

**N. 2/2022 C.P.**

**Concordato preventivo Legnaghese cantieri srl**



**TRIBUNALE DI VERONA  
SEZIONE SECONDA**

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

**Dott. Monica Attanasio - Presidente**

**Dott. Silvia Rizzuto - Giudice**

**Dott. Luigi Pagliuca - Giudice relatore**

ha pronunciato il seguente

**DECRETO DI APERTURA DEL PROCEDIMENTO COMPETITIVO**

**PER LA SOTTOSCRIZIONE DI UN CONTRATTO (art. 163bis l.fall)**

Nella procedura di concordato preventivo iscritta al n. R. C.P. 2/2022 relativa a **Legnaghese Cantieri S.r.l. in liquidazione**, dichiarata aperta con decreto in data 1.4.2022,

**PREMESSO CHE**

**A.** Legnaghese Cantieri S.r.l. in liquidazione, c.f. e p.iva: 03067620231, n. R.E.A.: VR – 305983, con sede legale in 37138 Verona, Via L. Pancaldo, 68 (di seguito, per brevità, “**Legnaghese**”) è proprietaria dei beni immobili, distinti come di seguito:

**(i) Comune di San Martino Buon Albergo (VR):**

**a. Località Mambrotta**

**a.1)** Catasto Terreni: Foglio 28, particelle 402 e 404 (lotto 15), 419 e 425 (lotto 22), 481, 367, 433, 516, 518, e 536 (porzioni di area scoperta adibite a verde/piccole porzioni di strada di valore nullo);

**a.2)** Catasto Fabbricati: Foglio 27, particella 493, *sub 3* e *sub 22* (lotto 7 - appartamento e autorimessa)

(di seguito, per brevità, tutti definiti come “**Immobili Mambrotta**”);

**b. Località Casette di Marcellise**

Catasto Fabbricati: Foglio 38, particella 575, *sub 8*, 11, 13, 16, 18, 19, 20, 21, 28, 31 e 32 (appartamenti), 43, 51, 63, 65, 69, 76, 77, 78, 79, 80 e 82 (autorimesse) (di seguito, per brevità, “**Fabbricati Casette**”);

Catasto Terreni, Foglio 38, particelle 452, 455, 604, 607, 610, 612, 616 e 618 (terreni incolti); particelle 453, 506, 516, 615, 617, 659, 661 (strada pubblica) e 557 (cabina elettrica);

**(ii) Comune di Verona:**

**a. Via Lazise:** Catasto Fabbricati: Foglio 296, particella 633, *sub 1* (appartamento) e *sub 16* (autorimessa);

**b. Via Lazzaretto:** Catasto Fabbricati: Foglio 227, particella 409, *sub 13* (autorimessa);

**c. Frazione di Quinzano:**

**c.1)** Catasto Fabbricati (Via Selva): Foglio 105, particella 852, *sub 1*, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 18, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 32, 33, 34, 77 e 78 (appartamenti e unità abitative in corso di costruzione) e *sub 35*, 36, 39, 40, 41, 43, 44, 46, 47, 48, 50, 51, 52, 53, 54, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70 e 71 (autorimesse); Foglio 105, particella 845 (cabina elettrica) (di seguito, per brevità, “**Fabbricati Quinzano**”);

**c.2)** Catasto Terreni: (Via Zavarise): Foglio 104, particelle 212, 244, 245, 246, 247, 276, 337

Foglio 105, particelle 170, 810, 811, 812, 831 (di seguito, per brevità, “**Terreni Quinzano**”);

d. Quartiere di Porto San Pancrazio: Catasto Terreni: Foglio 225, particelle 32, 48, 51, 53 e 54;

e. Frazione di Avesa (Via Torrente Vecchio):

e.1) Catasto Fabbricati: Foglio 83, particella 924 (ex mappale 218, di seguito, per brevità, “**Fabbricato Avesa**”);

e.2) Catasto Terreni: Foglio 83, particelle 925 (ex mappale 218), 129, 872 e 873 (di seguito, per brevità, “**Terreni Avesa**”);

f. Frazione di San Michele Extra: Catasto Terreni: Foglio 230, particelle 255 e 273 (Unità Minima di Intervento n. 3, di seguito, per brevità, “**UMI 3**”), particelle 259 e 276 (Unità Minima di Intervento n. 4, di seguito, per brevità, “**UMI 4**”) e particelle 267 e 277 (Unità Minima di Intervento n. 6, di seguito, per brevità, “**UMI 6**”);

g. Frazione di Madonna di Dossobuono (Via Mantovana), censiti come segue:  
Catasto Fabbricati: Foglio 342, particella 943, *sub* 34 (appartamento) e *sub* 58 (autorimessa);

