

**DOTT. GIULIO GASTALDELLO**  
Lungadige Sanmicheli, 3  
37129 Verona  
Tel 045 8008203 – Fax 045 593266  
pec giulio.gastaldello@legalmail.it

**AVV. MICHELA MODENA**  
Vicolo Cieco San Pietro Incarnario, 7  
37121 Verona  
Tel 045 8012645  
pec avvmicichelamodena@cnfpec.it

**Tribunale Ordinario di Verona**  
**Sezione Procedure Concorsuali**

Liquidazione giudiziale NOVAPLAST SRL – L.G.106-2025

**ISTANZA 31 PER PROCEDURA COMPETITIVA**  
**PER LA VENDITA DI BENE IMMOBILE**

Ill.mo Sig. Giudice Delegato, dott.ssa Cristiana Bottazzi,  
i sottoscritti avv. Michela Modena e dott. Giulio Gastaldello, Curatori della  
procedura in epigrafe,

**premessato che:**

- La debitrice Novaplast S.r.l. risulta proprietaria per la quota dell'intero di capannone destinato ad attività produttive connesse al settore industriale e di contigua area edificabile, nel Comune di Villa Bartolomea (Verona), viale Industria 11 e 13, così censiti e suddivisi in due lotti:

**LOTTO 1**

**Catasto Fabbricati, Comune di Villabartolomea (VR)**

Foglio 6 – particella 655 – categoria D/1 – Rendita € 13.912,20

**LOTTO 2**

**Catasto terreni Comune di Villabartolomea (VR):**

Foglio 6 – particella 607 – qualità Seminativo – Classe 2 – Superficie 810

mq – deduzione DS1R – Reddito Dom. € 8,53 – Reddito agrario € 4,18

Foglio 6 – particella 632 – qualità Seminativo – Classe 2 – Superficie 1524

mq – deduzione DS1R – Reddito Dom. € 16,05 – Reddito agrario € 7,87

- Il perito arch. Andrea Zenaretti ha determinato il valore dei predetti lotti come segue:

**LOTTO 1 – Valore di stima € 546.000,00**

**LOTTO 2 – Valore di stima € 70.000,00**

- Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sui predetti immobili sono:



**DOTT. GIULIO GASTALDELLO**

Lungadige Sanmicheli, 3  
37129 Verona  
Tel 045 8008203 – Fax 045 593266  
pec giulio.gastaldello@legalmail.it

**AVV. MICHELA MODENA**

Vicolo Cieco San Pietro Incarnario, 7  
37121 Verona  
Tel 045 8012645  
pec avvmichelemodena@cnfpec.it

**a) mappale Foglio 6, particella n. 655**

1. iscrizione contro del 09/01/2006 – Conservatoria di Verona Registro Particolare 151 Registro Generale 515. Pubblico ufficiale Macchi Sergio repertorio n. 134438/17859 del 30/12/2005. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di Banco Popolare di Verona  
Annotazione: n. 142 del 12/01/2015 – (modifica durata) ed estinzione in data 31/12/21

2. iscrizione contro del 18/05/2009 – Conservatoria di Verona R.P. 3882 – R.G. 18798. Pubblico ufficiale Macchi Sergio repertorio n. 144596/22457 del 13/05/2009. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di Unicredit Banca S.p.A.

3. iscrizione contro del 04/11/2013 – Conservatoria di Verona R.P. 4917 – R.G. 36535. Pubblico ufficiale Macchi Sergio repertorio n. 152230/26560 del 29/10/2013. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di Banco Popolare di Verona

Comunicazione n. 4586 del 31/07/23 di estinzione totale dell'obbligazione in data 06/07/23 – cancellazione eseguita in data 07/08/23

4. trascrizione contro – Conservatoria di Verona R.P. 25753 – R.G. 35072. Atto giudiziario trascrizione della sentenza di apertura della liquidazione giudiziale a favore massa dei Creditori di Novaplast Srl

**b) mappali Foglio 6, particella n. 607 e n. 632:**

1. iscrizione contro del 18/05/2009 – Conservatoria di Verona R.P. 3882 – R.G. 18798. Pubblico ufficiale Macchi Sergio repertorio n. 144596/22457 del 13/05/2009. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di Unicredit Banca S.p.A.

2. Trascrizione contro – Conservatoria di Verona R.P. 25753 – R.G. 35072. Atto giudiziario trascrizione della sentenza di apertura della liquidazione giudiziale a favore massa dei Creditori di Novaplast S.r.l.

