

AVV. STEFANO CANESTRARI
Stradone S. Fermo, 21 - 37121 - VERONA
Tel. 045 - 8006616 - Fax - 045 5113530
E-mail: stefano.canestrari@outlook.it
Pec: avvstefanocanestrari@ordineavvocativrpec.it

TRIBUNALE DI VERONA
SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO: [REDACTED]

R.F. 117/2017 e n. 117/17 SENT.

Sentenza di fallimento: 24.07.2017

Giudice Delegato: Dott.ssa Monica Attanasio

Istanza n. 12/2024

Comitato dei creditori:

- B&F Service Srl – Avv. Morena Sambugaro
- Lyoness Italia – Avv. Paolo Cenna
- Toyo Italia Spa – Avv. Francesca Boschi

ISTANZA PER IL 2° ESPERIMENTO DI VENDITA LOTTO 1

Il sottoscritto avvocato Stefano Canestrari in qualità di curatore del fallimento in oggetto,

Espone quanto segue

La società fallita risultava proprietaria di una abitazione civile monofamiliare con magazzino e annessa corte di pertinenza ubicato nel Comune di Mozzecane (VR) come sotto meglio descritto:

Titolarità	Comune	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona e Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Proprieta' per 1/1	MOZZECANE	20	108		MOZZECANE (VR) VIA REGINA MARGHERITA, 29 Piano 51-T - 0001	cat. A/2	3	7,5 vani	Euro:484,18
Proprieta' per 1/1	MOZZECANE	20	126	4	MOZZECANE (VR) VIA REGINA MARGHERITA, 29 Piano T	cat. C/2	1	432 mq	Euro:602,40

3) Il valore complessivamente attribuito all'immobile in sede di perizia, era pari ad Euro 444.116,40 arrotondato a complessivi Euro 444.000,00. (doc. 1)

4) A seguito de programma di liquidazione ex art. 104-ter L.F., con provvedimento del 23.09.2019, il Giudice Delegato, previo parere del Comitato dei Creditori, ha autorizzato, tra l'altro, la vendita degli immobili sopra indicati.

5) l'immobile oggetto di vendita risultava occupato dalla Signora Marilena Brun e dai propri figli in forza di provvedimento di assegnazione della casa coniugale emesso in data 26/09/2014 rep. 16530/2013 Tribunale di Verona e trascritto a Verona in data 15/02/2017 ai nn. 5602 R.G. e 3709 R.P. Il provvedimento di assegnazione della casa coniugale risultava trascritto antecedentemente alla sentenza dichiarativa del fallimento.



6) Il curatore richiedeva nel corso del 2022 al perito nominato un aggiornamento della perizia; a seguito di ciò il valore del bene veniva rideterminato in Euro 418.766,40.(doc. 2)

6) Con atto di transazione stipulato con la signora [REDACTED], a seguito di autorizzazione del Comitato dei Creditori e provvedimento autorizzativo dell'Ill.mo Sig. Giudice Delegato, tale diritto di assegnazione veniva rinunciato dalla stessa a fronte delle corresponsione della somma concordata e difatti, il Tribunale di Verona con sentenza del 20.5.2024, disponeva la revoca del provvedimento di assegnazione della casa di abitazione, che veniva successivamente trascritto in conservatoria in data 03.06.2024 e in data 05.07.2024, venivano consegnate le chiavi dell'abitazione al sottoscritto che ne rientrava in possesso;

7) A seguito di specifica autorizzazione in data 25.07.2024 si procedeva alla vendita del bene con modalità competitiva. In data 07.11.2024 vi è stato il primo esperimento di vendita al prezzo di Euro 418.766,40, ma nessuna offerta è pervenuta al sottoscritto (doc. 3);

8) Pertanto, vi è la necessità di procedere con una nuova asta e relativo avviso d'asta, previa autorizzazione dagli organi della procedura, per la quale si propone una riduzione del prezzo base del **20%** rispetto alla precedente asta (€. 418.766,40) per un importo pari ad €. **335.013,12**.

Tutto ciò premesso ed esposto, il sottoscritto formula la presente

ISTANZA

all'Ill.mo Sig. Giudice Delegato affinché, previo parere del Comitato dei Creditori, voglia autorizzare la vendita ex art. 107 L.F., I comma, ovvero tramite l'esperimento di procedura competitiva con pubblicazione sui siti che verranno indicati e comunque sul Portale delle Vendite Pubbliche attraverso un invito a formulare offerte aventi ad oggetto l'acquisto del lotto sotto meglio identificato relativamente all'immobile sito nel Comune di Mozzecane (VR) in Via Regina Margherita n. 29, come da perizia del nominato Arch. Enrico Zorzi, con una riduzione del prezzo pari al **20%** rispetto alla precedente asta (€. 418.766,40) e quindi per un importo pari ad €. **335.013,12** secondo le modalità e le condizioni riportate nel bando allegato (doc. 4).

Descrizione	Valore in I° asta	Valore in II° asta
Abitazione civile in Mozzecane (VR) in Via Regina Margherita n. 29	€ 279.042,50	223.234,00
Magazzino in Via Regina Margherita n. 29	€ 139.723,90	111.779,12 €
Totale valore complessivo	€ 418.766,40	€ 335.013,12

Le imposte per il trasferimento del bene aggiudicato, le spese notarili e di cancellazione dei gravami saranno poste a carico dell'aggiudicatario.

La Curatela chiede di essere autorizzata sin da ora a stipulare l'atto di compravendita alle condizioni sopra riportate con il soggetto che risulterà aggiudicatario all'esito della



procedura competitiva di cui al presente atto e al prezzo di aggiudicazione.

Con ossequio

Verona, 14 novembre 2024

Il Curatore

Avv. Stefano Canestrari

Allegati

1. Perizia arch. Zorzi
2. Integrazione perizia
3. Verbale asta deserta
4. Bozza bando di vendita ex art. 107 L.



