

TRIBUNALE DI VERONA

FALLIMENTO Autotrasporti Zorzi Aldo e Figli s.n.c. e dei soci

Meneghelli Ottavia, Zorzi Paola e Zorzi Daniela

R.F. 26/2022

GIUDICE DELEGATO: Dott. Pier Paolo Lanni

CURATORE: Avv. Riccardo Cinti

AVVISO DI VENDITA

Il Curatore della procedura in epigrafe

AVVISA

della vendita dei seguenti immobili, **nella modalità telematica asincrona**, al prezzo base e con il rilancio minimo di seguito riportato:

LOTTO 1: compendio immobiliare sito in Verona (VR) Strada della Genovesa n. 88 costituito da:

- BENI IMMOBILI IN VERONA IN COMPROPRIETA' ALLA AUTOTRASPORTI ZORZI (500/1000) ALDO E FIGLI ED A MENEGHELLI OTTAVIA (500/1000): piccolo fabbricato adibito ad ufficio in muratura intonacata con serramenti metallici. La società fallita e la socia fallita personalmente sono comproprietarie sia del fabbricato che dei mappali che compongono il piazzale in ghiaietto utilizzato, in passato, per deposito mezzi. Tra le particelle di catasto terreni in questo lotto anche il mappale 65 con qualità Fabbricato urbano da accertare. Il mappale 62 in mappa comprende parte della "piazzetta" prospiciente il cancello carraio in corrispondenza di cartello "proprietà privata".
- BENI IMMOBILI IN VERONA PROPRIETA' DEI SOCI FALLITI PERSONALMENTE: fabbricato ad uso residenziale si compone di tre appartamenti da piano terra a piano secondo, mansardato, oltre a vano ad uso cantina al piano interrato con accesso dall'esterno con scala esclusiva che insiste sull'area esclusiva del mappale 64 sub 1. L'edificio seppur in buono stato di conservazione è comunque da ritenersi da ristrutturare. Tutte le unità immobiliari hanno accesso sul vano scale comune. Per quanto riguarda il mappale 106, detto mappale permette, passando da terreno di proprietà del Comune di Verona, di accedere alla Strada della Genovesa da cancello carrale. Si precisa, a tal proposito, che il Comune di Verona negli anni ha sempre dato in concessione, a fronte della corresponsione di un canone, tale area alla

società che l'ha da sempre utilizzata quale entrata/uscita per gli automezzi. La Concessione risulta scaduta il 01/01/2021.

- BENI IMMOBILI IN CORSO DI COSTRUZIONE: fabbricato in corso di costruzione con pratica edilizia abilitativa che include anche la sistemazione del mappale 65. Il fabbricato è adibito ad autorimessa a piano terra, Piano Primo e piano ammezzato sono stati dichiarati nei titoli edilizi come deposito. A piano interrato, raggiungibile con rampa in cemento un altro deposito. I piani sono collegati tra loro da scala interna. La parte a ridosso dell'ampia rimessa viene in realtà utilizzata come officina ed è rappresentata in scheda catastale come deposito. Sopra l'ingresso dell'officina un'apertura che dà accesso al deposito di piano primo.

STATO DI POSSESSO: libero da persone, occupato da beni mobili che saranno oggetto di cessione congiuntamente all'immobile.

Identificazione catastale e provenienza:

- *BENI IMMOBILI IN VERONA IN COMPROPRIETA' ALLA AUTOTRASPORTI ZORZI ALDO E FIGLI ED A MENEGHELLI OTTAVIA:*

Immobile 1:

Quota di 1/1 di piena proprietà così suddivisa:

500/1000 Fallimento Autotrasporti Zorzi Aldo e figli sede Verona strada della Genovesa 88

500/1000 Fallimento Meneghelli Ottavia

Comune di VERONA – Zona 3

NCEU, foglio 364, strada della Genovesa:

- mappale 69, piano T, Zona 3, categoria A/10 classe 03, RC Euro 1.497,73.

