

REGOLAMENTO DI VENDITA

Tribunale di Vicenza
Liquidazione Controllata n. 152/2024 R.G.
Giudice Delegato: Dott.ssa Silvia Saltarelli
Liquidatore: Dott.ssa Federica Cascella

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA ASINCRONA

La sottoscritta, Dott.ssa Federica Cascella, in qualità di Liquidatore della Procedura indicata in epigrafe,

PREMESSO

che il G.D. ha autorizzato la vendita dei beni acquisiti alla massa attiva della Procedura attraverso la modalità dell'asta *on line* (vendita telematica asincrona) ai sensi dell'art. 216 C.C.I.I., 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 dei lotti di seguito specificati con il metodo della vendita competitiva attraverso piattaforma telematica www.gobidreal.it (vendita telematica asincrona)

Annuncio n. 26550.1

Lotto 1: Abitazione su tre livelli a Valdagno (VI)

Abitazione su tre livelli a Valdagno (VI), Località Ambrosini 2 - RACCOLTA OFFERTE

L'edificio si sviluppa su tre piani e più precisamente:

1. piano terra: cantina multiuso, cantina, lavanderia nonché il vano scala comune di accesso fino di piano secondo
2. piano secondo: soggiorno-cucina, disimpegno, bagno e due camere
3. terzo piano, nella porzione di proprietà esclusiva un locale soffitta
4. terzo piano nella porzione di sottotetto in comproprietà con soggetti terzi, quattro locali (disimpegno, sottotetto, ripostiglio e studio).

In merito al punto 4 si fa presente che trattasi di un lastrico solare, in proprietà come detto, con soggetti terzi. Questi locali erano e sono tuttora accessibili solamente attraversando la porzione di appartamento di proprietà del debitore situata al terzo piano. Si tratta in sostanza di locali interclusi per i quali cui nell'atto di acquisto, non è stata dichiarata alcuna servitù di passaggio.

Si evidenzia che non è mai stato redatto un accordo scritto tra le parti circa l'esecuzione delle opere per cui darne specifico assenso e, d'altro canto, controparte non ha mai contestato l'esecuzione delle opere

denunciando la violazione dei propri diritti.

Nella stima del bene, il perito ha considerato trascurabile il valore del sottotetto i quanto per entrare in possesso dell'intera unità immobiliare si dovrà necessariamente acquisire il sottotetto di comune proprietà attraverso l'usucapione.

L'immobile è in parte allo stato grezzo ed in parte rifinito. Gli impianti elettrico e termosanitario provvisorio sono presenti nei soli locali al piano terra e sono sprovvisti di dichiarazioni di conformità.

Sono presenti difformità.

Per tutto quanto sopra si rimanda espressamente alla perizia di stima redatta dall'Arch. Diego Filippi che espone in maniera esaustiva ogni aspetto di criticità del bene.

Catasto Fabbricati del Comune di Valdagno al Foglio 12:

Particella 747 - Sub.4 - Categoria A/3 - Consistenza 6 vani

Particella 747 - Sub.8 - Categoria F/5 - Consistenza 55 mq - Quota proprietà 230/1000

PREZZO BASE: € 54.300,00 (euro cinquantaquattromilatrecento/00) oltre oneri di legge se dovuti

OFFERTA MINIMA: € 40.725,00(euro quarantamilasettecentoventicinque,00) oltre oneri di legge se dovuti

CAUZIONE: 10% prezzo offerto

RILANCIO MINIMO: € 1.000,00

Annuncio n. 26550.2

Lotto 2: Terreni a Valdagno (VI)

Terreni a Valdagno (VI), Località Ambrosini 2 - RACCOLTA OFFERTE

I terreni hanno una superficie totale di 2554 mq, e ricadono in

- ZTO E - territorio agricolo
- Vincolo paesaggistico D.Lgs 42/2004: Zone Boscate, Vincolo di destinazione forestale - L.R. 52/1978
- Vincolo fascia di rispetto stradale
- Vincolo idrogeologico-forestale R.D. 3267/1923
- La compatibilità geologica ai fini urbanistici è di Aree non idonee
- Sistema rete ecologica, vincolo di corridoi ecologici del Piano Territoriale Regionale di Coordinamento
- Vincolo di rete ecologica, area di connessione naturalistica

