

Avv. GIOVANNI SORDELLI

Via Orti Manara 7, 37121 VERONA

Tel.045-595812 - 045-8005012

Telefax 045-8009509

**TRIBUNALE C.P. DI VERONA**

**SEZIONE FALLIMENTARE**

\*

FALLIMENTO : SCARDONI S.r.l. In liquidazione R.F. 64/12 del 9.5.2012.

GIUDICE DELEGATO : Dott.ssa Monica Attanasio

CURATORE : avv. Giovanni Sordelli.

\*

**Supplemento ed integrazione al programma di liquidazione**

Come già questo curatore ha avuto modo di evidenziare nelle precedenti relazioni, sono ad oggi rimasti invenduti diversi beni immobili di cui la società fallita era proprietaria alla data di dichiarazione di fallimento.

Va al riguardo evidenziato che la liquidazione ha "sofferto" delle – se si così si possono definire – vicissitudini giudiziarie della procedura: avverso il provvedimento del Tribunale che aveva revocato l'ammissione alla procedura di concordato preventivo era stato infatti proposto, da un lato, ricorso per cassazione ex art. 111 Cost., e dall'altro reclamo ex art 18 L.F. contro la sentenza dichiarativa di fallimento; vicissitudini queste che hanno determinato un certo ritardo nella liquidazione che ha in parte contribuito al degrado degli immobili rendendo non agevole la loro cessione.

Relazionato al riguardo, il Giudice Delegato ha richiesto allo scrivente di indicare l'ammontare delle imposte maturate sui beni immobili rimasti invenduti, e ciò al fine di verificare che l'ammontare di tali imposte non superi il presumibile ricavato della vendita e di valutare, conseguentemente, la perdurante convenienza per la massa fallimentare alle vendite degli stessi, disponendo in ipotesi di tale perdurante convenienza, che le operazioni di vendita abbiano luogo mediante tentativi di vendita in non inferiore a tre per anno in modo da accelerare le relative operazioni.

Lo scrivente curatore, una volta accertato l'ammontare delle imposte così maturate sino alla data del 31 dicembre 2022 e raffrontato le stesse con il presumibile prezzo al quale gli immobili verranno posti in vendita, ha concluso per la perdurante convenienza delle operazioni vendita, e ciò anche nell'ipotesi in cui dovessero avere esito negativo il primo ed il secondo tentativo di vendita, e giungere così ad un terzo tentativo ad un prezzo ribassato (rispetto a primo tentativo) del 50%.

Ritenuta così la convenienza di proseguire con gli esperimenti di vendita, è necessario provvedere ad un supplemento o comunque ad un'integrazione del programma di liquidazione nei termini che seguono.

\*

Se, in linea generale, le modalità che si andranno a delineare varranno per tutti gli immobili, rimasti invenduti, un discorso a parte va fatto per l'immobile di cui al **lotto n. 1**, e vale a dire dell'intero edificio condominiale sito nel centro abitato di Villafranca di Verona in Via Pace n. 96, rimasto alla data del fallimento, in corso di costruzione e quindi totalmente al "grezzo", privo di ogni finitura, di intonaci e di ogni impianto.

Al di là dell'impegno finanziario che lo stesso comporta (l'ultimo tentativo di vendita al prezzo bassa d'asta di € 1.200.000, e con la precisazione che il precedente programma di liquidazione autorizzava la vendita ad un prezzo non inferiore al 75% del valore di stima è andato deserto) vi è da dire che la scarsa appetibilità commerciale dell'immobile, e che – si torna a dire – non può che essere ceduto in lotto unico 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, non è particolarmente appetibile.

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.

Ottenuta da parte del Curatore del Fallimento Immobiliare Meta l'autorizzazione a porre in vendita, unitamente all'immobile di proprietà del Fallimento Scardoni, anche la quota relativa ai 7/12 dei garages in proprietà del Fallimento Immobiliare Meta, in modo che venga posto in vendita l'immobile con la piena proprietà di tutti i garages, e non solo con i 5/12 di proprietà del Fallimento Scardoni, si chiede una prima modifica del programma di liquidazione che consenta di porre in vendita l'immobile con la piena proprietà di tutti i garages, di incassare così l'intera somma derivante dalla vendita e di retrocedere poi al Fallimento Immobiliare Meta Srl la quota, nella percentuale del 3,5% del prezzo incassato, relativa ai 7/12 dei garages.

