

Tribunale di Piacenza
Liquidazione Giudiziale n. 23/2023 R.G.
Giudice Delegato: Dott.ssa Bellei Angelica
Curatore: Dott. Gabriele Binaghi

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto, Dott. Gabriele Binaghi, quale Curatore della Procedura in epigrafe indicata,

PREMESSO

- che il G.D. ha autorizzato la vendita dei beni acquisiti alla massa attiva della Procedura suindicata attraverso la modalità dell'asta *on line*, ai sensi dell'art. 216 C.C.I.A.A., avvalendosi dell'operatore professionale GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP SRL (www.gobidreal.it),
- che la presente procedura competitiva è avviata sulla base di offerta irrevocabile di acquisto già pervenuta alla Procedura per il lotto di seguito indicato per un importo pari al prezzo base sotto riportato accompagnata da idonea cauzione;

RENDE NOTO

che, in esecuzione del programma di liquidazione afferente alla richiamata Procedura, 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. 32472

LOTTO N. 2 - Casale con fabbricati annessi a Piacenza

Casale con fabbricati annessi a Piacenza, Strada di Cortemaggiore snc

ASTA SULLA BASE DI UN'OFFERTA RICEVUTA

Gli immobili sono siti in una zona periferica a circa 5 km dal casello "Piacenza Sud" dell'Autostrada A1 e a circa 8 km dal centro cittadino.

Hanno una superficie commerciale complessiva pari a 870,30 mq.

Il casale, della superficie commerciale di 382,80, si sviluppa su tre piani fuori terra ed una cantina al piano interrato, collegati tra di loro a mezzo di scala interna. Detta abitazione è circondata su tutti i lati da area libera e per un tratto su lato est risulta confinante con fabbricato di altra proprietà.

L'abitazione è distribuita su tre piani ed è composta da ingresso, disimpegno, tre camere, due wc e un bagno e locale centrale termica, con ingresso indipendente, al piano terreno; cantina al piano seminterrato inaccessibile; ampio disimpegno e tre camere con relativo bagno al piano primo; ampio disimpegno tre locali, bagni e tre locali al piano secondo (sottotetto).

L'immobile è dotato al primo piano di due piccoli balconcini (uno sul prospetto nord e uno su quello sud). All'immobile si accede tramite due ingressi pedonali dotati di portoncini di accesso in legno del tipo non blindato.

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 PAXCCYU

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

info@gobidgroup.com
www.gobidgroup.com
T +39 02 8688 2769

(lato nord e lato sud).

Si precisa che allo stato dei luoghi l'immobile è stato allestito per essere utilizzato come struttura destinata alla convivenza, quindi tutte le stanze sono utilizzate come camere da letto per gli ospiti di una Cooperativa Sociale. Si sottolinea che sono presenti varie difformità edilizie e non è stato possibile reperire l'Attestato di Prestazione Energetica.

Il primo box singolo, della superficie commerciale di 40,00 mq, è utilizzato dagli ospiti della struttura come deposito occasionale.

Si sottolinea che sono presenti varie difformità edilizie e non sono state prodotte le dichiarazioni di conformità per gli impianti elettrici, idrico sanitario e di riscaldamento di cui alla legge 46/90.

Il secondo box singolo, della superficie commerciale di 41,50 mq, attualmente è utilizzato dagli ospiti della struttura come cucina comune.

Si accede al locale tramite portone a due battenti in metallo (parte di tale apertura è tamponata da muretto h 60 cm da terra circa).

Si sottolinea che sono presenti varie difformità edilizie e non sono state prodotte le dichiarazioni di conformità per gli impianti elettrici, idrico sanitario e di riscaldamento di cui alla legge 46/90.

Il primo magazzino, della superficie commerciale di 154,00 mq, attualmente è utilizzato dagli ospiti della struttura in parte come alloggio ed in parte come deposito occasionale.

Il piano terreno, di forma rettangolare, è separato in due tipologie in parte a portico sprovvisto di pavimentazione ed utilizzato come ricovero di automezzi (accessi carrai da sud e da est) ed in parte trasformato per essere utilizzato come alloggio (senza alcuna richiesta di autorizzazione edilizia).

Tramite accesso pedonale dal lato nord si ha accesso al locale al piano terreno in parte destinato a servizio igienico ed in parte a uso alloggio separato dalla restante parte a parte per mezzo di struttura vetrata. Per mezzo di scala metallica si accede al primo piano agli atti destinato anch'esso a deposito occasionale ma di fatto utilizzato come alloggio.

La parte utilizzata come alloggi è stata ricavata suddividendo il volume con un soppalco con struttura metallica e separandola dal restante deposito occasionale con una struttura precaria in cartongesso.

Si sottolinea che sono presenti varie difformità edilizie e non sono state prodotte le dichiarazioni di conformità per gli impianti elettrici, idrico sanitario e di riscaldamento di cui alla legge 46/90.

