

**TRIBUNALE DI VERONA**

**Fallimento n. 31/2019 R. Fall.**  
**Giudice Delegato: Dott.ssa Monica Attanasio**  
**Curatore fallimentare: Dott. Matteo Tomasi**

**AVVISO DI VENDITA**

Il sottoscritto Dott. Matteo Tomasi, quale curatore fallimentare della procedura in epigrafe indicata

**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)).

**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](http://www.gobidreal.it)

**Asta n.22580.2****Lotto 2 - Garage a Verona - LOTTO 2 - DIRITTO DI SUPERFICIE**

Garage a Verona, Località Ca' di David, Via Gino Compri - LOTTO 2 - DIRITTO DI SUPERFICIE

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Verona al Foglio 391:

Particella 2357 - Sub 31 - Categoria C/6 - Classe 3 - Consistenza 17 mq - R.C. € 52,68

Il garage in oggetto è sito al piano interrato di un complesso immobiliare formato da due edifici.

L'accesso all'unità si ha tramite rampa carrabile comune a tutti.

Il garage ha pavimentazione in battuto di cemento ed a chiusura è installata una basculante in metallo.

L'altezza del garage è di 2,40 metri.

**Il diritto di superficie ha una durata di 99 anni a partire dalla Convenzione stipulata con il Comune di Verona nel 1998.**

**Prezzo Base: € 9.600,00 (euro novemilaseicento/00) oltre oneri se dovuti**

Cauzione: € 960,00

Rilancio minimo: € 250,00

### **DURATA DELLA GARA - ASTA N. 22580.2**

La vendita avrà durata di almeno 30 giorni computati a partire dalla data di pubblicazione del relativo avviso di vendita.

Si aprirà il giorno **03/05/2024** alle ore **16:30**

e terminerà il giorno **25/06/2024** alle ore **17:00, salvo extra time.**

### **Asta n.22581.3**

#### **Lotto 3 - Garage a Verona - LOTTO 3 - DIRITTO DI SUPERFICIE**

Garage a Verona, Località Ca' di David, Via Gino Compri - LOTTO 3 - DIRITTO DI SUPERFICIE

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Verona al Foglio 391:

Particella 2357 - Sub 34 - Categoria C/6 - Classe 3 - Consistenza 19 mq - R.C. € 58,88

Il garage in oggetto è sito al piano interrato di un complesso immobiliare formato da due edifici.

L'accesso all'unità si ha tramite rampa carrabile comune a tutti.

Il garage ha pavimentazione in battuto di cemento ed a chiusura è installata una basculante in metallo.

L'altezza del garage è di 2,40 metri.

**Il diritto di superficie ha una durata di 99 anni a partire dalla Convenzione stipulata con il Comune di Verona nel 1998.**

**Prezzo Base: € 9.600,00 (euro novemilaseicento/00) oltre oneri se dovuti**

Cauzione: € 960,00

Rilancio minimo: € 250,00

### **DURATA DELLA GARA - ASTA N. 22581.3**

La vendita avrà durata di almeno 30 giorni computati a partire dalla data di pubblicazione del relativo avviso di vendita.

Si aprirà il giorno **03/05/2024** alle ore **16:00**

e terminerà il giorno **27/06/2024** alle ore **17:00**, salvo extra time.

### **Asta n.22582.4**

#### **Lotto 4 - Garage a Verona - LOTTO 4 - DIRITTO DI SUPERFICIE**

Garage a Verona, Località Ca' di David, Via Gino Compri - LOTTO 4 - DIRITTO DI SUPERFICIE

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Verona al Foglio 391:

Particella 2357 - Sub. 40 - Categoria C/6 - Classe 3 - Consistenza 19 mq - R.C. € 58,88

Il garage in oggetto è sito al piano interrato di un complesso immobiliare formato da due edifici.

L'accesso all'unità si ha tramite rampa carrabile comune a tutti.

Il garage ha pavimentazione in battuto di cemento ed a chiusura è installata una basculante in metallo.

L'altezza del garage è di 2,40 metri.

**Il diritto di superficie ha una durata di 99 anni a partire dalla Convenzione stipulata con il Comune di Verona nel 1998.**

**Prezzo Base: € 9.600,00 (euro novemilaseicento/00)** oltre oneri se dovuti

Cauzione: € 1.320,00

Rilancio minimo: € 500,00

### **DURATA DELLA GARA - ASTA N. 22582.4**

La vendita avrà durata di almeno 30 giorni computati a partire dalla data di pubblicazione del relativo avviso di vendita.

