

N. 64 /2012 Fall.



TRIBUNALE ORDINARIO di VERONA
SEZIONE FALLIMENTARE

Il Giudice Delegato, dott.ssa Monica Attanasio

Visto il supplemento del programma di liquidazione depositato dal curatore nella procedura fallimentare in epigrafe;

rilevato che il supplemento è stato approvato dal Comitato dei Creditori, e non si presta a rilievi di sostanza o di forma

PRENDE ATTO

del deposito del supplemento del programma di liquidazione, autorizzando sin d'ora le vendite ivi previste

Verona, 19/12/2022

Il Giudice delegato
Dr. Monica Attanasio

DEPOSITO
TELEMATICO
DEL 9.2.23
Verona

TRIBUNALE C.P. DI VERONA

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento: Immobiliare Me.Ta. Srl n. 73/2017 R.F.

Giudice Delegato: dott. Pierpaolo Lanni

Curatore Fallimentare: avv. Giorgio Aschieri

ISTANZA DI VENDITA AUTORIMESSE

il sottoscritto avv. Giorgio Aschieri, curatore del Fallimento Immobiliare Me.Ta.
Srl,

espone

quanto segue:

- la società fallita è ancora proprietaria dei seguenti immobili:

- N. 5 autorimesse in "corso di costruzione" in Comune di Villafranca

(VR), Via Pace n. 88:

Dati catastali:	Catasto Fabbricati - Comune di Villafranca. fg. 45 part.: 632 graffato 633 sub 5. categoria C:6. classe 2. consistenza 139 mq. superficie catastale 139 mq. rendita € 258.43. 633 sub 1. categoria C:6. classe 2. consistenza 16 mq. superficie catastale 16 mq. rendita € 29.75. 633 sub 2. categoria C:6. classe 2. consistenza 14 mq. superficie catastale 14 mq. rendita € 26.03. 633 sub 3. categoria C:6. classe 2. consistenza 14 mq. superficie catastale 14 mq. rendita € 26.03. 633 sub 4. categoria C:6. classe 2. consistenza 15 mq. superficie catastale 15 mq. rendita € 27.89.
Ditte intestatarie catastali	Immobiliare ME.TA. s.r.l. proprietaria per 7/12 Scardoni s.r.l. proprietaria per 5/12
Dati catastali dei terreni di insistenza	Catasto Terreni - Comune di Villafranca. fg. 45 part.: 632. qualità ente urbano. superficie mq. 116. 633. qualità ente urbano. superficie mq. 116
Dati catastali dei Beni Comuni Non Censibili	Catasto Fabbricati - Comune di Villafranca. fg. 45 part.: 2428 sub 21. Bene Comune Non Censibile a tutti i sub del m.n. 2428. ai mappali n. 631A. 631B. 631D. 632 e 633 (nmi i sub) cortile.

- gli immobili sono stati valutati in seno alla perizia redatta dal Geom. Maritati in

Euro 55.000,00:



- relativamente al lotto n. 3, lo scrivente non ha ancora proceduto ad alcun esperimento di vendita in quanto le autorimesse in questione sono state realizzate allo stato "grezzo" dalla impresa costruttrice fallita "Scardoni srl" e, di tali immobili, la fallita Immobiliare ME.TA. s.r.l. detiene la quota di 7/12 di proprietà, mentre la fallita "Scardoni s.r.l." detiene la restante quota di 5/12, oltre all'intera proprietà delle abitazioni a cui i garages sono pertinenziali.

- in ragione di ciò, lo scrivente ha invitato il Curatore del Fallimento Scardoni a voler procedere alla vendita congiunta della piena proprietà dei garages.

- Il curatore del Fallimento Scardoni ha precisato di aver così relazionato il proprio Giudice Delegato:

"Allo stato attuale sono rimasti invenduti diversi beni immobili di cui la società fallita era proprietaria alla data di dichiarazione di fallimento.

Tra questi spicca, in particolare, l'edificio condominiale sito nel centro abitato di Villafranca di Verona...

Al di là dell'impegno finanziario che lo stesso comporta (l'ultima sua valutazione è pari ad € 1.600.000,00 e sulla scorta del programma di liquidazione, lo scrivente è autorizzato alla vendita ad un prezzo non inferiore al 75% del valore di stima) vi è da dire che la scarsa appetibilità commerciale dell'immobile, e che — si torna a dire — non può che essere ceduto in toto uno atteso che per la sua ultimazione è necessario un esborso almeno corrispondente al valore di perizia, è data anche dal fatto che a fronte di 12 unità immobiliari ricavabili nell'edificio, la procedura dispone soltanto di un quota pari a 5/12 del locale autorimesse e, obiettivamente, una singola unità immobiliare (il cui valore finale di acquisto non sarà certo modesto), sita in pieno centro storico e priva di autorimessa, dato che 7 delle unità immobiliari ricavabili ne sarebbero prive.

Il fatto che l'esperimento d'asta fissato per lo scorso 8 luglio 2022 sia andato deserto ne è la

prova.

