

**Fallimento INDUSTRIA CHIMICA di SCARMAGNAN A. & C. Sas nonché del socio accomandatario SCARMAGNAN ALBERTO - RF 85/2013**  
**Data Sentenza: 26/06/2013**  
**Giudice Delegato: dott.ssa Cristiana Bottazzi**  
**Curatore: dott. Giulio Gastaldello**  
**Comitato creditori costituito il 29.10.2013**

## **Tribunale Civile e Penale di Verona**

### **Sezione Fallimentare**

*Fallimento Industria Chimica di Scarmagnan A. & C. nonché del socio accomandatario Scarmagnan Alberto – RF 85/2013*

***Istanza n. 73 - per la vendita di beni immobili e autorizzazione al pagamento della pubblicità degli avvisi di vendita***

***Massa attiva Fallimento Industria Chimica S.a.s. di Scarmagnan Alberto & C.***

Ill.mo Sig. Giudice Delegato, dott.ssa Cristiana Bottazzi,

il sottoscritto dott. Giulio Gastaldello, Curatore fallimentare della procedura in epigrafe,

#### **premesse**

che nella massa attiva della procedura **Industria Chimica s.a.s. di Scarmagnan**

**Alberto & C.** risultano acquisite le seguenti unità immobiliari:

#### **LOTTO UNICO:**

**Industria Chimica Scarmagnan Alberto & C. S.a.s. proprietaria per 1/1**

#### **Catasto Fabbricati- Comune di Minerbe:**

fg. 25 part. 102b 1 graffato m.n. 116 sub 1, cat. D/7, rendita € 19.739,99  
fg. 25 part. 116 sub 2, cat. A/3, classe 2, consistenza vani 6,5, rendita € 184,63  
fg. 25 part. 116 sub 3, cat. A/4, classe 2, consistenza vani 4, rendita € 119,82  
fg. 18 part. 73, cat. D/1, rendita € 26.695,66

#### **Catasto Terreni- Comune di Minerbe,**

fg. 25 part. 167, qualità incolto produtt., cl. U, sup. mq. 3698, RD € 3,80, RA € 0,95  
fg. 25 part. 171 qualità incolto produtt., cl. U, sup. mq. 2530, RD € 2,60, RA € 0,65  
fg. 25 part. 102, qualità Ente Urbano, sup. mq. 11187  
fg. 25 part. 116, qualità Ente Urbano, sup. mq. 490  
fg. 18 part. 73, qualità Ente Urbano, sup. mq. 25046

**Valore di stima € 3.085.000,00**



**Fallimento INDUSTRIA CHIMICA di SCARMAGNAN A. & C. Sas nonché del socio accomandatario SCARMAGNAN ALBERTO - RF 85/2013**  
**Data Sentenza: 26/06/2013**  
**Giudice Delegato: dott.ssa Cristiana Bottazzi**  
**Curatore: dott. Giulio Gastaldello**  
**Comitato creditori costituito il 29.10.2013**

In data 3 ottobre 2024 il diciottesimo tentativo di vendita con riduzione del 93,00%, ad € 249.000,00, è andato deserto ed i beni immobili non sono stati aggiudicati.

Il sottoscritto Curatore ritiene opportuno procedere con un ulteriore ribasso del 94,00% rispetto al valore indicato in perizia, e quindi con base d'asta € **199.000,00**.

#### **Pregiudizievoli:**

**1.-** Verbale di Pignoramento del 23/01/2012 a favore di "*Turatti Leonardo*" a carico della società fallita. Il Verbale è stato trascritto a Verona il 08/02/2012, **RG 5104, RP 3660**. Nel verbale sono ricompresi i seguenti beni:

Catasto Terreni – Comune di Minerbe (VR) - Foglio 25, mapp. n 167-171 fg 18 mapp. n. 871 (oggi unito al m.n. 73)

Catasto Fabbricati – Comune di Minerbe (VR) - Foglio 25, mapp. n 102 sub 1, Fg A/10 m.n. 73.

**2.-** Verbale di Pignoramento del 16/11/2012 a favore di "*Turatti Leonardo*" a carico della società fallita. Il Verbale è stato trascritto a Verona il 30/11/2012, **RG 40218, RP 28853**. Nel verbale sono ricompresi i seguenti beni:

Catasto Terreni – Comune di Minerbe (VR) - fg 18 mapp. n. 74 (oggi unito al m.n. 73).

