 12 vani - R.C. € 2.355,04

Particella 13 - Sub. 13- 14 - 15 - aree urbane - Superficie totale 823 mq

Particella 13 - Sub. 11 - 12 - BCNC

Fabbricato a pianta rettangolare sito a 5 km dall'ingresso della statale 434 (Transpolesana), si sviluppa al piano terra e piano interrato dove il piano terra è suddiviso in ampio ufficio open space e n. 2 servizi igienici con anti-wc ed il piano interrato a vari ambiti non chiusi, nessun servizio igienico. Accesso dalla scala interna dell'ufficio m.n. 13 sub 10 e dalla rampa carraia e portone che affaccia sull'area m.n. 13 sub 15.

La corte posta a nord, costituita dalle aree urbane, sub 13, 14 e 15, si presenta in parte pavimentata con manto bituminoso e per la maggior parte presenta terreno con prato.

**Si fa presente che era stato rilasciato permesso di costruire di un fabbricato abitativo di tre piani fuori terra (terra, 1° e 2°), oltre ad un piano interrato, con realizzazione di n. 6 appartamenti e 9 autorimesse, dell'estensione di mc 2.596. Titolo edilizio attualmente decaduto.**

**Si prega di notare la presenza di eternit.**

**Sono presenti difformità catastali ed urbanistiche.**

**Prezzo Base: € 216.000,00 (euro duecentosedicimila/00)** oltre oneri se dovuti

Cauzione: € 21.600,00

Rilancio minimo: € 1.000,00

### **Asta n.23734.11**

#### **Lotto 11 - Laboratorio a Cerea (VR) - LOTTO C9**

Laboratorio a Cerea (VR), Località Cherubine, Via Oppioli 24/A - LOTTO C9

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cerea al Foglio 55:

Particella 88 - Sub. 6 - Categoria C/3 - Classe 4 - Consistenza 1.155 mq - R.C. € 1.505,98

L'immobile si sviluppa su un unico livello fuori terra, presenta una forma in pianta rettangolare, e risulta circondato da area cortiliva che si estende verso ovest.

Internamente si compone di n° 3 ampi spazi destinati a laboratorio, n° 2 vani a deposito, un anti-wc con doppi

servizi, un ufficio. Lunga tettoia e centrale termica esterna.

L'immobile risulta in disuso da diversi anni.

La corte ad ovest urbanisticamente ricade in zona rurale per cui non ha potenzialità edificatoria.

**Si prega di notare la presenza di eternit nella copertura dell'immobile.**

**Sono presenti difformità catastali ed urbanistiche.**

**Prezzo Base: € 150.000,00 (euro centocinquantamila/00)** oltre oneri se dovuti

Cauzione: € 15.000,00

Rilancio minimo: € 1.000,00

### **Asta n.23734.12**

#### **Lotto 12 - Terreni edificabili a Cerea (VR) - LOTTO C11**

Terreni edificabili a Cerea (VR), Via Calcara - LOTTO C11

I terreni risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Cerea al Foglio 52:

Particella 611 - Sub. 1 - Area Urbana - Superficie 1.522 mq

Particella 612 - Sub. 1 - Area Urbana - Superficie 2.146 mq

Particelle 613 - 618 - 619 - 620 - 621 - 622 - Area urbana - Superficie totale 2.664 mq

Aree edificabili facenti parte di un Piano Urbanistico Attuativo che ha previsto la demolizione di vecchi fabbricati e la realizzazione di nuove strade ed opere di urbanizzazione, quali marciapiedi, parcheggi e sottoservizi, nonché l'edificazione di un fabbricato adito a supermercato.

Allo stato attuale residuano due lotti edificabili.

**Dall'esame degli elaborati progettuali del PUA si desumono le seguenti informazioni:**

- **particella 612 sub 1, lotto 2, ha una superficie catastale di mq 2146, una superficie fondiaria di mq 2136, una potenzialità edificatoria di mc 7.820 per il residenziale, per il terziario di mc 2.718;**
- **particella 621, lotto 3, ha una superficie catastale coincidente con la superficie fondiaria di mq 628, ed una capacità edificatoria di mc 1.715 terziario e mc 1.850 per il residenziale;**
- **particella 611 sub 1, 613, 618, 619, 620 e 622: sono già opere di urbanizzazione, quali strade, marciapiedi, parcheggi, che dovranno essere cedute gratuitamente al Comune.**

I lotti 2 e 3 consentano l'edificazione di una cubatura massima di mc 14.098.