**(iii) Comune di Lavagno**, censiti come segue:

a. Frazione di Vago (Corte Lepia):

Catasto Fabbricati: Foglio 16, particella 784, *sub* 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 e 18 (capannoni in corso di costruzione e lastrico solare);

b. Frazione di San Pietro:

Catasto Terreni: Foglio 7, particella 1046, 1047, 1018, 1043, 1044, 1049 e 1050 (di seguito, per brevità, “**Lotti San Pietro di Lavagno**”);

c. Località San Briccio (ricompresi nella lottizzazione “Garbi”): Catasto Terreni, Foglio 3, particelle 934, 939, 913, 927, 905, 1052, 1054 e 1057;

**(iv) Comune di Illasi – Frazione Cellore (VR)** al Catasto Terreni:

a. Foglio 8, particella 1541 (Lotto 15); foglio 8, particelle 1760-1816 (Lotto 17)  
foglio 8, particella 1818 (Lotto 18) (di seguito, per brevità, “**LOTTI ILLASI**”);

b. Foglio 8, particelle 1505, 1507, 1741, 1746, 1773, 1803, 1805 e 1809 (lotto 27)  
(comprese nella lottizzazione Arano);

tutti come in dettaglio identificati e descritti nelle perizie redatte dall'ing. Luigi Cipriani, rispettivamente in data 6.4.2016, 27.7.2016, 22.3.2017, 6.4.2017, 5.7.2017 e 13.10.2021 (di seguito le “**Perizie**”),

(tutti i beni di cui alla premessa A sono collettivamente definiti, di seguito, gli “**IMMOBILI**”).

- B.** Alcuni di detti immobili sono stati promessi in vendita a terzi, che si sono obbligati ad acquistarli e hanno versato le caparre e gli acconti indicati nei relativi contratti (di seguito, i “**CONTRATTI PRELIMINARI**”). Si precisa che i promissari acquirenti hanno già manifestato per iscritto l'assenso al subentro nel contratto preliminare stesso in favore del soggetto che si rendesse aggiudicatario in esito alla presente procedura competitiva.
- C.** Alcuni degli Immobili sono oggetto di piani di lottizzazione, altri di piani urbanistici attuativi; in particolare:
- (i) gli Immobili Mambrotta sono oggetto di un Piano di lottizzazione denominato “*La Mambrotta*”;
  - (ii) i Fabbricati Casette sono oggetto di un Piano di lottizzazione denominato “*Le Casette*” e sono ricompresi nel complesso residenziale denominato “*Le Collinette*”;
  - (iii) i Terreni Quinzano sono oggetto del PUA “*San Rocchetto*”;
  - (iv) i Terreni Avesa sono oggetto del PUA “*Avesa*”;
  - (v) la UMI 3, la UMI 4 e la UMI 6 sono ricomprese nel Piano di Edilizia Economica Popolare n. 72 (di seguito, per brevità, “*PEEP 72*”);
  - (vi) i Lotti San Pietro di Lavagno sono oggetto del PUA “*Castello*”;
  - (vii) i Lotti Illasi sono compresi all'interno del progetto di lottizzazione a iniziativa pubblica denominato “*Residenza Arano*”, approvato dal Comune di Illasi e regolato dalla Convenzione di lottizzazione sottoscritta in data 17.12.2009 (per brevità, “*PUA Arano*”); relativamente al PUA Arano, Legnaghese ha presentato in data 11.11.2021 una richiesta di variante urbanistica, con la quale si chiede un differimento dei termini di attuazione delle opere di urbanizzazione e una riduzione delle contribuzioni per le medesime opere di urbanizzazione.