**3.-** Sentenza Dichiarativa di Fallimento del 25/06/2013 a favore della massa dei creditori del Fallimento a carico della società fallita. La Sentenza è stata trascritto a Verona il 12/07/2013, **RG 24622, RP 16665**.

Nella Sentenza sono ricompresi i seguenti beni:

Catasto Terreni – Comune di Minerbe (VR) - fg 25 mapp. n. 167-171-102-116, fg. 18 m.n. 73;

Catasto Fabbricati – Comune di Minerbe (VR) - Foglio 25, mapp. n 102 sub 1 graffato m.n. 116 sub 1, m.n. 116 sub 2-3, Fg 18 m.n. 73.

**4.-** Ipoteca Legale del 10/12/2002 derivante da Atto Amministrativo, del valore totale di € 191.077,22 a favore della "*Servizio Riscossioni Tributi Concessione di Verona*" contro la società fallita. L'ipoteca è stata iscritta a Verona il 05/09/2003, **RG 36488, RP 7819**. L'ipoteca ricade **per l'intero** sui seguenti beni:

Catasto Terreni – Comune di Minerbe (VR) - Foglio 25, mapp. n 102-167-168-116-127-171 (oggi m.n. 102-116-167-171) fg 18 m.n. 871 (oggi unito al m.n. 73);

Catasto Fabbricati – Comune di Minerbe (VR) - Foglio B/7, mapp. n 102-123, m.n. 123 sub 2-3, m.n. 127 (oggi m.n. 116 sub 1-2-3 e m.n. 102 sub 1).

**5.** Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del 07/01/2003 per un valore totale di € 13.940,04 a favore di "*Sicurmax S.n.c.*", contro la società fallita. L'ipoteca è stata iscritta a Verona il 12/02/2004 **RG 5668, RP 1127**, la stessa ricade **per l'intero** sui seguenti beni:

Catasto Terreni – Comune di Minerbe (VR) - Foglio 25, mapp. n 102-167-168-116-127-171 (oggi m.n. 102-116-167-171) fg 18 m.n. 871 (oggi unito al m.n. 73);

Catasto Fabbricati – Comune di Minerbe (VR) - Foglio B/7, mapp. n 102-123, m.n. 123 sub 2-3, m.n. 127 (oggi m.n. 116 sub 1-2-3 e m.n. 102 sub 1).

**6.-** Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del 10/12/2003 per un valore totale di € 55.000,00 a favore di "*Perini Giampaolo*", contro la società fallita. L'ipoteca è stata iscritta a Verona il 23/02/2005 **RG 6917, RP 1565**, la stessa ricade **per l'intero** sui seguenti beni:

Catasto Terreni – Comune di Minerbe (VR) - Foglio 25, mapp. n 167-171-102-116 fg 18 mapp. n. 871-74 (oggi m.n. 73);



**Fallimento INDUSTRIA CHIMICA di SCARMAGNAN A. & C. Sas nonché del socio accomandatario SCARMAGNAN ALBERTO - RF 85/2013**  
**Data Sentenza: 26/06/2013**  
**Giudice Delegato: dott.ssa Cristiana Bottazzi**  
**Curatore: dott. Giulio Gastaldello**  
**Comitato creditori costituito il 29.10.2013**

Catasto Fabbricati – Comune di Minerbe (VR) - Foglio B/7, mapp. n 123 sub 1-2-3 (oggi m.n. 116 sub 1-2-3).

**7-** Ipoteca Legale del 25/05/2001 derivante da Atto Amministrativo, del valore totale di € 868.521,54 a favore della “*Uniriscossioni S.p.a.*” contro la società fallita. L’ipoteca è stata iscritta a Verona il 03/03/2005, **RG 8339, RP 1883**. L’ipoteca ricade **per l’intero** sui seguenti beni:

Catasto Terreni – Comune di Minerbe (VR) - Foglio 25, mapp. n 102-167-168-116-127-171 (oggi m.n. 102-116-167- 171) fg 18 mapp. n. 871 (oggi unito al m.n. 73);

Catasto Fabbricati – Comune di Minerbe (VR) - Foglio B/7, mapp. n 102-123, m.n. 123 sub 2-3, m.n. 127 (oggi m.n. 116 sub 1-2-3 e m.n. 102 sub 1).