**Prezzo Base: € 675.000,00 (euro seicentosesttantacinquemila/00)** oltre oneri se dovuti

Cauzione: € 67.500,00

Rilancio minimo: € 5.000,00

### **Asta n.23734.13**

#### **Lotto 13 - Laboratorio a Cerea (VR) - LOTTO C12**

Laboratorio a Cerea (VR), Località Cherubine, Via Amerigo Vespucci 12 - LOTTO C12

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cerea al Foglio 59:

Particella 240 - Categoria C/3 - Classe 3 - Consistenza 539 mq - R.C. € 835,11

L'immobile si sviluppa su un unico livello fuori terra, presenta una forma in pianta rettangolare, e risulta circondato da area cortiliva, Internamente presenta un unico ampio vano ed un piccolo blocco uffici/servizi CT a nord est che si eleva anche al piano 1° adibito a deposito.

L'accesso avviene da un cancello carraio e pedonale su Via Vespucci che collega alla corte esterna esclusiva

**L'immobile è oggetto di contratto di locazione con durata anni 6+6 dal 01/06/2014 ad un canone annuo di € 12.600 + iva, comprensivo di impianto elettrico con blindosbarra, impianto di illuminazione e silos per l'aspirazione dei trucioli di legno.**

**Si prega di notare la presenza di eternit.  
Sono presenti difformità catastali ed urbanistiche.**

**Prezzo Base: € 131.250,00 (euro centotrentunomiladuecentocinquanta/00)** oltre oneri se dovuti  
Cauzione: € 13.125,00  
Rilancio minimo: € 1.000,00

**Asta n.23734.14**

**Lotto 14 - Immobile industriale a Cerea (VR) - LOTTO C13**

Immobile industriale a Cerea (VR), Località Asparetto, Via Cadabese 18 - LOTTO C13

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cerea al Foglio 18:

Particella 551 - Sub. 3 - Categoria D/7 - R.C. € 4.552,80

I terreni risultano censiti al Catasto Terreni del Comune di Cerea al Foglio 18:

Particella 343 - Seminativo irriguo - Classe 4 - Superficie 129 mq - R.D. € 0,89 - R.A. € 0,50

Particella 550 - Seminativo irriguo - Classe 4 - Superficie 2.303 mq - R.D. € 20,22 - R.D. € 8,92

L'immobile è sito a circa 10 km dalla strada statale 434 (Transpolesana), che consente agevoli collegamenti con le città di Verona a circa 40 km e di Rovigo a circa 60 km.

L'accesso avviene da un cancello carraio e pedonale su Via Cadabese che collega alla corte esterna esclusiva.

Internamente si sviluppa:

- Piano terra: ampio vano deposito, bagni, magazzino, uffici ed ulteriori 3 vani.
- Piano primo: ampio vano ad altezza ridotta (catastralmente individuato deposito ma più simile ad un sottotetto), ulteriori n° 5 vani a destinazione deposito.

**Si prega di notare la presenza di eternit nella copertura dell'immobile.**

I terreni sono posti a sud-ovest del capannone, hanno andamento pianeggiante e Fondo incolto a prato. Il vigente strumento urbanistico prevede futura possibilità di accesso anche dal lato sud dei terreni, ove sembra sia prevista la realizzazione di una futura strada.

**Sono presenti difformità catastali ed urbanistiche.**

**L'immobile viene venduto comprensivo dei beni e materiali in esso contenuti, i costi per eventuali smaltimenti saranno a carico dell'aggiudicatario.**

**Prezzo Base: € 120.000,00 (euro centoventimila/00)** oltre oneri se dovuti  
Cauzione: € 12.000,00  
Rilancio minimo: € 1.000,00

Si precisa che i beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto depositata in cancelleria e pubblicata sul sito [www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it), che deve essere consultata per l'esatta individuazione dei beni, per la situazione di fatto e di diritto degli stessi, per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, nonché per le verifiche in merito alla regolarità urbanistica dei medesimi. Eventuale documentazione ulteriore relativa ai lotti suindicati potrà essere messa a disposizione degli interessati previa richiesta da inviarsi all'indirizzo [pec gobidreal@pec.it](mailto:gobidreal@pec.it).

La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza del presente avviso, delle perizie e degli altri documenti allegati e costituisce accettazione senza riserve delle condizioni della vendita.

La vendita avrà luogo alle condizioni di seguito indicate:

#### **DURATA DELLA GARA**

La vendita avrà durata di almeno 30 giorni computati a partire dalla data di pubblicazione del relativo avviso di vendita.

Si aprirà il giorno **13/09/2024 alle ore 15:00** e terminerà il giorno **26/11/2024 alle ore 15:00, salvo extra time.**

#### **MODALITA' DELLA VENDITA – FORMULAZIONE DELLE OFFERTE**

La vendita verrà eseguita con la formula dell'asta competitiva tramite il sito [www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it) utilizzando la seguente modalità:

Offerta irrevocabile di acquisto (vedasi “procedura di perfezionamento delle offerte a prezzo base d’asta”, così come specificato di seguito).