Immobili 2:

Quota di 1/1 di piena proprietà così suddivisa:

500/1000 Fallimento Autotrasporti Zorzi Aldo e figli snc sede Verona strada della Genovesa 88

500/1000 Fallimento Meneghelli Ottavia

Comune di VERONA Sez B

CT, foglio 364:

-mappale 62, AREA URBANA, cons 290mq;

-mappale 65, FU D ACCERT, cons 22mq;

-mappale 68, FRUTT IRRIG, cl 02, cons. 519mq, RD Euro 7,98, RA Euro 5,23;

-mappale 70, FRUTT IRRIG, cl 02, cons. 2.220mq, RD Euro 34,15, RA Euro 22,36.

Provenienza: la Autotrasporti Zorzi ha acquisito i 500/1000 di piena proprietà degli immobili con atto costitutivo di società e conferimento del 25.09.1985 n. 7434 Repertorio Notaio Alberto Androvetto di Verona, trascritto, a Verona, in data 29.01.1986 ai n.ri 2380/1832. Per la quota di 500/1000 di proprietà della signora Meneghelli comunione legale dei beni con il signor ZORZI ALDO nato a San Martino Buon Albergo il 2.10.1933.

- *BENI IMMOBILI PROPRIETA' DEI SOCI FALLITI PERSONALMENTE:*

- **FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE:**

Quota di 1/1 di piena proprietà così suddiviso:

12/18 Fallimento Meneghelli Ottavia

2/18 Fallimento Zorzi Daniela

2/9 Fallimento Zorzi Paola

Comune di VERONA Sez B

NCEU, foglio 364, strada della Genovesa:

- mappale 63, sub. 1, piano S1-T, Zona 3, categoria A/3 classe 04, cons 5,5 RC Euro 624,91;

- mappale 63, sub. 2, piano 1, Zona 3, categoria A/3 classe 04, cons 6 RC Euro 681,72;

- mappale 63, sub. 3, piano 2, Zona 3, categoria A/3 classe 04, cons 5,5 RC Euro 624,91;

Comune di VERONA Sez B

CT, foglio 364,

-mappale 106, FRUTT IRRIG, cl 02, cons. 68mq, RD Euro 1,05, RA Euro 0,68.

- **IMMOBILE IN CORSO DI COSTRUZIONE:**

Quota di 1/1 di piena proprietà così suddiviso:

12/18 Fallimento Meneghelli Ottavia

2/18 Fallimento Zorzi Daniela

2/9 Fallimento Zorzi Paola

Comune di VERONA Sez B

NCEU, foglio 364, Strada della Genovesa n. 88:

- mappale 64, sub. 2, piano T, Zona 3, categoria C/6 classe 04, cons 130mq RC Euro 476,69;

- mappale 64, sub. 3, piano S1-T-1, Zona 3, categoria C/2 classe 03, cons 4131mq RC Euro 1.109,14.

Provenienza: 500/1000 della signora Meneghelli comunione legale dei beni con il signor ZORZI ALDO nato a San Martino Buon Albergo il 2.10.1933. La quota di 500/1000 divisa pro quota tra gli eredi del signor Zorzi Aldo in forza di denuncia di successione apertasi in data 5.06.1999, registrata presso l'Ufficio del Registro di Verona il 15.03.2001 al n. 55 Vol. 18 e trascritta, a Verona, in data 6.04.2001 ai n.ri 13203/9212. Successivamente in causa morte del signor Zorzi Giorgio, la quota di 2/18 è stata divisa tra gli eredi in forza di denuncia di successione apertasi in data 25.04.2006, registrata presso l'Ufficio del Registro di Verona il 10.07.2008 al n. 58 Vol. 154 e trascritta, a Verona, in data 19.08.2008 ai n.ri 36962/23420. Con successivo atto al repertorio 5944 e di raccolta 4741 della Notaio Ludovica Piro, stipulato in data 26/02/2026 e registrato a Verona il 3 marzo 2026 al numero 6601 serie 1T, trascrizione del 4 marzo 2026 ai numeri 5878/801, le quote in capo agli eredi del sig. Zorzi Giorgio sono state trasferite al fallimento della signora Zorzi Paola.

STATO DI POSSESSO: libero da persone, occupato da arredi che verranno ceduti congiuntamente all'immobile.

Valore di perizia: € 518.000,00 (euro cinquecentodiciottomila/00).

Base d'asta: € 518.000,00 (euro cinquecentodiciottomila/00).

Offerta minima non inferiore al prezzo base d'asta.