- La descrizione particolareggiata dei beni immobili, i dettagli catastali, le relative suddivisioni e frazionamenti sono riportati nella perizia di stima estesa dall'arch. Andrea Zenaretti, depositata agli atti.
- Le unità immobiliari sono colpite da ipoteche o altre pregiudizievoli, come sopra riportato.



**DOTT. GIULIO GASTALDELLO**

Lungadige Sanmicheli, 3  
37129 Verona  
Tel 045 8008203 – Fax 045 593266  
pec giulio.gastaldello@legalmail.it

**AVV. MICHELA MODENA**

Vicolo Cieco San Pietro Incarnario, 7  
37121 Verona  
Tel 045 8012645  
pec avvmicichelamodena@cnfpec.it

- Nel programma di liquidazione, già approvato dal Comitato dei Creditori e autorizzato dal G.D. ex art. 213 CCII, nelle modalità di liquidazione si prevede quanto segue (si riporta il testo per comodità di lettura):

**3.2.1 Procedura mediante avviso di vendita**

*I Curatori intendono provvedere alla vendita degli immobili in due lotti, come rappresentati in perizia, tramite procedura competitiva avanti a loro ovvero, ovvero con affidamento delle operazioni di vendita a soggetto specializzato se necessario e opportuno per ottimizzare il risultato, con modalità che potrà essere: a) vendita sincrona telematica (art. 21 DM 32/2015), b) vendita sincrona mista (art. 22 DM 32/2015), c) vendita asincrona (art. 24 DM 32/2015).*

*Il prezzo base è determinato sulla base dei valori indicati nella perizia di stima agli atti della procedura e come sarà analiticamente indicato nelle istanze di autorizzazione all'esecuzione degli atti conformi al presente programma che i Curatori si riservano di depositare.*

*Ai sensi dell'art. 216 CCII le offerte saranno efficaci anche se inferiori di non oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita o nell'ordinanza di vendita.*

**3.2.2 Procedura mediante invito a formulare offerte migliorative**

*Nell'ipotesi in cui dovessero pervenire offerte irrevocabili di acquisto, e laddove le stesse siano ritenute ricevibili, i Curatori potranno procedere alla vendita ex artt. 213 e 216 CCII, avanti a loro ovvero, se necessario, con affidamento delle operazioni di vendita a soggetto specializzato, tramite procedura competitiva, con pubblicazione di invito alla formulazione di offerte migliorative rispetto a*



**DOTT. GIULIO GASTALDELLO**

Lungadige Sanmicheli, 3  
37129 Verona  
Tel 045 8008203 – Fax 045 593266  
pec giulio.gastaldello@legalmail.it

**AVV. MICHELA MODENA**

Vicolo Cieco San Pietro Incarnario, 7  
37121 Verona  
Tel 045 8012645  
pec avvmicelamodena@cnfpec.it

*quella ricevuta, con modalità che potrà essere: a) vendita sincrona telematica (art. 21 DM 32/2015), b) vendita sincrona mista (art. 22 DM 32/2015), c) vendita asincrona (art. 24 DM 32/2015).*

**3.3 Condizioni della vendita**

*L'offerta di acquisto potrà essere formulata personalmente o per persona da nominare. Unitamente all'offerta di acquisto dovrà essere versata una cauzione pari al 10% del prezzo offerto.*

*La vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano, come descritti nelle relazioni di stima. La cessione avverrà a corpo e come da lotti individuati dal perito ovvero nell'avviso di vendita o nell'invito ad offrire; eventuali differenze di misura, pertanto, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. La vendita non sarà soggetta alle norme sulla garanzia per vizi, mancanza di qualità o difformità del bene, oneri e spese di qualsiasi genere, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, e, comunque non evidenziati in perizia.*

*L'aggiudicatario, oltre al saldo del prezzo, dovrà farsi carico anche di tutte le spese e di qualsiasi onere, anche tributario, che si renderanno necessari per il trasferimento degli immobili, compresa la cancellazione dei gravami.*

*La vendita dei beni immobili sarà pubblicizzata sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul sito specializzato Astalegale.net (siti: [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net); [www.tribunale.verona.giustizia.it](http://www.tribunale.verona.giustizia.it); [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it); [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com)).*

*A seguito della aggiudicazione e del saldo del prezzo, comprese imposte e tasse, si provvederà al deposito di istanza per l'emissione del decreto ex art. 275, comma 2, CCII.*

*Le ulteriori condizioni di vendita saranno meglio disciplinate nell'istanza autorizzatoria che verrà depositata dai Curatori, dopo l'approvazione del presente programma e per l'esecuzione degli atti ad esso conformi.*



