

TRIBUNALE DI VERONA**Liquidazione del Patrimonio nn. 19/2018 -20/2018****Giudice Delegato: Dott. Pier Paolo Lanni****Liquidatore: Dott. Lorenzo Miollo****AVVISO DI VENDITA**

Il sottoscritto Dott. Lorenzo Miollo, quale liquidatore delle procedure in epigrafe identificate

PREMESSO

che il G.D. ha autorizzato ad effettuare la vendita dei beni afferenti alle Procedure suindicate 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).

RENDE NOTO

che, in esecuzione del programma di liquidazione relativo alle procedure in epigrafe indicate, 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.21954**Lotto 1 - Complesso immobiliare "Corte Braida" e terreno ad Erbè (VR)**

Complesso immobiliare "Corte Braida" e terreno ad Erbè (VR), Via Braida/Via Cortine/Via Giovanni Paolo II

Gli immobili risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Erbè al Foglio 9:

Particella 45 – Sub 2 – Categoria A/2 – Classe 2 – Consistenza 16,5 vani – R.C. € 766,94

Particella 45 – Sub 3 – Categoria A/3 – Classe 1 – Consistenza 9,5 vani – R.C. € 314,01

Particella 45 – Sub 4 – Categoria C/2 – Classe 1 - Consistenza 159 mq – R.C. € 70,62

Particella 45 – Sub 5 – Categoria A/2 – Classe 2 - Consistenza 9,5 vani - R.C. € 441,57

Particella 45 – Sub 6 – Categoria D/2 – R.C. € 4.050,00

Particella 45 – Sub 7 – Categoria A/3 – Classe 1 - Consistenza 7 vani – R.C. € 231,37

I terreni risultano censiti al Catasto Terreni del Comune di Erbè al Foglio 9:

Particella 252 – Area rurale – Superficie 73 mq

Particella 253 – Area rurale – Superficie 42 mq

Particella 434 – Seminativo – Classe 2 – Superficie 629 mq – R.D. € 6,04 – R.A. € 3,09

Particella 436 – Seminativo – Classe 1 – Superficie 571 mq – R.D. € 6,96 – R.A. 3,69

Particella 697 – Seminativo – Classe 1 – Superficie 10.025 mq – R.D. € 122,19 – R.A. € 64,72

Il lotto in oggetto si compone di un antico complesso immobiliare denominato “Corte Braida” ed un vicino appezzamento di terreno siti nella periferia della città di Erbè.

L'antico complesso immobiliare “Corte Braida” si forma di ampia corte agricola storica costituita da un insieme di immobili ad uso della lavorazione del riso con attività di agriturismo in fase di sviluppo, abitazioni, piscina, stalla, due silos, area scoperta, fienile e rustici. Completa la proprietà un terreno.

La struttura si compone di:

- **SUB 2.** Abitazione principale originaria. L'abitazione originaria è stata ristrutturata ai piani primo e mezzanino e parte al piano terra, si articola su l'edificio a tre livelli fuori terra ed un mezzanino. Al piano terra si sviluppa un ampio ingresso, studio e collegamento con la zona antibagno e bagno dell'agriturismo, pranzo, cucina, soggiorno, disimpegno, bagno e vano scale di collegamento al piano primo. Al mezzanino è presente un'unità residenziale, ristrutturata, articolata con una stanza con soggiorno, camera e antibagno e bagno rivestito in ceramica dotato di lavandino, wc, bidet, vasca, termo arredo, mentre nelle rimanenti stanze impianto tradizionale con radiatori in ghisa. Al primo piano è presente un'unità residenziale, ristrutturato nel 2007, che si articola in soggiorno, cucina due camere, due bagni, guardaroba, ripostiglio e corridoio. Il pavimento è in parquet e l'impianto di riscaldamento è a pavimento. Il secondo piano-sottotetto non ha pavimentazione di finitura ma solamente un con massetto di cemento, le murature sono a vista in parte intonacate ed in parte a mattoni a vista.
- **SUB 3.** Ex abitazione lavoratori, costituito da un'unità ad uso residenziale originariamente utilizzate dai lavoratori impiegati, attualmente risulta essere ancora evidente la destinazione originaria che si articola su due livelli con quattro stanze al piano primo e quattro stanze al piano terra. L'unità è in condizione precarie e totalmente da ristrutturare.
- **SUB 4.** Ex magazzini/depositi. Magazzino/deposito agricolo articolato su due piani tra loro comunicanti con una scala. Lo stato fatiscente non attualmente utilizzabile e quindi da considerare integralmente da ristrutturare.
- **SUB 5.** Casa di abitazione e vano tecnico. Abitazione che si sviluppa due piani fuori terra, completamente ristrutturata, articolata in ingresso, soggiorno a doppia altezza e cucina a vista, bagno, disimpegno, studio e scala di collegamento al piano primo, soppalco a vista sul soggiorno, corridoio, salottino, n.3 camere con bagno