- D.** Per parte degli Immobili è necessaria l'esecuzione di lavori di completamento ovvero di opere di urbanizzazione; in particolare:
- (i) per i Fabbricati Quinzano, costituiti da unità abitative in corso di costruzione, è necessaria l'esecuzione dei lavori di completamento;
  - (ii) per i Fabbricati Casette, costituiti da unità abitative allo stato grezzo, sono in corso di esecuzione i lavori di completamento affidati in appalto alla società Aiteco Costruzioni S.r.l., quale corrispettivo da essa dovuto nell'ambito di un rapporto contrattuale con Legnaghese;
  - (iii) per i Lotti San Pietro di Lavagno, costituiti da terreni edificabili, è necessaria l'esecuzione della recinzione, affidata pure in appalto alla società Aiteco Costruzioni S.r.l., quale corrispettivo da essa dovuto nell'ambito del già citato rapporto contrattuale con Legnaghese;
  - (iv) per i Lotti Illasi, costituiti da 3 lotti compresi nella lottizzazione "*Residenza Arano*", è necessario il completamento delle opere di urbanizzazione dell'intero PUA Arano (di seguito "**OPERE DI URBANIZZAZIONE**").
- E.** Con lodo arbitrale del 17.3.2016 (di seguito, il "**Lodo**") è stata definita la vertenza intervenuta tra Legnaghese e un Acquirente, attribuendo a quest'ultimo la proprietà di due unità abitative site in Verona, Frazione di Quinzano, con obbligo dello stesso di trasferire a Legnaghese, a titolo di permuta, un'unità abitativa di sua proprietà, sita in Verona, condizionatamente alla cancellazione, da parte di quest'ultima, delle ipoteche iscritte sulle due predette unità abitative. Poiché, tuttavia, l'Acquirente ha scelto di vendere a terzi l'immobile già promesso in vendita a Legnaghese, questi si è reso a sua volta inadempiente, comunicando, a mezzo del proprio legale, di ritenere inefficace il Lodo, dimostrando di rinunciare all'esecuzione della pronuncia in esso contenuta. Pur ciò premesso, poiché non è intervenuta alcuna formalizzazione a definizione della vertenza la stessa deve, tuttavia, considerarsi ancora formalmente pendente e dalla quale possono, pertanto, derivare contrapposti diritti, anche di tipo risarcitorio (di seguito, la "**RES LITIGIOSA**").

- F. È pendente avanti alla Corte di Cassazione un ricorso nei confronti del Comune di Verona proposto da Legnaghese avverso la sentenza 2657/2020 del 21.9.2020, pronunciata dalla Corte d'Appello di Venezia (di seguito, la “**Sentenza**”) di rigetto della domanda di Legnaghese di vedersi corrispondere l'indennità di esproprio, quantificato in € 5.945.449,23, dalla stessa pretesa per l'esproprio dei lotti identificati come UMI 3, UMI 4 e UMI 6, comprese all'interno del PEEP 72. La Sentenza è stata impugnata avanti la medesima Corte d'Appello di Venezia da Legnaghese al fine di ottenere la revocazione, ex art. 395, n. 4, c.p.c. della stessa. Va chiarito che i contenziosi sopra indicati sono non più esistenti per quanto riguarda le UMI 3 e UMI 4, mantenute in proprietà della Legnaghese con autorizzazione alla vendita o alla edificazione a scopo residenziale e/o commerciale secondo la variante urbanistica presentata in data 10.11.2010.
- G. In relazione agli immobili di cui sopra si deve precisare che:
- (i) con riferimento ai Terreni Quinzano, pendono due ricorsi dinnanzi al TAR del Veneto e un ricorso straordinario al Capo dello Stato notificato in data 27.11.2020, avverso la deliberazione della Giunta comunale n. 244/2020 di restituzione del PUA “San Rocchetto”;
  - (ii) con riferimento agli Immobili Mambrotta, che gli stessi sono oggetto della procedura di sdemanializzazione;
  - (iii) con riferimento alla UMI 3, alla UMI 4 e alla UMI 6, della pendenza dei contenziosi di cui alla premessa F.

#### **RILEVATO CHE**

- la proposta di concordato preventivo, qualificato come in continuità diretta, prevede la sottoscrizione, da parte di un soggetto terzo (di seguito “**Soggetto Terzo**”), di un contratto unitario (di seguito “**CONTRATTO UNITARIO**”) avente il seguente

#### **OGGETTO**

Acquistare gli **IMMOBILI**, rendersi cessionari dei **CONTRATTI PRELIMINARI**, della **RES LITIGIOSA** e di ogni contenzioso e procedura relativi alle unità immobiliari ad essa trasferite e descritti nelle Premesse (di seguito “**CONTENZIOSI LEGNAGHESE**”), tenendo indenne Legnaghese da ogni conseguenza negativa dovesse derivare dal loro esito, alle condizioni che seguono.

## PARAGRAFO 1 - CORRISPETTIVO

A corrispettivo del trasferimento della proprietà degli **IMMOBILI**, nonché dell'impegno a rendersi cessionaria dei **CONTRATTI PRELIMINARI**, della **RES LITIGIOSA** e dei **CONTENZIOSI LEGNAGHESE**, il Proponente si impegna a dare esecuzione agli obblighi previsti a proprio carico nella presente proposta entro il termine di anni tre dall'omologazione della Proposta di Concordato e, in particolare, nello stesso termine:

