

TRIBUNALE DI VERONA

SEZIONE FALLIMENTARE

PROCEDURA DI COMPOSIZIONE DELLA CRISI DA SOVRAINDEBITAMENTO

PROTOCOLLO OCC O.D.C.E.C. DI VERONA N. 51/2022

PROCEDIMENTO N. 121-1//2023 R.G.P.U.

PROCEDURA N. 34/2023

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DEL PATRIMONIO

di

ai sensi dell'art. 268 e ss. CCII

GIUDICE DELEGATO: DOTT. FRANCESCO BARTOLOTTI

ISTANZA N. 2

Oggetto: Autorizzazione al primo espletamento di tentativo di vendita competitiva

Ill.mo Giudice Delegato,

il sottoscritto, liquidatore della procedura emarginata,

PREMESSO CHE

- L'attivo della procedura è formato, tra le altre sussistenze, dai beni immobili suddivisi nei seguenti lotti:
 1. 1/3 proprietà appartamento Nogara (VR) e garage;
 2. Terreno edificabile seminativo in Gazzo Veronese;
 3. Terreno edificabile seminativo irriguo in Gazzo Veronese;



- i tre lotti sono stati oggetto di perizia di stima a cura del perito Geom. Stefano Negrini nel primo trimestre 2023 pertanto tali valori appaiono verosimili ed in linea con gli attuali valori di mercato (all. 1);
- nelle more della procedura emarginata è già pervenuta allo scrivete liquidatore una manifestazione d'interesse (all. 2) all'acquisto della quota del signo [REDACTED] a parte della signora [REDACTED] nella quale è stato offerto il prezzo di Euro 12.000,00 (inferiore del 20% del valore della quota determinato in perizia). Per il primo tentativo di vendita il prezzo base sarà comunque mantenuto corrispondente al valore di perizia e, quindi, 15.000,00. Dal momento che la manifestazione d'interesse (non anche offerta irrevocabile) già ricevuta è superiore al prezzo minimo di prassi dato dalla riduzione del 25% del prezzo, il prezzo minimo per tale prima vendita sarà comunque pari a 12.000,00.
- per quanto riguarda i terreni, non è ancora pervenuta alcuna formale manifestazione d'interesse; pertanto, il prezzo di vendita che sarà proposto per il primo tentativo di vendita sarà, per ciascuno dei due lotti, pari al valore esposto in perizia e, pertanto, pari ad Euro 22.400,00 per il lotto 2 ed Euro 42.600,00 per il lotto 3. L'offerta minima per la partecipazione alla vendita sarà determinata ai sensi dell'art.571, II comma, c.p.c.;
- concordemente a quanto esposto nel programma di liquidazione ex Artt. 213, co. 3 e 4, e 272, co. 2, CCII si intende ora procedere ad un primo tentativo di vendita secondo le seguenti condizioni.

CONDIZIONI DI VENDITA

- La vendita dei beni avverrà secondo procedura competitiva ex art. 107 c.1 LF, avvalendosi del soggetto specializzato Gobid International Auction Group Srl (di seguito Mandatario), iscritto nella sezione A dell'elenco dei siti internet gestiti dai



soggetti in possesso dei requisiti professionali di cui agli art. 3 e 4 del D.M. 31 ottobre 2006, tramite la piattaforma on-line www.gobidreal.it con le seguenti modalità:

- assenza di costi a carico della Procedura, in quanto il compenso del Commissionario è posto a carico dell'aggiudicatario in percentuale sul prezzo di aggiudicazione;
 - adeguata e capillare pubblicità tramite web sul territorio nazionale e estero;
 - partecipazione alle aste on-line per tutti i potenziali acquirenti;
 - incasso delle vendite direttamente sul conto corrente della Procedura;
 - massima informazione e trasparenza per lo scrivente Liquidatore nel monitorare lo svolgimento delle aste;
- i lotti saranno posti in vendita ai seguenti prezzi base, con rilanci così stabiliti:

