

**Avv. MICHELA MODENA**

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VERONA**

**SEZIONE PROCEDURE CONCORSUALI**

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA: [REDACTED]

Sentenza n. 4 del 08/01/2024

GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa Cristiana Bottazzi

LIQUIDATORE GIUDIZIALE: Avv. Michela Modena

**INTEGRAZIONE AL PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE DELL'ATTIVO  
ISTANZA PER L'AUTORIZZAZIONE ALLA VENDITA DI BENI  
IMMOBILI DI PROPRIETA' [REDACTED]**

Il sottoscritto Avv. Michela Modena, Liquidatore della liquidazione controllata in epigrafe

premessò

- che alla data di apertura della liquidazione controllata l'impresa risulta proprietaria esclusiva dei seguenti beni immobili: in Comune di Verona, Via Monti Lessini 175, contraddistinti al C.F. foglio n. 230, particella 222, sub 3 (categoria D7), sub 6 (categoria E3) e sub 7 (categoria C/1), acquistati in data 25/07/16 (doc. 1);

- che i beni risultavano locati all'impresa [REDACTED] in forza di contratto sottoscritto in data 30/03/04 della durata di nove anni, tacitamente rinnovabile per ulteriori cinque anni, salvo disdetta disciplinata dall'art. 29, L. n. 392/78<sup>1</sup> (doc. 2);

<sup>1</sup> Con tale contratto il [REDACTED] concedeva in locazione a [REDACTED] un terreno autorizzando il conduttore alla trasformazione del fondo per la realizzazione, a cura, spese e responsabilità del conduttore medesimo, di un impianto di autolavaggio e distributore di carburante, ivi comprese le attività complementari. Successivamente in data 04/03/2008 la [REDACTED] comunicava la parziale sublocazione dell'immobile a favore di [REDACTED] per la realizzazione di un distributore di carburante. Con lettera in data 03/11/09 [REDACTED] comunicava la cessione d'azienda, compreso il



c) verifica del valore dei beni<sup>9</sup>: il sottoscritto Liquidatore è stato autorizzato a conferire incarico dal [REDACTED] per l'elaborazione di una relazione estimativa sull'attuale valore dei beni<sup>10</sup>;  
- che il Liquidatore è stato autorizzato dal Giudice Delegato, con provvedimento in data 16/02/26, ad avvalersi della collaborazione di [REDACTED] per la gestione delle operazioni di vendita;

considerato

- che il sottoscritto Liquidatore intende dare corso alla vendita degli immobili di proprietà [REDACTED] con modalità competitiva alle seguenti

#### **CONDIZIONI**

a) formazione dei lotti: vendita in lotto unico degli immobili contraddistinti al N.C.E.U. del Comune di Verona - Via Monti Lessini 175:

*i)* foglio 230, particella 222, sub 7, zona cens. 3, categoria C/1, classe 6, consistenza 24 mq., superficie catastale 28 mq., rendita euro 195,84; *ii)* foglio 230, particella 222, sub 6, zona cens. 3, categoria E/3, rendita euro 4.431,00; *iii)* foglio 230, particella 222, sub 3, zona cens. 3, categoria D/7, rendita euro 1.498,00;

b) stato di occupazione: i beni sono attualmente locati con contratto valido fino al 28/02/2035, opponibile all'aggiudicatario, con canone annuale, ad oggi, di euro 46.188,12, oltre iva. Si precisa che gli immobili intestati [REDACTED] sono stati realizzati dal conduttore, quanto al

<sup>9</sup> [REDACTED]

<sup>10</sup> [REDACTED]



mappale sub n. 3 (autolavaggio), e dal sub-conduttore, quanto ai mappali sub nn. 6 (stazione di servizio) e 7 (bar). In merito ai manufatti realizzati, ed alla possibilità o meno che gli stessi restino acquisita alla proprietà, i contratti prevedono quanto segue:

