

**Tribunale di Verona**

**Liquidazione Giudiziale n. 77/2024 R.G.**  
**Giudice Delegato: Dott. Pier Paolo Lanni**  
**Curatore: Dott. Mirco Campagnari**

**AVVISO DI VENDITA**

Il sottoscritto, Dott. Mirco Campagnari, 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.L., avvalendosi dell'operatore professionale GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP SRL ([www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it)).
- che la presente procedura competitiva è avviata sulla base di proposta irrevocabile di acquisto (la "Proposta") formulata da un soggetto terzo (il "Proponente") già pervenuta alla Curatela 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, nonché in base ad apposita autorizzazione rilasciata dal G.D., rivolge al pubblico invito ad offrire per l'acquisto per il lotto di seguito specificato con il metodo della vendita competitiva attraverso piattaforma telematica [www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it).

**Asta n. 24462.1****LOTTO N. 1 – Laboratorio con uffici, appartamento, terreno e beni mobili a San Bonifacio (VR)**

Complesso immobiliare situato a San Bonifacio (VR), Contrada Tombole, costituito da laboratorio con uffici, appartamento, terreno e beni mobili.

**ASTA SULLA BASE DI OFFERTA RICEVUTA**

Gli immobili in asta sono situati nel comune di San Bonifacio, in via Tombole e sono costituiti da un

corpo di fabbrica nel quale sono ricavati un laboratorio e una abitazione, oltre ad un terreno situato sul retro del fabbricato.

Il laboratorio in asta si sviluppa al piano terra del fabbricato e vi si accede per mezzo di aperture che si affacciano sulle corti esclusive.

All'interno dell'unità vi è uno spazio destinato ad ufficio oltre ad uno spogliatoio e un servizio igienico.

L'abitazione si sviluppa al piano primo del fabbricato e l'accesso all'unità è consentito per mezzo di una porta che adduce al vano scale e che affaccia sull'area urbana identificata con la particella 1222 sub 3.

L'unità è composta da cucina, salotto, tre camere da letto, due servizi igienici, un ripostiglio e una lavanderia; di pertinenza vi è inoltre una cantina situata al piano interrato raggiungibile sempre dalla scala interna dell'edificio.

Il terreno ha una superficie di 2.236 mq.

Sono presenti difformità.

La vendita è comprensiva dei beni mobili, delle attrezzature e dei macchinari con cui la società svolgeva la propria attività, dei residui di magazzino (lastre in vetro e ritagli di lavorazione), di due veicoli (un'autovettura e un autocarro con cassone) e degli arredi e macchine d'ufficio.

Per maggiori dettagli si richiama la perizia, e la relativa integrazione, del geom. Bussi in allegato alla scheda d'asta. Si segnala che la stampante di cui al rif. 40 della perizia relativa ai beni mobili è oggetto di rivendica e quindi non compresa nella vendita.

Attualmente l'appartamento compreso nell'immobile è occupato senza titolo. Con la partecipazione alla presente procedura di vendita, ogni partecipante (o "Utente") accetta che, in caso di aggiudicazione, tale appartamento gli venga trasferito occupato, impegnandosi ad assumere autonomamente le iniziative che riterrà più opportune per liberare l'immobile o per disciplinarne l'uso, in tutti i casi esonerando e manlevando espressamente la Procedura, il Curatore e/o Gobid

Group da ogni obbligazione, onere e responsabilità al riguardo.

Attualmente gli immobili sono anche occupati, oltre che dai beni mobili oggetto della presente vendita, da altri beni e cespiti residuali, non inventariati dalla Procedura, per lo più di scarso valore e da smaltire. Con la partecipazione alla presente procedura di vendita, l'Utente accetta che, in caso di aggiudicazione, gli immobili gli vengano trasferiti occupati da tali altri beni e cespiti e si impegna ad assumere autonomamente le iniziative che riterrà più opportune per la liberazione e, in tutti i casi, si obbliga a farsi carico di tutti gli eventuali costi di smaltimento e pulizia, esonerando e manlevando espressamente la Procedura, il Curatore e/o Gobid Group da ogni obbligazione, onere e responsabilità al riguardo.

