



TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA

SEZIONE SECONDA CIVILE

GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa Cristiana Bottazzi

FALLIMENTO: n. 46/2022 GE.CO. COSTRUZIONI SRL

CURATORE FALLIMENTARE: Dott. Erik Rambaldini

Tel. 393-9293468 mail: proceduregiudiziarie@gmail.com

PEC: f46.2022verona@pecfallimenti.it

*

AVVISO DI VENDITA

MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA

A DATA FISSA CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA

*

Il sottoscritto dott. Erik Rambaldini, con studio in Verona, Viale del lavoro n. 35b, nominato curatore fallimentare nella procedura di fallimento n. 46/2022

PREMESSO

-) che in data 30/3/2022 con sentenza n. 46/2022 il Tribunale di Verona ha dichiarato il fallimento di GE.CO. Costruzioni Srl (c.f. 03318550237), nominando Giudice Delegato la dott.ssa Cristiana Bottazzi e curatore fallimentare il dott. Erik Rambaldini;
-) che in data 13/1/2023 il Giudice ha disposto il *Visto, agli atti* sull'inventario;
-) che in data 25/6/2023 è stata depositata perizia estimativa dei beni mobili e immobili;
-) che in data 18/1/2024 il Giudice ha approvato il Programma di Liquidazione;
-) che in data 4/11/2025 è pervenuta offerta irrevocabile di acquisto per € 160.000,00 oltre imposte, cauzionata, per il compendio dei beni immobili e mobili in Verona, alla Via San Michele n. 1, località Ponte Florio, nello stato di fatto e diritto in cui i beni si trovano, a corpo e non a misura, comprensivo dello smaltimento di quei beni ancora presenti nell'area, non più utilmente impiegabili, senza garanzia alcuna a nessun titolo o ragione, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione peritale del lotto;
- che il lotto identificato è costituito dall'area edificabile e dei beni mobili come meglio descritti alla perizia di data 23/5/2023 e aggiornata quanto ai beni mobili al 24/9/2024 e al 29/5/2025 (*solo §.19 di perizia mobiliare relativo al grande quantitativo di materiale per edilizia tra container in ferro, container in lamiera, bancali di casseri, bancali di legno, materiale ferroso sparso nel cortile e all'interno del magazzino*), ad eccezione dei beni smaltiti in via d'urgenza dalla procedura in data 3-4/11/2025;

- che il saldo del prezzo avverrà entro e non oltre 90 giorni dalla comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione con assegno circolare non trasferibile;

AVVISA CHE

dal giorno 17/2/2026 alle ore 12:00 al giorno 20/2/2026 alle ore 12:00 si darà luogo alla vendita telematica alle condizioni e modalità di seguito indicate dei seguenti

BENI IMMOBILI E MOBILI IN LOTTO UNICO

In Comune di Verona, Via San Michele n. 1, loc. Montorio Ponte Florio

-) **area edificabile** attualmente costituita da un capannone per deposito attrezzi/magazzino e circostante area cortiliva adibita a stoccaggio materiale edile, **unitamente**

-) **attrezzature di cantiere e beni presenti nell'area**, ad eccezione dei beni eventualmente rivendicati, ivi compresi gli eventuali beni non più utilizzabili e/o funzionali al ciclo produttivo.

Il compendio immobiliare risulta catastalmente identificato come segue:

Magazzino) NCEU Comune di Verona - Foglio **138** - Particella **498**, **P. Terra**, Categoria **C/2** classe **4** mq **200** RCE **630,08 €**

Terreno) NCT Comune di Verona - Foglio **138** - Particella **498**, Ente **Urbano**, Superficie **ha 00.26.25 (2625 mq)**.

Nel lotto unico di vendita sono compresi tutte le attrezzature e beni di cantiere presenti nell'area in vendita e meglio individuate nella perizia di stima redatta dal perito Ing. Andrea Panciera che si invita a consultare.

valore d'asta di euro 161.000,00 (centosessantunomila euro/00)

offerta minima euro 161.000,00 (centosessantunomila euro/00)

In caso di gara eventuali **offerte in aumento: euro 1.000,00** (mille euro/00)

Situazione catastale urbanistica

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^a 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.

È presente il **vincolo di destinazione a favore del Comune di Verona**, trascritto il 2/1/1997 RG 12 RP 12, costituito a sensi e per gli effetti dell'art. 6 della Legge Regione Veneto 5/3/1985 n.24.