➤ il contratto di locazione: *"Il locatore autorizza la conduttrice ad eseguire, a cura, spese e responsabilità esclusive di quest'ultima, ogni trasformazione ed opera ritenuta necessaria per poter destinare l'immobile ad impianti di autolavaggio e distributore di carburanti, ivi comprese le attività complementari. La conduttrice rinuncia sin d'ora, ed ora per allora, a richiedere qualsiasi somma a titolo di rimborso, indennizzo e/o risarcimento per tali opere effettuate, rimanendo siffatte migliorie e addizioni ad esclusivo beneficio del proprietario una volta esaurita la locazione. Si impegna la conduttrice, però, su richiesta del proprietario, a rimuovere, e ciò a sue spese esclusive, ogni manufatto installato, una volta scaduto e non rinnovato il contratto di locazione (e prima dell'atto di rilascio dell'immobile), senza necessità di diffida scritta, ripristinando lo stato dei luoghi esistente (come e nello stesso modo) al dì di odierna stipula contrattuale";*

➤ il contratto di sublocazione: *"Il sublocatore rinuncia alla facoltà di ritenere le eventuali addizioni eseguite sulla cosa locata dal subconduttore il quale alla scadenza del contratto e secondo i termini necessari s'assume l'onere di asportare le opere eseguite con la sola incombenza di rimessa in pristino del terreno nello stato e nelle condizioni in cui si trovava all'atto della stipula del presente contratto";*

c) prezzo base d'asta: euro 450.000, oltre iva come per legge;



- d) esperimenti di vendita: [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]
- e) tipologia di asta: è prevista la vendita con asta asincrona ex art. 24, D.M. n. 32/2015 con possibilità di invio e ricezione di offerte esclusivamente in via telematica;
- f) gestione delle operazioni di vendita: l'asta si svolgerà sul portale www.quimmo.it, di proprietà [REDACTED] con modalità competitiva nel rispetto della normativa vigente e come da disciplinare e avviso di vendita che si allega (doc. 11);
- g) pubblicità legale: [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]
- h) pubblicità commerciale: [REDACTED]  
[REDACTED]
- i) modalità di visita: [REDACTED] gestirà le richieste di visita e accompagnamento per visionare il compendio posto in vendita;
- j) offerta minima per partecipare al primo esperimento di vendita: offerta irrevocabile al prezzo minimo di euro 450.000, oltre iva come per legge;



k) cauzione: gli offerenti dovranno versare una somma pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione su conto corrente intestato [REDACTED]

l) esercizio del diritto di prelazione: il sottoscritto Liquidatore è subentrato nel contratto di locazione che prevede, all'art. 8, il diritto di prelazione a favore del conduttore. Di conseguenza, a seguito della aggiudicazione provvisoria, si provvederà a notificare al conduttore avviso ex art. 38 L. n. 392/1978 con assegnazione del termine di 60 giorni per l'eventuale esercizio del diritto di prelazione alle medesime condizioni offerte dall'aggiudicatario<sup>11</sup>. Per l'ipotesi di esercizio del diritto di prelazione da parte del conduttore [REDACTED] provvederà alla restituzione all'aggiudicatario provvisorio della cauzione versata e della commissione, nel frattempo incassata (vedi infra)<sup>12</sup>. Null'altro potrà essere preteso dall'aggiudicatario provvisorio dalla Procedura e/o da [REDACTED]

m) saldo del prezzo: prima della stipula del contratto di compravendita, e comunque entro il termine essenziale di 60 giorni (non soggetto al periodo di sospensione feriale) dalla comunicazione di