\*

#### **INDICAZIONE DEGLI IMMOBILI E PREZZI DI VENDITA**

Per quanto attiene poi ai **prezzi cui porre in vendita i singoli lotti**, considerato che ai prezzi in precedenza indicati, e pari al 75% del valore dell'ultima stima, gli immobili sono rimasti invenduti, è opportuno procedere ad primo tentativo di vendita competitiva con un ribasso tuttavia del **25% rispetto al prezzo precedente** e poi, in ipotesi di esito negativo, ad un secondo tentativo di vendita con **un ulteriore ribasso del 25% rispetto**

**al prezzo precedente**, ed poi ancora sempre in ipotesi di esito negativo, ad un terzo tentativo di vendita con ulteriore ribasso del **25% rispetto al prezzo precedente**.

Il tutto, e come da disposizione del Giudice Delegato, con modalità e tempistiche tali da dar luogo a tentativi di vendita in numero non inferiore a tre per anno, e riservando all'esito del terzo infruttuoso esito negativo, ogni successiva determinazione.

\*

Di seguito quindi l'indicazione degli **immobili rimasti invenduti e dei relativi prezzi ai** quali lo scrivente propone vengano messi in vendita.

#### **Lotto n. 1 – Villafranca di Verona – Palazzo in Via Pace**

Edificio condominiale con retrostanti garage ubicato in Via Pace 96 del Comune di Villafranca, costituito da quattro piani fuori terra e più un sottotetto non abitabile, con 5/12 di proprietà delle unità identificate come garage:

C.T. Comune di Villafranca al foglio 45 m.n. 2428 ente urbano:

C.F. del Comune di Villafranca al foglio 45 m.n. 2428, sub. 54, in corso di costruzione, piano 1°, sub. 55, in corso di costruzione, piano 1°, sub. 56, in corso di costruzione, piano 1°, sub. 57, in corso di costruzione, piano 2°, sub. 58, in corso di costruzione, piano 2°, sub. 59, in corso di costruzione, piano 2°, sub. 60, in corso di costruzione, piano 3°, sub. 61, in corso di costruzione, piano 3°, sub. 62, in corso di costruzione, piano 3°, sub. 63, in corso di costruzione, piano 4°-5°, sub. 64, in corso di costruzione, piano 4°-5°, sub. 65, in corso di costruzione, piano 4°-5°.

Gli enti immobiliari costituiti dai garage sono individuabili al fg. 10

m.n. 633 sub. 1, cat. C/6, cl. 2, cons. 16 mq, R.C. 29,75 €, piano T

m.n. 633 sub. 2, cat. C/6, cl. 2, cons: 14 mq, R.C. 26,03 €, piano T

m.n. 633 sub. 3, cat. C/6, cl. 2, cons. 14 mq, R.C. 26,03 €, piano T

m.n. 633 sub. 4, cat. C/6, cl. 2, cons. 15 mq, R.C. 27,89 €, piano T

m.n. 632-633 sub. 5 cat.C/6, cl. 2, cons. 139 mq, R.C. 258,43 €, piano S

Prezzo di vendita e pari al 75% del prezzo precedente **€ 900.000,00**

Con la precisazione, come si è detto, che verrà posto in vendita l'immobile con la piena proprietà di tutti i garages, anche con la quota relativa ai 7/12 di quelli in proprietà del Fallimento Immobiliare Meta, retrocedendo poi alla stessa procedura la quota, nella percentuale del 3,5% del prezzo incassato, relativa ai 7/12 dei garages.

\*

**Lotto n. 2 – Vigasio di Verona – n. 2 garage in Via Finiletto**

Trattasi di due garage ubicati nel comune di Vigasio censite al C.F. del Comune di Vigasio al foglio 9 , m.n. 391 sub. 15, cat. C/6, cl. 2, cons. 16 mq, R.C. 35,53 €, piano S1 (lotto 2.1.) e m.n. 391 sub. 16, cat. C/6, cl. 2, cons. 16 mq, R.C. 35,53 €, piano S1 (lotto 2.2.)

