

04/12/2024

AVV. FEDERICO OLIOSI
Via Basso Acquar, 145
37135 V E R O N A
Tel. 045/597333 Fax 045/596244

TRIBUNALE DI VERONA

Sezione 2.a Civile - Fallimenti

Al Signor Giudice Delegato **Dott. Luigi PAGLIUCA**

Nella procedura fallimentare n° 220 / 2019 Reg. Fall. aperta a carico di

Curatore: *Avv. Federico Oliosì*

Comitato dei Creditori costituito con decreto del 02.07.2020, modificato con decreto del 16.10.2020 e composto da:

(Avv. Franco Moser)

(Avv. Luisa Tregnaghi)

(Avv. Nicola Prati)

* * * * *

Atto n. 84: Istanza per la vendita dei beni immobili della fallita
mediante procedura competitiva ex art. 107 L.F. (quinto esperimento)

Il sottoscritto avv. Federico Oliosì del Foro di Verona, nella sua qualità di curatore del fallimento in epigrafe indicato,

PREMESSO CHE

- in data 27.03.2020 fu approvato dalla S.V., ai sensi dell'art. 41, quarto comma l.f., il Programma di Liquidazione ex art. 104-ter L.F.;
- in data 03.05.2023 fu parimenti approvata dalla S.V. l'Integrazione n. 1 al predetto PdL con riferimento alla vendita degli immobili della fallita;
- il Programma di Liquidazione così come integrato prevede:

a) *“Condizioni della vendita dei singoli cespiti*

1) Immobili

Qualora non si sia pervenuti all'aggiudicazione degli immobili di proprietà



della società fallita neppure all'esito del terzo esperimento di vendita:

a) ove sia pervenuta un'offerta irrevocabile di acquisto per uno o più degli immobili per un prezzo che sia non inferiore al 40% dell'ultimo p.b.a. e questa sia stata cauzionata mediante a/c non trasferibile di importo almeno pari al 10% del prezzo offerto, si propone di procedere alla pubblicazione di un invito a presentare offerte migliorative, in aumento di almeno il 2% del prezzo offerto e con contestuale prestazione di cauzione pari al 10% del prezzo offerto, entro il termine perentorio di quarantacinque giorni dalla pubblicazione dell'invito medesimo sul Portale delle Vendite Pubbliche, con avviso che:

i) in difetto della presentazione di offerte migliorative entro il detto termine, la Curatela procederà all'accettazione dell'offerta irrevocabile cauzionata già pervenuta e chiederà al G.D. l'autorizzazione a procedere alla stipula dell'atto di vendita e la cancellazione dei gravami a carico degli immobili oggetto dell'offerta, previo incasso del saldo-prezzo e costituzione da parte dell'offerente del fondo-spese, pari al 2% del prezzo offerto, mentre;

ii) ove pervengano offerte migliorative, si terrà avanti il Curatore apposta gara tra gli offerenti, cui potrà partecipare anche l'originario offerente previo adeguamento della cauzione già da esso prestata.

A tal fine il Curatore comunicherà data, ora, luogo e condizioni a tutti gli offerenti entro sette giorni dallo spirare del termine per la presentazione delle offerte migliorative.

All'esito della gara risulterà aggiudicatario colui tra gli offerenti che avrà offerto il prezzo maggiore e la Curatela chiederà al G.D. l'autorizzazione a procedere alla stipula dell'atto di vendita e la cancellazione dei gravami a



carico degli immobili oggetto dell'offerta, previo incasso del saldo-prezzo e costituzione da parte dell'aggiudicatario del fondo-spese, pari al 2% del prezzo offerto.

b) Per gli immobili per i quali, invece, non sia pervenuta un'offerta irrevocabile di acquisto cauzionata, oppure ne sia pervenuta una per un prezzo inferiore al 40% dell'ultimo p.b.a., si propone:

i) di far luogo alla vendita mediante un quarto esperimento d'asta con un p.b.a. ribassato del 40% rispetto a quello del terzo esperimento, rendendo pubblica la vendita e le relative condizioni ai sensi dell'art. 107 L.F. mediante singola inserzione su un sito specializzato, oltre che sul "Portale delle Vendite Pubbliche" come prescritto per legge.

ii) Per il caso in cui manchino ancora offerte, si propone di far luogo ad un quinto esperimento di vendita, da tenersi a distanza di almeno tre mesi dal precedente e previa pubblicazione delle nuove condizioni con le modalità di cui al paragrafo precedente, ad un p.b.a. ulteriormente ribassato del 25%.