LOTTO	DESCRIZIONE	PREZZO BASE	OFFERTA MINIMA	RILANCIO MINIMO
1	Quota di 1/3 di proprietà APPARTAMENTO cat. A/7, di 7,5 vani – Catasto fabbricati di Nogara (VR) – Foglio 21 – part. 150 – sub 2 + Quota di 1/3 di proprietà GARAGE cat. C/6, di 26 mq - Catasto fabbricati di Nogara (VR) - Foglio 21 - part. 150 - sub 3	Euro 12.000	Euro 12.000	Euro 1.000
2	Intera quota di proprietà di TERRENO EDIFICABILE seminativo in Gazzo Veronese foglio 34 – mapp. 103 – mq. 2.030	Euro 22.400	Euro 16.800	Euro 1.000
3	Intera quota di proprietà di TERRENO EDIFICABILE seminativo irriguo in Gazzo Veronese foglio 34 – mapp. 197 – mq. 3.864	Euro 42.600	Euro 31.950	Euro 1.000

- l'avviso di vendita sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche, sul sito internet Gorealbid.it, sui portali subito.it e idealista.it;
- i beni saranno venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con esonero della procedura da ogni responsabilità e garanzia per vizi e difetti o per causa di danni (Art. 2922 c.c.). Sarà pertanto compito degli interessati prendere visione della perizia di stima e verificare con congruo anticipo lo stato dei beni;



- per il lotto 1 il prezzo di vendita non potrà essere inferiore al prezzo base (oltre oneri fiscali come per legge) di € 12.000,00;
- la vendita verrà eseguita con la formula dell'asta competitiva tramite la PIATTAFORMA utilizzando le seguenti modalità:
 - Asta a tempo esclusivamente on-line in modalità asincrona mista;
- l'aggiudicazione da parte della procedura non potrà produrre effetti contrattuali e/o traslativi della proprietà, i quali si produrranno solo al momento della stipula del contratto di compravendita avanti a Notaio, individuato dalla procedura, con contestuale pagamento del prezzo, oltre che degli oneri tributari, al netto della cauzione versata;
- entro 60 giorni dall'aggiudicazione dovrà essere versato il saldo del prezzo a mezzo assegno circolare o bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Procedura emarginata; nei successivi 30 giorni dal versamento sarà stipulato l'atto notarile di compravendita. In caso di rifiuto all'acquisto, di mancato pagamento nei termini e/o di mancata stipula dell'atto di compravendita nei termini, la somma depositata a titolo di cauzione sarà trattenuta e l'aggiudicatario si intenderà decaduto;
- all'avvenuto incasso del prezzo di vendita il Liquidatore procederà a depositare idonea istanza al G.D. perché ordini la cancellazione delle formalità pregiudizievoli iscritte e/o trascritte sul bene oggetto di vendita;
- tutte le imposte di legge, oneri e costi, compresi quelle per l'atto di trasferimento del bene del notaio individuato dalla procedura, e la cancellazione delle iscrizioni-trascrizioni pregiudizievoli, saranno a carico dell'acquirente, così come le spese di volturazione catastale, senza responsabilità per la procedura in caso di variazioni intervenute dopo la pubblicazione del presente avviso e senza diritto alla risoluzione della vendita;



- il Liquidatore si riserva la facoltà di sospendere in qualsiasi momento la vendita qualora pervenisse offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo di ultima aggiudicazione;
- l'atto di vendita sarà stipulato con il concorrente che avrà presentato l'offerta più alta per ciascun lotto, o, in caso di assenza di ulteriori rilanci, con l'offerente che avrà formalizzato per primo la propria offerta irrevocabile di acquisto al prezzo fissato come base di partenza, secondo la procedura sopra specificata;
- l'atto di vendita sarà stipulato mediante rogito notarile secondo le modalità stabilite dal Mandante ed indicate nelle dinanzi menzionate condizioni di vendita;
- il compenso spettante al Mandatario sarà esclusivamente a carico dell'acquirente ed indicato con la dicitura "BUYER'S PREMIUM". Esso sarà calcolato sull'importo di aggiudicazione del bene, secondo le modalità:

