

# TRIBUNALE DI VERONA

Sezione Fallimentare

FALLIMENTO n.5/2021

GIUDICE DELEGATO: Dott. Pier Paolo Lanni

CURATORE FALLIMENTARE: Dott.ssa Leila Maria Caserta

\*\*\*\*\*

## AVVISO DI VENDITA

La dott.ssa Leila Caserta con studio in Verona, Via Adua n.3, nominata curatore del fallimento n. 5/2021 del Tribunale di Verona

### AVVISA

che il giorno **10 aprile 2025 alle ore 15:00** si darà luogo alla vendita mediante procedura competitiva **sincrona mista** degli immobili sotto descritti, alle condizioni e modalità di seguito indicate.

#### **Lotto n.1**

nel Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (Vr), Via Brennero n.107, **piena proprietà** di fabbricato, composto da un'abitazione al piano primo, un negozio al piano terra, un vano scantinato, due cantine ed una corte comune, oltre ad un manufatto allo stato grezzo, censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (Vr):

Foglio 22, Mappale 921, Sub. 1 - Cat. A/2 – Classe 2 – Cons. 7,5 vani – R.C. € 406,71

Foglio 22, Mappale 921, Sub. 2 - Cat. C/1 – Classe 5 – Cons. 25 mq – R.C. € 309,87

Foglio 22, Mappale 921, Sub. 3 - Cat. C/1 – Classe 4 – Cons. 58 mq – R.C. € 617,06

Foglio 22, Mappale 921 sub 4 bcnc

**Prezzo base: € 192.000,00 (euro centonovantaduemila),**

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00,

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

#### **Situazione urbanistica e catastale:**

Per dettagli ed informazioni relative allo stato di fatto e di diritto degli immobili in vendita e agli eventuali abusi, vincoli e gravami iscritti, si rimanda integralmente alla perizia tecnica di stima e relativa integrazione. L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>a</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>a</sup> comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

### DETERMINA

di seguito le modalità di svolgimento della procedura competitiva e le principali condizioni di vendita.

#### **1 - Contenuto dell'offerta**

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita ciascun interessato dovrà depositare un'offerta di acquisto per il lotto, come meglio sopra individuato, che intende acquistare ad un prezzo non inferiore al prezzo base di vendita.

Ognuno tranne il fallito è ammesso ad offrire per l'acquisto del lotto personalmente o a mezzo di soggetto iscritto all'ordine degli avvocati, munito di procura speciale ad offrire e partecipare alla procedura di vendita, redatta nella forma della scrittura privata autenticata o dell'atto pubblico notarile.

La gara senza incanto si svolgerà nella modalità sincrona mista-così come definita dall'art. 2 del DM 32/2015 che prevede che i rilanci possono essere formulati sia in modalità cartacea che in modalità telematica.

L'offerta di acquisto può essere presentata:

- in modalità telematica, previo accesso al sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), selezione del bene di interesse e, tramite il comando "Iscriviti alla vendita", compilazione del modulo ministeriale di "presentazione offerta. Il "Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica" indicante tutti i passaggi necessari per completare la procedura di presentazione dell'offerta in modalità telematica è disponibile nel sito ufficiale del Ministero al seguente indirizzo: [http://pst.giustizia.it/PST/it/pst\\_26\\_1.wp?previousPage=pst\\_26&contentId=DOC4003](http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_26_1.wp?previousPage=pst_26&contentId=DOC4003) ;  
oppure
- in modalità cartacea, come meglio descritto al punto 2 del presente avviso, presso lo studio Caserta Leila in Verona, Via Adua n.3, previo appuntamento telefonico (Tel. 045591033).

Gli offerenti telematici, ovvero che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche, partecipano alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it).

Tra 120 e 180 minuti prima della gara le offerte verranno trasmesse al gestore della vendita.

Gli ammessi alla gara riceveranno, 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, all'indirizzo PEC indicato nel modulo ministeriale di offerta, le credenziali per accedere alla vendita in oggetto. Un ulteriore invito a connettersi per partecipare alle operazioni di vendita verrà trasmesso a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile fornito nell'offerta.

Per assistenza in merito alla presentazione delle offerte in modalità telematica si potrà contattare il numero 0444 346211 o scrivere all'indirizzo [help@fallco.it](mailto:help@fallco.it).