- (i) a eseguire, a valere come corrispettivo dei “**LOTTI ILLASI**”, i lavori di completamento delle **OPERE DI URBANIZZAZIONE** dell'intero PUA ARANO, stimate dal medesimo Soggetto Terzo per un controvalore di € 468.230,29, e a versare in aggiunta l'importo a saldo in denaro di € 79.486,49;
- (ii) a pagare l'importo di € 9.203.270,98 - anche mediante accollo esterno privativo ai sensi dell'art. 508 c.p.c. - del debito vantato dai creditori ipotecari di primo grado nei seguenti limiti:
  - (a) € 6.595.000,00 nei confronti di Nepal S.r.l. (ora Guber Banca S.p.A.);
  - (b) € 879.710,98 nei confronti di Amco S.p.A.;
  - (c) € 1.728.560,00 nei confronti di Sar.Mar S.p.A.;
- (iii) a pagare, a titolo di corrispettivo del trasferimento della proprietà degli **IMMOBILI** oggetto della Proposta, tutte le spese in prededuzione riferibili agli immobili stessi, quantificate da Legnaghese nell'importo complessivo di € 840.490,04 (ovvero nel maggiore importo che risultasse dovuto); il pagamento di tali somme è previsto, per quelle note, al momento del trasferimento degli immobili, mentre per quelle quantificabili da parte degli Organi della Procedura, entro 15 giorni dalla loro determinazione.
- (iv) Il valore delle **OPERE DI URBANIZZAZIONE** sarà assoggettato ad IVA, nei termini di legge, con addebito in rivalsa a Legnaghese. Il corrispettivo complessivo per il trasferimento della proprietà degli **IMMOBILI**, dei **CONTRATTI PRELIMINARI**, della **RES LITIGIOSA** e dei **CONTENZIOSI LEGNAGHESE**, sarà assoggettato all'IVA applicabile, con addebito in rivalsa al Soggetto Terzo, alla data del trasferimento.

## PARAGRAFO 2 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

La valorizzazione delle **OPERE DI URBANIZZAZIONE**, di cui al precedente **paragrafo 1 (i)**, è effettuata ai soli fini fiscali, restando inteso che il Soggetto Terzo si assume integralmente ogni costo diretto e indiretto necessario per l'assolvimento degli obblighi di urbanizzazione nei confronti dell'Amministrazione comunale e, comunque, ogni rischio derivante e collegato all'esecuzione delle stesse, quale che sia l'effettivo costo per la loro esecuzione. Egualmente, è a esclusivo carico del Soggetto Terzo il rischio dell'eventuale mancata approvazione da parte del Comune di Illasi della variante al PUA Arano.

**PARAGRAFO 3 - Trasferimento degli Immobili, dei Contratti Preliminari, della *Res Litigiosa* e dei Contenziosi Legnaghese.**

A seguito dell'aggiudicazione nell'ambito della procedura competitiva ex art. 163**bis** L.F., gli **IMMOBILI**, i **CONTRATTI PRELIMINARI**, la **RES LITIGIOSA** e i **CONTENZIOSI LEGNAGHESE** verranno trasferiti con le tempistiche e modalità che seguono.

- 3.1** Legnaghese si obbliga a trasferire al Soggetto Terzo la proprietà dei “**LOTTE ILLASI**” entro il termine di 30 giorni dall'ultimazione delle **OPERE DI URBANIZZAZIONE**; per parte sua, il Soggetto Terzo dovrà, alla data di trasferimento in suo favore della proprietà, pagare, a saldo del prezzo pattuito, la componente di corrispettivo in denaro di € 79.486,40 al netto dell'IVA applicabile.
- 3.2** L'immissione nel possesso degli immobili **diversi da quelli di cui al precedente punto 3.1** avverrà invece alla data di stipula del contratto di compravendita;
- 3.3** Gli **IMMOBILI** verranno trasferiti come “visti e piaciuti”, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutti i diritti, le inerenti azioni, ragioni, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive che competono e incombono in virtù degli attuali titoli di proprietà, liberi da ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli (ad eccezione delle ipoteche a favore dei creditori di primo grado, nel caso in cui il pagamento del prezzo avvenga mediante acollo esterno privato), con esclusione di ogni garanzia per vizi e difetti.
- 3.4** La cessione dei **CONTRATTI PRELIMINARI**, della **RES LITIGIOSA** e dei **CONTENZIOSI LEGNAGHESE** avrà effetto alla data di aggiudicazione, nell'ambito della presente procedura competitiva.

**3.5** Acquistare, senza corrispettivo, a proprie spese, subentrando nell'obbligo della Legnaghese di trasferirli ai Comuni, in adempimento degli obblighi derivanti dalle diverse convenzioni di lottizzazione, i seguenti beni immobili (ricompresi in quelli indicati nel precedente punto A delle premesse):

a) **Comune di San Martino Buon Albergo (VR) – Località Casette di Marcellise:**

Catasto Terreni, Foglio 38, particelle 452, 455, 604, 607, 610, 612, 616 e 618 (terreni incolti); particelle 453, 506, 516, 615, 617, 659, 661 (strada pubblica) e 557 (cabina elettrica);

b) **Comune di Lavagno (VR) - Località San Briccio** (ricompresi nella lottizzazione "Garbi"): Catasto Terreni, Foglio 3, particelle 934, 939, 913, 927, 905, 1052, 1054 e 1057;

c) **Comune di Illasi (ricompresi nella lottizzazione "Arano"):**

Catasto Terreni, Foglio 8, particelle 1505, 1507, 1741, 1746, 1773, 1803, 1805 e 1809 (lotto 27);

