Visto, nulla osta
Il GD
Dr. Monica Attanasio

29/04/2024

AVVOCATO
SIMONE BEGALLI
Via Oberdan, 7 – 37121 Verona
Tel. 045.8011720 – Fax: 045.593282
E-mail: begalli@avvocatibmz.it
PEC: avvsimonebegalli@ordineavvocativrpec.it
N. fax per notifiche ex art. 2 D.L. 35/05: 045.593282

TRIBUNALE DI VERONA

PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO

"FEDRIGOLI COSTRUZIONI S.p.A." - N. 14/2020 C.P.

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA MONICA ATTANASIO

COMMISSARI GIUDIZIALI: AVV. DARIO FINARDI – DOTT. MARCO COLOMBO

* * * * * *

CHIARIMENTI AL PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE

COME DA PROVVEDIMENTO DI DATA 16.04.2024

* * * * * *

Ill.mo Sig. Giudice Delegato,

il sottoscritto **Avv. Simone Begalli** (C.F. BGLSMN73H28L781X) del Foro di Verona, con studio professionale in Verona, Via Oberdan n. 7, in qualità di Liquidatore Giudiziale,

premesso che

- in data 15.4.2024 lo scrivente Liquidatore Giudiziale ha depositato il programma di liquidazione per la dismissione dei residui beni immobili di proprietà della Fedrigoli Costruzioni S.p.A. nonché della partecipazione da quest'ultima detenuta in Cima Larici S.r.l. chiedendone l'approvazione da parte del G.D.;
- in particolare, il sottoscritto Liquidatore ha previsto di dismettere, previa loro suddivisione in Lotti, i compendi immobiliari della Società a mezzo vendite competitive sia nell'ipotesi in cui siano stati resi oggetto di offerte irrevocabili di acquisto sia nell'ipotesi in cui non sia pervenuta offerta irrevocabile di acquisto prevedendo di pubblicare nel primo caso inviti a formulare offerte migliorative mentre nel secondo caso avvisi di vendita.

  La procedura da seguire per le vendite è stata sinteticamente descritta ai punti 2.3 e ss. del programma di liquidazione;
- con provvedimento di data 16.04.2024 il G.D., Dott.ssa Monica Attanasio, ha invitato il sottoscritto a chiarire se "*le previste modalità di vendita riguardano, o meno, anche gli immobili per i quali è pervenuta offerta irrevocabile di acquisto:*
  - *precisando, in caso di risposta negativa, le ragioni per la quale non si ritiene di porre a base della procedura competitiva il prezzo offerto;*
  - *diversificando, in caso di risposta positiva, le modalità di svolgimento della procedura competitiva a seconda che gli immobili formino o meno oggetto di offerta irrevocabile,*

Firmato Da: BEGALLI SIMONE Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 56b8db42bc734392ede34ef9fb714590
Firmato Da: ATTANASIO MONICA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3c730559ec3d1b70ba54df0546b053f5

prevedendo, per la prima ipotesi, o il semplice invito ad offrire un prezzo maggiore, con aggiudicazione a favore dell'offerente originario in mancanza di altre offerte, o l'impegno dell'offerente originario a partecipare alla gara";

- alla luce di ciò, ferma restando la divisione in lotti di cui al programma di liquidazione già depositato, lo scrivente Liquidatore ritiene opportuno esplicitare le modalità di vendita degli *assets* della Società distinguendo con maggiore precisione a seconda che via sia o meno un'offerta irrevocabile di acquisto;

espone quanto segue.

* * * * * *

1. MODALITÀ DI REALIZZAZIONE DEI BENI IMMOBILI IN PRESENZA DI UN'OFFERTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO

1.1. Per tutti gli Immobili di proprietà della Società il Liquidatore Giudiziale provvederà alle opportune pubblicità volte a raccogliere, ove possibile, offerte irrevocabili di acquisto cauzionate con assegno circolare pari al 10% del prezzo offerto, destinate ad evitare un'eccessiva svalutazione degli immobili.

