



**TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA**

SEZIONE SECONDA CIVILE

GIUDICE DELEGATO: Dott. Pier Paolo Lanni

**LIQUIDAZIONE CONTROLLATA CCII N. 24/2025 – Sent. n. 110/2025 del 30/06/2025**

LIQUIDATORE: Dott.ssa Chantal Tarocco

Tel. 3924112084 e.mail: [dott.chantaltarocco@outlook.it](mailto:dott.chantaltarocco@outlook.it)

**AVVISO DI VENDITA**

**MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA ASINCRONA**

La sottoscritta Dott.ssa Chantal Tarocco, con studio in Verona, Via Antonio Oliosi n. 18, nominata Liquidatore nella procedura di liquidazione controllata n. 24/2025

**PREMESSO**

- ) che in data 30/06/2025 con sentenza n. 110/2025 il Tribunale di Verona ha dichiarato aperta la procedura di liquidazione controllata del patrimonio del sovraindebitato, nominando Giudice Delegato il Dott. Pier Paolo Lanni e Liquidatore la Dott.ssa Chantal Tarocco;
- ) che in data 28/09/2025 il Giudice ha disposto il *Visto, si approva* sul programma di liquidazione;
- ) che in data 24/10/2025 il Giudice ha disposto il *Visto, agli atti* sul deposito della perizia di stima dell'esperto stimatore Ing. Antonio Giorgio;
- ) che in data 26/04/2026 il Giudice ha autorizzato la scrivente Liquidatore ad esperire la procedura competitiva ex art. 216 CCII per la vendita degli immobili sotto descritti;

**AVVISA**

**che dal giorno 22/06/2026 alle ore 12:00 al giorno 26/06/2026 alle ore 12:00** si darà luogo alla vendita telematica degli immobili sotto descritti, alle condizioni e modalità di seguito indicate

**FISSA**

quale prezzo base di vendita le somme stabilite per i lotti come di seguito indicato, con offerte in aumento non inferiori a quanto indicato di seguito.

\*\*\*\*

## IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI

### LOTTO 1

Proprietà di 2/18 di n. 1 lotto di terreno sito in Ottaviano (Na) e così censito al Catasto Terreni:

- Foglio 10, particella 144, qualità bosco ceduo, Cl. 2 – R.D. 0,57 euro R.A. 0,10 euro, superficie mq 920

### LOTTO 2

Proprietà di 2/18 di n. 2 lotto di terreno sito in Ottaviano (Na) e così censito al Catasto Terreni:

- Foglio 10, particella 150, qualità frutteto, Cl. 3 – R.D. 129,23 euro R.A. 121,63 euro, superficie mq 9813

\*\*\*\*\*

### PREZZO BASE

- **Lotto 1: € 350,00 (trecentocinquanta/00) in deroga all'art. 216 comma 7, II periodo CCII – rilancio minimo € 500,00 (cinquecento/00)**
- **Lotto 2: € 3.600,00 (tremilaseicento/00) in deroga all'art. 216 comma 7, II periodo CCII – rilancio minimo € 500,00 (cinquecento/00)**

oltre IVA se e ove dovuta, imposte di legge che gravano sul trasferimento ed alle spese di cancellazione dei gravami, e nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova e si troverà al momento della vendita

\*\*\*\*\*

### Valore di perizia:

- **Lotto 1: € 350,00**
- **Lotto 2: € 3.600,00**

\*\*\*\*\*

### Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni

Dal certificato di destinazione urbanistica i fondi oggetto di perizia sono assoggettati alle prescrizioni, vincoli e direttive nello stesso riportate:

-che il lotto di terreno oggetto della presente distinto al foglio 10, p.lle 144-150 è inserito nel P.U.C. vigente, regolarmente adottato ed approvato come indicato in premessa, in zona **“AMBITI COLLINARI E MONTANI DI TUTELA NATURALE”**, regolamentata dall'art. 7 delle N.T.A. vigenti;

-che le particelle suindicate sono collocate all'esterno della perimetrazione del nuovo centro abitato del Comune di Ottaviano adottato con Delibera di C.C. n. 75 del 28/07/2014;

-che le particelle suindicate ricadono all'interno del P.T.P. (Piano Territoriale Paesistico dei Comuni Vesuviani), approvato con D.M. 14/12/1995 e riadattato con D.M. il 04/07/2002, in zona P.I.;

-che le particelle, relativamente al rischio Idrogeologico, ricadono in zona interessata da Rischio Frane R4 – rischio molto elevato;

-che le particelle ricadono all'interno del Parco Nazionale del Vesuvio istituito ai sensi del D.P.R. 05/06/1995;

-che l'intero territorio comunale è vincolato ambientalmente dal D. Lgs 42/04 e dichiarato "zona di notevole interesse pubblico" con D.M. 02/09/1961 pubblicato in Gazzetta Ufficiale del 12/09/1961 n. 227;

-che il Comune di Ottaviano rientra tra i comuni classificati a "rischio vulcanico" di cui alla L.R. n. 21 del 10/12/2003 e con grado di sismicità categoria II (classificazione sismica dei comuni della regione Campania).