Prezzo di vendita e pari al 75% del prezzo precedente **€ 10.000,00**

\*

**Lotto n. 4 – Verona appartamento con garage in Via Tombetta 111**

Immobili censiti al C.F. del Comune di Verona

fg 299 m.n. 190 sub. 30, cat. A/2, cl. 2, cons. 7,5, vani R.C. 832,79

fg 299 m.n. 190 sub. 28, cat. C/6, cl. 1, cons. 12, mq R.C. 27,27

Prezzo di vendita e pari al 75% del prezzo precedente **€ 52.500,00**

\*

**Lotto n. 5 – Verona fabbricato con area scoperta in Via Giovanni e Vittorio Duca**

Immobile censito al Catasto Terreni del Comune di Verona fg. 271 m.n. 18, qual. ente urbano, della superficie di mq 990 ed al Catasto Fabbricati del Comune di Verona fg 271. m.n. 18 sub. 1 (appartamento p. S1-T-1-2), cat. A/4, cl 1, cons. 7 vani, R.C. 379,00, m.n. 18 sub. 2 (appartamento p. T-1-2), cat. A/4, cl. 1, cons. 4 vani, R.C. 216,91, m.n. 18

sub. 3 (garage p.T), cat. C/6, cl. 2, cons. 23 mq, R.C. 60,58, m.n. 18 sub. 4 (appartamento p. T-1), cat. A/4, cl. 2, cons. 6 vani, R.C. 371,85, m.n. 18 sub. 5 (corte comune)

Prezzo di vendita e pari al 75% del prezzo precedente € 187.500,00

\*

**Lotto n. 6 – Verona - terreno agricolo in Via Giovanni e Vittorio Duca 2**

Immobile censito al Catasto Terreni del Comune di Verona fg. 271 m.n. 42 qual. Seminativo, cl 1, superficie 12.215 mq R.D- 132,48 €, R.A. 69,39 €

Prezzo di vendita e pari al 75% del prezzo precedente € 37.500,00

\*

**Lotto n. 9 – Povegliano Veronese – fondo rustico e terreni in loc. Dossetto**

Beni così censiti :

- Catasto Terreni del Comune di Povegliano fg. 2 m.n. 915 qual. ente urbano della superficie di 3924 mq. Il mappale 915 deriva dalla fusione degli originari mappali 915,185,913,918,914,916

- Catasto Fabbricati del Comune di Povegliano Veronese fg. 2 m.n. 915 sub. 1, cat. A/3, cl. 3, cons. 12 vani (276 mq), R.C. 743,70 fg. 2 m.n. 915 sub. 2, cat. C/2, cl 2, cons. 517 mq, R.C. 981,66.; fg. 2 m.n. 915 sub. 3 corte comune ai sub. 1 e 2

Prezzo di vendita e pari al 75% del prezzo precedente € 165.000,00

\*

**Lotto n. 12 – Marmirolo di Mantova – n. 6 unità abitative**

Complesso ubicato in comune di Marmirolo alla via Domenico Savio e con civici nn. 8-10-12-14-16-18 e così catastalmente identificabile:

Catasto Terreni: fg. 26 m.n. 275 ente urbano, sup. 1.300 mq

Catasto Fabbricati: fg. 26 m.n. 275 sub. m.n. 275 sub. 2, m.n. 275 sub. 3, m.n. 275 sub. 4, m.n. 275 sub. 5, m.n. 275 sub. 6, m.n. 275 sub. 7, cat. C/6, m.n. 275 sub. 8, cat. C/6, m.n. 275 sub. 9, cat. C/6, m.n. 275 sub.10, cat. C/6, cl. 2, m.n. 275 sub.11, cat. C/6, m.n. 275 sub.12, cat. C/6.

Prezzo di vendita e pari al 75% del prezzo precedente **€ 536.250,00**

### **Lotto n. 13 – Lagosanto di Ferrara – terreno in Via Nazioni Unite**

Lotto di terreno ubicato in via Nazioni Unite del comune di Lagosanto in provincia di Ferrara compreso all'interno del Piano Urbanistico Attuativo denominato TRESOR. Il comparto risulta già urbanizzato pertanto le opere convenzionate sono state realizzate mentre il lotto è attualmente ineditato.

Prezzo di vendita e pari al 75% del prezzo precedente **€ 165.000,00**

\*

### **PROCEDURE E MODALITÀ DI VENDITA**

I lotti verranno posti in vendita con le seguenti modalità:

verrà pubblicizzato sul "Portale Vendite Pubbliche" e sui siti [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), invito a presentare offerte irrevocabili d'acquisto degli immobili a prezzo non inferiore a quello come sopra indicato per ogni singolo lotto.

L'offerta, e che dovrà pervenire in busta chiusa ed anonima presso lo studio del curatore fallimentare, dovrà essere irrevocabile e cauzionata con il versamento di almeno il 10% del prezzo offerto e che non potrà essere inferiore a quello sopra indicato (oltre imposte di legge, oneri di trasferimento e cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli), a mezzo assegno circolare intestato a "SCARDONI SRL in liquidazione e in Fallimento" allegando i dati anagrafici dell'interessato, copia del documento di identità, codice fiscale, P.IVA se imprenditore, indirizzo di residenza, ovvero della sede legale se impresa, numero di telefono, indirizzo email e PEC, visure CCIAA (se imprenditore).