#### **MODALITA' DI PARTECIPAZIONE**

Per partecipare alla vendita, l'utente dovrà iscriversi al sito [www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it), inserendo i propri dati personali, richiedere la registrazione all'asta, accettandone termini e condizioni. I dati inseriti dal soggetto in fase di registrazione al sito ed alle aste saranno gli stessi ai quali eventualmente verrà attribuita l'aggiudicazione ed ai quali verrà intestato l'immobile. Tutti i pagamenti richiesti, precedenti e successivi alla vendita, dovranno essere effettuati dai soggetti registrati. Eventuali procure o deleghe potranno essere prese in considerazione previa autorizzazione della Procedura.

L'utente dovrà provvedere a versare il deposito cauzionale richiesto tramite bonifico bancario sul conto corrente indicato nelle condizioni specifiche di vendita e nella pagina della registrazione.

Ove indicato nelle condizioni specifiche di vendita il versamento del deposito potrà essere effettuato on line tramite carta di credito.

L'utente è tenuto a specificare il numero di asta per la quale si è intenzionati a partecipare ed inviare contestualmente copia contabile del bonifico effettuato all'indirizzo [gobidreal@pec.it](mailto:gobidreal@pec.it)

La cauzione dovrà essere tassativamente accreditata prima del termine dell'asta, salvo diverse indicazioni presenti nelle condizioni specifiche di vendita.

Oltre all'accredito del deposito cauzionale, l'utente, per essere abilitato alla partecipazione all'asta dovrà fornire i seguenti documenti tramite upload nella sezione “i Miei Documenti” o tramite invio all'indirizzo [gobidreal@pec.it](mailto:gobidreal@pec.it)

Se l'offerente è PERSONA FISICA:

- Copia di un documento di identità in corso di validità del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive la registrazione, secondo la procedura descritta di seguito)

- Copia del codice fiscale
- Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, con invio della copia relativa del documento di identità (documento non vincolante ai fini dell'abilitazione ma richiesto in caso di aggiudicazione)

Se l'offerente è una PERSONA GIURIDICA:

- visura camerale aggiornata o certificato C.C.I.A.A.
- Copia di un documento di identità in corso di validità del soggetto che ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e, qualora si tratti di soggetto diverso del legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri
- Copia del codice fiscale del soggetto che ha sottoscritto l'offerta
- Eventuale traduzione debitamente legalizzata del certificato camerale, ove la società non fosse italiana
- Procura speciale ricevuta o autenticata dal notaio, in caso di partecipazione tramite rappresentante

Ove previsto da condizioni specifiche saranno richiesti ulteriori documenti che si andranno ad integrare ai summenzionati.

### OFFERTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO

#### PROCEDURA DI PERFEZIONAMENTO DELLE OFFERTE A PREZZO BASE D'ASTA

L'offerta per la vendita competitiva è per legge irrevocabile.

Il combinato disposto dell'accredito del deposito cauzionale, della formalizzazione dell'iscrizione all'asta – con accettazione espressa delle condizioni di vendita generali e specifiche, pubblicate on line su [www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it) – e dell'invio da parte dell'utente di tutta la documentazione richiesta a supporto, così come specificato sopra, sarà considerato equivalente ad un'offerta irrevocabile di acquisto al prezzo fissato come base d'asta per ciascun esperimento di vendita e costituirà, esso stesso, un impegno vincolante di acquisto da parte dell'utente.

Detta offerta verrà formalizzata sulla piattaforma direttamente da Gobid International Auction Group Srl mediante puntata on-line, per conto del primo utente che avrà portato a termine la procedura di perfezionamento sopra descritta.

Ove vi siano più partecipanti che abbiano provveduto a formalizzare la propria offerta irrevocabile di acquisto, secondo le modalità sopra descritte, e nessuno degli offerenti effettui un rilancio sulla Piattaforma, risulterà migliore offerente e, quindi, aggiudicatario provvisorio, colui che, per primo, in ordine di tempo:

- avrà provveduto ad espletare la procedura summenzionata.

Gobid International Auction Group Srl avrà cura di informare con qualsiasi modalità tutti gli offerenti del fatto che risultino o meno i migliori offerenti all'atto della formalizzazione dell'offerta irrevocabile di acquisto sopraccitata.

Le successive offerte, per essere valide, dovranno superare la migliore offerta pervenuta, di un importo almeno pari al rilancio minimo e pervenire entro il termine di fine gara. Esse saranno formalizzate direttamente

dall'utente abilitato sulla piattaforma [www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it), secondo le modalità pubblicate sulla piattaforma stessa.

### **AGGIUDICAZIONE**

Terminata la gara verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio colui che ha presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine della gara o dell'eventuale periodo di estensione.

In caso di unica offerta si procederà all'aggiudicazione (provvisoria) all'unico offerente.

