

VTRIBUNALE DI VENEZIA

Fallimento n. 38/2022 R. Fall.
Giudice Delegato: Dott.ssa Morandin Ivana
Curatore fallimentare: Dott. Piero De Bei

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto, Dott. Piero De Bei, quale curatore fallimentare della procedura in epigrafe

PREMESSO

che il G.D. ha autorizzato 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).

RENDE NOTO

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

Asta n.25104.1**Lotto 1 - Area edificabile a Cologna Veneta (VR)**

Area edificabile a Cologna Veneta (VR)

Area edificabile ubicata nella prima periferia del Comune di Cologna Veneta distante circa 2 km chilometri dal Municipio del paese.

L'area di circa 17 ettari, nota come area ex Agi, ha accesso dalla Strada Provinciale n. 500, denominata Via Ronchi.

I terreni sono individuati attualmente come "Aree non Pianificate", essendo decorso il termine quinquennale di vigenza del Piano degli Interventi, il quale ha esaurito la sua efficacia a seguito del prolungarsi della tempistica relativa all'attuazione degli accordi di pianificazione sottoscritti tra pubblico e privato.

I terreni in oggetto sono compresi nell'Ambito Territoriale Omogeneo n. 3 – e sottendono all'Accordo di Pianificazione APP_1D – (località Sabbion) sottoscritto in data 04/02/2016 e recepito con Delibera di Consiglio Comunale n. 3 del 17/02/2016 di approvazione della Variante n. 5 alla Fase 3 del Piano

degli Interventi.

In relazione all'Accordo sopra citato, le aree in esame sono state classificate dall'accordo pubblico e privato del 2016 come segue: Aree di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione d'uso produttiva a funzioni miste: "industriale – artigianale – logistica – commerciale e direzionale".

Catasto Terreni del Comune di Cologna Veneta al:

Foglio 36 - Particella 186 - 187 - 188 - 189 - 190 - 191 - 192 - 193 - 195 - 196 - 197 - 198 - 205 - 207 - 208 - 219 - 308 - 309 - 374 - 375 - 471 - 581 - 641 - 643 - 645

Foglio 44 - Particella 9 - 10 - 11 - 66

Foglio 44 - Particelle 67 - Nuda Proprietà

Prezzo Base: € 1.210.000,00 (euro un milione duecentodiecimila/00) oltre oneri se dovuti

Cauzione: € 121.000,00

Rilancio minimo: € 10.000,00

Asta n.25104.2

Lotto 2 - Area edificabile a Cologna Veneta (VR)

Area edificabile a Cologna Veneta (VR)

Area edificabile ubicata nella prima periferia del Comune di Cologna Veneta distante circa 2 km chilometri dal Municipio del paese.

L'area di circa 18,5 ettari ha accesso da Via Roma.

Il compendio immobiliare è ubicato in contiguità con la zona edificabile consolidata, e l'espansione del perimetro residenziale dovrà avvenire in tale ambito.

I terreni sono individuati attualmente come "Aree non Pianificate", essendo decorso il termine quinquennale di vigenza del Piano degli Interventi, il quale ha esaurito la sua efficacia a seguito del prolungarsi della tempistica relativa all'attuazione degli accordi di pianificazione sottoscritti tra pubblico e privato.

I terreni in oggetto sono compresi nell'Ambito Territoriale Omogeneo n. 3 – e sottendono all'Accordo di Pianificazione APP_1D – (località Sabbion) sottoscritto in data 04/02/2016 e recepito con Delibera di Consiglio Comunale n. 3 del 17/02/2016 di approvazione della Variante n. 5 alla Fase 3 del Piano degli Interventi.

In relazione all'Accordo sopra citato, le aree in esame sono state classificate dallo strumento urbanistico vigente come segue: Aree di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione "residenziale con possibilità di realizzare edifici a uso commerciale"..

Catasto Terreni del Comune di Cologna Veneta al:

Foglio 38 - Particella 18 - 47 - 48 - 49 - 50 - 51 - 64 - 65 - 67 - 585 - 587

Foglio 44 - Particella 115

Prezzo Base: € 2.220.000,00 (euro due milioni duecentoventimila/00) oltre oneri se dovuti

Cauzione: € 222.000,00

Rilancio minimo: € 10.000,00

Asta n.25104.3

Lotto 3 - Area edificabile a Cologna Veneta (VR)

Area edificabile a Cologna Veneta (VR)

Area edificabile ubicata nella prima periferia del Comune di Cologna Veneta distante circa 2 km chilometri dal Municipio del paese.

L'area di circa 19 ettari ha accesso da Via Quadri Destra, Via Traversina, Via Veneto e Via Piemonte. Il compendio immobiliare è ubicato in continuità della zona a uso produttivo esistente, denominata "Zona Industriale Quari"

Il compendio immobiliare è ubicato in contiguità con la zona produttiva consolidata, e l'espansione della zona

industriale dovrà avvenire in tale ambito, come previsto dal Piano degli Interventi.

I terreni sono individuati attualmente come "Aree non Pianificate", essendo decorso il termine quinquennale di vigenza del Piano degli Interventi, il quale ha esaurito la sua efficacia a seguito del prolungarsi della tempistica relativa all'attuazione degli accordi di pianificazione sottoscritti tra pubblico e privato.