**DOTT. GIULIO GASTALDELLO**  
Lungadige Sanmicheli, 3  
37129 Verona  
Tel 045 8008203 – Fax 045 593266  
pec giulio.gastaldello@legalmail.it

**AVV. MICHELA MODENA**  
Vicolo Cieco San Pietro Incarnario, 7  
37121 Verona  
Tel 045 8012645  
pec avvmicelamodena@cnfpec.it

### **MODALITÀ DI VENDITA**

- previsione di due lotti come sopra indicati e specificatamente:

#### **LOTTO 1**

Capannone industriale censito al

Catasto Fabbricati, Comune di Villabartolomea (VR)

Foglio 6 – particella 655 – categoria D/1 – Rendita € 13.912,20

VALORE BASE D'ASTA LOTTO 1 € **546.000,00**

Offerta minima efficace per partecipare ex art. 216 comma 7 CCII: € 409.500,00 oltre imposte di legge.

#### **LOTTO 2**

Area edificabile censita al

**Catasto terreni Comune di Villabartolomea (VR):**

Foglio 6 – particella 607 – qualità Seminativo – Classe 2 – Superficie 810

mq – deduzione DS1R – Reddito Dom. € 8,53 – Reddito agrario € 4,18

Foglio 6 – particella 632 – qualità Seminativo – Classe 2 – Superficie 1524

mq – deduzione DS1R – Reddito Dom. € 16,05 – Reddito agrario € 7,87

VALORE BASE D'ASTA LOTTO 2 € **70.000,00**

Offerta minima efficace per partecipare ex art. 216 comma 7 CCII: € 52.500,00 oltre imposte di legge.

- affidamento delle operazioni di vendita a soggetto specializzato – nel caso di specie identificato – anche in considerazione del fatto che è a conoscenza dello stato dei luoghi in quanto incaricato della vendita dei beni mobili - in **Istituto Vendite S.r.l. – Era Casa Aste** come da offerta pervenuta (**Allegato 1**), che non prevede alcun costo a carico della procedura ed una percentuale in capo all'aggiudicatario (2,5%) sul valore di aggiudicazione;
- vendita tramite procedura competitiva ex art. 216 comma 1 CCII identificata con modalità **vendita sincrona mista** (art. 22 DM 32/2015);



**DOTT. GIULIO GASTALDELLO**

Lungadige Sanmicheli, 3  
37129 Verona  
Tel 045 8008203 – Fax 045 593266  
pec giulio.gastaldello@legalmail.it

**AVV. MICHELA MODENA**

Vicolo Cieco San Pietro Incarnario, 7  
37121 Verona  
Tel 045 8012645  
pec avvmicelamodena@cnfpec.it

- nell'ipotesi in cui dovessero pervenire offerte irrevocabili di acquisto, e laddove le stesse siano ritenute ricevibili, si potrà procedere alla vendita ex art. 216 CCII, sempre affidando le operazioni di vendita a **Istituto Vendite Srl – Era Casa Aste** - soggetto specializzato - tramite procedura competitiva, con pubblicazione di invito alla formulazione di offerte migliorative rispetto a quella ricevuta, con modalità vendita sincrona mista (art. 22 DM 32/2015);
- il prezzo base è individuato nel valore di perizia, con offerta minima che prevede la riduzione del quarto;
- l'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto;
- modalità di rilanci: ogni rilancio durante la gara, dovrà essere non inferiore a euro 1.000,00.
- nel caso in cui il primo esperimento di vendita tramite asta dovesse andare deserto si prevederà -

- dell'esito del tentativo di vendita di darà specifica comunicazione al Giudice Delegato e al Comitato dei Creditori;
- ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dei lotti 1 e 2 personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'art. 579, ultimo comma. Gli avvocati possono fare offerte per persone da nominare ex artt. 579 e 583 c.p.c. Ai sensi dell'art. 216 CCII l'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito o se l'offerente non presta cauzione nella misura indicata, se non è sottoscritta e se non contiene quali allegati i documenti indicati nell'avviso di vendita. Le offerte di



**DOTT. GIULIO GASTALDELLO**

Lungadige Sanmicheli, 3  
37129 Verona  
Tel 045 8008203 – Fax 045 593266  
pec giulio.gastaldello@legalmail.it

**AVV. MICHELA MODENA**

Vicolo Cieco San Pietro Incarnario, 7  
37121 Verona  
Tel 045 8012645  
pec avvmicheLAModena@cnfpec.it

acquisto sono efficaci anche se inferiori di non oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso. L'offerta è irrevocabile.

