

23/07/2024

AVV. DAVIDE FERRARESE
VIA SCALZI N. 20 - 37122 Verona
Tel. 045/8035705 – Fax 045/8035755

Tribunale di

VERONA

SEZIONE FALLIMENTARE

Liquidazione Giudiziale

R.G. 2/2024 – Sentenza n. 4 del 17.1.2024

Giudice Delegato: Dott. Luigi Pagliuca

Curatore: Avv. Davide Ferrarese

Comitato dei creditori: Studio Associato Dalla Chiara, Calcestruzzi Alpone S.r.l., Banca di Credito Cooperativo Vicentino Pojana Maggiore

ISTANZA N. 28 DEL CURATORE – AUTORIZZAZIONE ALLA VENDITA
COMPETIVA di BENI IMMOBILI EX ARTT. 213 e 216 CCII

All'Ill.mo Giudice Delegato

Il sottoscritto curatore

premesse

1) che la società debitrice, a seguito della vendita (in data 18.6.2024) dei tre beni immobili nel comune di Caldiero oggetto di contratti preliminari dei quali è stata accolta la domanda di esecuzione ex art. 173 CCII (lotti nn. 1, 2, 3 della relazione di stima depositata in data 15.4.2024), è attualmente ancora proprietaria dei seguenti beni immobili, meglio descritti nella perizia di stima della Dott.ssa Arianna Filippozzi depositata ai sensi dell'art. 216 co. 1 CCII in data 13.6.2024 (**doc. n. 1**):

(lotto 4) Un complesso immobiliare di tre unità abitative in corso di costruzione nel comune di Cologna Veneta (Verona), Via San Giovanni Degli Umiliati (insistente sul terreno identificato al Catasto Terreni di detto Comune, foglio 19, particella 352).

Il complesso in particolare comprende un'unità oggetto di contratto preliminare di compravendita sciolto ai sensi dell'art. 174 CCII successivamente all'apertura della liquidazione giudiziale (a seguito dell'escussione da parte del promissario acquirente della fideiussione prestata ex art. 2 D.lgs. 122/2005), ed un'altra oggetto di contratto preliminare non trascritto e di cui, nello stato passivo



dichiarato esecutivo in data 8.5.2024 e *medio tempore* divenuto definitivo, è stata respinta la domanda di esecuzione ex art. 173 CCII (in ragione del dichiarato scioglimento dallo stesso contratto da parte della curatela).

Il complesso è quindi ora sostanzialmente privo di gravami idonei ad impedirne il libero trasferimento, ed il perito ne ha attribuito un valore di stima da porre a base d'asta, in lotto unico (evidenziando in proposito come, in ragione dello stato attuale di costruzione, *“un intervento di completamento e finitura dei beni debba avvenire in maniera coordinata ed unitaria anche al fine di rendere possibile l'esecuzione di opere specifiche che risulterebbero molto più difficoltose e/o impraticabili se le singole unità dovessero essere gestite da soggetti diversi”*) pari ad **Euro 235.000,00** (pagg. 8-30, doc. n. 1).

(lotto 5) Un terreno edificabile nel comune di Montecchia Di Crosara (Verona), Via Dionisio Brevio (ed identificato al Catasto Terreni di tale Comune, foglio 14, particella 590) cui la dott.ssa Filippozzi ha attribuito un valore di stima in vista della vendita competitiva di **Euro 85.000,00** (pagg. 31-39 doc. n. 1).

(lotto 6) Dei terreni con accordo pubblico-privato a decorsa validità nel comune di San Giovanni Ilarione, Viale Terenzio Zardini (ed identificati al Catasto Terreni di tale Comune, foglio 21, particelle 1012, 1475 e 1476), cui la dott.ssa Filippozzi ha attribuito un valore di stima in vista della vendita competitiva di **Euro 240.000,00** (pagg. 40-49 doc. n. 1).

(lotto 7) L'immobile (capannone con magazzino e uffici) adibito a sede legale nel comune di San Giovanni Ilarione, Via Alpone 11/12 (ed identificato al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al foglio 16, particella 355), cui la dott.ssa Filippozzi ha attribuito un valore di stima in vista della vendita competitiva di **Euro 980.000,00** (pag. 50-70 doc. n. 1).

2) che nel programma di liquidazione ex art 104 *ter* L.Fall. approvato dal Comitato dei Creditori (**doc. n. 2**) si prospettava di *“procedere”*, in vista della liquidazione dei predetti immobili, *“con un primo tentativo di vendita competitiva dei singoli lotti a prezzi base corrispondenti a quelli di stima, con ammissibilità di offerte inferiori di non oltre un quarto ai sensi del disposto dell'art. 216, co. 7, CCII (salva l'applicazione del disposto dell'art. 217 co. 1 CCII in tema di impedimento della vendita a prezzo inferiore a quello base in presenza di elementi idonei a dimostrare che un nuovo esperimento potrebbe consentire il conseguimento almeno del prezzo base) e, quindi:*

- quanto al bene sub ii) (lotto 4), a prezzo base di Euro 235.000,00 con efficacia di offerte minime pari ad almeno



Euro 176.250,00;

- quanto al bene sub iii) (lotto 5), a prezzo base di Euro 85.000,00 con efficacia di offerte minime pari ad almeno Euro 63.750,00;

- quanto al bene sub iv) (lotto 6), a prezzo base di Euro 240.000,00 con efficacia di offerte minime pari ad almeno Euro 180.000,00;

- quanto al bene sub v) (lotto 7), a prezzo base di Euro 980.000,00 con efficacia di offerte minime pari ad almeno Euro 735.000,00”;

