

FRANCESCO NONFARMALE  
DOTTORE COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

Via Scalzi, 20 - 37100 - VERONA  
Tel. 045 - 8060411  
pec: francescononfarmale@odcecverona.it

## TRIBUNALE DI VERONA

### SEZIONE FALLIMENTARE

1 - Richiesta al CDC per l'autorizzazione alla vendita dei beni immobili

Liquidazione giudiziale:  
ALIFOR GROUP S.r.l. - n. 27/2019 C.P.

Giudice delegato: Dott.ssa Monica Attanasio

Commissario Giudiziale: Dott.ssa Stefania Perna

Liquidatore giudiziale: Dott. Francesco Nonfarmale

Comitato dei Creditori:

1. Studio Righetti & Associati
2. Supercondominio Airport Center
3. BCC di Verona e Vicenza

Decreto di omologa del 25.11.2022 depositato in data 17.2.2023

Spett.le Comitato dei Creditori,

il sottoscritto dott. Francesco Nonfarmale in qualità di liquidatore giudiziale della procedura di concordato preventivo omologato in intestazione

#### **premesse che**

- la società risulta piena proprietaria dell'immobile strumentale ad uso ufficio sito nel Comune di Villafranca di Verona (VR) e censito al catasto fabbricati nella categoria A/10, al Foglio 11, part. 1328 sub n. 57 (ex sub 44) oltre a n. 4 posti auto pertinenziali categoria C/6 identificati al Foglio 11, part. 1333 sub 91-96-97-185;
- l'immobile A/10 di cui al **sub 57** risulta gravato dalle seguenti iscrizioni:
  1. ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo (trascritta a Verona il 13/05/2005, RG 19443, RP 4596) a favore F

2. ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario (trascritta a Verona il 12/05/2017, RG 19087, RP 3012) a favore “  
”, debitore non datore di ipoteca Alifor S.r.l., terzo datore di ipoteca Alifor Group S.r.l.;
  3. ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo (trascritta a Verona il 13/08/2019, RG 34007, RP 5819) a favore “  
”, contro Alifor Group S.r.l.
- i posti auto C/6 di cui ai **sub 91-96-97-185** risultano gravati dalle seguenti iscrizioni:
1. ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario (trascritta a Verona il 12/05/2017, RG 19087, RP 3012) a favore  
, debitore non datore di ipoteca Alifor S.r.l., terzo datore di ipoteca Alifor Group S.r.l.;
  2. ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo (trascritta a Verona il 13/08/2019, RG 34007, RP 5819) a favore “  
” contro Alifor Group S.r.l.
- i predetti beni fanno parte del patrimonio della società destinato al realizzo per la conseguente soddisfazione dei creditori nei termini indicati nel piano e nella proposta di concordato preventivo omologato;
- in tema di vendite il decreto di omologa dispone che il Liquidatore proceda, secondo modalità competitive e con garanzia di adeguata preventiva pubblicità ex art. 182, commi 1 e 3, l. fall., alla liquidazione tempestiva delle attività e agli incassi dei crediti, con deposito delle somme su di un conto corrente intestato alla procedura concorsuale e che per le transazioni e ogni altro atto di straordinaria amministrazione il Liquidatore si munisca dell'autorizzazione del Comitato dei creditori e del parere favorevole del Commissario giudiziale, dando successiva comunicazione al Giudice Delegato (allegando alla comunicazione copia del dispositivo del presente decreto);
- nel piano di concordato preventivo la società ha previsto di realizzare dalla vendita del sub 57 (ex sub 44) Euro 669.920,00 e di realizzare dalla vendita dei 4 posti auto complessivi Euro 40.000 (Euro 10.000,00 cad.uno);
- nella relazione di stima integrativa del perito della procedura arch. Arianna Filippozzi (doc. 1) i valori di realizzo delle unità oggetto di cessione sono stati sensibilmente ridotti ad Euro

410.000,00 per l'ufficio sub 57 e complessivi Euro 20.000,00 (5.000,00 cad. uno) per i 4 posti auto;

- in diretta attuazione delle previsioni della società nel piano ed al fine di tutelare al meglio l'interesse dei creditori si ritiene che la vendita del compendio immobiliare in oggetto debba iniziare ai valori stimati nel piano dalla società;
- allo stato, ai valori sopra indicati non sono pervenute offerte concrete in ordine agli immobili oggetto di cessione e in caso di presentazione di offerte la deliberazione sull'offerta più alta verrà interamente rimessa all'esame del Comitato dei Creditori, del Commissario e sottoposta all'attenzione del Giudice Delegato;
- in relazione alle modalità della vendita il sottoscritto ha proceduto a valutare, tra le altre, la proposta avanzata dalla società specializzata nelle vendite di beni da procedure concorsuali ISTITUTO VENDITE S.r.l. – ERA CASE D'ASTE che ha prodotto la carta dei servizi resi (doc. 2) con descrizione delle modalità di esecuzione delle vendite, di supporto alla procedura e dei prezzi di riferimento;
- La vendita avverrà nello stato di fatto e diritto in cui i beni immobili si trovano, come meglio descritti nella richiamata relazione del perito della procedura (doc. 1).