1.2. Per i Lotti per i quali sono già pervenute offerte irrevocabili di acquisto cauzionate per un importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto nonché per i Lotti per i quali dovessero pervenire offerte irrevocabili di acquisto cauzionate in tempo utile a consentire allo scrivente Liquidatore Giudiziale di provvedere alle necessarie formalità pubblicitarie di modo da permettere la fissazione di un esperimento di vendita entro la fine del mese di giugno 2024, le vendite competitive si svolgeranno presso lo studio professionale del sottoscritto in Verona, Via Oberdan n. 7, come in seguito esposto.

1.3. In relazione ai Lotti per i quali sono pervenute offerte irrevocabili di acquisto, verrà pubblicato, da parte dello scrivente Liquidatore Giudiziale, un **invito a formulare offerte migliorative** per un importo **non inferiore al prezzo di cui all'offerta irrevocabile pervenuta aumentato di almeno il 10%**, così come previsto nella proposta di concordato della Società (cfr. chiarimenti di data 09.06.2021, p. 13), oltre oneri di legge ed accessori, sul portale delle vendite pubbliche e sul sito www.asteannunci.it per **almeno quarantacinque (45) giorni** (cfr. chiarimenti di data 31.07.2021).

1.4. **L'asta verrà fissata dallo scrivente Liquidatore entro il mese di giugno 2024**.

1.5. Le offerte irrevocabili dovranno essere cauzionate nella misura del 10% del prezzo offerto con assegno circolare e pervenire presso lo studio dello scrivente Liquidatore Giudiziale in busta chiusa anonima sulla quale dovrà essere annotato il numero della procedura di concordato preventivo (n. 14/2020 C.P.) e la data dell'asta.

Firmato Da: BEGALLI SIMONE Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 56b8db42bc734392ede34ef9fb714590
Firmato Da: ATTANASIO MONICA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3c730559ec3d1b70ba54df0546b053f5

1.6. L'offerta dovrà pervenire entro il giorno indicato nell'invito a formulare offerte migliorative e dovrà contenere:

a. l'indicazione del lotto che si intende acquistare;
b. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima depositata dall'Ing. Francesco Breoni e dei relativi allegati;
c. un assegno circolare non trasferibile intestato alla Procedura di concordato preventivo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione;
d. la ragione sociale, la denominazione, il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, indirizzo PEC e recapito telefonico del soggetto cui andranno trasferiti gli immobili (non sarà possibile intestare gli immobili a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta);
e. i corrispondenti dati del coniuge, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni;
f. l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore alla base d'asta indicata nell'invito a formulare offerte migliorative, a pena di esclusione.

1.7. L'offerta irrevocabile dovrà essere inoltre corredata da:

(i) fotocopia del documento di identità, del codice fiscale e della P. IVA dell'offerente;
(ii) visura camerale aggiornata non oltre 10 giorni precedenti al deposito dell'offerta e, se l'offerente agisce quale legale rappresentante di persona giuridica, dall'atto o dagli atti da cui risultino i relativi poteri;
(iii) l'autorizzazione del giudice tutelare, se l'offerente è minorenne (l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori).

1.8. In caso di **mancanza di offerte i beni saranno aggiudicati all'originario offerente anche qualora non dovesse presenziare alla gara**; in caso, invece, di pluralità di offerte si svolgerà immediatamente una gara tra gli offerenti, **compreso l'offerente originario che dovrà, pertanto, essere presente il giorno dell'asta per poter effettuare gli eventuali rilanci**, con prezzo base corrispondente all'offerta più alta ed il bene sarà venduto al miglior offerente, con un rilancio minimo che verrà determinato nel relativo avviso di vendita da parte dello scrivente Liquidatore anche in relazione al valore del Lotto oggetto di cessione.

