

**N. 11/2021 C.P.**

**TRIBUNALE DI VERONA**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**

Il Tribunale, riunito in camera di consiglio in persona dei Sigg.ri Magistrati:

**Dott. Silvia Rizzuto**      **Presidente**

**Dott. Pier Paolo Lanni**    **Giudice**

**Dott. Luigi Pagliuca**      **Giudice delegato**

ha pronunciato il seguente

**DECRETO DI APERTURA DEL PROCEDIMENTO COMPETITIVO PER LA  
SOTTOSCRIZIONE DI UN CONTRATTO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**

Nella procedura di concordato preventivo iscritta al n. R. C.P. 11/2021 relativa a Legnaghese Cantieri S.r.l. in liquidazione;

- rilevato che nel ricorso ex art. 161, 6 co., L.F. la proposta di concordato preventivo, ad oggi ipotizzata, qualificata come continuità diretta, prevede la prosecuzione dell'attività edificatoria, seppure in misura limitata, onde consentire la miglior collocazione sul mercato degli asset immobiliari di proprietà di essa Ricorrente;

- che in data 28 marzo 2013 è stato sottoscritto un contratto preliminare di compravendita, registrato ma non trascritto, avente ad oggetto, costituiti in un lotto unico, n. 8 alloggi e n. 8 cantine con n. 8 garages, facenti parte del lotto 22, censiti al catasto fabbricati del Comune di San Martino Buon Alberto (VR) come segue: Fg. 38, particella 575, subalterni 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41 e 42 (n. 8 appartamenti), subalterni 54, 55, 56, 57, 58, 60, 62, 64 (n. 8 garages);

- per tale cessione è stato pattuito, quale corrispettivo, l'importo di € 1.454.504,00, oltre ad IVA;

- rilevato che la ricorrente con istanza ex art 161/7 l.fall in data 23.8.21, integrata in data 31.8.21, ha chiesto di essere autorizzata alla stipula del rogito di vendita, in esecuzione del predetto preliminare;
- considerato che, in forza del combinato disposto degli artt. 163bis,c. 5 L.F e 161, c. 7 l.fall, deve essere disposta l'apertura di una procedura competitiva modulata sul contratto preliminare sopra indicato (con aumento del prezzo base nella misura di euro 10.000,00), finalizzata a reperire soggetti disponibili ad effettuare un'offerta migliorativa per l'acquisto dei beni suddetti

### **DISPONE**

- 1) l'apertura di una procedura competitiva avente ad oggetto la presentazione di offerte irrevocabili d'acquisto per i seguenti beni immobili, costituiti in un lotto unico:  
n. 8 alloggi, n. 8 cantine e n. 8 garages, facenti parte del lotto 22, censiti al catasto fabbricati del Comune di San Martino Buon Alberto (VR) come segue: Fg. 38, particella 575, subalterni 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41 e 42 (n. 8 appartamenti), subalterni 54, 55, 56, 57, 58, 60, 62, 64 (n. 8 garages) di proprietà di Legnaghese Cantieri S.r.l. in liquidazione. Il tutto come meglio descritto nella perizia a firma dell'ing. Luigi Cipriani in data 8.9.2021, che sarà pubblicata e pubblicizzata unitamente al presente provvedimento;
- 2) Le offerte (di seguito anche solo le “**Offerte**”) devono essere presentate con l'indicazione del prezzo offerto per l'acquisto unitario del compendio immobiliare (il “**Prezzo Offerto**”), da quantificare in misura **almeno pari ad € 1.464.504,00, oltre ad IVA**, inteso al netto di spese e imposte, con la dichiarazione dell'impegno ad assumere a proprio carico tutte le spese, oneri e tasse conseguenti all'aggiudicazione.
- 3) le **Offerte devono essere redatte in lingua italiana ed inserite in un plico chiuso** in modo idoneo a garantire l'assoluta segretezza del contenuto, recante all'esterno la sola dicitura “Concordato preventivo Legnaghese Cantieri S.r.l. in liquidazione n. 11/2021 Trib. Verona - offerta irrevocabile nel procedimento competitivo ex art. 163bis L.F.”.
- 4) **il plico deve essere depositato, a pena di inammissibilità, entro il termine perentorio delle ore 12.00 del giorno 28 settembre 2021** presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Verona;
- 5) le **Offerte devono qualificarsi espressamente come “irrevocabile sino all'esaurimento definitivo della procedura competitiva”, e devono essere**

**sottoscritte in ogni pagina da un soggetto munito dei necessari poteri**, nonché contenere, a pena di inammissibilità e quindi di esclusione dal Procedimento Competitivo:

- a) l'indicazione del soggetto offerente (nome e cognome, residenza, codice fiscale se persona fisica; ditta o ragione/denominazione sociale, sede legale, codice fiscale e partita IVA, indirizzo di Posta Elettronica Certificata se impresa individuale o persona giuridica; in ogni caso un recapito telefonico);
- b) la specificazione che l'offerta ha ad oggetto l'acquisto del lotto unico composto da n. 8 alloggi e n. 8 cantine con n. 8 garages, facenti parte del lotto 22, censiti al catasto fabbricati del Comune di San Martino Buon Alberto (VR);
- c) l'indicazione del prezzo offerto per l'acquisto del compendio immobiliare, da quantificare in misura non inferiore a quella indicata nel punto 2;