**** 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.

MODALITA' PRESENTAZIONE OFFERTE

- L'asta è soggetta a deposito cauzionale pari al 10% del prezzo offerto;
- per poter essere abilitati alla partecipazione all'asta, i partecipanti dovranno versare l'importo del deposito cauzionale a mezzo bonifico bancario o con carta di credito tramite piattaforma online;
- il combinato disposto del versamento del deposito cauzionale, della formalizzazione dell'iscrizione all'asta con accettazione espressa delle condizioni di vendita generali e specifiche, pubblicate on line sulla Piattaforma e dell'invio da parte dell'utente di tutta



la documentazione richiesta a supporto, così come specificato nelle condizioni di vendita pubblicate on line, 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, formalizzato mediante puntata online dal Mandatario per conto dell'offerente;

- 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, colui che, per primo, in ordine di tempo avrà provveduto ad espletare la procedura summenzionata;
- le offerte presentate sono vincolanti e costituiscono un impegno formale di acquisto. Se l'aggiudicatario non verserà il corrispettivo nei termini stabiliti o nel caso in cui l'aggiudicazione dovesse decadere, la vendita si intenderà automaticamente risolta e la cauzione sarà trattenuta dalla procedura.

GARA TRA GLI OFFERENTI

- La vendita si svolgerà mediante asta online sulla piattaforma www.gorealbid.it;
- 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 online su www.gorealbid.it - e dell'invio da parte dell'utente di tutta la documentazione richiesta a supporto, sarà considerato equivalente ad un'offerta irrevocabile d'acquisto e costituirà impegno vincolante di acquisto da parte dell'utente;
- in caso di presenza di unica offerta valida si procederà all'aggiudicazione provvisoria del bene all'offerente. Ovvero ai soggetti che hanno presentato l'offerta di cui sopra tramite preliminare di vendita;



- l'offerta, formalizzata per il primo offerente, potrà essere superata da puntate di importo superiore (rilancio minimo € 1.000), formulate da qualsiasi utente abilitato. L'utente che vorrà risultare migliore offerente (e quindi aggiudicatario provvisorio), dovrà aver formulato l'offerta più alta al termine dell'asta online;
- se, in caso di aggiudicazione, dopo aver versato la cauzione, l'offerente non porterà a termine l'acquisto, detta cauzione verrà incamerata salvo il risarcimento del maggior danno.

Tutto ciò premesso, il curatore

CHIEDE

che l'Ill.mo G.D. autorizzi lo scrivente liquidatore dott. Marco Mantiero ad affidare a Gobid International Auction Group Srl mandato per la gestione online del primo espletamento di vendita senza costi a gravare sulla procedura e con le modalità dinanzi esposte.

Con osservanza.

Verona, 16 gennaio 2024

Il Liquidatore
dott. Marco Mantiero

Allegati:

- 1- Mandato Gobid International Auction Group Srl;



TRIBUNALE DI VERONA
SEZIONE FALLIMENTARE

PROCEDURA DI COMPOSIZIONE DELLA CRISI DA SOVRAINDEBITAMENTO

PROTOCOLLO OCC O.D.C.E.C. DI VERONA N. 51/2022

PROCEDIMENTO N. 121-1//2023 R.G.P.U.

PROCEDURA N. 34/2023

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DEL PATRIMONIO

di [REDACTED]

ai sensi dell'art. 268 e ss. CCII

GIUDICE DELEGATO: DOTT. FRANCESCO BARTOLOTTI

ISTANZA N. 2 - bis

Oggetto: Autorizzazione alla modifica della formazione dei lotti per l'espletamento del primo tentativo di vendita competitiva

Ill.mo Giudice Delegato,

il sottoscritto, liquidatore della procedura emarginata,

PREMESSO CHE

- L'attivo della procedura è formato, tra le altre sussistenze, dai beni immobili suddivisi nei seguenti lotti:
 1. 1/3 proprietà appartamento Nogara (VR) e garage;
 2. Terreno edificabile seminativo in Gazzo Veronese;
 3. Terreno edificabile seminativo irriguo in Gazzo Veronese;