personale e ampio porticato prospiciente il cortile interno, in aderenza alla zona bed & breakfast. Il pavimento del piano primo è in parquet. L'impianto di riscaldamento e raffrescamento è a pavimento. Piccolo vano tecnico in cemento, con tre portoni in pvc per impianti tecnologici, boiler d'accumulo e caldaia.

- **SUB 6.** Fabbricati vari del complesso aziendale. – zona agriturismo – sono presenti n.3 stanze intercomunicanti, adibite a sala pranzo con piccolo angolo cottura, ripostiglio e deposito, Ha impianto di aspirazione ed impianto di riscaldamento a pavimento. Al piano terra si prosegue con la zona cucina. Ampio porticato. - Locale posto al piano primo n. 3 camere con bagno. Locale magazzino per deposito cereali/riso, sulla copertura è installato un impianto fotovoltaico; precisamente sono due impianti attigui, il primo di 18,9 KWp per l'azienda e il secondo di 4,2 kwp per uso residenziale. Locale adibito a sala pranzo dell'attività di agriturismo di recente ristrutturazione, collegata alla riseria e alla successiva cucina. Locale Porticato con stalla, posta nella parte centrale della corte, non più funzionante, e soprastante fienile. Locale Portico al piano terra e soffitta-granaio al piano primo, un vano centrale termica ed un deposito. la zona soffitta- granaio, accessibile solo dal map. 45 sub1, dalla soffitta dell'abitazione originaria, ha tetto in legno a vista con capriate di diverse altezze; il pavimento è composto dal tavolato in legno della struttura e pareti in parte intonacate. Locale piscina (m 14 x 6) con zona solarium.

- **SUB 7.** Ex abitazione custode. abitazione fatiscente, in aderenza alla stalla fienile, si sviluppa su due livelli, terra e primo e si articola in tre stanze ed accessori al piano terra e tre stanze e accessori al piano primo. L'immobile è completamente da ristrutturare.

Sono presenti irregolarità urbanistiche da sanare.

L'immobile è allo stato occupato, è già presente nel decreto di apertura delle procedure di liquidazione del patrimonio l'ordinanza di liberazione dell'immobile a far data dalla vendita.

Il terreno di cui alla particella 697 ricade in "Area verde privato vincolato" ed è regolato dall'art. 48 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG.

Prezzo Base: € 252.000,00 (euro duecentocinquantaduemila/00) oltre oneri se dovuti

Cauzione: € 25.200,00

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, 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 60 giorni computati a partire dalla data di pubblicazione del relativo avviso di vendita.

Si aprirà il giorno **08/03/2024 ore 16:30**

e terminerà il giorno **28/05/2024 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 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, 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 conto corrente indicato nelle condizioni specifiche di vendita e nella pagina della registrazione, secondo le modalità ivi riportate.

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.

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.

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 – 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, 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.

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

In caso di unica offerta si procederà all'aggiudicazione (provvisoria) all'unico offerente.

Si fa presente in ogni caso che è riconosciuta facoltà di presentare offerta migliorativa superiore di almeno il 10% del prezzo di aggiudicazione entro 10 giorni dall'aggiudicazione provvisoria; in tal caso si precisa che si procederà alla riapertura della gara tra aggiudicatario provvisorio e nuovo offerente.

Dalla data dell'aggiudicazione definitiva, che interverrà decorsi 10 giorni dall'aggiudicazione provvisoria senza che nessuno presenti offerte migliorativa oppure, nel caso in cui vengano presentate, dalla conclusione dell'asta tra aggiudicatario provvisorio e nuovo offerente, 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 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 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione definitiva.

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 (dieci) giorni dall'aggiudicazione definitiva.

TRASFERIMENTO DI PROPRIETA' IMMOBILI

Il trasferimento della proprietà avverrà con atto di Notaio designato dal Liquidatore 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.

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, spettanti alla casa d'aste Gobid International Auction Group s.r.l, 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.

- prima del completamento delle operazioni di vendita il liquidatore 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 liquidatore
- pubblicata integralmente sul sito internet www.gobidreal.it.

Verona, 12 aprile 2024

Il Liquidatore

Dott. Lorenzo Miollo



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