

TRIBUNALE C.P. DI VERONA
CONCORDATO PREVENTIVO 14/2020 C.P.

AVVISO DI PROCEDURA COMPETITIVA DI VENDITA DI BENI IMMOBILI ex art. 163
bis l.f.

I sottoscritti commissari giudiziali avv. Dario Finardi e dott. Marco Colombo,
premessi che:

- sono pervenute alla società in concordato preventivo offerte vincolanti debitamente cauzionate, per l'acquisto dei beni immobili infra descritti e poste alla base del piano;
- il Tribunale di Verona ha quindi disposto l'apertura del procedimento competitivo ex art.163 bis L.F. con decreto del 22.10.2021,

pongono in vendita i seguenti beni immobili:

DESCRIZIONE DEI LOTTI

LOTTO 1: villetta in stile liberty completamente ristrutturata con giardino esclusivo, sviluppata al piano terra con soggiorno, cucina e bagno, al piano primo tre camere, bagno e due balconi, al piano interrato cantina, lavanderia e ripostiglio, due autorimesse, il tutto sito in Verona, via Sabotino n. 5 e censito in catasto FABBRICATI Comune di Verona, al foglio 113, mappale 625

sub. 41 (cat A/2) – cons. 8 vani

sub. 27 (cat.C/6) cons. 44 mq

– sub. 39 (cat. C.6), cons. 19 mq.

LOTTO 2: porzione pari a 1.150 mq del capannone sito in Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR), Località Campagnon, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Ambrogio:

• Fg. 20 mapp. 494 sub. 1, cat. D/7

e precisamente porzione di capannone di 1.150 mq circa (32 metri * 36 metri) oltre a relativa pertinenza esterna e di n. 2 carriponte,

Fedrigoli Costruzioni S.p.A. si è impegnata all'esecuzione delle seguenti opere entro 60 giorni dall'aggiudicazione definitiva:

- realizzazione di divisori interni ed esterni a parete rasata;
- realizzazione di un ufficio al grezzo su due livelli ognuno di 90 mq con pareti rasate;
- realizzazione di n. 2 servizi igienici;
- divisione dell'impianto elettrico ed illuminante in modo che l'unità immobiliare generata sia autonoma;
- sgombero dell'immobile da materiale sia esterno sia interno;
- pratica catastale a completamento delle opere effettuate compresa, se necessaria, la nuova agibilità.

LOTTO 3: appartamento al piano primo, con sviluppo su due piani, composto da soggiorno con angolo cottura, bagno e camera e balcone; al secondo piano è presente il sottotetto che è stato diviso per creare una stanza, un bagno e un ripostiglio, nonché posto auto al piano interrato, il tutto sito in Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR), Via Giacomo Matteotti 14 e censito in catasto fabbricati Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella al foglio 18, mappali 2140 sub. 61 (cat. A/2), consistenza 4,5; foglio 18 mapp. 2199 sub. 55 e foglio 18 mapp. 2140 sub 37 (cat. C/6), 65 mq.

LOTTO 4: appartamento al piano terra composto da soggiorno con angolo cottura, bagno e una camera e posto auto al piano interrato, siti in Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR), Via Matteotti n. 14 e censiti in catasto fabbricati Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella al foglio 18, mappali 2140 sub. 35, consistenza 3,5 vani e 2199 sub. 14 (cat. A/2) e mappale 2140 sub. 48 (cat. C/6).

LOTTO 5: ufficio al piano terra composto da una sala d'attesa, quattro uffici, due bagni e due archivi. con corte esterna e porticato nonché n. 4 posti auto al piano interrato, siti in Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR), Via Matteotti n. 14 e censiti in catasto fabbricati Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella al foglio 18, mappale 2140 sub. 1 (cat. A/10) - sub. 7 (cat. C/6) - sub. 8 (cat. C/6) - sub. 44 (cat. C/6) - sub. 45 (cat. C/6).

CONDIZIONI E PREZZO BASE DI VENDITA

La vendita avverrà nella consistenza di fatto e di diritto in cui i beni immobili attualmente si trovano, così come descritti nella Perizia a firma dell'Ing. Francesco Breoni del 18.03.2021 e agli atti della Procedura, da intendersi qui integralmente richiamata.

