

Tribunale di Verona

Fallimento n. 153/2018 R.G.

Giudice Delegato: Dott.ssa Cristiana Bottazzi

Curatore: Dott. Stefano Romito

### AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto, Dott. Stefano Romito, quale Curatore della Procedura in epigrafe indicata,

### PREMESSO

che il G.D. ha autorizzato la vendita dei beni acquisiti alla massa attiva della Procedura 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 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](http://www.gobidreal.it)

**Asta n.33685.3**

**Lotto 3 - Appartamento con magazzino a San Pietro di Morubio (VR)**

**Appartamento con magazzino a San Pietro di Morubio (VR), Via Alcide de Gasperi**

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di San Pietro di Morubio al Foglio 8:

Particella 690 – Sub 1 – Categoria A/3 – Classe 2 – Consistenza 6 vani – R.C. € 244,80

Particella 690 – Sub. 2 -Categoria C/2 – Classe 2 – Consistenza 165 mq – R.C. € 102,26

L'immobile in oggetto si sviluppa su due livelli, piano terra e piano primo.

Il piano terra, a cui si accede dalla corte pertinenziale esclusiva, è adibito a studio, lavanderia, cucina e zona soggiorno-pranzo. Dalla scala presente nel disimpegno/ingresso si accede al piano primo che è suddiviso in tre camere da letto, un bagno ed un ripostiglio.

Il magazzino è sito in adiacenza al fabbricato residenziale e vi si accede dalla corte pertinenziale.

**Si precisa che:**

- L'immobile è libero da cose e persone;
- il tetto è danneggiato con gravi infiltrazioni.

Si segnala che limitatamente al il tetto del magazzino adiacente al fabbricato residenziale di cui al Lotto sopra citato è crollato, come da segnalazione pervenuta agli Organi della Procedura.

**Titolarità del diritto**

Il bene viene venduto per la piena proprietà (100/100).

A tal fine si precisa che la procedura concorsuale è titolare della quota 1/2 del bene; la quota residua viene ceduta unitamente alla quota in titolarità della procedura, in forza di espressa autorizzazione e delega conferita alla stessa, consentendo pertanto la vendita dell'intera piena proprietà.

**Prezzo Base: € 45.870,00 (euro quarantacinquemilaottocentosettanta/00) oltre oneri se dovuti**

**Cauzione: € 4.587,00**

**Rilancio minimo: € 1.000,00**

**Asta n.33685.4**

**Lotto 4 - Terreno edificabile a San Pietro di Morubio (VR)**

Terreno edificabile a San Pietro di Morubio (VR), Via Alcide de Gasperi

Il terreno risulta censito al Catasto Terreni del Comune di San Pietro di Morubio al Foglio 8:

Particella 167 – Seminativo – Classe 2 – Superficie 1.060 – R.D. € 10,68 – R.A. € 5,20

**Il terreno in oggetto ricade in zona C1.1/103 residenziale di completamento.**

L'accesso al terreno si ha direttamente da via De Gasperi. La giacitura è pianeggiante ed è attualmente incolto.

**Titolarità del diritto**

Il bene viene venduto per la piena proprietà (100/100).

A tal fine si precisa che la procedura concorsuale è titolare della quota 1/2 del bene; la quota residua viene ceduta unitamente alla quota in titolarità della procedura, in forza di espressa autorizzazione e delega conferita alla stessa, consentendo pertanto la vendita dell'intera piena proprietà.

**Prezzo Base: € 20.970,00 (euro ventimilanovecentosettanta/00) oltre oneri se dovuti**

**Cauzione: € 2.097,00**

**Rilancio minimo: € 1.000,00**

**Asta n.33685.5**

**Lotto 5 - Terreno edificabile a San Pietro di Morubio (VR)**

Lotto edificabile a San Pietro di Morubio (VR), via Aurelio Gobetti

Il terreno risulta censito al Catasto Terreni del Comune di San Pietro di Morubio al Foglio 11:

Particella 431 – Seminativo – Classe 2 – Superficie 5.486 – R.D. € 54,97 – R.A. € 26,92

La tettoia risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di San Pietro di Morubio al Foglio 11:

Particella 432 – Categoria C/7 – Classe 1 – Superficie 64 mq – R.C. € 42,97

Il lotto in oggetto è formato da due particelle di terreno adiacenti.

La particella 431 ha giacitura pianeggiante ed una parte è attualmente lasciata a verde, mentre la porzione rimanente risulta asfaltata in quanto funge da ingresso per il complesso industriale limitrofo.

La particella 432 risulta completamente asfaltata e su di essa è presente una porzione di tettoia metallica che fa parte del complesso industriale limitrofo.