3) che, inoltre, nel medesimo programma di liquidazione si prospettava “*di procedere, ai sensi di quanto disposto dall’art. 216, co. 4, CCII e comunque per agevolare la massima possibile partecipazione, con la vendita mediante modalità telematiche, assicurando tuttavia al contempo il diretto controllo sull’ammissibilità delle offerte e sulle operazioni di gara da parte del sottoscritto curatore, esigenze che si ritiene possano trovare rispondenza nella modalità di vendita sincrona mista così come definita dall’art. 2 del D.M. 32/2015*”, che prevede che le offerte ed i rilanci possono essere formulati sia in via telematica sia comparando innanzi al referente della procedura;

4) che in tal senso si è ottenuta la disponibilità del soggetto specializzato Ve.Gi. S.r.l. – Istituto Vendite Giudiziarie di Verona a svolgere l’incarico di (co)custode degli immobili e gestore della vendita anche telematica, applicando un compenso (pari al 3% del prezzo di vendita) che pare conforme alle prassi del settore e che comunque verrà posto integralmente a carico degli aggiudicatari;

5) che in particolare si ritiene opportuno che la vendita competitiva venga effettuata alle seguenti principali condizioni:

- messa in vendita dei singoli immobili separatamente secondo i lotti come formati dal perito;
- prezzi base dei singoli immobili corrispondenti ai loro sopra riportati valori di stima, con efficacia di offerte inferiori di non oltre un quarto ai prezzi base ai sensi del disposto dell’art. 216, co. 7, CCII, salva l’applicazione del disposto dell’art. 217 co. 1 CCII in tema di impedimento della vendita a prezzo inferiore a quello base in presenza di elementi idonei a dimostrare che un nuovo esperimento potrebbe consentire il conseguimento almeno del prezzo base;
- facoltà di presentazione delle offerte in forma sia cartacea che telematica;
- versamento obbligatorio di una cauzione di importo pari almeno al 10 % del prezzo offerto;



- vendita con modalità sincrona mista, con affidamento dell'incarico di gestore della vendita anche telematica al soggetto specializzato Ve.Gi. S.r.l. – Istituto Vendite Giudiziarie di Verona, con previsione di rilanci minimi per ciascun lotto di Euro 5.000,00 rispetto al maggiore prezzo offerto (e ferma l'aggiudicazione all'unico, al maggior o al primo valido offerente in caso di mancato svolgimento della gara);
- saldo dei prezzi di aggiudicazione prima o al momento della stipula dei contratti di compravendita entro il termine essenziale, a pena di decadenza dell'aggiudicazione, di giorni 60 dall'aggiudicazione stessa;
- stipula dell'atto di compravendita in sede notarile a spese dell'acquirente entro 60 giorni dall'aggiudicazione a fronte dell'integrale versamento del prezzo;
- pubblicazione dell'avviso e regolamento di vendita nel Portale Delle Vendite Pubbliche e sui siti di settore www.tribunale.verona.giustizia.it, www.astalegale.net ed eventuali ulteriori almeno 30 giorni prima della scadenza termine per la presentazione delle offerte;
- cancellazione dei gravami esistenti a carico degli immobili a cura e spese delle parti acquirenti in forza di provvedimento ex art. 217 co. 2 CCII;
- esperimento, in caso di gara deserta, di successivi tentativi di vendita con progressiva riduzione del prezzo base in misura pari di volta in volta al 25 %;

6) che l'atto liquidatorio qui prospettato è conforme a quanto previsto nel programma di liquidazione ex art. 213 CCII approvato dal Comitato dei Creditori (**doc. n. 2**), e comunque ha ottenuto ulteriore specifica autorizzazione da parte dello stesso Comitato (**doc. n. 3**).

** *** **

Tutto ciò premesso, il sottoscritto curatore

chiede

che la S.V., ai sensi degli artt. 213 e 216 CCII, verificata la conformità dell'atto liquidatorio al programma di liquidazione approvato, voglia autorizzare la vendita competitiva dei beni immobili sopra richiamati e meglio descritti nella perizia della dott.ssa Arianna Filippozzi depositata il 13.6.2024 allegata alla presente istanza sub doc. n. 1, nella modalità della vendita sincrona mista avvalendosi quale ausiliario, anche per le pubblicazioni sul Portale delle Vendite Pubbliche, e gestore della vendita anche telematica del soggetto specializzato Ve.Gi. S.r.l. – Istituto Vendite



Giudiziarie Verona, alle condizioni sopra riportate, ed in particolare, ai seguenti prezzi base e con efficacia di offerte minime per i seguenti importi (oltre imposte e spese tutte a carico degli aggiudicatari):

- lotto 4: prezzo base Euro 235.000,00, offerta minima Euro 176.250,00;
- lotto 5, prezzo base di Euro 85.000,00, offerta minima Euro 63.750,00;
- lotto 6, prezzo base Euro 240.000,00 offerta minima Euro 180.000,00;
- lotto 7, prezzo base Euro 980.000,00 offerta minima Euro 735.000,00;

salva l'applicazione del disposto di cui all'art. 217 co. 1 CCII, e con previsione di eventuali ulteriori tentativi di vendita alle medesime condizioni e con prezzi base e offerte minime ridotti di volta in volta del 25% rispetto all'esperimento precedente che sortisse esito negativo.

Si allegano i seguenti documenti:

- 1) perizia CTU Dott.ssa Arianna Filippozzi;
- 2) Programma di liquidazione ex art. 213 CCII e relative approvazioni del Comitato dei Creditori;
- 3) autorizzazioni Comitato dei Creditori a presente istanza.

Con ossequio.

Verona, 23 Luglio 2024.

Il Curatore
Avv. Davide Ferrarese