1.9. Entro il termine perentorio di **120 giorni** dall'aggiudicazione dovrà essere versato il saldo del prezzo, al netto della cauzione prestata, presso lo studio del Liquidatore Giudiziale, con assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura, pena il trattenimento della cauzione.

Firmato Da: BEGALLI SIMONE Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 56b8db42bc734392ede34ef9fb714590
Firmato Da: ATTANASIO MONICA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3c730559ec3d1b70ba54df0546b053f5

1.10. Le somme comunque riscosse verranno immediatamente versate dallo scrivente Liquidatore Giudiziale sul conto corrente intestato alla Procedura da svincolarsi su autorizzazione dei Commissari Giudiziali.

1.11. **I beni saranno ceduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, senza garanzia alcuna**.

1.12. Le imposte e spese tutte, comprese quelle notarili, quelle relative alla cancellazione delle eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e quelle per la registrazione dell'atto di trasferimento ed altri eventuali oneri e spese, saranno a carico dell'aggiudicatario.

1.13. L'atto di vendita verrà poi stipulato innanzi al Notaio Floriana Zago in Sant'Ambrogio di Valpolicella e verrà successivamente richiesto al Giudice Delegato l'emissione del decreto ex art. 108 L.F. per la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sugli immobili, il tutto con oneri e spese a carico dell'aggiudicatario.

* * * * * *

2. MODALITÀ DI REALIZZAZIONE DEI BENI IMMOBILI IN ASSENZA DI UN'OFFERTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO

2.1. Laddove non dovessero pervenire offerte irrevocabili, le vendite competitive, da svolgersi presso lo studio professionale dello scrivente Liquidatore in Verona, Via Oberdan n. 7, verranno effettuate mediante la pubblicazione di **avvisi di vendita** che prevedano una prima vendita, da realizzarsi, tenuto conto della necessità di procedere agli adempimenti pubblicitari, entro la fine di giugno 2024, con **prezzo base d'asta pari all'importo di stima riportato nella perizia a firma dell'Ing. Francesco Breoni ridotto del 20%**.

2.2. Nell'ipotesi in cui il primo esperimento di vendita non dovesse portare alla vendita dei beni si procederà ad effettuare ulteriori esperimenti di vendita, a prezzi ribassati di volta in volta del 10%, che saranno fissati **ogni sei mesi**.

2.3. Le offerte irrevocabili dovranno essere cauzionate nella misura del 10% del prezzo offerto con assegno circolare e pervenire presso lo studio dello scrivente Liquidatore in busta chiusa anonima sulla quale dovrà essere annotato il numero della procedura di concordato preventivo (n. 14/2020 C.P.) e la data dell'asta. L'offerta dovrà pervenire entro il giorno indicato nell'avviso di vendita e dovrà contenere:

a. l'indicazione del lotto che si intende acquistare;
b. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima depositata dall'Ing. Francesco Breoni e dei relativi allegati;

Firmato Da: BEGALLI SIMONE Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 56b8db42bc734392ede34ef9fb714590
Firmato Da: ATTANASIO MONICA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3c730559ec3d1b70ba54df0546b053f5

c. un assegno circolare non trasferibile intestato alla Procedura di concordato preventivo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione;

d. la ragione sociale, la denominazione, il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, indirizzo PEC e recapito telefonico del soggetto cui andranno trasferiti gli immobili (non sarà possibile intestare gli immobili a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta);

e. i corrispondenti dati del coniuge, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni;

f. l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore alla base d'asta indicata nell' avviso di vendita, a pena di esclusione;

2.4. L'offerta irrevocabile dovrà essere inoltre corredata da:

(i) fotocopia del documento di identità, del codice fiscale e della P. IVA dell'offerente;

(ii) visura camerale aggiornata non oltre 10 giorni precedenti al deposito dell'offerta e, se l'offerente agisce quale legale rappresentante di persona giuridica, dall'atto o dagli atti da cui risultino i relativi poteri;

(iii) l'autorizzazione del giudice tutelare, se l'offerente è minorenne (l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori).

