

## Simonetta Bissoli

Avvocato - Cassazionista

E mail: [simonetta.bissoli@studiotonelato.it](mailto:simonetta.bissoli@studiotonelato.it)

PEC: [simonetta.bissoli@avvocatopec.com](mailto:simonetta.bissoli@avvocatopec.com)

Sito internet: [www.studiotonelato.it](http://www.studiotonelato.it)

### TRIBUNALE DI VERONA SEZIONE SECONDA - PROCEDURE CONCURSUALI

Fallimento:

Giudice delegato: Dott.ssa Cristiana Bottazzi

Curatore: Avv. Simonetta Bissoli

Sentenza

Comitato Creditori:

#### Istanza n. 16

#### (Istanza per atti conformi al programma di liquidazione)

***Autorizzazione a dar corso a vendita competitiva sulla base dell'offerta ricevuta da parte delle due comproprietarie Signore Soldà.***

La sottoscritta Avv. Simonetta Bissoli, nominata curatore dell'intestato fallimento

premessi che:

- in data 16.6.2021 è stato autorizzato il primo programma di liquidazione, dall'Ill.mo G.D, in assenza della costituzione del Comitato dei Creditori; (all.to 1)
- nel predetto programma il Curatore ha rappresentato la necessità di far valutare il compendio immobiliare di proprietà del fallito, Sig. Gabriele Soldà, socio illimitatamente responsabile, e precisamente dei beni immobili sotto evidenziati:

Titolarità	Elenco immobili			Foglio	Particella	Sub	Classamento	Consistenza	Rendita
	Ubicazione								
Proprietà per 1/9	VERONA(VR) VIA P. BENEDETTI n. 16/A Piano T-S1			362	91	2	Zona 003 Cat.A/3	2,5 vani	Euro: 200,13
Proprietà per 1/9	VERONA(VR) VIA P. BENEDETTI n. 16/A Piano S1 - T-1			362	91	4	Zona 003 Cat.A/3	4 vani	Euro: 320,20
Proprietà per 1/9	VERONA(VR) VIA P. BENEDETTI n. Piano T			362	91	3	Zona 003 Cat.C/6	19 m <sup>2</sup>	Euro: 58,88
Proprietà per 500/1000	VERONA(VR) VIA DELLE PIETRE n. 2 Piano T-1 - 2			352	197		Zona 003 Cat.A/4	6 vani	Euro: 325,37



- nello stesso programma la curatela ha chiesto altresì di essere autorizzata a procedere alla vendita dei beni immobili, previa valutazione di stima, con modalità competitive ex art. 107 L.F., al prezzo base indicato nella perizia di stima redatta a cura della società all'uopo incaricata, avvalendosi della collaborazione della stessa anche per dar corso alla vendita competitiva;
- con successiva istanza autorizzativa del 6.7.2022 “per atti conformi”, il Curatore ha chiesto di poter nominare la società CMS srl di Verona per la redazione della perizia di stima, inclusa la predisposizione della relazione notarile ventennale ed ha ottenuto il nulla osta del GD in data 8.7.2022; (all.to 2)
- con nota del 6.10.2023 il Curatore ha quindi depositato le perizie di stima ottenute tramite la società CMS srl e redatte dall'architetto Nicola Bisin di Legnago (Vr) relativamente agli immobili di proprietà del Sig. Soldà (all.to 3); in tale occasione e poi anche con successive note di aggiornamento al G.D, il Curatore ha tuttavia rappresentato le gravi problematiche connesse alla situazione abitativa del Sig. Soldà, evidenziando altresì le difficoltà riscontrate per l'accesso da parte del Curatore nell'abitazione di Vicolo delle Pietre n. 2 ed al successivo impulso del curatore stesso presso la Procura della Repubblica per far nominare al medesimo Gabriele Soldà un Amministratore di sostegno, dapprima individuato nella persona della Avv. Veronica Panarotto e poi, a seguito di rinuncia di quest'ultima, dell'attuale avv. Mattia Verza;
- successivamente con istanza n. 12) del 7.3.24, “per atti conformi al programma di liquidazione” (all.to 4) il Curatore ha chiesto ed ottenuto la autorizzazione a:
  - ↳ conferire incarico alla società **Centro Multiservizi srl (CMS srl)**, con sede in Verona Via E. Fermi 54, per la vendita competitiva, ai sensi dell'art. 107 comma L.F., del compendio immobiliare anzidetto (immobile sito in Verona Vicolo delle Pietre 2 e quota di comproprietà dell'immobile sito in Verona Via Benedetti 16/A), ai valori di stima indicati nelle perizie dell'arch. Bisin (cfr. all.to 3);
  - ↳ nominare la stessa società **Centro Multiservizi srl (CMS srl)**, in persona del suo legale rappresentante Sig. **Giovanni Gatti** (C.F. GTTGNN76D20G224M), quale ausiliario alla vendita per la pubblicazione sul PVP degli avvisi di vendita;
  - ↳ ordinarsi, laddove ritenuto e per le ragioni esposte in narrativa, la liberazione in via anticipata dell'immobile sito in Verona Vicolo delle Pietre;
- con provvedimenti in data 22.8.2024 (all.ti 5.0 e 5.1) il GD ha autorizzato quanto sopra ed ha altresì disposto la liberazione in via anticipata dell'immobile di Vicolo delle Pietre, adibito ad abitazione del
- in esecuzione di tale provvedimento il Curatore si è quindi attivato per la liberazione dell'immobile di Vicolo delle Pietre e, dopo due accessi in loco, l'immobile è stato spontaneamente liberato da parte c come risulta anche dalla nota di aggiornamento al GD in data 15.11.2024; (all.to 6)
- per tale immobile, sito in vicolo delle Pietre 2 a Verona, sono quindi in corso ulteriori valutazioni ed approfondimenti sulla situazione catastale, come da separata istanza al GD