Dalla **Certificazione urbanistica di Fasc. 06.02 /0250/ 2024 acquisita in data 26/3/2024** risulta: nella Tavola n.1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale

- Art. 27. Beni paesistici tutelati ai sensi del D. Lgs. 42/2004;

- Art. 27. Beni paesistici tutelati ai sensi del D. Lgs. 42/2004, art. 142 lett. C - Corsi d'acqua;

- Art. 31. Vincolo sismico classe 2;
- Art. 39. Invarianti di natura idrogeologica ed idraulica: fascia di ricarica degli acquiferi;
- Art. 46. Impianti a Rischio Incidente Rilevante (parte);
- Art. 52. Infrastrutture della mobilità – comma 2) lett. C e commi 3) 4) 5);
- Art. 43. Tutela della vulnerabilità intrinseca degli acquiferi:
 - Unità A: vulnerabilità intrinseca alta;
 - Unità M: vulnerabilità intrinseca media;
- Art. 34 - Piani delle Autorità di Bacino Distrettuale delle Alpi Orientali e del Fiume Po.
- Carta della pericolosità idraulica

P1 – Pericolosità Idraulica MODERATA.

nella Tavola n.2.1 – Tutela del Paesaggio

- Art. 57. Elementi di natura storica
- Art. 28. Aree archeologiche a rischio (b – c);

nella Tavola n.2.2 – Unità di Paesaggio

- Art. 57. Unità di paesaggio:
- 5 – Ambiti della pianura valliva (tra versanti collinari);

nella Tavola n.4 – Disciplina Regolativa

SISTEMA INSEDIATIVO

La Città esistente

- Art. 108. TCPurb – insediamenti periurbani diffusi;

Per effetto di quanto disposto dagli artt. 25 e 26 delle NTO/PI la rappresentazione dei vincoli e fasce di rispetto, sotto i profili localizzativo e dimensionale, hanno esclusivamente carattere ricognitivo; si richiamano in particolare le limitazioni alla trasformabilità derivanti dall'applicazione dei seguenti articoli: 57, tutela del paesaggio e 58, rete ecologica.

Si rinvia alla consultazione della perizia di stima, redatta dal perito Ing. Andrea Panciera che si invita a consultare, del certificato di destinazione urbanistica e del vincolo di destinazione in nota.

Si precisa che il certificato di destinazione urbanistica è in fase di aggiornamento.

Titolo di provenienza:

Atto Pubblico - MODIFICA DENOMINAZIONE in data 29.12.2009 Repertorio N. 6876 Racc. N. 4968 Notaio Elena Borio, registrato all'Agenzia delle Entrate di Verona il 14.01.2010 n. 629 TRASCRITTO a Verona il 15.01.2010 RG 1394 RP 861;

Atto Privato - COMPRAVENDITA in data 18.12.2007 Repertorio N. 3912 Racc. N. 2775 Notaio Elena Borio di Verona, registrato all'Agenzia delle Entrate di Verona il 27.12.2007 n. 30793 TRASCRITTO a Verona il 28.12.2007 RG 61366 RP 35179.

Formalità gravanti sull'immobile che non verranno cancellate

Sull'immobile oggetto di esecuzione gravano le seguenti formalità:

- 1) Formalità non opponibili alla procedura ma che non verranno cancellate: nessuna.
- 2) Formalità opponibili alla procedura e che non verranno cancellate: nessuna.

Si rimanda comunque espressamente alla perizia di stima pubblicata e aggiornata unitamente al presente avviso per maggiori dettagli e per tutto quanto non riportato nel presente avviso.

Stato di occupazione – locazioni

Alla data della pubblicazione dell'avviso di vendita, sulla base di quanto risulta in atti, l'unità è occupata dai beni compresi nel lotto unico in vendita. Non vi sono contratti di locazione in essere relativi ai beni in vendita. Gli arredi e i beni mobili presenti della Società nell'immobile staggito sono compresi nel lotto unico in vendita.