**I terreni ricadono nella Zona Territoriale Omogenea C2/270 residenziale di espansione con obbligo di Piano Urbanistico Attuativo.**

**Prezzo Base: € 31.460,00 (euro trentunmilaquattrocentosessanta/00) oltre oneri se dovuti**

**Cauzione: € 3.146,00**

**Rilancio minimo: € 1.000,00**

**Asta n.33685.7**

**Lotto 7 - Complesso industriale con abitazione a San Pietro di Morubio (VR)**

**Complesso industriale con abitazione a San Pietro di Morubio (VR), Via Palazzina**

Gli immobili risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di San Pietro di Morubio al Foglio 2:

Particella 28 – Sub 1 – Categoria D/7 – R.C. € 14.251

Particella 29 – Sub 1 – Categoria D/7 – R.C. € 460 – Piena Proprietà

Particella 93 – Sub 1 – Categoria D/7 – R.C. € 9.856 – Piena Proprietà

Particella 93 – Sub 2 – Categoria C/6 – Classe 3 – Consistenza 15 mq – R.C. € 32,54 – Piena Proprietà

Particella 93 – Sub 3 – Categoria C/6 – Classe 3 – Consistenza 15 mq – R.C. € 32,54 – Piena Proprietà

Particella 93 – Sub 4 – Categoria C/6 – Classe 3 – Consistenza 13 mq – R.C. € 28,20 – Piena Proprietà

Particella 93 – Sub 5 – Categoria A/2 – Classe 2 – Consistenza 10 vani – R.C. € 593,93 – Piena Proprietà

Il lotto in oggetto è formato da un compendio industriale formato da più fabbricati e da un edificio residenziale.

Il compendio industriale è composto da:

- Capannoni adibiti a locali deposito, di costruzione remota in condizioni precarie, e laboratori con uffici e servizi igienici. Una porzione degli immobili è di più recente realizzazione ed è stata adibita a deposito dei semilavorati;
- Tettoie, con una superficie totale di 660 mq, in struttura metallica per lo stoccaggio del legname;

- Tre autorimesse realizzate con struttura in muratura e dotate di basculante.

Si segnala che le coperture delle tettoie e del capannone risultano danneggiate con conseguenti infiltrazioni.

Il materiale presente all'interno dell'immobile è compreso nella vendita.

L'edificio residenziale, di 270 mq, si colloca all'ingresso del compendio e si sviluppa su due livelli. Il piano terra, a cui si accede dalla corte comune, è suddiviso in ingresso, soggiorno, cucinino, zona lavanderia, un bagno ed una grande taverna. E' presente un locale che un tempo era adibito a centrale termica. Salendo la scala interna si arriva al piano primo che è stato totalmente adibito a zona notte e che si compone di quattro camere da letto, un disimpegno ed un bagno. L'accesso al grande terrazzo si ha da una delle camere del piano.

Si prega di notare che sono presenti irregolarità urbanistiche che andranno sanate.

Si segnala la presenza di eternit nelle coperture.

Si fa inoltre presente che l'immobile è attualmente utilizzato e in caso di aggiudicazione sarà liberato a cura della Procedura.

**Titolarità del diritto**

Il bene viene venduto per la piena proprietà (100/100).

A tal fine si precisa che la procedura concorsuale è titolare della quota 1/2 del bene; la quota residua viene ceduta unitamente alla quota in titolarità della procedura, in forza di espressa autorizzazione e delega conferita alla stessa, consentendo pertanto la vendita dell'intera piena proprietà.

**Prezzo Base: € 491.520,00 (euro quattrocentonovantunomilacinquecentoventi/00) oltre oneri se dovuti**

**Cauzione: € 49.152,00**

**Rilancio minimo: € 5.000,00**

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](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 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 **13/10/2026 alle ore 15:00** e terminerà il giorno **14/12/2026 alle ore 15:00**, 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 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.

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):

- 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 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, 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.

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.

È 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](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 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](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.

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 90 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 10 giorni dall'aggiudicazione (provvisoria).

### 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 connesse alla Procedura d'interesse.

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, per causa imputabile all'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.

Qualora la vendita non dovesse risultare possibile per cause estranee all'aggiudicatario, l'aggiudicazione sarà da intendersi annullata e gli importi eventualmente versati saranno restituiti allo stesso, senza che ciò possa determinare l'insorgenza di alcun diritto o pretesa alla conclusione della vendita o al risarcimento del danno in favore del soggetto individuato quale aggiudicatario.

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, spettanti alla casa d'aste GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP Srl, 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% |

\* 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 utisuddivisa 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 sopracitata.

## 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, 29/03/2026

Il Curatore  