Rilancio minimo in caso di gara competitiva: € 3.000,00 (euro tremila/00).

Per una migliore individuazione degli immobili, delle loro caratteristiche, identificazione catastale, autorizzazioni edilizie, inquadramento urbanistico oltre oneri e vincoli tutti, si rimanda alla perizia di stima redatta dal perito incaricato Geom. Aldo Astolfi del 16.06.2026, a costituire parte integrante ed essenziale del presente avviso di vendita.

Eventuali difformità descrittive fra le descrizioni del presente bando, quelle della perizia di stima e quelle degli atti di vendita saranno ritenute irrilevanti. In ogni caso, ferma la identificazione catastale, prevarrà quanto indicato nell'atto di trasferimento.

Esclusivamente sui concorrenti grava l'onere di acquisire una perizia di stima aggiornata rispetto a quella allegata al presente avviso e di verificare la sussistenza di eventuali modificazioni urbanistiche intervenute successivamente al deposito della perizia di stima sopra menzionata e alla pubblicazione del presente avviso.

Gli immobili vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano. Eventuali beni mobili ivi presenti dovranno essere smaltiti a cura e spese dell'aggiudicatario, senza che alcuna responsabilità e onere di qualsivoglia natura possano essere imputati alla procedura, agli eredi, ai loro legali o a Parva Domus S.r.l.

Si segnala agli interessati che gli immobili risultano parzialmente difformi dal punto di vista catastale ed urbanistico, secondo quanto meglio indicato nella perizia sopra citata. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché avvii il procedimento di sanatoria degli abusi entro 120 giorni dall'atto, e fermo restando, in ogni caso, gli ordini di demolizione in forza dei provvedimenti giudiziari meglio descritti in perizia.

Sotto il profilo degli oneri e dei vincoli, si segnala – come indicato anche in perizia - la ricezione di una missiva inviata dalla società "A4 Autostrada" che riferiva in merito alla verifica di conformità urbanistica per la potenziale apposizione di un vincolo preordinato all'esproprio gravante sul mappale 106. Si precisa tuttavia che, non avendo la società dato alcun seguito alla predetta comunicazione e in assenza di atti formali di imposizione del vincolo, non sussistono allo stato attuale elementi tali da richiedere lo stralcio del cespite dalla consistenza immobiliare, né ragioni per considerare l'immobile gravato da procedure espropriative in corso.

MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA GARA

La gara si svolgerà nella modalità asincrona così come definita dall'art. 2 del DM 32/2015 che prevede che i rilanci possono essere formulati unicamente in modalità telematica.

Decorso il termine per l'iscrizione alla gara il Gestore della Vendita visualizzerà le offerte pervenute telematicamente e i documenti ad esse allegati e autorizzerà gli offerenti a partecipare all'asta.

Gli offerenti telematici autorizzati a partecipare alla gara dovranno effettuare il login alla pagina della vendita nella data e ora indicati per l'inizio della gara.

La gara, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IN MODALITA' TELEMATICA

Le offerte telematiche dovranno essere presentate tramite il portale www.fallcoaste.it, previo collegamento e accesso gratuito al sito e selezione del Lotto di interesse.

Sul sito del Gestore è presente il comando "Iscriviti alla vendita" che consente la compilazione del modulo ministeriale di presentazione dell'offerta. Per la compilazione del modulo di presentazione offerta si rimanda al manuale messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, consultabile al link: https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_Offerta_Telematica_vp1.1.pdf.

L'offerta, che deve essere munita di marca da bollo telematica di € 16,00 (cd. digitale, da pagarsi su pst.giustizia.it), si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. L'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero cui inviare il file criptato contenente l'offerta telematica e gli allegati è il seguente: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'utente è responsabile dei propri codici di accesso (username e password), e non potrà cederli o divulgarli a terzi, in quanto attraverso tali codici avverrà la sua identificazione nel sistema.

I riferimenti inseriti in fase di registrazione al portale da parte del soggetto interessato (o successivamente modificati dallo stesso) saranno utilizzati per l'invio di tutte le comunicazioni inerenti la Procedura ed è onere del soggetto registrato aggiornare tempestivamente nel proprio profilo qualsiasi variazione dell'indirizzo e-mail.