*

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avverrà alle seguenti condizioni:

1. la vendita, da considerarsi vendita forzata, avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni 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; 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 ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, 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 stima, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. È onere degli offerenti prendere visione della perizia e della documentazione allegata, da cui è tratto il presente avviso e verificare la loro attualità. Eventuali adeguamenti per difformità alle prescrizioni di legge, ad atti della PA e regolamenti saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario;
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 Curatore fallimentare, il lotto unico 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. **IN ASSENZA DI OFFERTE VALIDE A PARTECIPARE ALL'ESPERIMENTO, IL LOTTO UNICO SARÀ AGGIUDICATO ALL'OFFERENTE GIÀ PRESENTE IN ATTI.**

4. La gara si svolgerà nella modalità asincrona così come definita dall'art. 25 del DM 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

L'immobile viene venduto libero 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 eventuali 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 **IT93B 08807 11701 000000858768** aperto presso BCC Verona e Vicenza, fil. Verona e intestato alla procedura, entro 90 giorni dalla aggiudicazione (termine perentorio e non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale dei termini processuali).

Non potrà essere compensato il versamento saldo del prezzo con l'eventuale costo di bonifica/smaltimento dei beni presenti nell'area.

Regime fiscale

Sulla base delle informazioni allo stato disponibili, il lotto è di proprietà di persona giuridica, esercente attività d'impresa, e il trasferimento sarà assoggettato alle relative imposte.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

L'offerta di acquisto è irrevocabile e può essere presentata esclusivamente in modalità telematica, previo accesso al sito 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:

<https://pst.giustizia.it/PST/it/paginadettaglio.page?contentId=ACC567>.

Gli offerenti telematici partecipano alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito 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.

La gara avrà inizio al termine delle operazioni per l’esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal Curatore fallimentare 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 Curatore fallimentare 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 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>.

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 comunione 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 " Fall. GE.CO. Srl n. 46/22 TRIB VR", alle seguenti coordinate: **IT93B 08807 11701 000000858768** aperto presso BCC Verona e Vicenza, fil. Verona indicando come causale "CAUZIONE LOTTO UNICO".

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 esecutiva 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. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Curatore fallimentare 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, 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 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 abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

Modalità di rilanci in modalità asincrona: la gara avrà la durata di quattro giorni, dal 17/2/2025 al giorno 20/2/2025 e terminerà 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.

IN ASSENZA DI OFFERTE VALIDE A PARTECIPARE ALL'ESPERIMENTO, IL LOTTO UNICO SARÀ AGGIUDICATO ALL'OFFERENTE GIÀ PRESENTE IN ATTI.

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

Trasferimento del bene

Il trasferimento del lotto 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 90 giorni dalla comunicazione 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.

Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle 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 nei cinque giorni successivi.

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 Curatore fallimentare, previa autorizzazione del Giudice Delegato.

ULTERIORI INFORMAZIONI

Liberazione dell'immobile

Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del Curatore fallimentare, 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 30 giorni prima sul sito internet www.astalegale.net, AsteAnnunci, sul sito internet del Tribunale di Verona e sul sito de IlCaso.it

Gestore della Vendita Telematica

Il Gestore dell'asta telematica nominato dal Giudice è Zucchetti Spa il cui portale è www.fallcoaste.it. Maggiori informazioni sulla vendita telematica e sulle modalità di compilazione e deposito dell'offerta telematica saranno reperibili ai seguenti contatti: tel. 0444 346211 o scrivere all'indirizzo help@fallco.it

Custodia

Le attività da compiersi sono effettuate dal Curatore fallimentare presso il proprio Studio in Verona, Viale Del Lavoro n. 35b. Per visionare l'immobile e avere informazioni in ordine alle modalità di vendita, alla consistenza, alle caratteristiche e all'aggiornamento all'attualità dello stato di fatto e di occupazione dei beni in lotto unico, consultare la perizia di stima e/o rivolgersi al Curatore fallimentare dott. Erik Rambaldini con studio in Verona, Viale del Lavoro n. 35b - 37135 Verona, Tel. 393-9293468 mail: proceduregiudiziarie@gmail.com.

I beni posti in vendita sono visionabili previa richiesta anche tramite il Portale delle Vendite Pubbliche utilizzando l'apposito form di "*richiesta prenotazione visita*" oltre che mediante richiesta scritta contenente recapito telefonico e copia del documento d'identità del richiedente, da far pervenire al Curatore fallimentare non oltre 10 giorni prima della data fissata per la vendita.

I N F O R M A

gli offerenti che, per partecipare alle vendite giudiziarie, non è necessaria alcuna forma di intermediazione e che, eventuali chiarimenti e delucidazioni, potranno essere richieste al Curatore fallimentare.

Verona, 9/12/2025

Il Curatore fallimentare

Dott. Erik Rambaldini