I terreni in oggetto sono compresi nell'Ambito Territoriale Omogeneo n° 4 – e sottendono all'Accordo di Pianificazione APP_1C – (zona industriale Quari) sottoscritto in data 04/02/2016 e recepito con Delibera di Consiglio Comunale n. 3 del 17/02/2016 di approvazione della Variante n. 5 alla Fase 3 del Piano degli Interventi.

In relazione all'Accordo sopra citato, le aree in esame sono state classificate dal Piano degli Interventi vigente come aree di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione produttiva denominata: "Zona D1 – industria – artigianato di produzione di espansione".

Catasto Terreni del Comune di Cologna Veneta al:

Foglio 38 - Particella 288 - 290 - 309 - 427

Foglio 47 - Particella 10 - 23 -24 - 40 - 41 -42 - 90 -131 - 135 - 156 - 206 - 207 - 208 -209 - 210 - 328 - 329

Catasto Fabbricati del Comune di Cologna Veneta al:
Foglio 47 - Particella 354 - Sub. 1 - 2 - 3

Prezzo Base: € 2.310.000,00 (euro due milioni trecentodiecimila/00) oltre oneri se dovuti

Cauzione: € 231.000,00

Rilancio minimo: € 10.000,00

Asta n.25104.4

Lotto 4 - Area edificabile con fabbricato diruto denominato "Corte Quadri" a Cologna Veneta (VR)

Area edificabile con fabbricato diruto denominato "Corte Quadri" a Cologna Veneta (VR)

"Corte Quari" costituito da un lungo edificio a un piano, con un elegantissimo portico, di stile rinascimentale, con fusti e capitelli delle colonne in pietra, reperite e lavorate in area veronese. L'impianto originario è riconducibile a quello religioso-conventuale, poiché i basamenti delle colonne sono messi in opera, non sul piano di calpestio, ma su un muretto continuo, interrotto solo in corrispondenza degli accessi principali alle sale del piano terra.

Al di sopra, il prospetto ha finestre/forature modulari ed equidistanti tra loro, che ricordano le aperture delle celle monacali. Il piano terra mostra un solaio in strutture modulari lignee, al di sotto delle quali molto probabilmente esisteva una fascia con cicli pittorici.

L'immobile diruto denominato "Corte Quari" risulta soggetto a Vincolo Monumentale.

I terreni sono individuati attualmente come "Aree non Pianificate", essendo decorso il termine quinquennale di vigenza del Piano degli Interventi, il quale ha esaurito la sua efficacia a seguito del prolungarsi della tempistica relativa all'attuazione degli accordi di pianificazione sottoscritti tra pubblico e privato.

I terreni in oggetto sono compresi nell'Ambito Territoriale Omogeneo n° 4 – e sottendono all'Accordo di Pianificazione APP_1B – (Corte Quari) sottoscritto in data 04/02/2016 e recepito con Delibera di Consiglio Comunale n. 3 del 17/02/2016 di approvazione della Variante n. 5 alla Fase 3 del Piano degli Interventi.

In relazione all'Accordo sopra citato, le aree in esame sono state classificate dal Piano degli Interventi vigente come aree di espansione denominata: "Zona D3 – commerciale – direzionale – turistico / ricettiva – residenziale".

Catasto Terreni del Comune di Cologna Veneta al:

Foglio 38 - Particella 20 - 93 - 95 -264 - 265 -388 - 389

Catasto Fabbricati del Comune di Cologna Veneta al:
Foglio 38 - Particella 553

Prezzo Base: € 225.000,00 (euro duecentoventicinquemila/00) oltre oneri se dovuti

Cauzione: € 22.500,00

Rilancio minimo: € 2.500,00

Asta n.25104.5

Lotto 5 - Terreni a Cologna Veneta (VR)

Terreni a Cologna Veneta (VR)

Si tratta di aree / terreni residuali, in maggioranza ex sede ferrovia. Corridoio ecologico – Zone a prevalente destinazione agricola

Catasto Terreni del Comune di Cologna Veneta al:

Foglio 38 - Particella 422 - 352 - 528 - 385 - 394

Catasto Fabbricati del Comune di Cologna Veneta al:

Foglio 47 - Particella 107 graffato 108

Foglio 44 - Particella 72 graffato 70

Foglio 47 - Particella 125

Prezzo Base: € 55.000,00 (euro cinquantacinquemila/00) oltre oneri se dovuti

Cauzione: € 5.500,00

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, 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.

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

La vendita avrà luogo alle condizioni di seguito indicate:

DURATA DELLA GARA

La vendita avrà durata di almeno 60 giorni computati a partire dalla data di pubblicazione del relativo avviso di vendita.

Si aprirà il giorno **13/12/2024 ore 17:00** e terminerà il giorno **11/02/2025 ore 17:00, 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 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, 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, seguendo le indicazioni ivi riportate.

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

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

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 – 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, 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 60 (sessanta) 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 10 (dieci) 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.

Se l'immobile è occupato dal debitore o da terzi con o senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura della procedura.

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 Srl, calcolati sul prezzo finale di aggiudicazione nella maniera seguente:

BUYER'S PREMIUM DECRESCENTE A SCAGLIONI PROGRESSIVI

Da - a	€ 0,00	€ 500.000,00	4%
Da - a	€ 500.001,00	€ 1.000.000,00	3%
Oltre	€ 1.000.001,00		2,5%

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.

- 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.

Venezia lì, 12 dicembre 2024

Il Curatore

Dott. Piero De Bei