La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per i vizi o mancanza di qualità; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità dei beni venduti, ovvero di oneri di qualsiasi genere, non potrà dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Il prezzo base di vendita viene fissato come segue:

LOTTO 1 euro 570.000,00;

LOTTO 2 euro 640.000,00;

LOTTO 3 euro 240.000,00;

LOTTO 4 euro 135.000,00;

LOTTO 5 euro 220.000,00.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IRREVOCABILI E REQUISITI DI PARTECIPAZIONE DEGLI OFFERENTI

Le offerte, per importo non inferiore al prezzo base di vendita prevista per singolo LOTTO, oltre imposte di legge, dovranno essere presentate presso la Cancelleria Prefallimentare del Tribunale di Verona, **entro le ore 12.00 del giorno 14 dicembre 2021.**

L'offerta, in forma anonima, dovrà essere redatta in lingua italiana e depositata in busta chiusa recante all'esterno la dicitura "Tribunale di Verona – Concordato preventivo n. 14/2020 – offerta di acquisto di bene immobile".

L'offerta dovrà qualificarsi come irrevocabile ed incondizionata a pena di inefficacia della stessa e dovrà contenere:

- a) indicazione del soggetto offerente e dei suoi estremi identificativi con copia del documento di identità in corso di validità e codice fiscale, nonché l'elezione di domicilio in Verona ai sensi dell'art. 582 c.p.c., con la precisazione che, in mancanza, le notificazioni e le comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria del Tribunale di Verona ai sensi di legge. Se trattasi di società o persona giuridica: ragione o denominazione sociale, sede legale, il codice fiscale, partita IVA, n. REA, indirizzo P.E.C. al quale si elegge domicilio per ogni comunicazione, recapito telefonico, nonché il nome del legale rappresentante, fotocopia del documento d'identità di chi ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri;
- b) la dichiarazione che l'offerta è formulata per l'acquisto dell'immobile di cui ad uno dei singoli LOTTI come identificati e descritti nel presente bando;
- c) dichiarazione di aver preso visione del bando e di accettare integralmente e senza riserva alcuna tutte le condizioni ivi indicate;
- d) l'indicazione del prezzo offerto per l'acquisto che non potrà essere inferiore al prezzo base di vendita previsto per il singolo LOTTO, oltre imposte di legge;
- e) visura camerale aggiornata e/o certificato di iscrizione dell'offerente al Registro delle Imprese;
- f) cauzione avente le caratteristiche e i contenuti descritti al capo "Cauzione" che segue.

L'offerta sarà ritenuta invalida se inferiore all'importo indicato al prezzo base di vendita, se sottoposta a condizione, nonché qualora sia presentata oltre il termine per il deposito sopra indicato, ovvero priva di anche uno solo dei contenuti o degli allegati sopra specificati.

Le offerte ritenute invalide saranno escluse dal procedimento competitivo.

Non sono ammesse offerte per persona da nominare e sono in ogni caso esclusi dalla partecipazione al presente bando di gara:

- soggetti residenti in Paesi extra UE compresi nella c.d. "black list" di cui al DM 18/11/2015;
- società fiduciarie;
- soggetti sottoposti a procedure di liquidazione o a procedure concorsuali;
- soggetti per i quali non siano identificabili i soggetti che esercitano il controllo ai sensi dell'art. 2359 c.c.;

- soggetti sottoposti alla sanzione interdittiva di cui all'art. 9 comma 2 lettera c) D. Lgs. N. 231/01.

Pagina 6

L'offerente potrà riservarsi la facoltà di richiedere che l'atto di trasferimento dell'immobile avvenga a favore di società di leasing, a condizione che, prima del rogito, venga documentalmente comprovato che il relativo contratto è stato stipulato tra la società di leasing ed il soggetto che ha presentato l'offerta.