**3.6** Con riferimento alla controversia con l'acquirente degli immobili di Quinzano (**di cui al punto E delle premesse, c.d. "RES LITIGIOSA"**), il subingresso nella controversia, manlevando e tenendo indenne Legnaghese Cantieri da ogni conseguenza derivante dalla decisione dei diversi procedimenti e dalle spese legali a esse afferenti, che non siano state in precedenza pagate da Legnaghese.

**3.7** Con riferimento ai **CONTENZIOSI LEGNAGHESE**, l'accollo di ogni spesa relativa agli stessi, manlevando e tenendo indenne Legnaghese da ogni conseguenza derivante dalle eventuali decisioni dei diversi procedimenti, e dalle spese legali a esse afferenti, che non siano state in precedenza già pagate da Legnaghese.

**3.8** L'ammontare dei costi afferenti ai contenziosi tutti oggetto di accollo, per i quali opera la manleva totale nei confronti di Legnaghese, sono stati stimati, da parte del Soggetto Terzo, in circa € 200.000,00.

#### **PARAGRAFO 4 - Ulteriori obblighi del Soggetto Terzo**

Il Soggetto Terzo si obbliga a consegnare al Comune di Illasi una polizza assicurativa/bancaria a garanzia dell'esecuzione dei lavori di completamento delle **OPERE DI URBANIZZAZIONE**, nei termini e alle condizioni che verranno indicate

dal Comune di Illasi, per l'importo determinato nel Piano Urbanistico Attuativo, quale risultante dalla variante.

Il Soggetto Terzo si obbliga a completare le **OPERE DI URBANIZZAZIONE** nei termini e con le modalità previsti nella convenzione con l'Amministrazione comunale.

#### **PARAGRAFO 5 - FINANZA ESTERNA**

In aggiunta al pagamento dei corrispettivi previsti al precedente paragrafo 1, il Soggetto Terzo si obbliga a mettere a disposizione dei creditori chirografari di Legnaghese, siano essi tali *ab origine* o in conseguenza del degrado di cui all'art. 160, secondo comma, L.F., ove verificassero le condizioni sospensive cui è sottoposta la proposta stessa, la somma di € 2.983.955,43, rinunciando a ogni diritto di rimborso

#### **PARAGRAFO 6 - GARANZIE**

A parziale garanzia del versamento della **FINANZA ESTERNA**, il Soggetto Terzo ha costituito fidejussioni bancarie per un importo pari a € 1.000.000,00, aventi caratteristiche di garanzia autonoma con escussione a Prima Richiesta rimossa ogni eccezione pari, pertanto, al 33,51% della finanza esterna messa a disposizione.

In aggiunta, sempre a scopo di garanzia, il Soggetto Terzo si è obbligato ad accantonare sul conto corrente bancario intestato alla procedura, per le vendite che verranno dal medesimo Soggetto Terzo effettuate nel corso della procedura, una parte del ricavo netto pari al 15,00%, fermo l'obbligo di versare l'intero importo entro il termine finale di 3 anni previsto per l'esecuzione del Piano concordatario, ossia entro il 31.12.2025.

#### **CONSIDERATO**

- che, in forza dell'art. 163**bis** L.F., deve essere disposta l'apertura di una procedura competitiva modulata sull'offerta sopra indicata;
- che, avendo tale procedura lo scopo di reperire soggetti disponibili ad offrire, per il **CONTRATTO UNITARIO**, importi e condizioni relativi ai punti afferenti al **CORRISPETTIVO** e alla **FINANZA ESTERNA** (paragrafi 1 e 5 del **CONTRATTO UNITARIO**), migliorativi rispetto a quelli della Proposta già in atti,

#### **DISPONE**

**PUNTO 1)** L'apertura di una procedura competitiva avente ad oggetto la sottoscrizione di un **CONTRATTO UNITARIO** migliorativo rispetto a quello pervenuto alla Procedura e descritto in premessa avente ad oggetto gli obblighi ed impegni tutti ivi indicati, salvo le modifiche previste dal presente Decreto.