Il sistema prevede che le offerte telematiche possano essere inoltrate fino alle ore 12.00 del giorno lavorativo antecedente la data fissata per l'esame delle offerte, ad eccezione del sabato, della domenica e dei giorni festivi.

Sarà cura dell'offerente telematico provvedere ad inoltrare la propria offerta, unitamente a tutta la documentazione richiesta, entro tale termine. Offerte pervenute oltre il termine sopra indicato non saranno ammesse all'asta.

Per le offerte presentate in modalità telematica la cauzione, pari al 10% dell'importo offerto, deve essere versata a mezzo bonifico bancario, da effettuarsi sul conto intestato a "Parva Domus S.r.l." aperto presso la Banca Cassa Padana – IBAN IT61F0834054490000002157760. Il bonifico dovrà contenere nella causale il nome della Procedura, la data fissata per la gara e il numero del Lotto.

L'accredito del bonifico dovrà essere disponibile sul conto corrente della Procedura entro il termine ultimo fissato per la presentazione delle offerte, a pena inammissibilità dell'offerta.

Agli offerenti che non risulteranno aggiudicatari verrà restituito l'importo del deposito presentato a titolo cauzionale, al netto di eventuali oneri bancari, a mezzo bonifico sulle coordinate bancarie indicate in fase di presentazione dell'offerta, solo a seguito di autorizzazione da parte degli Organi della Procedura.

L'offerta dovrà contenere i seguenti dati, con la precisazione che quanto eventualmente non previsto dal modulo online dovrà essere riportato in un separato documento, da allegare all'offerta telematica:

- a) se l'offerente è una persona fisica, il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, l'eventuale partiva Iva, il domicilio, lo stato civile ed il recapito telefonico dell'offerente. Se l'offerente è coniugato o unito civilmente (v. L. n. 76/2016) in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge o del contraente. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- b) se l'offerente è soggetto diverso dalla persona fisica, la denominazione o ragione sociale, la sede, la partita IVA ed il numero di iscrizione al Registro delle Imprese;
- c) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, anno e numero della procedura;
- d) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore all'offerta minima indicata nel presente avviso;
- e) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore al termine di pagamento indicato nel presente avviso. L'offerente che, in fase di presentazione dell'offerta, indichi un termine di pagamento inferiore a quello stabilito nel

presente avviso, si impegna a rispettare tale termine, a pena decadenza della cauzione. L'indicazione di un termine superiore non comporta l'inammissibilità dell'offerta, ritenendosi d'ufficio uniformato alle condizioni e termini di pagamento di cui al presente avviso.

- f) l'importo versato a titolo di cauzione, con data orario e numero di CRO del relativo bonifico, nonché il codice IBAN del conto corrente sul quale la cauzione è stata addebitata;
- g) l'indicazione di un indirizzo di posta elettronica certificata e l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le prescritte comunicazioni, di pertinenza dell'offerente o del suo procuratore legale che ha effettuato il deposito.

Non sarà possibile intestare il bene a soggetto diverso da quello che formula l'offerta.

Saranno ritenute irricevibili offerte sottoposte a condizione.

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile.

A pena inammissibilità, all'offerta telematica dovranno essere allegati:

- la copia di un documento d'identità dell'offerente, se si tratta di persona fisica, in corso di validità; in caso di stranieri non cittadini comunitari la copia del permesso di soggiorno, in corso di validità;
- se l'offerente è persona fisica coniugata in regime di comunione legale dei beni, la copia del documento di identità del coniuge, in corso di validità; in caso di stranieri non cittadini comunitari la copia del permesso di soggiorno, in corso di validità. Qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge, autenticata da pubblico ufficiale;
- se l'offerente è società, il certificato rilasciato dal competente Registro delle Imprese (o visura, con data non antecedente a tre mesi rispetto alla data della vendita), la copia del documento d'identità di chi sottoscrive l'offerta in rappresentanza della società e che parteciperà alla gara, in corso di validità, la copia dell'atto che attribuisce al rappresentante della società i relativi poteri, se l'offerente è una società o un ente iscritto al Registro delle Imprese;
- fotocopia dell'atto costitutivo, dello statuto e delle delibere attributive dei relativi poteri, oltre alla copia del documento di identità in corso di validità del legale rappresentante, se l'offerente è un soggetto di diritto non iscritto al Registro delle Imprese;
- la dichiarazione di irrevocabilità dell'offerta e di espressa di accettazione del bene posto in vendita come "visto e piaciuto" nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e l'espressa

accettazione di tutte le condizioni previste nel presente bando e nella documentazione allo stesso allegata;

- copia della contabile di bonifico relativa al versamento della cauzione.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti, o dal legale rappresentante della società offerente) o da suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ul.co. c.p.c. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, con data antecedente a quella del deposito dell'offerta.