Catasto Terreni del Comune di Valdagno al Foglio 12:

Particella 434 - bosco ceduo - Superficie 1047 mq - RA. € 0,32 - RD. € 1,62

Particella 1043 - Seminativo arborato - Superficie 1507 mq - RA. € 4,67 - RD. € 7,39

PREZZO BASE: € 16.150,00 (euro sedicimilacentocinquanta,00) oltre oneri di legge se dovuti
OFFERTA MINIMA: € 12.113,00 (euro dodicimilatrecentosettantacinque,00) oltre oneri di legge se dovuti
CAUZIONE: 10% prezzo offerto
RILANCIO MINIMO: € 1.000,00

Si precisa che:

- **in presenza di più offerte valide presentate al prezzo base d'asta sarà riconosciuta priorità all'offerente che abbia presentato offerta su entrambi i lotti;**
- **ove non pervengano offerte su entrambi i lotti pari al prezzo base ma pervengano offerte su entrambi i lotti pari all'offerta minima si darà priorità all'offerta presentata sul Lotto 1 pari al prezzo base;**
- **ove non vi siano offerte sul Lotto 1 pari al prezzo base si darà priorità all'offerente che avrà presentato offerta pari all'offerta minima su entrambi i lotti.**

DATA INIZIO RACCOLTA 12/06/2026 ore 12:00

DATA FINE RACCOLTA 27/07/2026 ore 12:00

INVITA

ogni potenziale interessato all'acquisto a registrarsi al sito www.gobidreal.it e a presentare proposta contenente offerta irrevocabile di acquisto, utilizzando il modulo offerta che sarà prodotto dalla piattaforma www.gobidreal.it, nel rispetto delle condizioni del presente avviso di vendita e quelle riportate sul predetto sito. Al momento della registrazione, l'Utente dovrà inserire i dati che saranno poi utilizzati per la formulazione dell'offerta e per l'attribuzione dell'aggiudicazione.

CONDIZIONI DI VENDITA

FASE 1 – RACCOLTA OFFERTE IRREVOCABILI DI ACQUISTO

Al fine di presentare l'offerta irrevocabile di acquisto, tutti i soggetti interessati, tranne quelli per legge non ammessi alla vendita, dovranno accedere alla pagina dell'annuncio di vendita sul portale www.gobidreal.it e cliccare sul bottone "Fai un'offerta".

L'Utente registrato sarà tenuto a prendere lettura delle condizioni di vendita e dell'avviso di vendita e ad accettarli. Eseguito tale passaggio, l'Utente sarà tenuto ad inserire l'importo che intende offrire per l'acquisto del lotto in vendita ed a confermare la cifra offerta.

Conclusa la compilazione così guidata, l'offerente dovrà scaricare il modulo offerta precompilato, provvedendo se necessario ad integrare gli eventuali campi vuoti, dovrà sottoscriverlo ed inviarlo, dall'indirizzo mail con il quale l'Utente si è registrato al portale, all'indirizzo pec gobidreal@pec.it, unitamente alla copia contabile della cauzione versata e alla documentazione di seguito riportata, in base alle istruzioni indicate sul sito.

Le offerte irrevocabili di acquisto così formulate dovranno essere accompagnate dal versamento del deposito cauzionale richiesto, il cui pagamento costituirà, esso stesso, un impegno formale di acquisto da parte del

sottoscrittore di ciascuna offerta.

La cauzione dovrà essere versata in misura pari al 10% del prezzo offerto tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl indicato nel modulo offerta e nella pagina web del singolo lotto, riportando nella causale del bonifico il *codice causale* rilasciato dal sistema in sede di formulazione dell'offerta irrevocabile e riportato nello stesso modulo.

L'Utente dovrà provvedere al pagamento del deposito cauzionale con congruo anticipo rispetto al termine di scadenza per la presentazione delle offerte sopra indicato.

