

19/10/2026

ISTANZA n. 74

FALLIMENTO LA PRIMAVERA COSTRUZIONI SRL
PROCEDURA N. 44/20 RF
GIUDICE DELEGATO: DOTT. BARTOLOTTI FRANCESCO
CURATORE : DOTT. GRAZIANO ADAMI

*** **
AUTORIZZAZIONE VENDITA IMMOBILI
*** **

Ill.mo sig. Giudice,
Spett.le Comitato dei Creditori

Il sottoscritto Curatore dott. Graziano Adami, con studio in Verona via
Sommacampagna n. 63/B

PREMESSO

- che il fallimento risulta proprietario dei beni immobili di seguito dettagliati, come da Relazione Tecnica di Stima del Geom. Flavio Raffaello Segattini e aggiornamento del 09/06/2025, ai quali si rinvia per le maggiori descrizioni;
- che i predetti terreni, di cui al lotto n. 5/a, sono inseriti in un piano di lottizzazione, con convenzione stipulata il 18/12/2007 dal Notaio Lucio Lombardi (rep. 79661), recentemente sono stati completati i lavori di urbanizzazione ed è stato rilasciato il relativo collaudo e per tale motivo è stato predisposto un aggiornamento della perizia da parte del Geom. Segattini;
- che è stato effettuato un primo tentativo di vendita al valore di perizia, andato deserto;
- che è stato effettuato un secondo tentativo di vendita con una riduzione del 20% sul valore di perizia, andato deserto;
- che è stato effettuato un terzo secondo tentativo di vendita con una riduzione del 15% sul valore di perizia, nel quale sono stati venduti i lotti n. 5/b – 5/c – 5/d – 5/e mentre il lotto n. 5/a è andato deserto;
- che si propone di effettuare un ulteriore tentativo di vendita con una ulteriore riduzione del 10% del valore di perizia;
- che l'avviso di vendita sarà pubblicato sul sito internet Portale delle Vendite Pubbliche, "Tribunale di Verona" e altri siti internet;

CHIEDE

l'autorizzazione alla vendita dei predetti immobili come segue:

CONDIZIONI DI VENDITA

- il prezzo base di vendita è quello indicato nella sotto riportata tabella



LOTTO	VALORE DI PERIZIA	PREZZO BASE DI VENDITA	Descrizione immobile
LOTTO 5/A	€ 248.000,00	€ 136.400,00	Appezzamenti di terreni edificabili situati ad Isola della Scala che comprendono il mappale 1461 del foglio 54 al quale vanno accorpati i mappali 1470-1462-1396-1368 del foglio 54

- il prezzo sopra esposto si intende oltre imposte a norma di legge; in particolare per i terreni non edificabili relativi ai mappali 1470-1462-1396-1368 del foglio 54 per un importo di € 14.257,62 saranno soggetti ad imposta di registro, mentre l'importo residuo per i terreni edificabili sarà soggetto ad iva;
- ferma la descrizione e le modalità di pubblicità che precedono, i beni saranno venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con esonero della procedura da ogni responsabilità e garanzia per vizi e difetti. Sarà pertanto compito degli interessati verificare con congruo anticipo lo stato dei beni ed ogni altro onere a loro carico;
- l'offerta non sarà efficace se inferiore al prezzo base di vendita esposto nella tabella sopra riportata e se l'offerente non presta cauzione;
- tutte le spese e le imposte di trasferimento, comprese quelle notarili, saranno a carico dell'acquirente, così come gli oneri fiscali di legge. Dovranno essere effettuate a cura e spese dell'acquirente anche la voltura catastale e le cancellazioni delle formalità precedentemente iscritte e trascritte nei registri immobiliari; le eventuali ipoteche verranno cancellate, a cura e spese dell'acquirente, solamente successivamente al versamento dell'importo offerto;
- deposito cauzionale: l'offerente dovrà versare, tramite bonifico o assegno circolare, un deposito cauzionale pari al 10% del prezzo base di vendita di cui al punto precedente contestualmente alla presentazione dell'offerta; il deposito cauzionale sarà trattenuto, nel caso in cui l'offerente diventi aggiudicatario, fino alla stipula del contratto di vendita; non sarà in alcun caso restituito e acquisito definitivamente alla procedura qualora non versi il prezzo di vendita complessivo e non stipuli l'atto di acquisto. Per gli offerenti che non risulteranno aggiudicatari l'assegno circolare sarà restituito al termine dell'eventuale gara mentre il bonifico sarà restituito previa disposizione del giudice;