In entrambi tali casi la Curatela potrà delegare: a) le operazioni di vendita a soggetto iscritto al Registro dei Gestori della vendita telematica ex artt.

161-ter disp.att. c.p.c. e 26 D.M. Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32; b) la pubblicazione degli avvisi ex art. 490 co. 2 c.p.c. a soggetto incluso nell'Elenco dei siti web autorizzati alla pubblicità delle aste immobiliari ai sensi della L. 80/2015; c) la pubblicazione dell'avviso di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche ad ausiliario all'uopo incaricato e censito come tale nel fascicolo SIECIC della procedura; d) la gestione delle cauzioni [incasso di quelle prestate dagli offerenti e/o dai richiedenti l'accesso alla "virtual data room", versamento alla Curatela di quella dell'aggiudicatario nonché



di quelle degli offerenti a carico dei quali vi fossero notizie della violazione dei termini e delle condizioni previste dall'accordo di riservatezza, restituzione di quelle prestate dagli offerenti non aggiudicatari e/o dai richiedenti l'accesso alla "virtual data room" alla scadenza del termine all'uopo previsto] al soggetto di cui al punto a) o ad altro soggetto idoneo individuato dalla Curatela."

- in esecuzione di quanto previsto sia nel PdL sia nell'Integrazione n. 1 del PdL furono espletati quattro esperimenti d'asta per la vendita del fabbricato ad uso commerciale sito in Villa Bartolomea (Verona) di proprietà della fallita, andati tutti deserti;
- il 30.11.2024 è pervenuta allo scrivente un'offerta irrevocabile cauzionata (**doc. 1**) per l'acquisto del fabbricato di cui sopra;
- con detta proposta l'offerente propone irrevocabilmente il prezzo di € 46.000,00 (quarantaseimila/00) per l'acquisto della piena proprietà del citato fabbricato; prezzo offerto che risulta inferiore del solo 9,2% rispetto al p.b.a. fissato per l'ultimo esperimento di vendita (i.e. € 50.000,00) svoltosi per il medesimo fabbricato e andato deserto (**doc. 2**);
- appare dunque conveniente per la massa dei creditori far luogo all'esperimento di vendita mediante raccolta di offerte irrevocabili migliorative rispetto a quella già pervenuta;
- conformemente a quanto previsto dal PdL così integrato e approvato, si propone pertanto di:
 - i) procedere alla pubblicazione, su un sito specializzato e sul Portale delle Vendite Pubbliche, di un invito a presentare - esclusivamente tramite p.e.c. - offerte irrevocabili migliorative, in aumento di almeno il 2% del prezzo



offerto e con contestuale prestazione di cauzione pari al 10% del prezzo

offerto - da farsi a mezzo bonifico sul c/c della procedura -, entro il termine perentorio di quarantacinque giorni dalla pubblicazione dell'invito medesimo sul Portale delle Vendite Pubbliche, con avviso che:

ii) in difetto della presentazione di offerte migliorative entro il detto termine, la Curatela procederà all'accettazione dell'offerta irrevocabile cauzionata già pervenuta e chiederà al G.D. l'autorizzazione a procedere alla stipula dell'atto di vendita e la cancellazione dei gravami a carico degli immobili oggetto dell'offerta, previo incasso del saldo-prezzo e costituzione da parte dell'offerente del fondo-spese, pari al 2% del prezzo offerto, mentre;

iii) ove pervenga almeno un'offerta migliorativa, si terrà avanti al Curatore, e per esso sulla piattaforma gestita da GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP SRL, delegato alla vendita, apposita gara tra gli offerenti, cui potrà partecipare anche l'originario offerente previo adeguamento della cauzione già da esso prestata.