Dovranno essere allegati, inoltre, i seguenti documenti:

- se l'offerente è persona fisica: copia fotostatica della carta di identità (o di altro documento di riconoscimento in corso di validità); copia del codice fiscale; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dovrà essere allegata copia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge (documento non vincolante ai fini dell'abilitazione ma richiesto in caso di aggiudicazione);
- se l'offerente è persona giuridica: copia della visura camerale o del certificato CCIAA (il documento dovrà essere stato emesso entro i 6 mesi precedenti la data di formulazione offerta), copia della carta di identità del soggetto che sottoscrive l'offerta in rappresentanza della società e, se soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto o altro documento equivalente da cui risultino i relativi poteri.

L'offerta non è efficace se inferiore *all'importo sopra indicato quale offerta minima*, se perviene oltre il termine stabilito e se l'offerente non presta il deposito cauzionale nei termini prescritti.

L'offerta è irrevocabile per 120 giorni dal deposito.

A seguito del termine della raccolta offerte, il Liquidatore procederà alla valutazione delle offerte irrevocabili di acquisto raccolte da GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl, verificando la congruità dell'importo offerto, la regolarità formale e, quindi, l'ammissibilità delle offerte stesse.

Il Liquidatore si riserva, a proprio insindacabile giudizio, la facoltà di accogliere o meno le offerte irrevocabili di acquisto presentate dagli eventuali acquirenti.

In caso di presentazione di offerte concorrenti, la Procedura procederà alla valutazione e all'eventuale aggiudicazione secondo il seguente ordine di priorità, ferma la propria riserva di valutazione condotta in funzione del maggior interesse della Procedura stessa:

- in presenza di più offerte valide presentate al prezzo base d'asta sarà riconosciuta priorità all'offerente che abbia presentato offerta su entrambi i lotti;
- ove non pervengano offerte su entrambi i lotti pari al prezzo base ma pervengano offerte su entrambi i lotti pari all'offerta minima si darà priorità all'offerta presentata sul Lotto 1 pari al prezzo base;
- ove non vi siano offerte sul Lotto 1 pari al prezzo base si darà priorità all'offerente che avrà presentato offerta pari all'offerta minima su entrambi i lotti.

Resta ferma in ogni caso la riserva di valutazione in capo alla Procedura delle offerte pervenute, la quale potrà decidere, a proprio insindacabile giudizio, di procedere all'accoglimento o rifiuto delle offerte presentate in

funzione del miglior interesse della Procedura stessa. In caso di eventuale rifiuto dell'offerta presentata nessuna pretesa risarcitoria o di indennizzo potrà essere avanzata dall'offerente.

L'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al Liquidatore in punto di ammissibilità dell'offerta e della concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo.

Le decisioni di tutti gli Organi della procedura e, in particolare, quelle assunte dal Liquidatore, dal Giudice Delegato e dal Comitato dei Creditori sono insindacabili da parte degli offerenti e di qualsiasi terzo e non fanno sorgere in capo agli stessi alcun diritto per ciò che attiene la procedura di cui al presente bando, ivi compreso quello ad agire per un eventuale e potenziale risarcimento del danno.

In caso di rifiuto dell'offerta da parte del Liquidatore, gli offerenti riceveranno una comunicazione via mail da parte di Gobid International Auction Group Srl in merito alla non ammissibilità dell'offerta.

In presenza di un'unica offerta ammessa al termine della fase 1 - raccolta offerte irrevocabili di acquisto - il Liquidatore potrà riservarsi la facoltà di aggiudicare il lotto o i lotti in vendita, senza aprire la fase 2 - esperimento di vendita competitivo on line - previo riconoscimento del Buyer's Premium spettante a GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl.

In presenza di più offerte valide, ferma la priorità per chi presenterà un'offerta per entrambi i lotti come di seguito meglio specificato, l'offerta più alta raccolta sarà utilizzata come base d'asta, come di seguito meglio specificato, per un esperimento di vendita competitivo da svolgersi online sulla piattaforma www.gobidreal.it (FASE 2).