2.5. In caso di unica offerta valida i beni saranno aggiudicati all'unico offerente; in caso di pluralità di offerte, si svolgerà immediatamente una gara informale tra gli offerenti, che **dovranno essere personalmente presenti**, con prezzo base corrispondente all'offerta più alta ed il bene sarà venduto al miglior offerente, con un rilancio minimo che verrà determinato nel relativo avviso di vendita da parte dello scrivente Liquidatore anche in relazione al valore del Lotto oggetto di cessione.

2.6. Entro il termine perentorio di **120 giorni** dall'aggiudicazione dovrà essere versato il saldo del prezzo, al netto della cauzione prestata, presso lo studio del sottoscritto Liquidatore Giudiziale, con assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura, pena il trattenimento della cauzione.

2.7. In assenza dell'unico offerente all'apertura delle buste, il bene non verrà automaticamente aggiudicato ma verrà trattenuta la cauzione versata del 10% **a titolo di inadempimento**.

2.8. Le somme comunque riscosse verranno immediatamente versate dallo scrivente Liquidatore Giudiziale sul conto corrente intestato alla Procedura da svincolarsi su autorizzazione dei Commissari Giudiziali.

2.9. **I beni saranno ceduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, senza garanzia alcuna**.

Firmato Da: BEGALLI SIMONE Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 56b8db42bc734392ede34ef9fb714590
Firmato Da: ATTANASIO MONICA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3c730559ec3d1b70ba54df0546b053f5

2.10. Le imposte e spese tutte, comprese quelle notarili, quelle relative alla cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e quelle per la registrazione dell'atto di trasferimento ed altri eventuali oneri e spese, saranno a carico dell'aggiudicatario.

2.11. Le aste verranno pubblicizzate ex art. 490 c.p.c. sul portale delle vendite pubbliche, sul sito www.asteannunci.it e sul sito del Tribunale di Verona per **almeno quarantacinque (45) giorni**.

2.12. L'atto di vendita verrà poi stipulato innanzi al Notaio Floriana Zago in Sant'Ambrogio di Valpolicella e verrà successivamente richiesto al Giudice Delegato l'emissione del decreto ex art. 108 L.F. per la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sugli immobili, il tutto con oneri e spese a carico dell'aggiudicatario.

* * * * * *

3. MODALITÀ DI REALIZZAZIONE DELLA PARTECIPAZIONI IN CIMA LARICI S.R.L.

3.1. Le modalità di vendita innanzi descritte verranno attuate anche per la cessione della partecipazione della Fedrigoli Costruzioni S.p.A. in Cima Larici S.r.l. con la sola seguente precisazione.

3.2. L'invito a formulare offerte migliorative (da pubblicarsi qualora pervenisse offerta irrevocabile di acquisto in tempo utile a consentire allo scrivente Liquidatore di svolgere le opportune pubblicità per la fissazione della gara entro il mese di giugno 2024) e l'avviso di vendita (da pubblicarsi in assenza di offerte irrevocabili di acquisto) faranno espressamente salvo quanto previsto dall'**art. 2471 c.c.** con conseguente diritto della Cima Larici S.r.l. di presentare, entro 10 giorni dall'aggiudicazione, un altro acquirente che offra lo stesso prezzo.

3.3. Laddove Cima Larici S.r.l. si dovesse avvalere della facoltà di cui all'art. 2471, comma 3, c.c., l'eventuale aggiudicazione provvisoria diverrà priva di effetto e il LOTTO UNICO, costituito dalla partecipazione in Cima Larici S.r.l., verrà aggiudicato in favore del soggetto presentato dalla società medesima con conseguente restituzione della caparra in favore dell'originario aggiudicatario.

