

GIANMARIA SALVAGNO
DOTTORE COMMERCIALISTA
Via Carmelitani Scalzi n. 20 – 37122 - Verona
Tel 045.800.22.54 - Telefax 045.59.13.89
mail: g.salvagno@studioa1.it

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VERONA
SEZIONE PROCEDURE CONCORSUALI

* * *

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE: **SGS S.R.L.**
SENTENZA: **n. 128/2025 del 11.07.2025**
PROCEDURA: **n. 94/2025 Reg. Fall. Del 11.07.2025**
GIUDICE DELEGATO: **Dott.ssa Cristiana Bottazzi**
CURATORE: **Dott. Gianmaria Salvagno**
COMITATO CREDITORI: **Non Ancora Nominato**
PEC: **lg94.2025verona@pecliquidazionigiudiziali.it**
ISTANZA N. **21**

* * *

OGGETTO: Istanza di Autorizzazione alla procedura competitiva per la vendita dei beni immobili di proprietà con offerta migliorativa.

Ill.mo Sig. Giudice Delegato, il sottoscritto Dott. Gianmaria Salvagno, Curatore del Fallimento in epigrafe,

PREMESSO

- Che la società SGS Srl detiene la piena proprietà del 100% dei seguenti immobili:
 - Capannone industriale ubicato in Via Jean Monnet, n. 2, Verona (Vr), categoria catastale C/3, consistenza 491 mq, rendita catastale €. 2.865,46, identificato al catasto fabbricati del comune di Verona (Vr), foglio 322, particella 108, zona 3, classe 5;
 - Area urbana ubicata in via Jean Monnet, n. 2, Verona (Vr), categoria catastale F/1, consistenza 315 mq, senza rendita catastale, identificata al catasto fabbricati del comune di Verona (Vr), foglio 322, particella 111;
- Che il perito nominato, dott.ssa Geom. Arianna Filippozzi, ha redatto la perizia di stima di detti immobili, poi depositata dallo scrivente in data 14.04.2026;
- Che in detta perizia gli immobili sono stati accorpati in un lotto unico per il quale è stato determinato un valore complessivo di €. 300.000,00;



GIANMARIA SALVAGNO
DOTTORE COMMERCIALISTA
Via Carmelitani Scalzi n. 20 – 37122 - Verona
Tel 045.800.22.54 - Telefax 045.59.13.89
mail: g.salvagno@studioa1.it

- Che in data 28.04.2026 lo scrivente raccoglieva un'offerta irrevocabile d'acquisto per il lotto unico
: dell'importo di €. 350.000,00
accompagnata da un assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura di €. 35.000.00, pari ad 10% dell'offerta;
- Che tale offerta irrevocabile d'acquisto risulta migliorativa rispetto al valore di stima e, quindi, conveniente per la procedura;
- Che nel programma di liquidazione approvato in data 27.10.2025 dall'allora Giudice Delegato, dottor Luigi Pagliuca, lo scrivente si impegnavo ad iniziare le operazioni di vendita secondo le modalità previste dal CCII, non appena sarebbe stata depositata la perizia di stima, ed a chiedere apposita autorizzazione al Giudice Delegato;
- Che si rende ora necessario procedere alla vendita competitiva ex art. 216, c. 2 CCII degli immobili sopra descritti con affidamento dell'incarico alla società specializzata nell'organizzazione e gestione di aste competitive Istituto Vendite Srl Era Casa Aste, con sede in Ferrara (Fe), Via del lavoro, n. 22, codice fiscale e partita iva: 01458590385, in persona del suo legale rappresentante Alberto Mauroner, nato a Mantova (Mn), il 12.05.1960 e residente in Porto Mantovano (Mn), Strada Papa Giovanni XXIII n. 80, codice fiscale: MRNLR60E12E879Q, con delega anche quale ausiliario per la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche nonché in altre forme diffuse di pubblicità al fine di dare maggiore visibilità alla vendita nell'ottica dell'ottimizzazione del realizzo, il tutto senza costi a carico della procedura;

Tutto ciò premesso, lo scrivente

CHIEDE

Alla S.V. Ill.ma di essere autorizzato alla vendita ex art. 216, c. 2 CCII, del compendio immobiliare formato da Lotto Unico così composto:

- Capannone industriale ubicato in Via Jean Monnet, n. 2, Verona (Vr), categoria catastale C/3, consistenza 491 mq, rendita catastale €. 2.865,46, identificato al catasto fabbricati del comune di Verona (Vr), foglio 322, particella 108, zona 3, classe 5;



GIANMARIA SALVAGNO
DOTTORE COMMERCIALISTA
Via Carmelitani Scalzi n. 20 – 37122 - Verona
Tel 045.800.22.54 - Telefax 045.59.13.89
mail: g.salvagno@studioa1.it

- Area urbana ubicata in via Jean Monnet, n. 2, Verona (Vr), categoria catastale F/1, consistenza 315 mq, senza rendita catastale, identificata al catasto fabbricati del comune di Verona (Vr), foglio 322, particella 111;

il tutto mediante procedura competitiva di vendita con tipologia sincrona mista partendo dal valore base d'asta pari all'offerta migliorativa di €. 350.000,00 già ricevuta, delegando alle operazioni di vendita Istituto Vendite Srl Era Casa Aste, con sede in Ferrara (Fe), Via del lavoro, n. 22, codice fiscale e partita iva: 01458590385, in persona del suo legale rappresentante Alberto Mauroner, nato a Mantova (Mn), il 12.05.1960 e residente in Porto Mantovano (Mn), Strada Papa Giovanni XXIII n. 80, codice fiscale: MRNLRT60E12E879Q, anche quale ausiliario per la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche e con pubblicazione sui siti www.liveaste.it, www.ferraraaste.it, www.giudiziarieaste.it, www.lasta.it, www.veronaaste.it, www.estenseaste.it, www.astepay.it, fissando in 45 giorni il termine della pubblicazione della vendita rispetto all'inizio della procedura competitiva alle seguenti condizioni:

Prezzo base d'asta: € 350.000,00, oltre imposte di legge e spese notarili a carico dell'aggiudicatario;

Valore minimo dei rilanci: € 5.000,00;

Versamento corrispettivo dovuto: versamento da parte dell'aggiudicatario del saldo prezzo comprensivo di iva di legge, se dovuta, entro 120 giorni successivi all'aggiudicazione direttamente alla procedura alle coordinate bancarie del conto corrente intestato alla procedura che verrà indicato dal curatore o a mezzo assegni circolari da consegnarsi all'atto notarile di trasferimento della proprietà;

Diritti d'asta: Pagamento dei diritti d'asta da parte dell'aggiudicatario direttamente ad Istituto Vendite Srl Era Casa d'Aste, così determinati: 6% oltre IVA, da € 0,00 a € 30.000,00; 4% oltre IVA da € 30.001,00 fino € 100.000,00; 3% oltre IVA da € 100.001,00 fino a € 1.000.000,00; 2% oltre IVA, oltre € 1.000.001,00.

In difetto di versamento dell'intero corrispettivo dovuto la curatela sarà ritenuta libera da qualsivoglia vincolo nei confronti dell'offerente, con facoltà quindi di vendere i beni a terzi e



GIANMARIA SALVAGNO
DOTTORE COMMERCIALISTA
Via Carmelitani Scalzi n. 20 – 37122 - Verona
Tel 045.800.22.54 - Telefax 045.59.13.89
mail: g.salvagno@studioa1.it

con diritto di trattenere eventuali somme previamente incassate in via definitiva e senza alcun diritto di ripetizione, anche parziale, da parte dell'offerente aggiudicatario.

Tutti i costi ed oneri necessari all'acquisto, sono ad esclusivo carico dell'aggiudicatario che dovrà provvedervi.

Gli immobili vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, senza alcuna garanzia, e sono meglio descritti nella perizia della dott.ssa geom. Arianna Filippozzi, con la precisazione che, una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, su istanza della curatela il Giudice Delegato ordinerà con decreto la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo. Le successive formalità saranno comunque a carico dell'aggiudicatario.

Con osservanza.

Verona, 04 Maggio 2026

IL CURATORE

Dottor Gianmaria Salvagno

Allegati: - Offerta irrevocabile d'acquisto cauzionata perventua;
- Offerta commerciale di Istituto vendite srl Era Casa Aste.