L'offerta dovrà contenere:

- se il soggetto cui andrà intestato l'immobile è persona fisica: il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale (o equivalente in caso di cittadino di Stato estero), residenza o se diverso domicilio, stato civile, indirizzo di posta elettronica, recapito telefonico; se il soggetto cui andrà intestato l'immobile è persona giuridica/ente: denominazione/ragione sociale, sede legale, codice fiscale e partita Iva, nonché cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e recapito telefonico del legale rappresentante. In ogni caso 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 sincrona mista;
- i corrispondenti dati del coniuge se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto, che **non potrà essere inferiore al prezzo base** indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione;

l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

L'offerente iscritto all'Ordine degli Avvocati può formulare anche un'offerta per persona da nominare ex art. 579 comma 3 c.p.c., in questo caso il procuratore deve dichiarare nei tre giorni successivi all'aggiudicazione (termine improrogabile) al curatore le generalità della persona per la quale ha presentato l'offerta depositando il mandato speciale in forma scritta (redatto nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata) conferitogli dalla stessa persona nominata, che deve avere data certa anteriore all'aggiudicazione; il mandato può essere sostituito dalla dichiarazione di accettazione della persona nominata (parimenti redatto nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata) da depositarsi sempre nel medesimo termine improrogabile di tre giorni.

Le previsioni relative al contenuto e agli allegati dell'offerta sono stabilite a pena d'invalidità della stessa e di esclusione dell'offerente dal successivo svolgimento della procedura competitiva.

## **2 - Termine e modalità di deposito dell'offerta e della cauzione**

Le offerte di acquisto (in bollo) dovranno essere presentate, per ciascun lotto, **entro le ore 13:00 del 09.04.2025**.

L'offerta cartacea deve essere depositata, previo appuntamento, presso lo studio del Curatore in Verona, Via Adua n.3, in busta chiusa all'esterno della quale sono annotati:

- il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito (che può anche essere persona diversa dall'offerente),
- il nome del Curatore;
- la data fissata per l'esame delle offerte.

Nessun'altra indicazione, né il numero o il nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né altro, deve essere apposto sulla busta.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, tramite:

- offerente telematico: bonifico bancario sul conto corrente intestato a "Fallimento A. Arcopall Snc" acceso presso il Banco BMP Sede di Verona Iban: IT44G050341175000000006490;
- offerente cartaceo: tramite assegno circolare intestato a Fallimento A.Arcopall Snc - dott. Caserta Leila.

Tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c..

Il bonifico, con causale "cauzione asta Fallimento n.5/2021 Tribunale di Verona", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente indicato per il versamento delle cauzioni, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente telematico deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it).

L'offerente cartaceo deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) applicando la marca da bollo all'offerta presentata, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari.

Per l'offerente telematico, la restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente indicato nel modulo di offerta.

**L'offerta è irrevocabile** ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

**All'offerta, sia cartacea che telematica, dovranno essere allegati:**

- copia del documento d'identità, del codice fiscale del soggetto offerente e, se cittadino straniero, copia del permesso di soggiorno;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento oppure assegno circolare):
  - la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo;
  - se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
  - se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
  - se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
  - se l'offerente agisce quale legale rappresentante di una persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- originale della procura speciale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale;
- se l'offerta è formulata da più persone, originale della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del:
  - o presentatore;
  - o soggetto che sottoscrive l'offerta per la modalità cartacea.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

### **3. - Apertura delle buste ed eventuale gara tra gli offerenti**

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato presso gli uffici VG – Soluzione Aste in Piazza Zara n.7/c a Verona.

Il Professionista utilizzerà il portale [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it). Le buste telematiche e cartacee contenenti le offerte verranno aperte dal curatore solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita avrà luogo:

- offerente telematico: esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;
- offerente cartaceo: mediante presenza presso gli uffici VG- Soluzione Aste in Piazza Zara n.7/c a Verona.

Si precisa che anche nel caso di mancata connessione o presenza da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara tra gli offerenti mediante la piattaforma [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) sul prezzo offerto più alto.

La gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle buste di offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

Modalità di rilanci in modalità sincrona mista: ogni rilancio durante la gara, dovrà essere non inferiore a euro 1.000,00 (mille); in caso di gara tra gli offerenti, aggiudicherà al maggior offerente (allorché siano trascorsi 60 secondi dall'ultima offerta senza che ne segua altra maggiore).

Al termine della gara il curatore procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara, l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato collegandosi al Portale delle Vendite e utilizzando l'apposito form di "richiesta prenotazione visita".

### **4 - Trasferimento del bene**

Il trasferimento del lotto a favore dell'aggiudicatario avverrà successivamente all'integrale pagamento del prezzo mediante rogito notarile, presso Notaio indicato dal Curatore.

Da quel momento saranno a carico dell'acquirente tutti gli oneri relativi ai detti beni, compresi quelli relativi alla vigilanza, alle utenze, imposte e tasse, e ogni altro onere di pertinenza.

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine di 90 giorni dall'aggiudicazione (termine perentorio non soggetto a sospensione feriale).

Sono a esclusivo carico dell'acquirente tutte le spese, gli oneri fiscali ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita (imposta di registrazione, costi di trascrizione e quant'altro occorrente).

Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni per la cd. "prima casa" o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione o mediante apposita dichiarazione scritta contenente l'attestazione della sussistenza dei requisiti di legge, da comunicare entro il versamento del saldo prezzo.

In caso di rifiuto o inadempimento dell'obbligo di versare quanto sopra, nel termine indicato di 90 giorni, da parte dell'aggiudicatario o del terzo dallo stesso nominato, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta dalla procedura a titolo di penale per l'inadempimento, salvo il risarcimento del maggior danno. In tale caso, il Professionista potrà, a suo

insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento di vendita ovvero dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella formulata dall'aggiudicatario decaduto.

Gli immobili verranno consegnati all'acquirente liberi da persone e/o cose, salvo il caso in cui siano occupati in forza di titoli opponibili alla procedura.

#### **5 - Principali condizioni della vendita**

Si indicano di seguito, a titolo non esaustivo e con riserva di eventuali modifiche e/o integrazioni, le principali condizioni contrattuali della vendita immobiliare che sarà conclusa con l'aggiudicatario:

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, come dettagliatamente descritto nella perizia redatta dall'esperto stimatore del fallimento di cui in premessa, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, 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 di prezzo;
- eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile, potranno essere cancellate a cura e spese dell'aggiudicatario, in forza di autorizzazione che verrà richiesta al Giudice Delegato, per la quota di bene intestata alla fallita, solo dopo l'avvenuto saldo del prezzo.
- l'esistenza di eventuali vizi, difetti, mancanza di qualità o difformità dell'immobile venduto, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, le 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 nella perizia di cui sopra o emersi dopo la compravendita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento anche in deroga all'art. 1494 c.c., indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo a base d'asta, e in relazione agli stessi l'acquirente rinuncia a qualsiasi azione risolutoria, risarcitoria e/o indennitaria nei confronti del fallimento;
- eventuali adeguamenti degli immobili e dei suoi impianti alle norme in materia di tutela ecologica, ambientale, energetica nonché, in generale, alle disposizioni di legge vigenti, sono a carico esclusivo dell'acquirente; sarà inoltre onere dell'acquirente, a propria cura e spese, la dotazione della certificazione tecnico/amministrativa prevista dalle vigenti normative, dispensando espressamente la procedura fallimentare della produzione ed allegazione (es. attestato prestazione energetica, conformità impianti). Si ricorda che l'attestato di prestazione energetica, qualora mancante, sarà a totale carico dell'aggiudicatario il quale dovrà produrlo e depositarlo alla curatela fallimentare entro il termine stabilito per il saldo prezzo.

#### **6 - Avvertimenti e disposizioni generali**

Si avvertono gli offerenti che, la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi civili, ivi inclusa la trascrizione della sentenza di fallimento, sarà ordinata dal giudice per la quota di bene intestata alla fallita "una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo; non saranno cancellate le eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali, fondi patrimoniali, trust), anche ove inopponibili.

Si precisa altresì che il presente avviso di vendita sarà comunicato a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque munito di privilegio, risultante dai pubblici registri.

Ai sensi dell'art. 46 comma 5 d.p.r. 380/2001 l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria (cfr. anche art. 40/6 capo IV della legge 28 febbraio 1985 n. 47), dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla vendita.

Grava su ciascun partecipante alla gara di vendita l'onere di prendere preventiva, integrale ed accurata visione del presente avviso di vendita, della perizia di stima e successiva integrazione, del modello di presentazione delle offerte, nonché delle condizioni generali di vendita.

Si precisa che la liquidazione del complesso immobiliare è da intendersi effettuata alla condizione "visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trova" e l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati, successivamente all'aggiudicazione.

Gli organi della procedura si riservano a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione di poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento.

Quindi nel caso in cui, per qualsiasi motivo non sia possibile effettuare l'aggiudicazione, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti.

Sarà possibile effettuare visite accompagnate agli immobili fino a cinque giorni prima della data prevista per la consegna delle buste contattando con congruo anticipo lo studio del Curatore dott.ssa Leila Caserta all'indirizzo mail [lc@studiomarcocaserta.it](mailto:lc@studiomarcocaserta.it) o al numero 045591033.

#### **7 - Foro competente**

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e relativa integrazione;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso;

Per ogni e qualsiasi controversia relativa al presente avviso di vendita, alla sua interpretazione, esecuzione, validità o efficacia, nonché per ogni altra controversia comunque connessa al medesimo e/o alla presente procedura competitiva sarà competente in via esclusiva il foro di Verona.

#### **8 - Pubblicazione e pubblicità**

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione sui siti dedicati [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.tribunale.verona.giustizia.it](http://www.tribunale.verona.giustizia.it), [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it).

Il presente avviso di vendita non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c..

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del Regolamento (UE) 2016/679.

Verona, 10 gennaio 2025

Il Curatore  
Dott.ssa Leila Maria Caserta