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE – AGGIUDICAZIONE

1. l'offerta dovrà essere presentata entro le ore 12,00 della data indicata nella pubblicazione, fissata dal curatore trascorsi almeno 40 giorni dall'avvenuto deposito dell'autorizzazione del Giudice Delegato;
2. le offerte, dovranno essere presentate tramite PEC all'indirizzo del Curatore fallimentare: grazianoadami@odcecverona.it; in alternativa tramite raccomandata o consegna a mano al seguente indirizzo: Dott. Graziano Adami Via



Sommacampagna, 63/A-B 37137 Verona, che dovrà comunque pervenire entro il termine di cui al punto 1;

3. l'offerta dovrà contenere le generalità dell'offerente, il nome del legale rappresentante se società, il codice fiscale e l'eventuale partita IVA, l'indicazione del prezzo offerto, del lotto, l'accettazione delle condizioni di vendita fissate dall'avviso di vendita, il recapito dell'offerente (telefono , e-mail e pec), unitamente ai seguenti documenti: copia della carta di identità o di altro documento in corso di validità dell'acquirente o del legale rappresentante; copia di una visura della CCIAA nel caso di società o ditta offerente; Codice fiscale e/o numero di partita iva; stato civile e indicazione del regime patrimoniale in caso di persona fisica (specificando, qualora sia in regime di comunione legale se intende acquistare a titolo personale o in comunione con il coniuge); procura notarile, in caso di partecipazione a mezzo procuratore legale;
4. contestualmente all'offerta irrevocabile dovrà essere effettuato un deposito a titolo di cauzione pari al 10% del prezzo base di vendita, alternativamente con un Bonifico sul conto corrente bancario intestato alla procedura fallimentare, con copia della contabile da allegare all'offerta, oppure consegnando, presso l'indirizzo dello Studio Adami, sopra esposto, contestualmente all'offerta, un assegno circolare non trasferibile intestato a "Fallimento La Primavera Costruzioni Srl";
5. l'esame delle offerte e l'apertura delle buste pervenute, salvo diversa indicazione del Curatore fallimentare, avverrà nella medesima data di scadenza della presentazione delle offerte, di cui al precedente punto 1), alle ore 14,00 presso lo Studio del Curatore, a cui sono invitati sin d'ora tutti gli offerenti, senza ulteriori oneri a carico del fallimento;
6. qualora vengano depositate più offerte relative al medesimo lotto verrà indetta una gara ristretta tra gli offerenti, appena completata l'apertura delle buste e l'esame delle offerte pervenute, che si terrà nello studio del Curatore, con offerta minima in aumento del 3% sul maggior prezzo offerto, tramite offerte palesi.
7. l'aggiudicazione provvisoria sarà effettuata al termine della gara di cui al precedente punto; la stessa non potrà produrre effetti contrattuali e/o traslativi della proprietà, i quali si produrranno solo al momento della stipula del contratto di compravendita, previa autorizzazione del Giudice Delegato, presso un Notaio con Studio in Comune di Verona o di Vigasio o nel Comune di ubicazione degli immobili, individuato dall'acquirente in accordo con il Curatore Fallimentare, con contestuale pagamento del prezzo, oltre che degli oneri tributari, al netto della cauzione versata;
8. all'aggiudicatario sarà assegnato il termine di 60 giorni per la stipulazione del contratto definitivo di compravendita e per il versamento del prezzo, che decorreranno dalla comunicazione al medesimo da parte del Curatore fallimentare, all'indirizzo Pec comunicato nell'offerta, dell'avvenuta autorizzazione del Giudice Delegato;
9. successivamente all'atto di vendita e previo incasso del prezzo di vendita il Curatore procederà a depositare idonea istanza al G.D. perché, ai sensi dell'art. 108, comma 2, L.F., ordini la cancellazione delle formalità pregiudizievoli iscritte e/o trascritte sul bene oggetto di vendita;
10. in caso di mancato versamento del prezzo nel termine suddetto, la cauzione verrà incamerata; tutti i termini, le scadenze, condizioni e modalità sono perentori e quindi



qualora non venga rispettato anche uno degli stessi, il Curatore Fallimentare, previa autorizzazione del Giudice Delegato, potrà trattenere il deposito cauzionale di cui al punto 4) e procedere con l'eventuale aggiudicazione al secondo offerente;

11. la presente procedura potrà essere sospesa o annullata, previa autorizzazione del Giudice Delegato, senza il sorgere di alcun diritto per gli offerenti, salvo quello della restituzione delle somme versate, o altri oneri a carico del fallimento.

12. il Curatore fallimentare si riserva la facoltà di sospendere in qualsiasi momento la vendita qualora pervenisse offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto.

Verona, 14/09/2026

Il Curatore fallimentare
Dott. Graziano Adami

Il Comitato dei Creditori

letto quanto esposto autorizza quanto esposto nell'istanza

De Vecchi Emiliano

.....

Sempreboni Giampaolo

.....

Avv.to Mauro Regis per il Creditore Curti Luigi

.....