**PUNTO 2)** Il valore della presente procedura può essere stimato nella complessiva somma di € **13.798.206,81** composta:

- a) dal controvalore in denaro delle obbligazioni assunte, indicate ai paragrafo 1.(i) prima parte, al paragrafo 2 e al paragrafo 4 (realizzazione OPERE DI URBANIZZAZIONE), nonché paragrafo 1.(iii) (pagamento prededuzioni specifiche e generali relative agli IMMOBILI), nonché ai paragrafi 3.5, 3.6, 3.7, 3.8 (RES LITIGIOSA e CONTENZIOSI LEGNAGHESE) dell'OGGETTO del CONTRATTO UNITARIO e con la precisazione che, in alcuni casi, si tratta di importi orientativi;
- b) dalle somme che dovranno essere effettivamente corrisposte alla Procedura (in alcuni casi anche mediante accollo esterno privato) e di cui ai paragrafi 1.(i) seconda parte e paragrafo 3.1 (saldo corrispettivo LOTTI ILLASI), paragrafo 1.(ii) (corrispettivo IMMOBILI con ipoteca Guber/Amco/Sarmar), nonché paragrafo 5 (FINANZA ESTERNA) dell'OGGETTO del CONTRATTO UNITARIO.

Ribadita e sottolineata la natura unitaria e inscindibile di tutti gli obblighi e impegni sopra indicati, e la conseguente obbligatorietà ad assumere tutti i medesimi obblighi e impegni previsti nel **CONTRATTO UNITARIO**, va evidenziato che gli unici elementi che possono costituire valido oggetto di misurazione dell'offerta di gara sono quelli relativi alla parte di corrispettivo prevista al paragrafo 1 (ii) (corrispettivo IMMOBILI con ipoteca Guber/Amco/Sarmar) e al paragrafo 5 (FINANZA ESTERNA), nonché all'ammontare delle garanzie offerte per la finanza esterna stessa di cui al paragrafo 6 (GARANZIE), dell'OGGETTO del CONTRATTO UNITARIO.

Con particolare riferimento al corrispettivo per gli immobili di cui al paragrafo 1 del **CONTRATTO UNITARIO**, va rilevato ed ulteriormente precisato, pertanto, che l'importo oggetto di gara deve ritenersi limitato al mero controvalore degli immobili come indicati al paragrafo 1 (ii) (corrispettivo IMMOBILI con ipoteca Guber/Amco/Sarmar), fermi restando gli ulteriori impegni di fare e obblighi di pagamento delle somme indicate ai paragrafi 1(i) prima parte, 2 e 4 (realizzazione OPERE DI URBANIZZAZIONE), nonché al paragrafo 1 (iii) (pagamento prededuzioni

specifiche e generali relative agli IMMOBILI), nonché ai paragrafi 3.6, 3.7, 3.8 (RES LITIGIOSA e CONTENZIOSI LEGNAGHESE), nonché ai paragrafi 1 (i) seconda parte e 3.1 (saldo corrispettivo LOTTI ILLASI) dell'OGGETTO del CONTRATTO UNITARIO.

I prezzi di riferimento per le offerte devono, quindi, ritenersi essere:

- a. quanto al controvalore degli immobili di cui al paragrafo 1(ii) (**corrispettivo IMMOBILI con ipoteca Guber/Amco/Sarmar**), arrotondato per comodità alla decina di migliaia di euro superiore, l'importo di € 9.210.000,00 (novemilioniduecentodiecimila/00);
- b. quanto al controvalore della **FINANZA ESTERNA** di cui al paragrafo 5, arrotondato per comodità all'importo di € 3.000.000,00 (tremilioni/00);
- c. quanto all'ammontare della **GARANZIA** di cui al paragrafo 6, la stessa deve coprire la finanza esterna offerta per un importo (arrotondato per comodità all'unità superiore) pari ad almeno il 34,00% dell'offerta stessa.

**PUNTO 3)** Le offerte dovranno rispettare le seguenti regole:

- non potranno essere inferiori al prezzo unitario di €. 13.798.206,81 e non potranno prevedere una garanzia inferiore al 34% dell'importo relativo alla finanza esterna offerta;
- è possibile prevedere un aumento della sola percentuale a garanzia della finanza esterna;
- eventuali aumenti e gli eventuali rilanci in caso di gara, tenuto conto della composizione dell'offerta tra massa immobiliare e finanza esterna, saranno automaticamente imputati per il 30% ad aumento della **FINANZA ESTERNA** e per il 70% ad aumento della parte di corrispettivo per gli immobili di cui al paragrafo 1 (ii) (**corrispettivo IMMOBILI con ipoteca Guber/Amco/Sarmar**), impregiudicato l'obbligo di garanzia nella misura minima indicata del 34% sull'importo così imputato a finanza esterna;

**PUNTO 4)** 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. 2/2022 Trib. Verona - offerta irrevocabile nel procedimento competitivo ex art. 163bis L.F.*".