Il medesimo presentatore può far pervenire per ciascuna gara l'offerta di un solo soggetto.

Dopo la prima, le altre offerte sono dichiarate inammissibili. La prima è quella giunta, secondo la ricevuta generata di cui sopra, in data e/o orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso presentatore.

Quando l'offerta è formulata da più soggetti, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata utilizzata per la trasmissione dell'offerta telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, con data antecedente a quella del deposito dell'offerta.

Le offerte "per persone da nominare", a norma dell'art. 579, III comma, c.p.c., potranno essere formulate solo da soggetti con la qualifica di avvocato.

Nell'ipotesi di cui al predetto art. 579, III comma, c.p.c., il mandato speciale dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma I, c.p.c.

PER AGEVOLARE LE OPERAZIONI DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA È A DISPOSIZIONE UN SERVIZIO GRATUITO DI ASSISTENZA TELEFONICA AL NUMERO 035/4284671 int. 2, dal lunedì al venerdì nei seguenti orari: 8.30/12.00 -14.00/17.00.

MODALITA' DI AGGIUDICAZIONE

L'apertura delle buste avverrà il giorno 13.10.2026 alle ore 11:00 e segg., in modalità telematica.

In caso di unica offerta d'acquisto, se la stessa è pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato, si procederà senz'altro all'aggiudicazione in favore dell'unico offerente.

In caso di più offerte valide d'acquisto, il Curatore provvederà ad avviare la gara telematica tra gli offerenti con modalità asincrona, che avrà durata sino alle ore 15:00 della medesima giornata fissata per l'esame delle offerte.

Durante il periodo della gara ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito nel presente avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara, la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo alla sua conclusione, termine prorogato, se cadente di sabato, domenica o festivi, al primo giorno lavorativo successivo.

Si procederà quindi all'aggiudicazione a favore del migliore offerente, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica ovvero, in difetto di offerte in aumento, ad aggiudicare il bene al migliore offerente da individuarsi secondo il maggior prezzo offerto oppure, a parità di prezzo offerto, secondo la priorità temporale di deposito dell'offerta.

SALDO PREZZO E ATTO NOTARILE DI VENDITA

L'aggiudicatario definitivo dovrà provvedere al saldo del prezzo, imposte e tasse e oneri accessori di legge se dovuti, dedotta la cauzione già versata, entro e non oltre 90 (novanta) giorni dalla data di aggiudicazione. Il saldo prezzo dovrà essere effettuato mediante assegno circolare intestato alla Procedura o bonifico bancario da disporsi sul conto corrente IBAN che il curatore comunicherà.

Entro 15 (quindici) giorni dall'avvenuto saldo prezzo, l'aggiudicatario sarà tenuto a stipulare l'atto formale di trasferimento del bene, presso il Notaio in Verona (VR) che verrà definito dal Curatore.

Il mancato pagamento del saldo del prezzo, conformemente al presente avviso, farà decadere l'aggiudicatario dalla aggiudicazione e la somma versata a titolo di cauzione sarà acquisita dalla procedura a titolo di penale.

Non sono ammessi pagamenti rateali, restando in facoltà dell'aggiudicatario di mutuare anche l'intera somma.

L'aggiudicatario che intenda avvalersi di benefici fiscali, dovrà farne richiesta e renderne le relative dichiarazioni all'atto dell'aggiudicazione e, se richiesta, produrre la relativa documentazione entro il termine fissato per il versamento del prezzo e il trasferimento della proprietà.

L'acquirente dovrà altresì corrispondere direttamente alla società Parva Domus S.r.l. l'importo relativo ai diritti d'asta pari al 6% del prezzo di aggiudicazione oltre IVA, con un importo minimo fatturabile non inferiore ad € 500,00 oltre IVA.