- i tre lotti sono stati oggetto di perizia di stima a cura del perito Geom. Stefano Negrini nel primo trimestre 2023 pertanto tali valori appaiono verosimili ed in linea con gli attuali valori di mercato;
- con provvedimento del 17/01/2024 (all. 1) il Giudice Delegato autorizzava la vendita secondo procedura competitiva ex art. 107 c.1 LF, avvalendosi del soggetto specializzato Gobid International Auction Group Srl. Tali condizioni di vendita proposte dallo scrivente Liquidatore determinavano la formazione di tre lotti, concordemente con i mappali identificati nella perizia di stima e ai seguenti prezzi base, con rilanci così stabiliti:

LOTTO	DESCRIZIONE	PREZZO BASE	OFFERTA MINIMA	RILANCIO MINIMO
1	Quota di 1/3 di proprietà APPARTAMENTO cat. A/7, di 7,5 vani – Catasto fabbricati di Nogara (VR) – Foglio 21 – part. 150 – sub 2 + Quota di 1/3 di proprietà GARAGE cat. C/6, di 26 mq - Catasto fabbricati di Nogara (VR) - Foglio 21 - part. 150 - sub 3	Euro 12.000	Euro 12.000	Euro 1.000
2	Intera quota di proprietà di TERRENO EDIFICABILE seminativo in Gazzo Veronese foglio 34 – mapp. 103 – mq. 2.030	Euro 22.400	Euro 16.800	Euro 1.000
3	Intera quota di proprietà di TERRENO EDIFICABILE seminativo irriguo in Gazzo Veronese foglio 34 – mapp. 197 – mq. 3.864	Euro 42.600	Euro 31.950	Euro 1.000

- dalle verifiche condotte al fine di redigere correttamente l'Avviso di Vendita è emerso che, relativamente ai terreni, la formazione di due lotti come sopra identificati (2 e 3) determinerebbe, in caso di aggiudicazione e vendita del solo lotto 3, la formazione di un fondo intercluso consistente nel rimanente lotto 2 il quale; di conseguenza, salvo concessione di servitù di passaggio che comporterebbe dei costi antieconomici per l'emarginata procedura, vedrebbe pressoché nulle le residue probabilità di aggiudicazione futura. Al fine di meglio rendere evidente la determinazione



dell'eventuale fondo intercluso, si allegano le immagini satellitari dei due distinti mappali:



Ex lotto 2 (mapp. 103)



Ex lotto 3 (mapp. 197)

- Si ritiene, a tal fine, di unificare i terreni prima previsti come “lotto 2” e “lotto 3” in un unico lotto, come di seguito meglio evidenziato dalla vista satellitare:





Tutto ciò premesso, il curatore

CHIEDE

che l'Ill.mo G.D. autorizzi la rettifica dei lotti, unificando entrambi i terreni mapp. 103 e 197 in un unico lotto di vendita:

LOTTO	DESCRIZIONE	PREZZO BASE	OFFERTA MINIMA	RILANCIO MINIMO
1	Quota di 1/3 di proprietà APPARTAMENTO cat. A/7, di 7,5 vani – Catasto fabbricati di Nogara (VR) – Foglio 21 – part. 150 – sub 2 + Quota di 1/3 di proprietà GARAGE cat. C/6, di 26 mq - Catasto fabbricati di Nogara (VR) - Foglio 21 - part. 150 - sub 3	Euro 12.000	Euro 12.000	Euro 1.000
2	Intera quota di proprietà di TERRENO EDIFICABILE seminativo in Gazzo Veronese foglio 34 – mapp. 103 – mq. 2.030 E Intera quota di proprietà di TERRENO EDIFICABILE seminativo irriguo in Gazzo Veronese foglio 34 – mapp. 197 – mq. 3.864	Euro 65.000	Euro 48.750	Euro 1.000

Con osservanza.

Verona, 29 febbraio 2024

Il Liquidatore
dott. Marco Mantiero

Allegati:

- 1- Provvedimento del GD su istanza di autorizzazione alla vendita;