**PUNTO 5) Il plico deve essere depositato, a pena di inammissibilità, entro il termine perentorio delle ore 12.00 del giorno 18 luglio 2022 presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Verona.**

**PUNTO 6) 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 il **CONTRATTO UNITARIO**;
- c) l’indicazione del prezzo offerto per il **CONTRATTO UNITARIO**, da quantificare in misura non inferiore a quella indicata nel **PUNTO 2** con le precisazioni di cui al successivo **PUNTO 3**;

**PUNTO 7) 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) copia del presente decreto di apertura della procedura competitiva sottoscritto dall’offerente con dichiarazione espressa di conoscenza e accettazione senza riserve del suo contenuto e di tutti gli obblighi e impegni previsti dal contratto unitario oggetto della presente gara;
- d) uno o più assegni circolari emessi da primario istituto di credito italiano e intestati a **“TRIB. C.P. VR CONC. PREV. LEGNAGHESE CANTIERI IN LIQ.”**, di importo minimo complessivo non inferiore ad **€ 1.400.000,00** (unmilionequattrocentomila/00), a titolo di deposito cauzionale.

**PUNTO 8)** Saranno ritenute inammissibili le offerte parziali, soggette a condizioni diverse e ulteriori rispetto a quelle previste dal presente decreto, indeterminate, nonché quelle formulate “per persona da nominare” e saranno in ogni caso esclusi dalla partecipazione al presente bando di gara:

- i soggetti residenti in Paesi extra UE compresi nella c.d. “black list” di cui al DM 18/11/2015;
- le società fiduciarie;
- i soggetti sottoposti a procedure di liquidazione o a procedure concorsuali;
- i soggetti per i quali non siano identificabili i soggetti che esercitano il controllo ai sensi dell’art. 2359 c.c.;
- i soggetti sottoposti alla sanzione interdittiva di cui all’art. 9 comma 2 lettera c) D. Lgs. N. 231/01.

**PUNTO 9)** L’udienza per l’esame delle eventuali ulteriori offerte ricevute è fissata per il giorno 19 luglio 2022 ore 12,00 dinanzi al Giudice Delegato dott. Luigi Pagliuca, presso il Tribunale di Verona, Corte Zanconati, 1.

Nell’ipotesi in cui non siano pervenute ulteriori offerte, la Procedura provvederà ad accettare la proposta già in atti.

Diversamente, nell’ipotesi in cui sia pervenuta almeno un’offerta ulteriore rispetto a quella già acquisita, 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 ai fini della possibile partecipazione all’eventuale gara tra gli offerenti, ferma restando la validità ed efficacia dell’offerta formulata.

Il Giudice Delegato, al fine di poter procedere alla compiuta verifica della regolarità formale, della completezza e della conseguente ammissibilità delle plurime offerte, potrà eventualmente fissare nuova udienza per l’esperimento della gara tra gli offerenti, riservandosi l’esclusione dal prosieguo del procedimento competitivo delle offerte che saranno ritenute inammissibili.

La gara verrà aperta assumendo come prezzo base di partenza il prezzo offerto, **nei termini di cui al PUNTO 2**, più elevato o, solo in caso di parità di importo offerto, a quello che preveda la maggior percentuale di garanzia per la **FINANZA ESTERNA**,

percentuale che sarà definitivamente assunta a base del contratto unitario e non più oggetto di rilancio nella gara. Il rilancio obbligatorio sarà nella misura minima di € 50.000,00 (cinquantamila/00), imputato come precisato al precedente **PUNTO 3.**

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 **CONTRATTO UNITARIO** all'offerente che ha presentato l'offerta più alta, 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 **CONTRATTO UNITARIO** all'offerente che ha presentato l'offerta che preveda il maggior aumento della garanzia per la **FINANZA ESTERNA** e, in caso di parità di garanzia, all'offerente che ha presentato per primo il plico in ordine cronologico, che 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 immediatamente.

**PUNTO 10)** Fermi restando gli ulteriori obblighi previsti, il pagamento del saldo prezzo dovrà avvenire entro 60 (sessanta) giorni dalla comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione con le seguenti modalità:

- entro tale termine dovrà essere corrisposto a mezzo assegni circolari emessi da primari istituti di credito italiani, ovvero con bonifico che preveda la disponibilità sul conto corrente della Procedura entro il sessantesimo giorno dalla comunicazione dell'aggiudicazione, il controvalore offerto per l'acquisto degli immobili di cui al paragrafo 1 (ii) (corrispettivo **IMMOBILI** con ipoteca Guber/Amco/Sarmar), con la precisazione che il saldo, alternativamente, entro il medesimo termine, potrà avvenire integralmente o parzialmente nelle modalità di cui all'art. 508 c.p.c. (accollo esterno liberatorio) con uno o più dei creditori ipotecari di primo grado, ovvero, sempre nel rispetto del termine di sessanta giorni, mediante l'utilizzo dello strumento del leasing immobiliare (quindi con

immediato pagamento del prezzo, intestazione dei beni alla società di leasing ed indicazione quale utilizzatore dello stesso soggetto aggiudicatario);