Per maggiori informazioni si rinvia alla perizia di stima redatta dall'Ing. Antonio Giorgio.

### CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avverrà alle seguenti condizioni:

**1. la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano**, come dettagliatamente descritto nella perizia redatta dall'esperto stimatore della liquidazione controllata 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; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità sicché l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella stima, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. E' onere degli offerenti prendere visione della perizia e della documentazione allegata, da cui è stato tratto il presente avviso e verificare la loro attualità;

**2. la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto e l'eventuale applicazione dell'IVA;**

3. in caso di più offerte valide, si procederà a gara competitiva avanti il Liquidatore, l'immobile verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Nel caso di assenza di rilanci e di più offerte dello stesso valore, l'immobile verrà aggiudicato a chi abbia presentato la cauzione più alta o, a parità di cauzione, a chi abbia offerto un termine inferiore per il versamento del saldo prezzo o, a parità di tutte le condizioni innanzi enunciate, a chi abbia presentato l'offerta per primo;

4. la gara si svolgerà nella modalità asincrona così come definita dall'art. 25 del D.M. 32/2015 che prevede che i rilanci possono essere formulati esclusivamente in modalità telematica in un lasso temporale predeterminato e senza la simultanea connessione del giudice o del referente della procedura. Per tutto quanto non espressamente previsto in ordine all'offerta telematica, si rinvia a quanto disposto dal D.M. 32/2015.

### **Spese**

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri conservativi (sia pronunciati dal giudice civile che dal giudice penale a favore della parte civile) anche successivi alla trascrizione dell'atto di pignoramento, nonché dalla trascrizione delle sentenze dichiarative di fallimento, delle sentenze di apertura della liquidazione giudiziale e di apertura della liquidazione controllata che saranno cancellate a spese e cura dell'aggiudicatario.

Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali inerenti al trasferimento, le spese di registrazione, volturazione e trascrizione dell'atto di vendita, gli oneri notarili conseguenti a seguito dell'aggiudicazione definitiva.

Si avvertono gli offerenti che, la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo sull'immobile sarà ordinata dal giudice "una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo".

### **Saldo prezzo**

Il saldo del prezzo di aggiudicazione dovrà essere versato, dedotta la somma già prestata a titolo di cauzione, unicamente mediante bonifico bancario all'IBAN IT 97 X 03268 11702 052496813440 aperto presso Banca Sella S.p.A. filiale di Verona e intestato alla procedura di liquidazione controllata, entro 120 giorni dall'aggiudicazione (termine perentorio e non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale dei termini processuali). In caso di inadempimento sarà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario dall'aggiudicazione e perderà tutte le somme versate che verranno apprese dalla procedura a titolo di multa ex art. 587 c.p.c.

## **Regime fiscale**

Sulla base delle informazioni allo stato disponibili, i lotti di terreno sono di proprietà di persona fisica esercente attività di impresa e il trasferimento sarà assoggettato alle relative imposte.

## **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

L'offerta di acquisto è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c. e può essere presentata esclusivamente in modalità telematica, previo accesso al sito [www.falleoaste.it](http://www.falleoaste.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:

[https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/ManualeUtenteOfferta06\\_08\\_2021.pdf](https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/ManualeUtenteOfferta06_08_2021.pdf)

Gli offerenti telematici partecipano alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito [www.falleoaste.it](http://www.falleoaste.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.

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

L'offerta potrà contenere anche l'eventuale riserva di nomina di un terzo (artt. 571, 579 e 583 c.p.c.).

La dichiarazione di nomina dovrà redigersi in forma di scrittura privata autenticata e, oltre che dall'offerente, dovrà essere sottoscritta anche dal terzo per accettazione della nomina stessa, sia delle condizioni di vendita di cui infra. La riserva dovrà essere sciolta e fatta pervenire al Liquidatore non oltre i tre giorni successivi all'aggiudicazione. 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.

Si segnala che il pagamento del bollo (attualmente pari a € 16,00) potrà essere effettuato solo con modalità telematica, a mezzo bonifico o carta di credito, accedendo all'area "Pagamento di bolli

digitali" sul portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>, seguendo le istruzioni indicate nel manuale.

