

**TRIBUNALE DI VERONA**

**Fallimento n. 169/2021 R. Fall.**  
**Giudice Delegato: Dott. Luigi Pagliuca**  
**Curatore fallimentare: Dott. Matteo Toffolatti – Avv. Paolo Simeoni**

**AVVISO DI VENDITA**

I sottoscritti Dott. Matteo Toffolatti e Avv. Paolo Simeoni, quali curatori fallimentari 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)).

**RENDONO NOTO**

che, in esecuzione del programma di liquidazione relativo alla procedura in epigrafe, si 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](http://www.gobidreal.it)

**Asta n.25124****Lotto 1 - Villa storica adibita a struttura ricettiva a San Pietro in Carlano (VR)**

Villa storica adibita a struttura ricettiva a San Pietro in Carlano (VR), Località Quar 12

**Villa rinascimentale del 1500 adibita a struttura alberghiera a 5 stelle sita nelle campagne veronesi dei vigneti della Valpolicella.**

La struttura, completamente ristrutturata nel 1993, si compone di 20 camere (suite, junior suite e camere) tutte curate nei minimi dettagli per rispettare l'atmosfera storica del luogo, con ristorante, giardino d'inverno, sauna, palestra, piscina esterna e giardino esterno.

L'immobile è posto su quattro piani:

- al piano interrato sono situati tutti i locali di servizio (cucina, celle frigo, sala macchine, centrale termica, lavanderia, spogliatoi e servizi igienici per i dipendenti, magazzini, depositi e ripostigli) oltre alla palestra e alla sauna;
- al piano terra è situata la hall, una serra, le sale ristorante, bar, studio, servizi igienici, giardino d'inverno e quattro camere, esternamente è posta la piscina e ampio giardino;
- al primo piano e al secondo piano sono poste le restanti 16 camere.

Risulta individuato nel P.R.G. come Zona sottoposta a vincolo monumentale e bene architettonico sottoposto a tutela L. 1089/1939.

L'immobile inoltre risulta individuato nel P.A.T. come segue:

- Vincolo paesaggistico D.lgs. 42/2004 - Corsi d'acqua (Art. 2.1);

- Vincolo monumentale - D.lgs. 42/2004 (Art. 2.4).

Il complesso edilizio è soggetto a:

- regime della prelazione, in quanto beni culturali soggetti a Vincolo e precisamente al vincolo diretto a favore del Ministero della Pubblica Istruzione (Direzione Generale Antichità e Belle Arti);
- costituzione di vincolo di destinazione a favore della Regione Veneto Giunta Regionale
- vincolo di inedificabilità;
- servitù di presa d'acqua perpetua e illimitata, di passo pedonale e carraio, inedificabilità perpetua;
- costituzione di vincolo legale a favore del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali

Si prega di notare la presenza di difformità edilizie, urbanistiche e catastali, così come descritte nella perizia allegata, in particolare le difformità edilizie, urbanistiche e catastali indicate a pag. 34 e ss. della perizia, con espresso invito agli interessati all'acquisto a prendere contatto, tramite professionisti, con i competenti Uffici tecnici comunali e della Soprintendenza, al fine di verificare tutti gli adempimenti necessari e la validità dei titoli, anche sulla scorta del progetto di intervento che si intenda attuare, anche nell'ipotesi di trasformazione del complesso edilizio da alberghiero in residenziale.

L'unità immobiliare è libera e non occupata da terzi con titolo opponibile alla procedura.

Immobile gravato da vincoli, servitù, ipoteche e sentenza di fallimento, nonché soggetto al regime della prelazione ai sensi del D.Lgs. 42/2004, come meglio descritto alle pagg. 41 e seguenti della perizia allegata.

Data la complessità delle pratiche e la continua evoluzione del quadri normativi, attesa altresì la complessità della struttura in esame, è da ritenersi indispensabile da parte degli interessati all'acquisto, prima della partecipazione all'asta pubblica, un accesso agli atti presso gli Uffici tecnici comunali al fine di verificare tutti gli adempimenti necessari e la validità dei titoli.

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di San Pietro in Carlano al Foglio 16:

Particella 1149 – Sub 3 – Categoria D/2 – R.C. € 24.477,00

Sono ricompresi nella vendita immobiliare in oggetto il mobilio, gli accessori, le opere d'arte, le attrezzature e altri beni mobili in genere meglio indicati nello specifico allegato (valore immobile € 3.166.208, valore beni mobili € 283.792).

Prezzo Base: € 3.450.000,00 (euro tre milioni quattrocentocinquantamila/00) oltre oneri se dovuti

Cauzione: € 395.776,00

Rilancio minimo: € 10.000,00

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.

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 30 giorni computati a partire dalla data di pubblicazione del relativo avviso di vendita. Si aprirà il giorno 19/12/2024 alle ore 15:00 e terminerà il giorno 27/02/2025 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 del Mandante.

L'utente dovrà provvedere a versare il deposito cauzionale richiesto tramite bonifico bancario sul seguente conto corrente

BANCA POPOLARE DI SONDRIO - Agenzia di Verona Corso Cavour,

IBAN: IT45C0569611700000004188X58

intestato a FALLIMENTO N. 169/2021 - TRIBUNALE DI VERONA

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.

Gobid International Auction Group Srl  
Capitale Sociale €500.000

Sede Legale  
Via P.O. Vigliani, 19 • 20148 Milano (MI) Italia  
Partita Iva 09441470961 • Codice Univoco J6URRTW

Sede Operativa  
Via Merloni, 17/U  
62024 Matelica (MC)

info@gobidgroup.com  
www.gobidgroup.com  
T +39 02 8688 2269

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 25 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 imputata in conto prezzo al momento della stipula dell'atto di trasferimento di proprietà e pertanto 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, mediante bonifico bancario, entro il termine non superiore a 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione (provvisoria) o per il tramite di assegno circolare in sede di atto notarile.

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' BENI IMMOBILI E MOBILI

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, previa comunicazione della Procedura, ordinerà la cancellazione di tutte le iscrizioni ipotecarie e di tutte le iscrizioni gravanti sul bene immobile ai sensi dell'art. 108 l.f..

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. La liberazione dell'immobile non riguarda i beni mobili, le attrezzature, il mobilio e quant'altro facenti parte della presente vendita; sarà eventualmente cura dell'aggiudicatario procedere alla liberazione dell'immobile dalla presenza di tali beni.

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, pari all'1,50% da calcolare sul prezzo finale di aggiudicazione secondo le modalità stabilite nelle condizioni di vendita pubblicate on line sul sito [www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it)

#### 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 i curatori provvederanno 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 dei curatori

- pubblicata integralmente sul sito internet [www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it).

Verone, 16/12/2024

I Curatori