**6) a pena di inammissibilità dell'offerta, il plico dovrà altresì contenere:**

- a) la copia di un documento d'identità in corso di validità del sottoscrittore;
- b) per le persone giuridiche, anche la visura camerale aggiornata (ovvero, in caso di operatore straniero, il certificato di iscrizione dell'offerente al corrispondente Pubblico Registro delle Imprese dello Stato estero di appartenenza) e, ove la stessa risultasse non idonea a dimostrare i poteri e la legittimazione del sottoscrittore dell'Offerta ad impegnare legalmente l'offerente, l'originale o copia autentica della procura o di altra documentazione dalla quale risultino i suddetti poteri e legittimazione in relazione al tipo di contratto da stipulare;
- c) uno o più assegni circolari emessi da primario istituto di credito italiano e intestati a "TRIB. C.P. VR CONC. PREV. LEGNAGHESE CANTIERI S.R.L. IN LIQ.", pari al 10% del prezzo offerto;

7) saranno ritenute inammissibili le Offerte parziali, soggette a condizioni, indeterminate, non accompagnate dalla cauzione, nonché quelle formulate "per persona da nominare";

**8) l'udienza per l'apertura delle buste e per l'esame delle Offerte ricevute è fissata sempre per il giorno 28 settembre 2021 ore 12,30** dinanzi al Giudice Delegato dott. Luigi Pagliuca, presso il Tribunale di Verona, Corte Zanconati, 1.

Nell'ipotesi in cui non siano pervenute ulteriori Offerte verrà dato adempimento al contratto preliminare attualmente in essere tra le parti, come da separato provvedimento ex art 161, c. 7 l.fall in data odierna del Tribunale di Verona.

Diversamente, nell'ipotesi in cui siano pervenute una o più offerte il Giudice Delegato provvederà all'apertura dei plichi tempestivamente e regolarmente depositati, rendendone pubblico il contenuto.

Gli offerenti tutti, ovvero un loro procuratore munito di procura notarile in originale o copia autentica, saranno tenuti a comparire all'udienza del 28 settembre 2021 ore 12,30 ai fini della possibile partecipazione all'eventuale procedura competitiva tra gli offerenti, ferma restando la validità ed efficacia dell'offerta formulata.

In caso di pluralità di offerte il Giudice Delegato, **alla stessa udienza del 28 settembre 2021 ore 12,30**, procederà a gara tra tutti coloro che abbiano presentato una offerta ritenuta ammissibile

La gara verrà aperta assumendo come prezzo base di partenza il prezzo offerto più elevato, con rilanci obbligatori nella misura minima di € 30.000,00.

Trascorso un minuto dall'ultimo dei rilanci senza che ne segua altro maggiore, si farà luogo ad aggiudicazione in favore dell'ultimo offerente che ha effettuato un valido rilancio.

Qualora, pur in presenza di una pluralità di offerte valide di differente importo, gli offerenti non compaiano, ovvero, anche se comparsi, non effettuino rilanci, il Giudice Delegato procederà all'aggiudicazione del compendio immobiliare all'offerente che ha presentato l'offerta per il prezzo offerto più elevato, che diverrà il prezzo di aggiudicazione.

Qualora, pur in presenza di una pluralità di offerte valide di eguale importo, gli offerenti non compaiano, ovvero, anche se comparsi, non effettuino rilanci, il Giudice Delegato procederà all'aggiudicazione del compendio immobiliare all'offerente che ha depositato per primo il plico in ordine cronologico, ed il cui prezzo offerto diverrà il prezzo di aggiudicazione.

Viene espressamente esclusa l'applicabilità dell'art. 107, 4 co., L.F.

La cauzione verrà restituita agli offerenti non aggiudicatari entro 10 giorni dalla Aggiudicazione.

- 9) **la sottoscrizione del contratto di compravendita, con contestuale saldo del prezzo, dovrà avvenire davanti a un Notaio indicato dal Commissario Giudiziale entro 15 (quindici) giorni lavorativi dalla data di aggiudicazione.**

Le spese ed imposte di legge, conseguenti ed inerenti al rogito, saranno a carico dell'aggiudicatario e dovranno essere versate da quest'ultimo al momento del rogito.

Il contratto di compravendita, anche se perfezionato mediante stipula di atto notarile, si deve considerare come eseguito nell'ambito di una procedura concorsuale e quindi non soggetto alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolto per alcun motivo.

Gli immobili verranno ceduti come "visti e piaciuti", con esclusione, quindi, di ogni garanzia.

In caso di rifiuto o di mancata presentazione dell'aggiudicatario alla stipula del rogito, si verificherà l'immediata decadenza automatica dell'aggiudicazione, con conseguente incameramento della cauzione, salvo comunque il diritto al maggior danno, senza che l'aggiudicatario possa vantare alcuna pretesa restitutoria e/o risarcitoria e/o indennitaria.

10) la pubblicazione del presente decreto deve essere effettuata, **entro e non oltre il 13.9.2021**, sul portale delle vendite pubbliche di cui all'articolo 490 c.p.c., sul sito del Tribunale di Verona, e sui siti [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.astetribunali24.it](http://www.astetribunali24.it). Ciò unitamente alla perizia in data 8.9.21 dell'ing. Luigi Cipriani (con oscuramento del prezzo di stima), descrittiva degli immobili offerti in vendita.

11) eventuali informazioni supplementari e/o chiarimenti sul contenuto del presente *Avviso di procedura competitiva*, la programmazione di sopralluoghi finalizzati alla visita degli immobili o altro tipo di assistenza possa rendersi necessaria per la formulazione delle offerte o la partecipazione alla gara dei soggetti interessati, potranno essere richieste al Commissario Giudiziale Avv. Maurizio Matteuzzi, Via Luigi Pirandello 27, 37138 – Verona, tramite e-mail all'indirizzo [maurizio.matteuzzi@sltm.eu](mailto:maurizio.matteuzzi@sltm.eu). La società ricorrente dovrà prestare al Commissario tutta l'assistenza da questi richiesta.

**Si comunichi alla ricorrente e al Commissario**

Verona 9.9.2021

**Il Presidente**  
**Dott.ssa Silvia Rizzuto**