- entro tale termine dovranno essere corrisposti, a mezzo assegni circolari emessi da primari istituti di credito italiani, ovvero con bonifico che preveda la disponibilità sul conto corrente della Procedura entro il sessantesimo giorno dalla comunicazione dell'aggiudicazione, gli oneri specifici e generali, come indicati e stimati al paragrafo 1 (iii) del **CONTRATTO UNITARIO** (pagamento predeuzioni specifiche e generali relative agli **IMMOBILI**), il cui controvalore sarà precisato in esito all'importo dell'aggiudicazione e tenuto conto della data stimata per la sottoscrizione del **CONTRATTO UNITARIO**, che dovrà avvenire non oltre il 10 ottobre 2022;
- presentare in originale le garanzie autonome a prima richiesta, concesse da primario istituto bancario nazionale, predisposte sulla base del modello fornito dalla Procedura all'atto dell'indizione della gara (**allegato al presente provvedimento**), impregiudicata, comunque, la possibilità di versare entro il medesimo termine di sessanta giorni, a mezzo assegni circolari emessi da primari istituti di credito italiani, ovvero con bonifico che preveda la disponibilità sul conto corrente della Procedura entro il sessantesimo giorno dalla comunicazione dell'aggiudicazione, l'intero ammontare dell'importo offerto a titolo di **FINANZA ESTERNA**;
- in esito all'aggiudicazione, il controvalore della cauzione di cui al punto 7) lett. d) verrà imputata al pagamento degli oneri specifici e generali, come indicati e stimati al punto 1 (iii) del **CONTRATTO UNITARIO** (pagamento predeuzioni specifiche e generali relative agli **IMMOBILI**) sulla base della quantificazione operata in sede di aggiudicazione, mentre il residuo importo potrà essere imputato, a scelta dell'aggiudicatario, alla parte di finanza esterna non garantita o potrà ridurre, per pari importo, l'ammontare della garanzia autonoma a prima richiesta;

**PUNTO 11) - La sottoscrizione del contratto d'affitto d'azienda dovrà avvenire entro il giorno 10 ottobre 2022 davanti a un Notaio, avente sede in Verona, indicato dall'Aggiudicatario.**

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.

La sottoscrizione del **CONTRATTO UNITARIO**, anche se perfezionata mediante stipula di atto notarile, si deve considerare come eseguita nell'ambito di una procedura concorsuale e quindi non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo.

I beni ceduti con il **CONTRATTO UNITARIO** devono intendersi ceduti come “visti e piaciuti”, con esclusione, quindi, di ogni garanzia sulla reale consistenza degli stessi.

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.

Allo stesso modo l'Aggiudicatario sarà considerato automaticamente decaduto dall'aggiudicazione laddove non provveda al pagamento integrale e alla costituzione della garanzia autonoma a prima richiesta prevista dal presente bando entro il termine di sessanta giorni dalla comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione.

**PUNTO 12)** La pubblicazione del presente decreto deve essere effettuata 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), almeno cinquanta giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte.

Il presente decreto sarà inoltre inviato direttamente anche a primarie imprese edili, nonché a società specializzate nell'esecuzione degli obblighi derivanti dalle procedure concorsuali individuate dai Commissari.

**PUNTO 13)** Tutta la documentazione relativa alla presente procedura competitiva potrà essere richiesta ai Commissari Giudiziali i quali, previo versamento a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente della Procedura dell'importo di € 200,00 e della sottoscrizione della dichiarazione di riservatezza, forniranno i dati per l'accesso alla *data room*.

Per ulteriori eventuali informazioni supplementari e/o chiarimenti sul contenuto del presente *Avviso di procedura competitiva*, o altro tipo di assistenza possa rendersi necessaria per la formulazione delle offerte o la partecipazione alla gara dai soggetti interessati, potranno essere richiesti ai Commissari Giudiziali:

- Avv. Maurizio Matteuzzi, Via Luigi Pirandello 27, 37138 – Verona, tramite e-mail all'indirizzo [maurizio.matteuzzi@sltm.eu](mailto:maurizio.matteuzzi@sltm.eu)

- Dott. Elio Aldegheri, Via Sirtori 4/D, 37128 – Verona, tramite e-mail all'indirizzo [elio.aldegheri@studioaldegheri.com](mailto:elio.aldegheri@studioaldegheri.com)

**Allegato:** modulo garanzia autonoma a prima richiesta

Verona, 18 maggio 2022

**Il Presidente**  
**Dott.ssa Monica Attanasio**