- per autorizzazione all'integrazione di perizia a seguito di "accesso agli atti" amministrativi del Comune; (all.to 7)
- per l'immobile di Via Benedetti n. 16 a Verona, per il quale il **comproprietario della quota di 1/9**, il Curatore, dopo varie interlocuzioni con le due sorelle comproprietarie \_\_\_\_\_, ha nel frattempo ricevuto l'offerta di acquisto della quota di 1/9 da parte di quest'ultime, corredate da relativa cauzione pari al 10 % (si allegano le due lettere consegnate presso lo studio del Curatore in data 27.01.2025); (all.to 8)
  - va qui evidenziato come le due proposte di acquisto siano state impropriamente formalizzate quali "*manifestazione di interesse*", sebbene il testo di ambo le lettere precisi chiaramente la volontà di acquisto delle proponenti, per la rispettiva quota di 1/18 di comproprietà del \_\_\_\_\_, dell'immobile di cui si tratta.
  - Si riporta di seguito la proposta di acquisto formalizzata dalle due comproprietarie e

#### Manifestazione di interesse

Verona, 27 gennaio 2025



**Manifestazione d' interesse**

In fede

Verona, 27 gennaio 2025

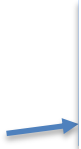
§§§

**Le due offerte ricevute**

- Il Curatore evidenzia come le due offerte ricevute dalle Signore .  
rispettivamente di euro 8.994,66 per la quota di 1/18 ciascuna di comproprietà dell'immobile sito in Verona Via Benedetti 16, pari quindi ad **1/9** della quota di comproprietà d , corrisponde al prezzo base attribuito nella perizia depositata in atti dal perito, l'Arch. Nicola Bisin di euro 17.989,33, di cui si riporta sotto lo stralcio estratto dalla relazione di stima (all.to 9):



## 10. RIPARTIZIONE PER QUOTE AFFERENTI



§§§

A fronte di quanto sopra, sempre in esecuzione del primo programma di liquidazione e comunque ad integrazione dello stesso, per l'immobile sito in Verona Vicolo Benedetti 16 A, attualmente abitato ( ), che è comproprietaria per la quota di 6/9 insieme alle altre due ciascuna comproprietaria di 1/9), il Curatore propone quindi di:

- ⇒ far indire, tramite l'ausiliario e delegato alla vendita, già nominato, Centro Multiservizi srl (cfr. **all. 2**) una **vendita competitiva al rialzo** ex art. 107 LF, comma 1, sulla base della offerta ricevuta dal Fallimento da parte delle Sig.re ( ), senza alcun costo a carico della procedura e con diritto al compenso solo a carico dell'aggiudicatario finale;
- ⇒ all'esito della vendita competitiva e, in caso non pervenga alcuna offerta migliorativa nel termine assegnato, aggiudicarsi la proprietà di 1/9 alle due sorelle offerenti per il prezzo complessivo offerto di euro 17.989,33, senza alcun costo a carico della procedura e con diritto al compenso solo a carico dell'aggiudicatario;

^^^



Tutto ciò premesso la sottoscritta

FA ISTANZA

all'Ill.mo G.D., in assenza del Comitato Creditori e in esecuzione del primo programma di liquidazione, di voler autorizzare il Curatore a:

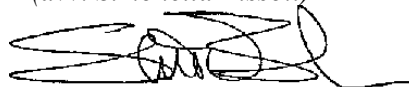
- ⇒ far indire una **vendita competitiva al rialzo** ex art. 107 comma 1 L.F., da parte del delegato alla vendita CMS srl sulla base della proposta di acquisto ricevuta dal Fallimento da parte delle \_\_\_\_\_, indicando quale prezzo base la somma offerta dalle due comproprietarie, come da bozza di avviso di vendita allegato;\_(all.to 10)
  
- ⇒ all'esito della vendita competitiva e, in caso non pervenga alcuna offerta migliorativa nel termine assegnato, aggiudicarsi la proprietà di 1/9 dell'immobile in questione in favore delle due sorelle offerenti, : \_\_\_\_\_ al prezzo offerto di euro 17.989,33, senza alcun costo a carico della procedura e con diritto al compenso solo a carico dell'aggiudicatario.

Con osservanza

Verona, 30 gennaio 2025

Il Curatore

(avv. *Simonetta Bissoli*)



Allegati:

- All.to 1) Programma di liquidazione con provv.gd 16.6.2022.pdf
- All.to 2) Istanza per atti conformi -nomina perito e provv. GD.pdf
- All.to 3) Nota deposito di perizia con visto GDpdf.pdf
- All.to 4) Istanza n. 12 del 7.3.24 copia\_di\_cortesia\_deposito-.pdf
- All.to 5.o) Provvedimento Gd di nomina ausiliario e delegato alla vendita pdf
- All.to 5.1) Ordine GD di liberazione immobile vicolo delle pietre.pdf
- All.to 6) Nota informativa 15.11.25 copia\_di\_cortesia\_deposito.pdf
- All.to 7) Istanza autorizzativa per integrazione incarico perito per accesso agli atti.pdf
- All.to 8) offerte
- All.to 9) PERIZIA VIA BENEDETTI 16A\_VR.pdf
- All.to 10) bozza AVVISO DI VENDITA 189\_2021 BISSOLI VIA BENEDETTI QUOTA 1\_g 2 2