Con la partecipazione alla presente procedura di vendita, l'Utente dichiara altresì di conoscere e di accettare che è bene comune all'intero Immobile anche il mappale censito al Catasto del Comune di San Bonifacio (VR), al foglio 14, particella 1360 sub 2, area urbana, intestata ad un'altra procedura fallimentare, che pertanto non sarà oggetto di trasferimento e dichiara di esonerare e manlevare espressamente la Procedura, il Curatore e/o Gobid Group da ogni obbligazione, onere e responsabilità al riguardo.

Gli immobili risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di San Bonifacio al Foglio 14:

Particella 1222 - Sub. 1 - Categoria C/3

Particella 1222 - Sub. 2 - Categoria A/2

Particella 1222 - Sub. 3 - BCNC

Particella 1360 - Sub. 1 - Categoria F/1

Catasto Terreni del Comune di San Bonifacio al Foglio 14:

Particella 1434 - 1222

**PREZZO BASE: € 190.000,00 (euro centonovantamila,00)** oltre oneri di legge.

**CAUZIONE: € 19.000,00**

**RILANCIO MINIMO: € 2.500,00**

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 della vendita.

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

Si fa presente che a fronte di una base d'asta di € 190.000, la suddivisione dei valori e il relativo trattamento fiscale atteso è il seguente:

- laboratorio in comune di San Bonifacio, Foglio 14, Particella 1222 - Sub. 1 - Categoria C/3: € 57.860, oltre iva 22% (con applicazione del reverse charge se l'aggiudicatario sarà un soggetto passivo iva)
- appartamento in comune di San Bonifacio, Foglio 14, Particella 1222 - Sub. 2 - Categoria A/2: € 109.579, esente iva
- terreno in Comune di San Bonifacio, Foglio 14, Particella 1434 : € 10.046, fuori campo iva
- attrezzature, veicoli e altri beni mobili: € 12.515, oltre iva 22%

fatta salva la verifica, al momento del trasferimento, dell'effettivo trattamento fiscale applicabile.

Il Prezzo effettivo di aggiudicazione sarà imputato alle varie voci proporzionalmente ai valori sopra indicati.

La vendita avrà luogo alle condizioni di seguito indicate:

### **DURATA DELLA GARA**

La Vendita si aprirà il giorno **07/11/2024 alle ore 16:30** e terminerà il giorno **12/12/2024 alle ore 16:30, 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](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 verranno intestati gli immobili e trasferiti i beni. 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](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)

- la dichiarazione dell'Offerente, resa ai sensi degli articoli 46 e 47 del DPR n. 445/2000, di soddisfare i seguenti requisiti (i) non essere società fiduciaria ovvero di consulenza o di intermediazione; (ii) non aver ricoperto la posizione di socio e/o cariche sociali in Vetriere S.r.l.; (iii) non essere "parte correlata" di tali ultime categorie di soggetti, secondo la definizione di cui all'Allegato 1 del Regolamento Consob n. 17221 del 12 marzo 2010 e successive modifiche ed integrazioni; iv) non essere soggetti residenti in paesi extra UE compresi nella cd. black list di cui al D.m. 18 novembre 2015; v) non essere soggetti sottoposti a liquidazione o a procedure concorsuali; vi) non essere soggetti per i quali non siano identificabili coloro che esercitano il controllo ai sensi dell'art. 2359 c.c.; vii) non essere soggetti sottoposti alla sanzione interdittiva di cui all'art. 9, comma 2, lett. c) D.lgs. n. 231/2001.

Inoltre, dovranno essere caricati i seguenti documenti:

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.

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.

### **AGGIUDICAZIONE**

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 e, dunque, qualora siano state presentate solo offerte per un prezzo pari a quello fissato come base d'asta e sia stata così accertata l'assenza, di fatto, di offerte migliorative rispetto alla proposta irrevocabile di acquisto già pervenuta alla Curatela, il lotto sarà aggiudicato all'originario Proponente.

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.

Terminata la gara verrà dichiarato aggiudicatario colui che ha presentato per primo, entro il termine di fine della gara o dell'eventuale periodo di estensione, la migliore offerta valida (con un prezzo offerto, in ogni caso, superiore a quello a base d'asta e, dunque, migliorativa rispetto alla proposta irrevocabile di acquisto già pervenuta alla Curatela). In caso di unica offerta con un prezzo offerto superiore a quello a base d'asta (e, dunque, migliorativa rispetto alla Proposta) 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 la somma versata a titolo di cauzione sarà trattenuta fino al perfezionamento della vendita con il trasferimento di proprietà da realizzare secondo le modalità e le tempistiche stabilite dagli Organi della Procedura, in ogni caso mediante rogito notarile per quanto riguarda gli immobili.