I diritti d'asta dovuti a Parva Domus S.r.l. devono essere corrisposti a mezzo bonifico bancario, entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla data di aggiudicazione o comunque entro la data fissata per la stipula del trasferimento di proprietà, se antecedente.

Le imposte, le tasse, gli onorari, le spese di costituzione di eventuali vincoli pertinenziali e le spese del Notaio relative all'atto pubblico di trasferimento della proprietà di quanto aggiudicato, così come le imposte, le tasse e gli onorari e le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti su quanto aggiudicato saranno a esclusivo carico dell'aggiudicatario, da versarsi, in assegno circolare, contestualmente al rogito notarile.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura della Procedura e a spese dell'aggiudicatario.

CONDIZIONI DI VENDITA

Si precisa che gli immobili vengono trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui 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.

Trattandosi di vendita nell'ambito di una procedura concorsuale, effettuata a seguito di una procedura competitiva, assimilabile quindi ad una vendita coattiva, 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, 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.

La parte venditrice non presta né la garanzia per vizi o mancanza di qualità degli immobili, del suolo e del sottosuolo sul quale gli stessi insistono, né la garanzia della conformità degli impianti alla normativa vigente, al momento della loro realizzazione ed alla data del trasferimento, in materia di sicurezza, il cui adeguamento verrà pertanto sostenuto, se del caso, dalla parte Acquirente, né la garanzia di conformità urbanistica. La Procedura non assume, inoltre, alcuna responsabilità per evizione.

La Procedura non assume alcuna responsabilità per eventuali errori e/o omissioni contenute nelle perizie relative ai beni che compongono i Lotti oggetto di vendita, ivi incluse le volumetrie

indicativamente inserite in perizia, intendendosi liberata da ogni e qualsiasi responsabilità a riguardo. Eventuali adeguamenti alle normative vigenti e eventuali abusi edilizi, anche se suscettibili di sanatoria, relativamente ai beni immobili, saranno a totale carico dell'aggiudicatario, che ne sopporterà qualsiasi spesa e onere, con esonero della cedente da qualsiasi garanzia o onere al riguardo. In particolare, per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché avvii il procedimento di sanatoria degli abusi entro 120 giorni dall'atto.

Sarà onere dell'acquirente effettuare ogni verifica in merito alle condizioni di diritto e di fatto dei beni ricompresi nei Lotti a proprie spese, cura, onere e responsabilità.

Esclusivamente sui concorrenti grava l'onere di verificare la sussistenza di eventuali modificazioni urbanistiche intervenute successivamente al deposito delle perizie di stima.

MODALITA' DI VISIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili saranno visionabili fino a 10 (dieci) giorni lavorativi prima del termine ultimo stabilito per la presentazione delle offerte, fatta salva disponibilità del Commissionario, con il personale della società Parva Domus S.r.l. (visite@gruppoavacos.it), previo appuntamento da richiedere a mezzo almeno 10 (dieci) giorni prima della data desiderata per l'accesso, ovvero attraverso altra modalità che Parva Domus S.r.l. comunicherà.

La richiesta di visita potrà essere altresì inoltrata attraverso il Portale Nazionale delle Vendite Pubbliche.

Per richieste pervenute oltre il termine di cui sopra, Parva Domus S.r.l. non garantisce la possibilità di visionare gli immobili.

Gli immobili saranno visionabili unicamente nel caso in cui le condizioni dei medesimi consentano l'accesso degli interessati e del personale Parva Domus S.r.l. o da questa incaricato in condizioni di sicurezza. La valutazione delle condizioni di accesso è rimessa ad insindacabile giudizio al personale Parva Domus S.r.l. o da questa incaricato.

Per ogni altro aspetto qui non disposto trovano applicazione le norme civilistiche in materia.

Presentando un'offerta per la presente asta giudiziaria, l'offerente autorizza la società Parva Domus S.r.l./Pa.Do. S.r.l. alla conservazione e al trattamento dei propri dati personali ai sensi del Regolamento UE 2016/679.

Verona, li 23.07.2026

Il Curatore

Avv. Riccardo Cinti