**La vendita dei beni immobili avverrà mediante procedura competitiva e verrà eseguita dalla società ISTITUTO VENDITE S.r.l. – ERA CASE D'ASTE specializzata in vendite concorsuali.** La società indicata è stata selezionata previa presentazione e valutazione di proposta di collaborazione dalla quale si evidenziano i seguenti servizi offerti dalla società specializzata indicata per le vendite (doc. 1) e sintetizzati come segue:

- redazione del bando d'asta (doc. 3) da parte dell'Istituto Vendite S.r.l. con approvazione da parte degli organi della procedura;
- Studio del testo pubblicitario per la pubblicazione sui quotidiani e su internet;
- pubblicità dell'estratto del bando internet sui nostri siti Internet [www.lasta.it](http://www.lasta.it), [www.asteferrara.it](http://www.asteferrara.it), [www.giudiziarieaste.it](http://www.giudiziarieaste.it), [www.asteverona.it](http://www.asteverona.it), [www.veronaste.it](http://www.veronaste.it) e [www.astaonline.it](http://www.astaonline.it); e bollettino delle aste;
- quotidiani locali Arena di Verona o Corriera della Sera edizione Verona a carico della casa d'aste (per immobili di una certa consistenza e per il primo esperimento di vendita);

- pubblicazione del PVP presso lo studio del Liquidatore oppure se autorizzati provvediamo noi alla pubblicazione con spese a carico della procedura;
- pubblicazione sul sito [www.asteipay.it](http://www.asteipay.it) per aste sincrona mista;
- visita con potenziali acquirenti all'immobile stesso con verbali di accesso;
- deposito offerte cauzionate presso il Liquidatore il giorno precedente la vendita o in Verona via Risorgimento 29;
- apertura delle buste e gara palese tra tutte le offerte pervenute in apposita aula in via Risorgimento 29 Verona o presso il Liquidatore;
- deposito contestuale al Liquidatore del verbale di svolgimento dell'asta e dell'assegno a cauzione;
- Pubblicazione sul PVP, Il Sig. liquidatore dovrà comunicare alla Cancelleria Fallimentare il nominativo "Alberto Mauroner nato a Mantova il 12 maggio 1960, residente a Porto Mantovano (MN) strada Papa Giovanni XXXIII n. 80 codice fiscale MRNLRT60E12E897Q" per autorizzarci alla pubblicazione sul PVP.

**Nessuna spesa graverà sulla procedura;** il compenso sarà addebitato all'aggiudicatario nella misura del 6% oltre IVA, da € 0,00 a € 30.000,00, da € 30.001,00 fino € 100.000,00 il 4% oltre IVA, da € 100.001,00 fino a € 1.000.000,00 il 3% oltre IVA, oltre € 1.000.001,00 il 2% oltre IVA a copertura delle spese di gestione della vendita, della pubblicità (quotidiani locali, internet e bollettino delle aste) e delle eventuali visite individuali all'immobile. In ogni caso i diritti d'asta saranno concordati di volta in volta con il Liquidatore.

In caso di asta con offerta cauzionata il compenso richiesto all'aggiudicatario è del 3 % oltre iva.

Tutto ciò premesso e considerato che la proposta avanzata dalla società di vendite risulta idonea a garantire la vendita dei beni in ottemperanza della normativa in vigore e secondo quanto disposto dal decreto di omologa rappresentando condizioni favorevoli per la procedura, il sottoscritto liquidatore giudiziale,

**chiede**

ai membri del Comitato dei Creditori di autorizzare la vendita dei beni immobili descritti al prezzo indicato dalla società nel piano pari ad euro 669.920,00 per l'immobile sub 57 ed euro 10.000,00 cad. uno per i posti auto.

Di autorizzare fin da ora

è

a

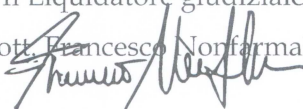
Di affidare la vendita alla società specializzata ISTITUTO VENDITE S.r.l. – ERA CASE D’ASTE alle condizioni e secondo le modalità proposte (doc. 3).

Si allega:

1. Perizia di stima arch. Arianna Filippozzi;
2. Proposta Era Casa d’Aste;
3. Bozza bando di vendita.

Con osservanza

Verona, 23.12.2023

Il Liquidatore giudiziale  
Dott. Francesco Nonfarmale  


### IL COMITATO DEI CREDITORI

esprime il proprio consenso o dissenso all’istanza per la vendita degli immobili di proprietà della società Alifor Group S.r.l. che precede:

STUDIO RIGHETTI & ASSOCIATI – righettieassociati@arubapec.it

approva  non approva

SUPERCONDOMINIO AIRPORT CENTER – cacefforenzo@pec.it

approva  non approva

BCC DI VERONA E VICENZA – legale@pec.bancadiverona.it

approva  non approva