- la vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano, come descritti nelle relazioni di stima. È onere degli offerenti prendere visione delle perizie e della documentazione allegata, e verificare la loro attualità, avendo gli stessi dichiarato con l'offerta di averli esaminati;
- la cessione avverrà a corpo e nei lotti come individuati dal perito ovvero nell'avviso di vendita o nell'invito ad offrire; eventuali differenze di misura, pertanto, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;
- la vendita non sarà soggetta alle norme sulla garanzia per vizi, mancanza di qualità o difformità del bene, oneri e spese di qualsiasi genere, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, e, comunque non evidenziati in perizia;
- l'aggiudicatario potrà, qualora ne ricorrano i presupposti e nel suo interesse, presentare domanda di concessione in sanatoria ai sensi della normativa urbanistica vigente.
- l'aggiudicatario si farà carico di tutte le spese e di qualsiasi onere anche tributario che si renderanno necessari per il trasferimento degli immobili, compresa la cancellazione dei gravami;
- nel termine di 90 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale), l'aggiudicatario dovrà provvedere al saldo del prezzo di aggiudicazione - detratto l'importo già versato a titolo di cauzione - mediante bonifico bancario. Il trasferimento del bene immobile a favore dell'aggiudicatario avverrà mediante rogito notarile dopo il versamento del saldo prezzo. Il notaio sarà scelto dalla procedura;



**DOTT. GIULIO GASTALDELLO**

Lungadige Sanmicheli, 3  
37129 Verona  
Tel 045 8008203 – Fax 045 593266  
pec giulio.gastaldello@legalmail.it

**AVV. MICHELA MODENA**

Vicolo Cieco San Pietro Incarnario, 7  
37121 Verona  
Tel 045 8012645  
pec avvmicelamodena@cnfpec.it

- 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 a titolo di penale per l'inadempimento, salvo il risarcimento del maggior danno. In tale caso, i curatori potranno, a loro 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;
- la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo come individuati dal Notaio rogante, avverrà, dopo la stipulazione dell'atto di compravendita e l'incasso del prezzo, ai sensi dell'art. 217 CCII con emissione da parte del Giudice Delegato di decreto che ne ordini la cancellazione con ogni onere, costo e spesa a carico dell'aggiudicatario.

Per tutto quanto qui non previsto si applica l'art. 216 CCII.

La vendita dei beni immobili avverrà provvedendo con la pubblicità dell'avviso di vendita sul **Portale delle Vendite Pubbliche** (PVP), con costo a carico della procedura, e, come indicato nell'offerta di Istituto Vendite S.r.l. – Era Casa Aste, sui seguenti siti internet: [www.lasta.it](http://www.lasta.it); [www.asteferrara.it](http://www.asteferrara.it); [www.giudiziarieaste.it](http://www.giudiziarieaste.it); [www.astepay.it](http://www.astepay.it); [www.veronaste.it](http://www.veronaste.it); e [www.liveaste.it](http://www.liveaste.it) e bollettino delle aste.

\*\*\* \*\*

Effettuata la vendita e incassato il prezzo, si provvederà al trasferimento della proprietà con atto notarile e si richiederà con specifica istanza l'emissione del decreto di cancellazione delle formalità.

\*\*\* \*\*



**DOTT. GIULIO GASTALDELLO**

Lungadige Sanmicheli, 3  
37129 Verona  
Tel 045 8008203 – Fax 045 593266  
pec giulio.gastaldello@legalmail.it

**AVV. MICHELA MODENA**

Vicolo Cieco San Pietro Incarnario, 7  
37121 Verona  
Tel 045 8012645  
pec avvmicelamodena@cnfpec.it

Tutto ciò premesso,

**chiedono**

che l'Ill.mo Sig. Giudice Delegato voglia autorizzare gli scriventi a indire la vendita delle succitate unità immobiliari in **due lotti** come indicati in premessa, incaricando il soggetto specializzato Istituto Vendite Srl – Era Casa Aste alle operazioni di vendita, senza costo alcuno per la procedura fatto salvo il contributo per la pubblicazione degli avvisi di vendita sul PVP, con le modalità indicate in premessa e in modo particolare:

- primo tentativo al valore di perizia prevedendo la riduzione del quarto per l'offerta minima,
- 
- modalità vendita sincrona mista (art. 22 DM 32/2015);
- pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) e sui siti specializzati indicati;

autorizzando gli scriventi - effettuata la vendita e incassato il prezzo - a stipulare l'atto notarile di trasferimento della proprietà.

Per ogni altro aspetto, si richiama quanto indicato in premessa.

*Allega:*

*Proposta Istituto Vendite Srl – Era Casa Aste*

Con osservanza.

Verona, 30 gennaio 2026

I Curatori

avv. Michela Modena - dott. Giulio Gastaldello