* * * * * *

Tutto ciò premesso, lo scrivente Liquidatore Giudiziale, confidando di aver fornito i chiarimenti richiesti,

chiede

che l'Ill.mo Sig. Giudice delegato voglia

Firmato Da: BEGALLI SIMONE Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 56b8db42bc734392ede34ef9fb714590
Firmato Da: ATTANASIO MONICA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3c730559ec3d1b70ba54df0546b053f5

(i)**approvare il programma di liquidazione** autorizzando la vendita dei seguenti beni suddivisi in lotti:

- **LOTTO 1**: trattasi di lotto composto da un ufficio, un magazzino e n. 3 autorimesse (in via Matteotti) così catastalmente identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella:
  - fg. 18, mapp. 2140, sub. 29, cat. A/10, cons. 10,5 vani;
  - fg. 18, mapp. 2199, sub. 54, cat. C/2, cons. 135 mq;
  - fg. 18, mapp. 2140, sub. 46, cat. C/6, cons. 12 mq;
  - fg. 18, mapp. 2140, sub. 47, cat. C/6, cons. 12 mq;
  - fg. 18, mapp. 2140, sub. 30, cat. C/6, cons. 50 mq;
- **LOTTO 2**: trattasi di lotto composto da n. 3 autorimesse (in Via Matteotti) così catastalmente identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella:
  - fg. 18, mapp. 2140, sub. 49, cat. C/6, cons. 12 mq;
  - fg. 18, mapp. 2140, sub. 50, cat. C/6, cons. 14 mq;
  - fg. 18, mapp. 2140, sub. 53, cat. C/6, cons. 19 mq;
- **LOTTO 3**: trattasi di lotto composto da un ufficio e n. 2 autorimesse (in via Matteotti) così catastalmente identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella:
  - fg. 18, mapp. 2140, sub. 62, cat. A/10, cons. 16,5 vani;
  - fg. 18, mapp. 2140, sub. 51, cat. C/6, cons. 19 mq;
  - fg. 18, mapp. 2140, sub. 52, cat. C/6, cons. 19 mq;
- **LOTTO 4**: trattasi di lotto composto da un ufficio (in via IV Novembre) così catastalmente identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella:
  - fg. 18, mapp. 328, sub. 25, cat. A/10, cons. 10 vani;
- **LOTTO 5**: trattasi di lotto composto da un terreno di 2.467 mq così catastalmente identificato al Catasto Terreni del Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella:
  - fg. 20, mapp. 1147, 2.467 mq;

Firmato Da: BEGALLI SIMONE Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 56b8db42bc734392ede34ef9fb714590
Firmato Da: ATTANASIO MONICA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3c730559ec3d1b70ba54df0546b053f5

- **LOTTO 6**: trattasi di lotto composto da un immobile ad uso negozio (via Preare) così catastalmente identificato al Catasto Fabbricati e Terreni del Comune di Verona:
  - fg. 97, mapp. 128, sub. 4, cat. D/8 nonché mapp. 130, cat. area urbana, 535 mq e mapp. 131, cat. area urbana, 825 mq;
- **LOTTO UNICO:** trattasi di lotto composto dalla partecipazione del 5,56% in Cima Larici S.r.l. (C.F. 00212350243), con sede in Roana (VI), Via Campiello n. 18;

e per l'effetto;

(ii) **abilitare l'abbinamento al PVP Giustizia del sottoscritto Avv. Simone Begalli** del Foro di Verona (C.F. (C.F. BGLSMN73H28L781X) del Foro di Verona, con studio professionale in Verona, Via Oberdan n. 7, **autorizzando sin da ora la pubblicazione di inviti a formulare offerte migliorative e avvisi di vendita per la cessione dei predetti beni**.

Si resta a disposizione del Tribunale per quanto possa occorrere.

Con osservanza,

Verona, 18.4.2024

Liquidatore Giudiziale
Avv. Simone Begalli

Firmato Da: BEGALLI SIMONE Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 56b8db42bc734392ede34ef9fb714590
Firmato Da: ATTANASIO MONICA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3c730559ec3d1b70ba54df0546b053f5