In considerazione del fatto che la restante quota di 7/12 del locale autorimesse è in proprietà ad altra procedura fallimentare, Fallimento Immobiliare Meta Srl (quota rimasta anch'essa invenduta) ha chiesto lo scrivente al perito stimatore della procedura l'indicazione del valore, rispetto al valore totale dell'immobile, da attribuire alla quota di 7/12 dei garages del **"Fallimento Immobiliare Meta Srl" ricevendone un'indicazione in misura pari al 3,5% del valore dell'immobile complessivo.**

Se il tutto dovesse trovare l'approvazione degli organi del Fallimento Immobiliare Meta, proporrà lo scrivente al Comitato dei Creditori una prima modifica al programma di liquidazione che consenta di porre in vendita l'immobile con la piena proprietà di tutti i garages, e non solo con i 5/12 di proprietà del Fallimento Scardoni, incassando così l'intera somma derivante dalla vendita e retrocedendo poi al Fallimento Immobiliare Meta Srl la quota in percentuale, rispetto al valore complessivo dell'immobile, relativa ai 7/12 dei garages" (Doc. 2);

- in ragione di ciò, lo scrivente ha proposto al Fallimento Scardoni di procedere una vendita competitiva congiunta (in modo da vendere il bene intero), indicando per lo scrivente fallimento una percentuale pari al 3,5 % della base d'asta, da fissarsi per il prossimo incanto in € 1.200.000 (calcolando il deprezzamento del 25% rispetto alla precedente asta deserta indetta dal fallimento Scardoni con una base d'asta di € 1.600.000). Tale percentuale si fonda sulla perizia del tecnico del Fallimento Scardoni, che esporremo di seguito e che è ritenuta congrua dallo scrivente curatore.

- Per procedere in tal senso lo scrivente ritiene sia necessaria la predisposizione di un avviso di vendita unico, in cui viene dato atto che a vendere sono le due procedure fallimentari, identificando le relative percentuali di proprietà ed a

cauzione unica (da versare alla procedura Scardoni), per il complessivo importo di Euro 1.200.000 (la quota del Fallimento Scardoni sarebbe pertanto il 96,5% di Euro 1.200.000 mentre quella del Fallimento Immobiliare Me.Ta. quella del 3,5%). Sarà poi l'aggiudicatario, in sede di versamento del saldo prezzo, a corrispondere ciascuna parte di prezzo alle rispettive procedure (Doc. 3).

- l'avv. Sordelli ha informalmente assentito alla proposta dello scrivente, fissando il prezzo di vendita complessivo ad € 1.200.000, come sopra detto;

- lo scrivente ritiene che il valore comunicato dall'Arch. Susanna Grego all'Avv. Sordelli, ossia l'importo del 3,5% come proporzione tra il valore delle quote dei garages di pertinenza dello scrivente fallimento e quello della intera piena proprietà di abitazioni ed autorimesse pertinenziali, sia congruo (Doc. 4);

- stante quanto sopra, in accordo con l'Avv. Sordelli, il modo più profittevole per vendere le autorimesse è come detto quello di procedere accorpandoli (in uno o più lotti) agli appartamenti cui sono o saranno pertinenziali e mediante vendita congiunta, in modo che gli acquirenti abbiano la certezza di comprare appartamento e relativo garage nella loro interezza, senza l'alea di dover riuscire a comprare la quota residua di garage in una diversa procedura competitiva;

- a parere dello scrivente Curatore, pertanto, la suesposta operazione potrebbe consentire alla procedura di vendere in maniera più vantaggiosa l'immobile di cui al lotto n. 3.

Tutto quanto esposto, il sottoscritto Curatore

fa istanza

al Comitato dei Creditori per essere autorizzato a mettere in vendita competitiva

le 5 autorimesse site in Villafranca (VR), Via della pace n. 88, al prezzo di €

42.000,00 (ovvero il 3,5 % del prezzo di vendita degli immobili accorpati, pari ad € 1.200.000), mediante asta congiunta con il Fallimento Scardoni, il quale contestualmente porrà in vendita gli immobili principali e la propria quota di proprietà di tutti i garages. Ciò mediante avviso di vendita unico, in cui viene dato atto che a vendere sono le due procedure fallimentari, identificando le relative percentuali di proprietà ed a cauzione unica (incassata dalla procedura Scardoni), per il complessivo importo di Euro 1.200.000. Sarà poi l'aggiudicatario, in sede di versamento del saldo prezzo, a corrispondere ciascuna parte di prezzo alle rispettive procedure l'aggiudicatario, in sede di versamento del saldo prezzo, a corrispondere ciascuna parte di prezzo alle rispettive procedure

Il sottoscritto rimane a disposizione per eventuali delucidazioni in merito.

Con osservanza.

Verona, 5 dicembre 2022

Il curatore fallimentare

avv. Giorgio Aschieri

Si dimettono i seguenti documenti:

- 1) Comunicazione Avv. Aschieri;
- 2) Comunicazione Avv. Sordelli;
- 3) Comunicazione Avv. Aschieri;
- 4) Comunicazione Arch. Susanna Grego.

Visto e autorizzato
VR 15/2/23
R. U.
G. N. Alt. Sio
il sost. dott. Cosmi

TRIBUNALE C.P. DI VERONA
DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Oggi 20 FEB. 2023

IL COMITATO DEI CREDITORI

5



Il Funzionario Giudiziario
FUNZIONARIO QUERELATO

[Handwritten signature]