L'offerta non potrà essere inferiore al prezzo sopra indicato (oltre imposte di legge, oneri di trasferimento e cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli).

Le buste contenenti le offerte pervenute, verranno aperte, alla presenza degli eventuali offerenti presso lo studio del curatore nella data che sarà indicata nell'avviso di vendita.

Nell'ipotesi in cui pervenga una sola offerta si procederà all'aggiudicazione provvisoria che, in ogni caso, non terrà luogo né potrà produrre effetti contrattuali e/o traslativi della proprietà, i quali si produrranno solo al momento della stipula del contratto di compravendita dell'immobile, da stipularsi avanti Notaio che sarà individuato dalla curatela con a seguito dell'integrale pagamento del prezzo di acquisto e delle imposte ai sensi di legge.

Nell'ipotesi in cui pervengano più offerte l'aggiudicazione dell'immobile avverrà tramite gara che si svolgerà secondo le seguenti modalità:

il Curatore, alla data, nell'ora e nel luogo indicati darà inizio alla procedura d'asta alla presenza degli offerenti;

dell'asta verrà redatto verbale;

verrà iniziata gara tra tutti i partecipanti con prezzo base quello massimo offerto e con rilanci che saranno stati indicati nei rispettivi avvisi di vendita da effettuarsi entro un tempo di un minuto dal rilancio precedente;

all'esito di tale gara verrà individuato il soggetto aggiudicatario;

l'aggiudicazione non terrà luogo né potrà produrre effetti contrattuali e/o traslativi della proprietà, i quali si produrranno solo al momento della stipula del contratto di compravendita dell'immobile, da stipularsi avanti Notaio che sarà individuato dalla curatela con il contestuale e integrale pagamento del prezzo di acquisto e delle imposte ai sensi di legge.



In entrambe le ipotesi, il Curatore, immediatamente dopo l'aggiudicazione provvederà agli adempimenti di cui all'art. 107, 3° e 5° comma L.F. e, trascorsi i termini di cui all'art. 108, I comma, L.F. senza che la vendita sia stata impedita o sospesa ovvero senza che alcuna istanza in tal senso sia stata presentata dai soggetti legittimati anche ai sensi dell'art. 107, 4° co. L.F., il Curatore convocherà – a mezzo pec – l'aggiudicatario al quale sarà assegnato il termine perentorio di giorni 30 per la stipulazione del contratto definitivo di compravendita.

All'avvenuto incasso del prezzo di vendita il Curatore provvederà a depositare idonea istanza al Giudice Delegato perché, ai sensi di quanto disposto dall'ultimo comma dell'art. 108 L.F. ordini la cancellazione delle formalità pregiudizievoli iscritte e/o trascritte sul bene oggetto di vendita.

\*

#### **ULTERIORI MODALITÀ DI VENDITA IN IPOTESI DI ESITO NEGATIVO DEGLI ESPERIMENTI COSÌ**

##### **INDIVIDUATI**

Nell' ipotesi in cui gli esperimenti di vendita così individuati diano esito negativo, il curatore propone di dar luogo, una volta decorso il periodo di almeno tre mesi dal precedente esperimento, di dar luogo ad un successivo esperimento di vendita ad un prezzo ribassato del **25% rispetto al prezzo precedente.**

Il tutto con le medesime modalità di cui al precedente esperimento di vendita.

Nell'ipotesi in cui anche i "secondi" esperimenti di vendita diano esito negativo, il curatore propone, una volta decorso il periodo di almeno tre mesi dal precedente esperimento, di dar luogo ad un successivo e terzo esperimento di vendita ad un prezzo **ulteriormente ribassato del 25% rispetto al prezzo precedente.**

Il tutto dando così luogo ad almeno tre tentativi di vendita nel corso di un anno, e riservata all'esito dell'eventuale terzo infruttuoso esito negativo, ogni successiva determinazione.

\*

Tanto premesso il sottoscritto curatore, e con riserva di eventuale integrazione e modifica

c h i e d e

al Comitato dei Creditori l'approvazione e la ratifica del presente programma di liquidazione.

Con osservanza.

Verona, 13 dicembre 2022

Il curatore fallimentare

avv. Giovanni Sordelli