

ISTANZA N. 007  
03/08/2024

Descrizione: Istanza di vendita in lotto unico beni mobili e immobili  
in Verona, area Montorio

Procedura: GE.CO. Costruzioni Verona 46/2022 Nr

Tipologia Procedura: Fallimento

Giudice Delegato: Dott.ssa Cristiana Bottazzi

Curatore: Dott. Erik Rambaldini

Comitato creditori: Non costituito



TRIBUNALE DI VERONA

Sezione Seconda Civile

Fallimento: GE. CO. COSTRUZIONI VERONA S.R.L. (c.f. 03318550237)

Fallimento n° 46 anno: 2022 – Sent. n. 46/2022 del 30/3/2022 - R.G. 57/2022

Giudice Delegato: Dott.ssa Cristiana Bottazzi

Curatore fallimentare: Dott. Erik Rambaldini

Comitato dei creditori: non costituito

\*

Istanza di vendita in unico lotto  
di immobile e attrezzature di cantiere

Ill.mo Sig. Giudice Delegato,

il sottoscritto Dott. Erik Rambaldini, curatore del Fallimento suindicato

premessò

- che sono stati appresi all'inventario l'area edificabile di proprietà della fallita sita nel Comune di Verona, Via San Michele n. 1, loc. Montorio Ponte Florio oltre le attrezzature di cantiere ricoverate nell'area indicata;
- che in data 25/6/2023 il perito stimatore ha valutato i beni come segue:
  - area di cantiere: tra € 129.584,00 e € 139.164,00
  - attrezzi magazzino: € 110.000,00
- che in data 18/1/2024 è stato approvato il programma di liquidazione, nel quale lo scrivente indicava l'impossibilità di cessione unitaria dell'azienda, di singoli rami, di rapporti giuridici individuabili in blocco;
- che in data 26/3/2024 è stato acquisito C.D.U. dell'area al fine di predisporre avviso di vendita dell'area;
- che nel frattempo, in data 19/7/2024, è pervenuta l'allegata offerta irrevocabile di acquisto in lotto unico del compendio composto dall'area edificabile in Verona, Via San Michele n. 1, loc. Montorio Ponte Florio, e dei beni mobili anche registrati di cui alla perizia estimativa 30/3/2023 redatta dal perito stimatore Ing. Panciera (*all.1 – offerta irrevocabile di acquisto*);
- che il prezzo offerto ammonta a complessivi € 185.000,00, oltre eventuali imposte, tenuto conto di costi di smaltimento di beni presenti e non più utilizzabili nonché dei costi di probabile bonifica del terreno, non considerati nella stima, allo stato non quantificabili;
- che nel caso di eventuale aggiudicazione, il prezzo sarà pagato entro e non oltre 45 giorni dall'eventuale aggiudicazione del lotto unico comprendente sia i beni mobili che l'area edificabile (*all.2 – precisazione 1/8/2024*);



considerato

- che si ritiene utile derogare alle previsioni del programma di liquidazione approvato *ex artt.* 104-*ter*, ultimo comma e 41 co. 4 L.F. in quanto è stato individuato un complesso di beni mobili e immobili cedibili in blocco per il quale è stata raccolta una manifestazione di interesse, cauzionata;

- che lo scrivente valuta congrua la manifestazione di interesse all'acquisto in blocco, poiché:

-) il prezzo offerto è pari a € 185.000,00, inferiore di circa il 23% del valore di stima di tot. 239.584,00;

-) il prezzo offerto risulta esser cauzionato, con assegno a disposizione della procedura;

-) l'offerta non è condizionata;

-) consente di evitare costi di liberazione dell'area nell'eventualità di vendita dei beni mobili prima di quella dell'immobile o in caso di vendita in due lotti separati;

-) consente di evitare le riduzioni di prezzo incrementali soprattutto per il compendio delle attrezzature;

-) consente di evitare costi di bonifica e/o di smaltimento di beni non più utilizzati/utilizzabili nel ciclo produttivo per mancanza dei requisiti tecnici / manutentivi che l'imprenditore sconta nel minor prezzo offerto e che non è possibile ad oggi prevedere;

-) contiene la disponibilità a partecipare all'eventuale asta competitiva sul miglior prezzo raggiunto;

- che è in ogni caso opportuno verificare la presenza di offerte migliorative di potenziali terzi interessati all'acquisto dei beni in lotto ricorrendo a procedura di vendita asincrona telematica attraverso il portale Fallcoaste.it;

- che il curatore ha quindi redatto *Avviso di vendita mediante procedura competitiva a data fissa con modalità telematica asincrona (All.3)* per il lotto che, salvo diversa indicazione, sarà pubblicato sul Portale delle Vendite pubbliche, sul sito del ilCaso.it nonché sul sito del Tribunale di Verona;

- che il Comitato dei creditori non è stato ancora costituito;

Tanto premesso e considerato, il curatore

chiede

che la S.V. Ill.ma:

-) autorizzi la vendita in lotto unico dei beni immobili in Verona, loc. Montorio oltre i beni mobili registrati e beni mobili non registrati presenti nell'area, ad eccezione dei beni mobili rivendicati, meglio identificati nella perizia dell'Ing. Panciera, con previsione che, in assenza di offerte, il lotto sarà aggiudicato al prezzo offerto oltre eventuali imposte;

-) autorizzi la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche, Aste annunci, Asta legale e Il caso.it con termine di pubblicazione di almeno giorni trenta (30), dell'*Invito a formulare offerte di acquisto*



*migliorative* per il lotto unico di cui alla presente istanza, alle condizioni e con asta indicate nell'allegato *Avviso di vendita – invito a formulare offerte di acquisto*;

-) autorizzare la riconsegna della cauzione nel giorno stesso dell'incanto agli eventuali offerenti non aggiudicatari nel caso di deposito di assegno circolare.

Piattaforma: Fallcoaste.it;

Pubblicità: su sito PVP, sul sito del Tribunale di Verona - Asta legale e il caso.it;

Referente: il curatore.

Si allega:

1. offerta irrevocabile di acquisto;
2. precisazione in ordine al saldo-prezzo;
3. Avviso di vendita.

Con osservanza

Verona, 2/8/2024

Il curatore fallimentare

Dott. Erik Rambaldini

*(firmato digitalmente)*