**8-** Ipoteca Legale del 20/09/2007 derivante da Atto Amministrativo, del valore totale di € 2.476.691,66 a favore della “*Equitalia Nomos S.p.a.*” contro la società fallita. L’ipoteca è stata iscritta a Verona il 26/09/2007, **RG 46054, RP 11411**. L’ipoteca ricade **per l’intero** sui seguenti beni:

Catasto Terreni – Comune di Minerbe (VR) - Foglio 25, mapp. n 167-171-102-116 - fg 18 mapp. n. 74-871 (oggi m.n. 73);

Catasto Fabbricati – Comune di Minerbe (VR) - Foglio B/7, mapp. n 123 sub 1-2-3 (oggi m.n. 116 sub 1-2-3).

**9-** Ipoteca Legale del 09/09/2010, del valore totale di € 528.398,72 a favore della “*Equitalia Nomos S.p.a.*” contro la società fallita. L’ipoteca è stata iscritta a Verona il 10/09/2010, **RG 35778, RP 7916**. L’ipoteca ricade **per l’intero** sui seguenti beni:

Catasto Terreni – Comune di Minerbe (VR) - Foglio 25, mapp. n 167-171-102-116 - fg 18 mapp. n. 74-871 (oggi m.n. 73);

Catasto Fabbricati – Comune di Minerbe (VR) - Foglio 25, mapp. n 102 sub 1 – fg. B/7 m.n. 123 sub 2-3.

- La descrizione particolareggiata dei beni immobili, i dettagli catastali, le relative suddivisioni e frazionamenti sono riportati nella perizia di stima estesa dal geom. Alessio Maritati, depositata agli atti.
- Le unità immobiliari sono colpite da ipoteche o altre pregiudizievoli, come sopra riportato.
- Considerando che al sottoscritto Curatore Fallimentare - visti gli artt. 108 L.F. e 570 ss c.p.c. - appare opportuno e vantaggioso per la procedura che la vendita venga effettuata in un unico lotto, confermando la suddivisione degli immobili come indicato in perizia.
- I beni verranno posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, come sopra individuati, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive. La vendita avverrà comunque a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura o difformità rispetto a quanto riportato in perizia, nonché eventuali vizi od



**Fallimento INDUSTRIA CHIMICA di SCARMAGNAN A. & C. Sas nonché del socio accomandatario SCARMAGNAN ALBERTO - RF 85/2013**  
**Data Sentenza: 26/06/2013**  
**Giudice Delegato: dott.ssa Cristiana Bottazzi**  
**Curatore: dott. Giulio Gastaldello**  
**Comitato creditori costituito il 29.10.2013**

oneri di qualsiasi genere, anche se occulti, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

- Le offerte, con marca da bollo di € 16,00, non inferiori al prezzo base, dovranno pervenire in busta chiusa da depositare presso l'ufficio del Curatore dott. Giulio Gastaldello in Verona, Lungadige Sarmicheli n. 3, entro le ore **15,30** del giorno **27 febbraio 2025** mediante assegno circolare non trasferibile intestato "**Fallimento R.F. 85/2013**" nella misura del 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione;  
L'offerta dovrà contenere:
  - a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita;
  - b) i corrispondenti dati del coniuge, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni;
  - c) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
  - d) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione;
  - e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
  - f) fotocopia del documento d'identità, codice fiscale, regime patrimoniale (se coniugato);
  - g) per le società, Certificato di iscrizione del Registro Imprese o Certificato Camerale.
- Nell'avviso lo scrivente segnalerà che in data 01.03.2024 il Comune di Minerbe ha dato avvio al procedimento amministrativo ai sensi degli artt. 7 e 8 della l. n. 241/1990 e s.m.i. e dell'art. 192 D.Lgs. n. 152/2006. Allo stato, nonostante sia trascorso lungo tempo dalla scadenza prevista, (30 giorni) il procedimento non risulta più proseguito dal Comune.
- L'apertura delle buste avverrà davanti al Curatore nel suo ufficio in Verona, Lungadige Sarmicheli n. 3, il **27 febbraio 2025 alle ore 16,00** alla presenza degli offerenti.



**Fallimento INDUSTRIA CHIMICA di SCARMAGNAN A. & C. Sas nonché del socio accomandatario SCARMAGNAN ALBERTO - RF 85/2013**  
**Data Sentenza: 26/06/2013**  
**Giudice Delegato: dott.ssa Cristiana Bottazzi**  
**Curatore: dott. Giulio Gastaldello**  
**Comitato creditori costituito il 29.10.2013**