FASE 2 – ESPERIMENTO DI VENDITA COMPETITIVO ON LINE

Detta offerta sarà formalizzata da GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl, in nome e per conto dell'offerente, mediante una puntata on line sulla piattaforma www.gobidreal.it, per un importo pari al valore della sopraccitata offerta, mentre gli altri offerenti saranno invitati, invece, ad effettuare un rilancio sulla piattaforma www.gobidreal.it, **secondo le modalità pubblicate on line sulla pagina web dedicata all'asta.**

Laddove dovessero pervenire più offerte per lo stesso lotto, fermo quanto sopra specificato, sarà riconosciuta la priorità all'offerta più alta ricevuta o, in caso di offerte dello stesso importo, all'offerta ricevuta per prima, in ordine cronologico (in tal caso, sarà riconosciuta, quindi, priorità al primo, tra gli offerenti, che avrà effettuato il versamento del deposito cauzionale richiesto, con conseguente accredito dello stesso sul c/c intestato a GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl, previo invio della suddetta offerta).

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 date e gli orari di apertura e di conclusione della Fase 2 - esperimento di vendita competitivo on line saranno comunicati a tutti gli offerenti da GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl.

L'asta on line pubblicata sul sito www.gobidreal.it avrà la durata di almeno 3 giorni.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 5 minuti prima della scadenza del termine, l'asta verrà prolungata automaticamente di 5 (cinque) minuti dall'ultima puntata ricevuta, per dare la possibilità a tutti

gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci.

Il Liquidatore può sempre riservarsi di sospendere, per qualsiasi ragione e/o motivo, la procedura di gara, senza che gli offerenti e/o qualsivoglia terzo possa sollevare eccezioni.

Il portale www.gobidreal.it assicurerà che i dati personali di ciascun offerente non siano visibili agli altri offerenti sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica.

AGGIUDICAZIONE

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

In caso di assenza di rilanci, sarà dichiarato aggiudicatario, l'Utente per conto del quale GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl avrà formalizzato l'offerta irrevocabile di acquisto mediante puntata on line, secondo quanto sopra specificato.

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

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.).

Esaurite le operazioni di vendita il Liquidatore informerà l'aggiudicatario e lo inviterà **dal Notaio designato dalla Procedura** per la stipula dell'atto di trasferimento dei beni.

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

In caso di aggiudicazione, l'importo versato a titolo di deposito cauzionale sarà decurtato dal prezzo di aggiudicazione dovuto a saldo e versato sul conto corrente della Procedura, salvo diversa decisione degli 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 30 giorni dall'aggiudicazione.

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

Il Buyer's Premium, oltre IVA, dovrà essere versato da parte dell'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione.

TRASFERIMENTO DI PROPRIETA' IMMOBILI

Il trasferimento della proprietà avverrà con atto notarile 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.

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 fiscali, il notaio verrà scelto dalla procedura.

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

DIRITTI D'ASTA (BUYER'S PREMIUM)

Le offerte irrevocabili di acquisto raccolte durante la Fase 1, nonché tutte le eventuali puntate effettuate nel corso della Fase 2, saranno soggette all'applicazione del Buyer's Premium (oltre IVA) spettante alla casa d'aste GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl (a carico dell'acquirente), calcolato 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	€ 500.000,00	€ 1.000.000,00	3%
Oltre	€ 1.000.000,00		2,5%

* con un valore minimo fatturabile di € 500,00 (minimo fatturabile se applicata la percentuale sopra indicata, il Buyer's Premium risulti inferiore).

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.

CONDIZIONI GENERALI

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.

Grava su ciascun partecipante alla gara di vendita l'onere di prendere preventiva, integrale ed accurata visione del presente avviso di vendita, della perizia di stima, del modello di presentazione delle offerte e delle condizioni generali e specifiche di vendita pubblicate online.

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.

PUBBLICAZIONE E PUBBLICITA'

Il Liquidatore, anche per il tramite del soggetto specializzato indicato in premessa, effettuerà le seguenti forme di pubblicazione e pubblicità entro il termine di almeno 30 giorni prima del giorno fissato per la vendita:

- il presente avviso sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul sito internet www.gobidreal.it.

Il Liquidatore provvederà a dare notizia della vendita mediante notificazione, prima del completamento delle operazioni di vendita, a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque muniti di privilegio.

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.

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità ai sensi del GDPR 2016/679 in materia di protezione dei dati personali.

Vicenza, 12/06/2026

Il Liquidatore

Federica Cascella