CAUZIONE

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a Concordato Fedrigoli Costruzioni Spa IBAN: IT 29 Z 05034 11702 000000004320 SWIFT BAPPIT21002, con causale "Concordato 14/2020 - lotto n. _____, versamento cauzione".

Il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo **entro le ore 11.00 del giorno 14.12.2021** e qualora entro detto termine non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente indicato per il versamento delle cauzioni, l'offerta sarà considerata inammissibile.

La restituzione della cauzione, nel caso di mancata aggiudicazione, avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente indicato nel modulo di offerta e previa istanza al Giudice Delegato.

La cauzione versata dall'aggiudicatario sarà invece imputata in conto prezzo di cessione.

In caso l'aggiudicatario non procedesse al saldo del prezzo e alla stipula del contratto di acquisto nei termini e alle condizioni appresso previsti, l'importo della cauzione sarà definitivamente trattenuto a titolo di indennità, salvo il risarcimento del maggior danno.

SVOLGIMENTO DELLA GARA

L'apertura delle buste e l'esame delle offerte si terrà il **15 dicembre 2021 alle ore 15,00** dinanzi al Giudice Delegato, dott.ssa Monica Attanasio, presso il Tribunale di Verona, alla presenza degli offerenti e di chiunque vi abbia interesse. È possibile presenziare all'udienza personalmente o tramite persona munita di idonei poteri in forza di procura notarile.

Nel caso in cui pervenga una sola offerta valida, si farà luogo ad aggiudicazione all'unico offerente.

In caso di una o più offerte valide, il Giudice disporrà una gara immediata tra gli offerenti.

La gara avverrà per un prezzo base di partenza pari all'offerta più elevata, con rilanci minimi di:

- euro 10.000,00 per il LOTTO 1;
- euro 10.000,00 per il LOTTO 2;
- euro 5.000,00 per il LOTTO 3;
- euro 3.000,00 per il LOTTO 4;

- euro 5.000,00 per il LOTTO 5.

Trascorso un minuto dall'ultimo dei rilanci senza che ne segua un altro maggiore, si farà luogo ad aggiudicazione all'ultimo offerente il cui rilancio sia giudicato valido; in caso di assenza di rilanci e di parità di prezzo offerto sarà dichiarato aggiudicatario colui che ha depositato per primo l'offerta migliorativa.

Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti il giudice disporrà l'assegnazione a favore del maggior offerente che abbia presentato un'offerta valida e in caso di parità di prezzo offerto sarà dichiarato aggiudicatario colui che ha depositato per primo l'offerta migliorativa.

Per partecipare alla procedura competitiva ed all'eventuale gara, gli offerenti originari sono tenuti a presentare offerta con le modalità ed alle condizioni stabilite nel presente bando.

Qualora entro il termine del 14 dicembre 2021 ore 12.00 non siano presentate offerte valide la procedura competitiva s'intenderà esaurita e la ricorrente potrà accettare le proposte già pervenute per singolo LOTTO.

Il saldo del prezzo offerto dovrà essere versato dall'aggiudicatario entro 60 giorni dall'aggiudicazione, a mezzo di assegni circolari intestati alla Società ovvero con bonifico su indicazione dei commissari, al più tardi contestualmente alla stipulazione del contratto di vendita, che dovrà avvenire con la forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, a cura del notaio scelto dai Commissari Giudiziali. Le spese del rogito e ogni altra spesa, imposta, tassa e onere conseguente al contratto saranno interamente a carico dell'aggiudicatario.

INFORMAZIONI

Per ogni informazione e documentazione gli interessati possono rivolgersi ai Commissari Giudiziali Avv. Dario Finardi, con studio in Verona, Vicolo San Bernardino n. 3 (telefono 045597282; P.E.C. avvdariofinardi@ordineavvocativrpec.it; e-mail finardi@studiolegalefinardi.it) e Dott. Marco Colombo, con studio in Verona, Corso Porta Nuova n. 127 (telefono 0458006582; fax 0458035462; P.E.C. marcocolombo@odcecverona.it; e-mail info@studiocolombovr.it).

Verona 9 novembre 2021

I commissari giudiziali avv. Dario Finardi e dott. Marco Colombo