- In caso di unica offerta, con prezzo pari o superiore al valore stabilito come prezzo base per singolo lotto, la stessa sarà senz'altro accolta con redazione di verbale di aggiudicazione. Qualora vengano depositate più offerte di acquisto, si procederà immediatamente ad una gara informale fra gli offerenti partendo dall'offerta più alta e con rilancio minimo obbligatorio di € 1.000,00 (mille/00) per ciascun lotto. Il bene sarà aggiudicato al miglior offerente all'esito della gara. Agli offerenti che non risultino aggiudicatari sarà restituito immediatamente l'assegno circolare depositato come cauzione.
- L'aggiudicatario, entro il termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, dovrà depositare il saldo del prezzo, dedotta la cauzione già prestata, con assegno circolare non trasferibile intestato al fallimento o bonifico bancario, e quindi stipulare l'atto notarile di compravendita. In caso di mancato pagamento nei termini per fatto o colpa dell'aggiudicatario, e/o di mancata stipula dell'atto di compravendita, l'aggiudicatario si intenderà decaduto e si provvederà all'incameramento della cauzione.
- La cessione avverrà tramite rogito notarile presso il notaio che sarà individuato dalla procedura. Tutti gli oneri e le spese per la stipulazione dell'atto notarile sono a carico dell'aggiudicatario.
- Le imposte e spese tutte, comprese quelle per la cancellazione di ipoteche e altri oneri, nonché eventuale sanatoria, sono a carico dell'aggiudicatario.
- La cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli avverrà ai sensi dell'art. 108 L.F. previa emissione da parte del Giudice Delegato di decreto che ordini la cancellazione dei gravami iscritti e che verranno individuati dal Notaio rogante e con ogni onere e costo a carico dell'aggiudicatario. L'emissione del decreto potrà avvenire solo dopo il pagamento del saldo prezzo.



**Fallimento INDUSTRIA CHIMICA di SCARMAGNAN A. & C. Sas nonché del socio accomandatario SCARMAGNAN ALBERTO - RF 85/2013**  
**Data Sentenza: 26/06/2013**  
**Giudice Delegato: dott.ssa Cristiana Bottazzi**  
**Curatore: dott. Giulio Gastaldello**  
**Comitato creditori costituito il 29.10.2013**

- Le spese di pubblicazione degli avvisi di vendita immobiliare sono così riassunte: **(i)** € 100,00 per la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche – Ministero di Giustizia – dei due lotti; **(ii)** € 164,70 (€ 135,00 oltre Iva 22%) per la pubblicazione su Astalegale.net SpA, sito Aste Immobiliari; per un totale complessivo di **€ 264,70**.

Tutto ciò premesso e considerato, il sottoscritto Curatore fallimentare

**CHIEDE**

che l'Ill.mo Sig. Giudice Delegato, previo parere del Comitato dei creditori, voglia ordinare la vendita delle succitate unità immobiliari in unico lotto così composto:

**LOTTO UNICO:**

**Industria Chimica Scarmagnan Alberto & C. S.a.s. proprietaria per 1/1**

**Catasto Fabbricati- Comune di Minerbe:**

fg. 25 part. 102b 1 graffato m.n. 116 sub 1, cat. D/7, rendita € 19.739,99  
fg. 25 part. 116 sub 2, cat. A/3, classe 2, consistenza vani 6,5, rendita € 184,63  
fg. 25 part. 116 sub 3, cat. A/4, classe 2, consistenza vani 4, rendita € 119,82  
fg. 18 part. 73, cat. D/1, rendita € 26.695,66

**Catasto Terreni- Comune di Minerbe,**

fg. 25 part. 167, qualità incolto prod., cl U, sup. mq. 3698, RD € 3,80, RA € 0,95  
fg. 25 part. 171 qualità incolto prod., cl U, sup. mq. 2530, RD € 2,60, RA € 0,65  
fg. 25 part. 102, qualità Ente Urbano, sup. mq. 11187  
fg. 25 part. 116, qualità Ente Urbano, sup. mq. 490  
fg. 18 part. 73, qualità Ente Urbano, sup. mq. 25046

**Valore base d'asta € 199.000,00**

Autorizzare altresì lo scrivente a prelevare dal conto corrente vincolato **n. 8609** presso la Valpolicella Benaco Banca l'importo di **€ 264,70** al fine di effettuare il pagamento per la pubblicazione degli avvisi di vendita come indicato in premessa per complessivi € 264,70.

Con specifica istanza – ottenuta l'autorizzazione di cui sopra - verrà richiesta l'emissione del mandato telematico di pagamento.

*Allega:*

*01.- avviso di vendita*

*Parere del Comitato dei Creditori*

Con osservanza.

Verona, 9 ottobre 2024

Il Curatore fallimentare  
dott. Giulio Gastaldello