Dalla data dell'aggiudicazione (provvisoria) decorrerà il termine entro il quale l'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo di aggiudicazione.

Terminata la gara, salvo presentazione di offerta irrevocabile di acquisto migliorativa di cui all'art.107 comma 4° L.F., si procederà con l'aggiudicazione definitiva.

Ai partecipanti non aggiudicatari verrà restituita la cauzione versata, mediante bonifico, entro 20 giorni lavorativi dal termine ultimo dell'asta, senza interessi.

In caso di inadempienza l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione, la cauzione verrà trattenuta a titolo di penale risarcitoria e il relativo lotto tornerà di nuovo in vendita, previo assenso degli organi della procedura; l'originario aggiudicatario potrà essere condannato al pagamento della differenza rispetto al prezzo della successiva aggiudicazione (art. 587 cod. proc. civ.).

### **MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO**

In caso di aggiudicazione la somma versata a titolo di cauzione sarà trattenuta fino al perfezionamento della vendita con il trasferimento di proprietà da realizzare mediante rogito notarile, secondo le modalità e le tempistiche stabilite dagli Organi della Procedura.

Il versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione dovrà avvenire sul conto corrente indicato dalla procedura entro il termine non superiore a 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione (provvisoria).

Nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà versare le somme (oneri fiscali e non, imposte di legge) in c/spese per il pagamento delle spese relative alla vendita.

Il Buyer's Premium, oltre IVA, dovrà essere versato da parte dell'aggiudicatario entro 15 (quindici) giorni dall'aggiudicazione (provvisoria).

### **TRASFERIMENTO DI PROPRIETA' IMMOBILI**

Il trasferimento della proprietà avverrà con atto di Notaio designato dalla Curatela solo dopo l'integrale pagamento del prezzo di aggiudicazione, delle spese e del Buyer's Premium, mentre il Giudice ordinerà la cancellazione di tutte le iscrizioni ipotecarie e di tutte le iscrizioni gravanti sul bene.

I beni immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e/o trascrizioni di pignoramenti, e/o sequestri, così come le spese relative a qualsiasi altro gravame, saranno cancellate a cura e spese della parte acquirente.

In caso di mancato perfezionamento del trasferimento di proprietà, la vendita si intenderà automaticamente risolta e gli importi versati dall'aggiudicatario a titolo di prezzo di aggiudicazione e di Buyer's Premium saranno trattenuti a titolo di penale risarcitoria.

Sono a carico dell'acquirente gli oneri notarili, le imposte di legge e tutte le spese relative alla vendita, fiscali e non.

Qualora la vendita sia soggetta a IVA la parte è tenuta a versarla nei termini previsti per il pagamento del prezzo di aggiudicazione.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

### PRINCIPALI CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avviene 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.

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, 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.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

### DIRITTI D'ASTA (BUYER'S PREMIUM)

A carico dell'acquirente saranno applicati diritti d'asta (Buyer's Premium), oltre IVA, spettanti alla Casa d'aste Gobid International Auction Group s.r.l., calcolato sul prezzo finale di aggiudicazione come sotto riportato:

#### BUYER'S PREMIUM DECRESCENTE A SCAGLIONI PROGRESSIVI

Da - a	€ 0,00	€ 200.000,00	5%
Da - a	€ 200.000,00	€ 500.000,00	4%
Da - a	€ 500.000,00	€ 1.000.000,00	3%
Oltre	€ 1.000.000,00		2%

La base di calcolo del Buyer's Premium viene suddivisa in diversi scaglioni, ognuno dei quali viene fatto corrispondere ad una aliquota decrescente al crescere degli scaglioni.

Per ciascun prezzo di aggiudicazione, il Buyer's Premium corrispondente sarà dato dalla sommatoria tra le provvigioni calcolate ognuna sul rispettivo scaglione di riferimento, secondo le modalità illustrate nella tabella sopraccitata.

### PUBBLICITA'

La pubblicità verrà effettuata secondo le seguenti modalità:

- l'avviso di vendita sarà pubblicata almeno 30 giorni prima del termine delle operazioni di vendita sul Portale

delle Vendite Pubbliche e sul sito [www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it).

- prima del completamento delle operazioni di vendita il curatore provvederà a dare notizia mediante notificazione di un estratto dell'avviso di vendita a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque muniti di privilegio, ovvero titolari di una causa legittima di prelazione;

Gli interessati a partecipare alla vendita possono esaminare i beni in vendita, previo accordo con GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl.

Per qualsiasi informazione è possibile contattare GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl al numero 02.86882269.

Copia integrale del presente avviso sarà:

- disponibile a tutti presso lo studio del curatore
- pubblicata integralmente sul sito internet [www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it).

Verona, 6 settembre 2024

Il Curatore



---