Il versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione dovrà avvenire sul conto corrente indicato dalla Procedura entro il termine non superiore a 90 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 15 giorni dall'aggiudicazione (provvisoria).

### **TRASFERIMENTO DI PROPRIETA' DEI BENI**

L'aggiudicazione dei beni non produce alcun effetto traslativo. Tale effetto si realizzerà solamente con la stipula, ove richiesto o necessario, del contratto definitivo di compravendita e in ogni caso previo integrale pagamento del prezzo di acquisto, delle spese e del Buyer's Premium. A tal riguardo, si precisa che, con riferimento agli Immobili, l'atto di vendita sarà stipulato da Notaio scelto dal Curatore. La cancellazione delle formalità pregiudizievoli eventualmente gravanti sui beni avverrà a cura e spese dell'aggiudicatario ai sensi dell'art. 217 CCII con decreto emesso dal Giudice Delegato una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo. Pertanto, l'aggiudicatario si obbliga a perfezionare il rogito o ogni altro atto o pratica di vendita richiesti prima dell'emissione del suddetto decreto, rinunciando sin d'ora a qualunque eccezione, contestazione, riserva od altro.

Sono a carico dell'acquirente gli oneri notarili, le imposte di legge e tutte le spese relative alla vendita, fiscali e non, e così, in particolare, le imposte, tasse e spese tutte, comprese quelle notarili, quelle per il passaggio di proprietà dei beni mobili registrati e per le assicurazioni obbligatorie (es. RC autoveicoli, che l'acquirente dovrà procurarsi autonomamente e direttamente) e degli altri beni mobili, quelle relative alla cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, dei vincoli di terzi, privilegi anche fiscali, e quelle per la registrazione dell'atto di trasferimento ed altri eventuali oneri e spese.

Qualora la vendita sia soggetta, in tutto o in parte, a IVA, anche a seguito di espressa opzione per l'IVA esercitata dal venditore ove normativamente previsto e impregiudicato il diritto del venditore di esercitare tale opzione, la parte acquirente è tenuta a versarla nei termini previsti per il pagamento del prezzo di aggiudicazione.

In caso di mancato perfezionamento del trasferimento di proprietà per fatto o colpa dell'aggiudicatario, 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.

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.

Poiché, allo stato attuale, l'appartamento compreso nel complesso immobiliare è occupato, senza titolo, tale appartamento sarà trasferito in tale stato (occupato) all'aggiudicatario, il quale dovrà assumere autonomamente le iniziative che riterrà più opportune per liberare l'immobile o per disciplinarne l'uso, in tutti i casi con espresso esonero e manleva della Procedura, del Curatore e/o di Gobid Group da ogni obbligazione, onere e responsabilità al riguardo.

Attualmente gli immobili sono anche occupati, oltre che dai beni mobili oggetto della presente vendita, da altri beni e cespiti residuali, non inventariati dalla procedura, per lo più di scarso valore e

da smaltire. Gli immobili saranno trasferiti occupati da tali altri beni e l'aggiudicatario dovrà assumere autonomamente le iniziative che riterrà più opportune per la liberazione e, in tutti i casi, si obbliga a farsi carico di tutti gli eventuali costi di smaltimento e pulizia, con espresso esonero e manleva della Procedura, del Curatore e/o di Gobid Group da ogni obbligazione, onere e responsabilità al riguardo.

Con la partecipazione alla presente procedura di vendita, l'Utente dichiara altresì di conoscere e di accettare che è bene comune all'intero Immobile anche il mappale censito al Catasto del Comune di San Bonifacio (VR), al foglio 14, particella 1360 sub 2, area urbana, intestata ad un'altra procedura fallimentare, che pertanto non sarà oggetto di trasferimento e dichiara di esonerare e manlevare espressamente la Procedura, il Curatore e/o Gobid Group da ogni obbligazione, onere e responsabilità al riguardo.

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

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

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).

-----, -----  
Il Curatore  
-----