Il secondo magazzino, della superficie commerciale di 252,00 mq, è dislocato su due piani collegati da tra di loro da una scala in muratura e l'utilizzo effettivo di tale unità immobiliare è diverso da quello indicato sulle planimetrie allegate all'ultimo provvedimento edilizio, in quanto esso viene utilizzato come alloggi, infatti al piano terreno è stato installato un prefabbricato in pannelli sandwich contenente i servizi igienici e le docce. Nel vano sottoscala è stato ricavato un wc ed una lavanderia. Il resto dello spazio rimane libero per ricovero di automezzi.

Al piano primo nell'unico ampio locale sono stati ricavati quattro vani riscaldati sempre con il medesimo impianto centralizzato e destinati ad alloggi (solo camere da letto senza bagno). Tali suddivisioni realizzate in cartongesso non sono state autorizzate da provvedimenti edilizi. Sempre al primo piano, tramite passerella metallica si accede ad un soppalco che occupa l'area soprastante all'ex ricovero attrezzi esistente al piano terreno e destinato a

deposito occasionale. Tale soppalco, realizzato con una struttura metallica ed assito in legno, non è tamponato ma dotato di parapetto metallico anticaduta.

Si sottolinea che sono presenti varie difformità edilizie e non sono state prodotte le dichiarazioni di conformità per gli impianti elettrici, idrico sanitario e di riscaldamento di cui alla legge 46/90.

L'immobile risulta occupato con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 22/05/2022, con scadenza il 21/05/2028, registrato il 26/05/2022 ai nn. 004923-serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento).

Catasto Fabbricati del Comune di Piacenza al Foglio 32:

Particella 105 - Zona Censuaria 2 - Categoria A/2 - Classe 2 - Consistenza 11 vani - Rendita € 596,51

Particella 103 - Sub 2 - Zona Censuaria 2 - Categoria C/6 - Classe 7 - Consistenza 30 mq - Rendita € 136,34

Particella 104 - Sub 2 - Zona Censuaria 2 - Categoria C/6 - Classe 7 - Consistenza 30 mq - Rendita € 136,34

Particella 187 - Sub 4 - Zona Censuaria 2 - Categoria C/2 - Classe 1 - Consistenza 130 mq - Rendita € 241,70

Particella 103 - Sub 3 - Zona Censuaria 2 - Categoria C/2 - Classe 2 - Consistenza 196 mq - Rendita € 455,26

PREZZO BASE: € 68.000,00 (euro sessantottomila,00) oltre oneri di legge.

CAUZIONE: € 6.800,00

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 della vendita.

La pubblicazione nei termini di legge della presente procedura competitiva sarà garantita nell'arco temporale indicato nella sezione "durata della gara".

La vendita avrà luogo alle condizioni di seguito indicate:

DURATA DELLA GARA

La vendita si aprirà il giorno **06/07/2026 alle ore 15:30** e terminerà il giorno **06/08/2026 alle ore 15:30**, 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:

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 PAXCCYU

Sede Operativa

Via Merloni, 17/U
62024 Matelica (MC)

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

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.

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.

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

- Copia contabile del bonifico effettuato a titolo di deposito cauzionale.

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 minorenne/interdetto/inabilitato, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal tutore previa autorizzazione del giudice tutelare, da allegare;

Se l'offerente è una PERSONA GIURIDICA:

- visura camerale o certificato C.C.I.A.A. (il documento dovrà essere stato emesso entro i 6 mesi precedenti la data di formulazione offerta).
- Copia di un documento di identità in corso di validità del soggetto che ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e, se privo dei poteri occorrenti alla firma o 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.

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 PAXCCYU

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

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



- 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.

In caso di offerta congiunta o di offerta presentata tramite procuratore, sarà necessario richiedere apposito modulo a Gobid Group per la formulazione dell'offerta, da caricare unitamente alla documentazione richiesta. In ogni caso sarà necessario produrre apposita procura speciale notarile con data antecedente alla formulazione dell'offerta.

E' ammessa l'offerta per persona da nominare secondo la disciplina di cui all'art. 579 c.p.c.; in tal caso, nell'ipotesi di aggiudicazione, sarà necessario produrre, nei tre giorni successivi all'aggiudicazione, procura speciale notarile con data anteriore a quella fissata per la vendita, conferita dal soggetto per conto del quale è stata presentata l'offerta; diversamente l'aggiudicazione diverrà definitiva a nome di colui che ha presentato l'offerta. Per formulare offerta come suindicato sarà necessario richiedere apposito modulo messo a disposizione da Gobid Group.

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 sopracitata.

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 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 all'unico offerente.

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.).

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 **120 giorni** dall'aggiudicazione.

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 giorni** dall'aggiudicazione.

TRASFERIMENTO DI PROPRIETA' IMMOBILI

Il trasferimento della proprietà avverrà con atto di Notaio designato dalla Procedura solo dopo l'integrale pagamento del prezzo di aggiudicazione, delle spese e del Buyer's Premium (oltre Iva), 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 dell'acquirente**.

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)

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), pari al **3%** (oltre iva) calcolato sul prezzo finale di aggiudicazione, con un valore minimo fatturabile di € 500,00 (minimo fatturabile se applicata la percentuale sopra indicata, il Buyer's Premium risulti inferiore).

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.

AV_IMM_A_CCII.0.2

- 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.

PIACENZA, 30/04/2026

Il Curatore

