

## **TRIBUNALE DI VERONA**

### *Seconda Sezione Civile*

# **INTEGRAZIONE DEL PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE E CONTESTUALE ISTANZA DI AUTORIZZAZIONE A ESPERIRE UNA VENDITA COMPETITIVA A FRONTE DI OFFERTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO**

### **Premesso che**

- 1.- all'attivo fallimentare sono stati appresi numerosi beni immobili di proprietà di Immobiliare S. Michele S.r.l., che saranno oggetto di liquidazione, il cui elenco è già agli atti, tra i quali l'immobile sito in Bosco Chiesanuova (VR), Località Malga San Giorgio, denominato "Albergo Valon", catastalmente identificato al C.F. fg. 6, part. 71, sub. 1, cat. D/2 e C.T. fg. 6, part. 61, per la quota di 1/2, periziato dal Geom. Arianna Filippozzi (nel prosieguo, "l'Immobile");
2. il citato professionista, nella perizia di stima dalla stessa redatta, aveva stimato il valore dell'immobile in € 100.000,00 (centomila/00);
3. in data 30.09.2024 lo scrivente ha ricevuto da parte di Nordwind S.r.l., società benefit, P.IVA 04288870233, in persona del legale rappresentate pro tempore Davide Canteri, con sede in bosco Chiesanuova (VR), Via Dell'Artigianato n. 11, offerta irrevocabile d'acquisto dell'Immobile (nel prosieguo, "l'Offerta) per il prezzo di euro 85.000,00 (allegato 1) corredata da:
  - assegno circolare emesso da Iccrea Banca di Grezzana n. 4056467575-04 pari al 10% del prezzo offerto e, dunque, pari ad euro 8.500,00);
  - copia documento identità e codice fiscale del signor Davide Canteri;
  - copia regolamento di vendita firmato in ogni pagina;
  - copia comunicazione del 29.03.2022 del comune di Bosco Chiesanuova (VR) indirizzata all'altro comproprietario dell'immobile, Immobil Veneta S.r.l., e relativa all'applicazione della riduzione del 50% dell'imposta ICI per inagibilità dell'immobile.



FALLIMENTO  
**IMMOBILIARE S. MICHELE S.R.L.**

C.F. e P.IVA 01299820231  
Tribunale di Verona - sentenza n. 111 del 30.6.2021 - R.F. n. 104/2021  
Giudice Delegato: dott.ssa Cristiana Bottazzi

---

Curatore **AVV. GIULIANO MAFFI**  
Corso Porta Nuova n. 133 - 37122 Verona  
Telefono 045 8036667 - Fax 045 2523813  
e-mail: [g.maffi@lgmstudio.it](mailto:g.maffi@lgmstudio.it)  
pec: [f104.2021verona@pecfallimenti.it](mailto:f104.2021verona@pecfallimenti.it)

4. a fronte dell'Offerta il sottoscritto Curatore ha provveduto a chiedere al perito stimatore incaricato dalla Procedura, geometra Arianna Filippozzi, un parere circa la congruità dell'Offerta;
5. il geometra Filippozzi ha riferito che l'offerta è idonea e può essere assunta come prezzo base d'asta;
6. alla luce di quanto sopra, il sottoscritto Curatore ritiene che l'esperimento di un tentativo di vendita su base concorrenziale – sebbene ad un prezzo base inferiore rispetto a quello di cui alla stima originaria – sia conveniente per la massa dei creditori e ciò in considerazione:
- i) del fatto che, a fronte della pubblicità che verrà data della gara, è verosimile che ulteriori soggetti interessati si determinino a partecipare attratti proprio dal prezzo competitivo;
  - ii) della certezza che – in caso di mancata partecipazione di soggetti ulteriori rispetto all'Offerente – la Procedura ha la certezza di liquidare l'Immobile al prezzo massimo garantito dalla concorrenzialità della vendita, evitando il rischio delle cd “aste deserte” e dei relativi costi.
7. Si precisa che in un'ottica di risparmio vendita verrà curata direttamente dal sottoscritto pubblicizzando la gara con le modalità previste dalla legge.

Tutto ciò premesso il sottoscritto Curatore, formula rispettosa

**ISTANZA**

affinché il Giudice Delegato – in sostituzione del comitato dei creditori, non nominato – voglia autorizzare l'esperimento di una vendita concorrenziale dando esecuzione a quanto illustrato nella presente integrazione del programma di liquidazione e nello specifico esperire un tentativo di vendita, nelle modalità previste dalla legge, ponendo come prezzo base l'importo di euro 85.000,00 di cui all'Offerta in parola.

Con osservanza.

Verona, 02 ottobre 2024

Il Curatore  
Avv. Giuliano Maffi

Si allega il seguente documento:

1. offerta irrevocabile d'acquisto Nordwind S.r.l.