#### Documenti da allegare all'offerta telematica

- copia del bonifico attestante il versamento della cauzione, con indicazione di CRO;
- copia del documento di identità e del tesserino fiscale dell'offerente e dell'eventuale coniuge in regime di comunione legale dei beni, nonché del permesso di soggiorno (se cittadino extracomunitario) in corso di validità;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica;
- copia anche per immagine della procura speciale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale;
- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, visura camerale estratta dal registro delle imprese avente data non anteriore a 90 giorni precedenti il deposito dell'offerta da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se il soggetto offerente è minorenne, copia (anche per immagine) del documento d'identità e del codice fiscale sia del soggetto offerente che degli esercenti la potestà genitoriale, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;
- ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica.

#### Modalità di versamento della cauzione

La cauzione per un **importo non inferiore al 10% del prezzo offerto** dovrà essere versata a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato a "LIQUIDAZIONE CONTROLLATA CCII RG 24/2025 TRIBUNALE DI VERONA", alle seguenti coordinate: IT 97 X 03268 11702 052496813440 aperto presso Banca Sella S.p.A. indicando come causale "CAUZIONE LOTTO N. xxxx" (sostituendo le x con il numero del lotto).

Fermo il termine delle ore 13:00 del giorno precedente la data dell'asta per il deposito di tutte le offerte di acquisto, la cauzione dovrà essere versata in tempo utile per essere visibile telematicamente sul conto corrente intestato alla procedura almeno 180 minuti prima dell'ora fissata per la vendita, al fine di permetterne il controllo.

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 generata telematicamente priva di relativa cauzione sarà considerata inammissibile.

## SVOLGIMENTO DELLA GARA E AGGIUDICAZIONE

### Apertura delle buste ed eventuale gara tra gli offerenti

L'esame delle offerte sarà svolto tramite il portale [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it). Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Liquidatore solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

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

Si precisa che anche nel caso di mancata connessione/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 (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo).

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 abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

**Modalità di rilanci in modalità asincrona: la gara avrà la durata di cinque giorni dal 22/06/2026 al 26/06/2026, e termine alle ore 12:00.**

Il gestore della vendita telematica comunica ai partecipanti ogni rilancio all'indirizzo di posta elettronica indicato in sede di registrazione per la presentazione dell'offerta.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi **cinque minuti** prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di **cinque minuti** per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Entro il giorno successivo alla scadenza della gara, comprensiva degli eventuali prolungamenti, il Liquidatore procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale (con esclusione del sabato e dei giorni festivi).

### Trasferimento del bene

Il trasferimento dei lotti a favore dell'aggiudicatario avverrà mediante rogito notarile.

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 indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dell'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale).

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario da depositarsi nello stesso termine e con le stesse modalità.

In caso di rifiuto o inadempimento dell'obbligo di versare quanto sopra, nel termine indicato, 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.

L'aggiudicatario sarà immesso nel possesso dei beni a cura del Liquidatore.

### **ULTERIORI INFORMAZIONI**

#### **Liberazione dell'immobile**

Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del Liquidatore, salvo esenzione dell'aggiudicatario.

#### **Pubblicità**

Del presente avviso sarà data pubblica notizia, almeno 30 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, mediante pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche accessibile agli indirizzi <https://pvp.giustizia.it> e almeno 45 giorni prima sul sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net)

#### **Gestore della Vendita Telematica**

Il Gestore dell'asta telematica nominato dal Giudice è Zucchetti Spa il cui portale è [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it). Maggiori informazioni sulla vendita telematica e sulle modalità di compilazione e deposito dell'offerta telematica saranno reperibili ai seguenti contatti: 0444.346211 o scrivere all'indirizzo [help@fallco.it](mailto:help@fallco.it)

#### **Ufficio competente**

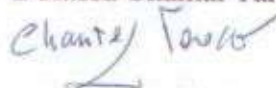
Le attività da compiersi a norma dell'art. 576 e ss. c.p.c. davanti al Giudice Delegato, da quest'ultimo o dal Cancelliere sono effettuate dal Liquidatore presso il proprio Studio in Verona, Via Antonio Oliosi n. 18 (orari di apertura al pubblico: dal lunedì al venerdì 09,00 – 13,00), con precisazione che ogni ulteriore informazione può essere acquisita telefonando al 3924112084, oppure scrivendo all'indirizzo email: [dott.chantaltaroceo@outlook.it](mailto:dott.chantaltaroceo@outlook.it)

Per avere informazioni in ordine alle modalità di vendita, alla consistenza, alle caratteristiche e all'aggiornamento all'attualità dello stato di fatto e di occupazione del bene, consultare la perizia di stima e/o rivolgersi al Liquidatore.

Verona, 23 aprile 2026

Il Liquidatore

Dott.ssa Chantal Tarocco

Handwritten signature of Chantal Tarocco in black ink, written in a cursive style.