Si aprirà il giorno **03/05/2024** alle ore **17:00**

e terminerà il giorno **02/07/2024** alle ore **17:00**, salvo extra time.

### **Asta n.22583.5**

#### **Lotto 5 - Garage a Verona - LOTTO 5 - DIRITTO DI SUPERFICIE**

Garage a Verona, Località Ca' di David, Via Gino Compri - LOTTO 5 - DIRITTO DI SUPERFICIE

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Verona al Foglio 391:

Particella 2357 - Sub 46 - Categoria C/6 - Classe 3 - Consistenza 22 mq - R.C. € 68,17

Il garage in oggetto è sito al piano interrato di un complesso immobiliare formato da due edifici.

L'accesso all'unità si ha tramite rampa carrabile comune a tutti.

Il garage ha pavimentazione in battuto di cemento ed a chiusura è installata una basculante in metallo, è presente anche una piccola cantina.

L'altezza del garage è di 2,40 metri.

**Il diritto di superficie ha una durata di 99 anni a partire dalla Convenzione stipulata con il Comune di Verona nel 1998.**

**Prezzo Base: € 10.560,00 (euro diecimilacinquecentosessanta/00)** oltre oneri se dovuti

Cauzione: € 1.056,00

Rilancio minimo: € 500,00

#### **DURATA DELLA GARA - ASTA N. 22583.5**

La vendita avrà durata di almeno 30 giorni computati a partire dalla data di pubblicazione del relativo avviso di vendita.

Si aprirà il giorno **03/05/2024** alle ore **15:00**

e terminerà il giorno **04/07/2024** alle ore **17:00**, salvo extra time.

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:

### **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 e 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 conto corrente indicato nelle condizioni specifiche di vendita e nella pagina della registrazione.

Ove indicato nelle condizioni specifiche di vendita il versamento del deposito potrà essere effettuato on line tramite carta di credito.

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.

**All'utente è riconosciuta la facoltà di far valere l'offerta presentata per uno dei successivi lotti ancora in gara.**

**Terminata l'asta di interesse senza aggiudicazione in proprio favore, l'utente avrà pertanto facoltà di traslare la propria offerta per uno dei lotti ancora in gara inviando entro il termine tassativo di 24h dalla conclusione dell'asta una comunicazione all'indirizzo pec [gobidreal@pec.it](mailto:gobidreal@pec.it); l'utente sarà tenuto ad inviare dall'indirizzo utilizzato per iscriversi al portale [www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it) una comunicazione contenente il numero d'asta per la quale è stata formulata la prima offerta, e numero asta e lotto successivo per il quale intende considerare efficace la propria offerta.**

**Ricevuta tale comunicazione nei termini suindicati, verificata la regolarità della stessa, Gobid Group provvederà a formalizzare l'offerta per il lotto per conto dell'offerente, il quale sarà pertanto ammesso a partecipare alla gara in corso, nel rispetto dei termini ivi indicati. Non sarà pertanto necessario provvedere al versamento di un ulteriore deposito cauzionale, in quanto già corrisposto, né procedere ad ulteriore registrazione in quanto la stessa sarà formalizzata direttamente da Gobid Group. In tal caso l'offerta così presentata sarà considerata 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.**

**La procedura suindicata potrà essere ripetuta per i successivi lotti ancora in gara, in caso di non aggiudicazione.**

## 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.

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 20 giorni lavorativi dal termine ultimo dell'asta, senza interessi, fatti salvi gli effetti dell'offerta tralata come suindicato.

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 15 (quindici) 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, che sarà calcolato sul prezzo finale di aggiudicazione in base agli scaglioni decrescenti di seguito riportati.

#### BUYER'S PREMIUM DECRESCENTE A SCAGLIONI:

|        |                |                |    |
|--------|----------------|----------------|----|
| 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.

### 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 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.

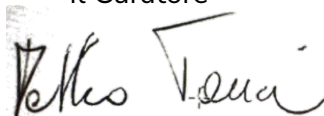
Per qualsiasi informazione è possibile contattare GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl al numero 02.86882269.

Copia integrale del presente avviso sarà:

- disponibile a tutti presso lo studio del curatore
- pubblicata integralmente sul sito internet [www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it).

Verona 14 maggio 2024

Il Curatore



---