---

<sup>11</sup> L'art. 8 del contratto di locazione del 30/03/04 stabilisce quanto segue "Al conduttore è riconosciuto il diritto di prelazione qualora il locatore (all'epoca della stipula del contratto era persona fisica n.d.s.) intenda cedere la proprietà dell'immobile, previa rinuncia all'acquisto da parte di coniugi, figli e nipoti del locatore" ed il successivo art. 9 prevede che la prelazione debba essere esercitata entro 20 giorni dal ricevimento della raccomandata a.r. da parte del locatore. Rispetto alla preventiva rinuncia all'acquisto da parte del coniuge e dei parenti entro il secondo grado, tale previsione non ha, di fatto, niuna efficacia atteso che la

[REDACTED]

<sup>12</sup> Nel caso in cui l'immobile, a seguito della procedura competitiva di vendita, fosse acquistato dal conduttore in esercizio del diritto di prelazione, lo stesso sarà tenuto a versare ad [REDACTED] la commissione dell'1,8% oltre iva.



aggiudicazione per mancato esercizio del diritto di prelazione, l'aggiudicatario dovrà provvedere al saldo del prezzo, - detratto l'importo già versato a titolo di cauzione - con bonifico sul conto corrente della procedura. L'aggiudicatario dovrà altresì provvedere al pagamento a favore di [REDACTED] nel termine di 30 giorni dalla aggiudicazione provvisoria, della commissione pari all'1,8%, oltre iva, del prezzo di aggiudicazione, con riserva di ripetizione di quanto versato per l'ipotesi di esercizio del diritto di prelazione da parte del conduttore;

n) stipula atto di vendita: il trasferimento degli immobili avverrà mediante rogito notarile, con Notaio in Verona scelto dal Liquidatore giudiziale, dopo l'inutile scadenza del termine per l'esercizio del diritto di prelazione nonché dopo il saldo del prezzo, con spese e oneri interamente a carico dell'aggiudicatario;

o) cancellazione dei gravami: a seguito del saldo del prezzo il Liquidatore provvederà al deposito di istanza al Giudice Delegato per l'emissione del provvedimento di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e, in particolare: ipoteca volontaria (formalità n. 3), ipoteca giudiziale (formalità 8), atto esecutivo o cautelare - ordinanza di sequestro conservativo (formalità n. 12), atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili (formalità n. 13) e atto giudiziario - della sentenza di apertura della procedura di liquidazione controllata del patrimonio (formalità n. 14) con costi ed oneri tutti interamente a carico dell'aggiudicatario.

In relazione alla trascrizione di domanda giudiziale - riscatto immobili (formalità n. 4), domanda giudiziale - revoca atti soggetti a trascrizione (formalità n. 6) e domanda giudiziale - riscatto immobili (formalità n. 7)



la cancellazione sarà effettuata, in esecuzione del verbale di conciliazione giudiziale del 27/04/17, previo assenso alla cancellazione da parte [REDACTED] [REDACTED] con spesa ed oneri a carico dei predetti per il 50% e dell'aggiudicatario per il restante 50%.

In relazione alle trascrizioni eseguite da Fallimento [REDACTED] domanda giudiziale – accertamento simulazione atti (formalità n. 10) e domanda giudiziale – revoca atti soggetti a trascrizione (formalità n. 11) la cancellazione potrà essere effettuata solo a seguito dell'avveramento di tutte le condizioni indicate nella dichiarazione a firma della Curatrice (cfr. doc. 7), [REDACTED]

p) gravami che non saranno cancellati: contratto di locazione ultranovennale trascritto presso l'Agenzia del Territorio e successivo verbale di conciliazione giudiziale (formalità n. 9) nonché le autorizzazioni idrauliche concesse dal [REDACTED] che dovranno essere indicate nell'atto di vendita con impegno dell'aggiudicatario al loro integrale rispetto;

q) soggetti che possono partecipare alla gara: ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto del lotto unico personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c. Gli avvocati possono fare offerte per persone da nominare ex artt. 579 e 583 c.p.c. Ai sensi dell'art. 216 CCII l'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, se non è sottoscritta





e/o non contiene quali allegati i documenti indicati nell'avviso di vendita e/o se l'offerente non presta la cauzione nella misura indicata. Si precisa che non sarà possibile intestare gli immobili a soggetto diverso dall'offerente aggiudicatario.

La vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano, come descritto nella relazione di stima e negli ulteriori documenti che saranno messi a disposizione previa richiesta e sottoscrizione di accordo di riservatezza. È onere degli offerenti prendere visione delle perizie e della documentazione allegata, e verificarne la loro attualità, avendo gli stessi dichiarato con la sottoscrizione del disciplinare e avviso di vendita di averli esaminati e perciò di conoscerne il contenuto.

La cessione avverrà a corpo, pertanto eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

La vendita non sarà soggetta alle norme sulla garanzia per vizi, mancanza di qualità o difformità del bene, oneri e spese di qualsiasi genere, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, e, comunque non evidenziati in perizia.

L'aggiudicatario potrà, qualora ne ricorrano i presupposti e nel suo interesse, presentare domanda di concessione in sanatoria ai sensi della normativa urbanistica vigente.

L'aggiudicatario si farà carico di tutte le spese e di qualsiasi onere anche tributario che si renderanno necessari per il trasferimento degli immobili, compresa la cancellazione dei gravami.

In caso di mancato pagamento del prezzo nei termini per fatto o colpa dell'aggiudicatario, e/o di mancata stipula dell'atto di compravendita, l'aggiudicatario si intenderà decaduto e si provvederà all'incameramento



della cauzione a titolo di penale e in caso di successiva vendita ad un prezzo inferiore, sarà tenuto al pagamento della differenza non incassata a titolo di risarcimento del maggior danno. In tal caso la Procedura potrà, a suo insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento, ovvero dar luogo alla aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella formulata dall'aggiudicatario decaduto.

Concluse le operazioni di vendita ed incassato il prezzo, si provvederà al trasferimento della proprietà con atto notarile e si richiederà, con specifica istanza, l'emissione del decreto di cancellazione dei gravami, come sopra descritti.

Tutto ciò premesso,

#### **CHIEDE**

che l'Ill.mo Sig. Giudice Delegato, ad integrazione del programma di liquidazione già depositato, voglia autorizzare lo scrivente Liquidatore a dare corso alla vendita degli immobili di proprietà [REDACTED] [REDACTED] in lotto unico avvalendosi del Commissionario [REDACTED] già nominato, con le modalità indicate in premessa così riepilogate:

- primo esperimento al prezzo di euro 450.000, oltre iva come per legge (esclusa la possibilità di ribasso del 25%) con rilanci minimi in gara di euro 1.000,00;
- in caso di asta deserta, successivi tentativi [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]
- gestione delle operazioni di vendita da parte di [REDACTED] già nominato, sul portale autorizzato dal Ministero [www.quimmo.it](http://www.quimmo.it);

- modalità di vendita asincrona ex art. 24 D.M. n. 32/2015;
- pubblicità legale sul Portale delle Vendite Pubbliche e commerciale sui siti specializzati indicati a cura [REDACTED]
- autorizzazione, effettuata la vendita ed incassato il prezzo, a stipulare l'atto notarile di trasferimento della proprietà con Notaio in Verona scelto dal Liquidatore.

Si allega:

- 1) contratto acquisto beni immobili 25/07/16
- 2) contratto locazione ad uso commerciale 30/03/04
- 3) contratto sublocazione 28/10/10
- 4) verbale conciliazione giudiziale 27/04/17
- 5) visura sintetica Agenzia del Territorio
- 6) prospetto riepilogativo iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli
- 7) dichiarazione Curatore Fallimento [REDACTED]
- 8) concessione idraulica
- 9) perizia di stima Architetto [REDACTED]
- 10) relazione estimativa [REDACTED]
- 11) disciplinare e avviso di vendita

Con osservanza.

Verona, 26/02/2026

Il Liquidatore Giudiziale

Avv. Michela Modena