A tal fine il Curatore comunicherà data, ora, luogo e condizioni a tutti gli offerenti entro sette giorni dallo spirare del termine per la presentazione delle offerte migliorative.

* * * * *

Tutto ciò premesso e ritenuto, in esecuzione di quanto previsto dal Programma di Liquidazione dell'epigrafata procedura integrato e approvato come in premessa, lo scrivente curatore, ai sensi degli artt. 104-ter e 107 L.F.,

CHIEDE

di essere autorizzato a:



1) procedere alla pubblicazione, su un sito specializzato e sul Portale delle Vendite Pubbliche, di un invito a presentare - esclusivamente tramite p.e.c. - offerte irrevocabili migliorative, in aumento di almeno il 2% del prezzo offerto e con contestuale prestazione di cauzione pari al 10% del prezzo offerto - da farsi a mezzo bonifico sul c/c della procedura -, entro il termine perentorio di quarantacinque giorni dalla pubblicazione dell'invito medesimo sul Portale delle Vendite Pubbliche, con avviso che:

a) in difetto della presentazione di offerte migliorative entro il detto termine, la Curatela procederà all'accettazione dell'offerta irrevocabile cauzionata già pervenuta e chiederà al G.D. l'autorizzazione a procedere alla stipula dell'atto di vendita e la cancellazione dei gravami a carico degli immobili oggetto dell'offerta, previo incasso del saldo-prezzo e costituzione da parte dell'offerente del fondo-spese, pari al 2% del prezzo offerto, mentre;

b) ove pervenga almeno un'offerta migliorativa, si terrà avanti al Curatore, e per esso sulla piattaforma gestita da GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP SRL, delegato alla vendita, apposita gara tra gli offerenti, cui potrà partecipare anche l'originario offerente previo adeguamento della cauzione già da esso prestata.

A tal fine il Curatore comunicherà data, ora, luogo e condizioni a tutti gli offerenti entro sette giorni dallo spirare del termine per la presentazione delle offerte migliorative.

All'esito della gara, o in assenza di rialzi d'offerta, risulterà aggiudicatario provvisorio colui tra gli offerenti che avrà offerto il prezzo maggiore o, a parità di prezzo offerto, colui che per primo l'avrà offerto, e la Curatela chiederà al G.D. l'autorizzazione a procedere alla stipula dell'atto di vendita



e la cancellazione dei gravami a carico degli immobili oggetto dell'offerta, previo incasso del saldo-prezzo e costituzione da parte dell'aggiudicatario del fondo-spese, pari al 2% del prezzo offerto.

2) In tutti i casi la Curatela potrà delegare: a) le operazioni di vendita a soggetto iscritto al Registro dei Gestori della vendita telematica ex artt. 161-ter disp.att. c.p.c. e 26 D.M. Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32; b) la pubblicazione degli avvisi ex art. 490 co. 2 c.p.c. a soggetto incluso nell'Elenco dei siti web autorizzati alla pubblicità delle aste immobiliari ai sensi della L. 80/2015; c) la pubblicazione dell'avviso di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche ad ausiliario all'uopo incaricato e censito come tale nel fascicolo SIECIC della procedura; d) la gestione delle cauzioni [incasso di quelle prestate dagli offerenti e/o dai richiedenti l'accesso alla "virtual data room", versamento alla Curatela di quella dell'aggiudicatario nonché di quelle degli offerenti a carico dei quali vi fossero notizie della violazione dei termini e delle condizioni previste dall'accordo di riservatezza, restituzione di quelle prestate dagli offerenti non aggiudicatari e/o dai richiedenti l'accesso alla "virtual data room" alla scadenza del termine all'uopo previsto] al soggetto di cui al punto a) o ad altro soggetto idoneo individuato dalla Curatela.

Si producono i documenti citati e numerati in narrativa, che si indicano qui di seguito:

Doc. 1 - Offerta irrevocabile di acquisto cauzionata;

Doc. 2 - Esito quarto esperimento di vendita fabbricato di Villa Bartolomea.

Con osservanza.

Verona, martedì 3 dicembre 2024.

Avv. Federico Oliosì

