

TRIBUNALE DI VERONA

SEZIONE FALLIMENTARE

Atto n. 71 – Nota informativa per l'inizio delle operazioni di vendita dell'immobile in Croazia

Liquidazione giudiziale:

MARMI E GRANITI S.r.l. - n. 23/2019 C.P.

Giudice delegato: Dott. Pier Paolo Lanni

Commissario Giudiziale: Avv. Matteo Creazzo

Liquidatore giudiziale: Dott. Francesco Nonfarmale

Comitato dei Creditori:

1. Studio Pirola Pennuto Zei & Associati
2. StoneAG S.r.l.
3. Cherry Bank S.p.a.

Decreto di omologa del 16.12.2022 depositato in data 5.4.2023

All'Ill.mo sig. Giudice Delegato,

il sottoscritto dott. Francesco Nonfarmale in qualità di liquidatore giudiziale della procedura di concordato preventivo omologato in intestazione

premessato che

- la società risulta titolare di un appartamento sito a Kastel Stari-Croazia, di circa mq. 50 ubicato al piano sottotetto di un condominio di tre piani fuori terra. Tale immobile è stato oggetto di perizia di stima da parte di K2Real, asseverata in data 10.10.20, la quale ha stimato un valore dell'immobile pari ad euro 80.000,00;



- In relazione all'immobile oggetto di vendita, Marmi e Graniti S.r.l., nel piano e nella proposta ai creditori, ha evidenziato un valore di complessivi Euro 75.000,00 sulla scorta dell'offerta irrevocabile di acquisto da parte di Petro-Kamen d.o.o. Solin, subordinata all'omologa del concordato;
- A seguito della pandemia e dopo l'omologa della procedura, vista la scadenza dell'offerta originaria, l'offerente in data 04.08.2024 ha proceduto alla presentazione di una nuova offerta identica a quella presentata in sede di concordato preventivo con previsione del medesimo valore di euro 75.000,00 (doc. 1);
- Il commissario, nella relazione ex art. 172 riportava *“La valorizzazione nel piano è stata effettuata secondo il valore di Euro 75.000,00 indicato dalla società Petro Kamen d.o.o. nella propria lettera di intento/manifestazione di interesse, che è in linea con la valutazione espressa da K2Real-Key to Real S.r.l., perito immobiliare della società. Lo scrivente ha fatto stimare il valore di tale immobile all'ing. Francesco Breoni, il quale, preso atto dell'esistenza e dell'ubicazione del bene, nonché delle differenti regole di gestione della situazione urbanistica, catastale e di conservatoria rispetto allo stato italiano, ha preso contatti con un corrispondente che opera in Croazia al fine di procedere con la verifica di conformità e conseguentemente con la sua corretta valutazione. In seguito, il perito ha comunicato l'impossibilità di verifica del bene proprio a causa della sua localizzazione in Croazia in quanto la contingente situazione sanitaria (pandemia Covid) renderebbe impossibile o molto difficoltosa la visita dei beni e l'accesso agli atti presso gli uffici competenti. Anche da ultimo, a seguito di richiesta di aggiornamento da parte dello scrivente, il perito ribadiva che allo stato attuale gli era impossibile approfondire le indagini necessarie per valorizzare correttamente il fabbricato.42. Riguardo tale immobile va peraltro rilevato che l'attestatore ha evidenziato una mancata volturazione della proprietà dello stesso a favore della Società, risultando ancora intestato al precedente proprietario. Allo stesso tempo viene però confermata la regolarità del contratto d'acquisto rilevando che prima di un eventuale successiva cessione, si dovrebbe procedere all'iscrizione della proprietà in capo alla Marmi e Graniti. Alla luce di quanto sopra, ritenendo l'analisi indipendente del professionista nominato dall'attestatore idonea a superare (in questo momento storico) le impossibilità per causa di forza maggiore che non hanno permesso all'Ing. Breoni di completare le proprie verifiche, lo scrivente ritiene di mantenere il valore indicato nel piano, corrispondente alla manifestazione di interesse formulato da un terzo possibile acquirente”.*
- In tema di vendite il decreto di omologa dispone che il Liquidatore proceda, secondo modalità competitive e con garanzia di adeguata preventiva pubblicità ex art. 182, commi 1 e 3, l. fall., alla liquidazione tempestiva delle attività e agli incassi dei crediti, con deposito delle somme su di un conto corrente intestato alla procedura concorsuale e che per le transazioni e ogni altro



atto di straordinaria amministrazione il Liquidatore si munisca dell'autorizzazione del Comitato dei creditori e del parere favorevole del Commissario giudiziale, dando successiva comunicazione al Giudice Delegato (allegando alla comunicazione copia del dispositivo del presente decreto);

- in diretta attuazione delle previsioni della società nel piano ed al fine della miglior tutela dell'interesse dei creditori si ritiene che la procedura di vendita dell'immobile debba essere eseguita a valori stimati nel piano dalla società per complessivi Euro 75.000,00 e pari all'offerta irrevocabile di acquisto formulata da Petro-Kamen d.o.o. Solin (doc. 1);
- in data 25.05.2024, Petro-Kamen d.o.o. Solin ha provveduto al versamento, sul conto corrente della procedura, del deposito cauzionale pari ad euro 7.500,00 (doc. 2);
- allo stato non sono pervenute offerte ulteriori in ordine al credito oggetto di cessione.

Per quanto sopra esposto il sottoscritto liquidatore propone che la vendita avvenga alle seguenti condizioni:

- Cessione immobile con prezzo base di Euro 75.000,00 oltre imposte di legge nello stato di fatto e diritto in cui si trova l'immobile, come meglio descritto nella richiamata relazione del perito della procedura.
- La vendita dell'immobile avvenga tramite procedura competitiva e verrà eseguita dal sottoscritto liquidatore giudiziale presso il proprio studio previa autorizzazione del Comitato dei Creditori, del Giudice Delegato e con il parere favorevole del Commissario Giudiziale;
- Che la vendita avvenga previa pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche il tutto come meglio precisato nell'invito ad offrire allegato (doc. 3) in cui sono altresì evidenziate tutte le modalità e criticità relative alla trasferibilità dell'immobile oggetto di vendita.

Tutto ciò premesso e considerato che la modalità di vendita proposta risulta idonea a garantire la cessione dell'immobile in ottemperanza della normativa in vigore e secondo quanto disposto dal decreto di omologa rappresentando condizioni favorevoli per la procedura, il sottoscritto liquidatore giudiziale,

informa

l'ill.mo Giudice Delegato circa l'inizio delle operazioni di vendita come autorizzate dal CDC (doc. 4) previo parere favorevole del Commissario Giudiziale (doc. 5) aventi ad oggetto la vendita del bene descritto da esperirsi presso lo studio del liquidatore giudiziale secondo le modalità indicate nell'invito a formulare offerte migliorative allegato (doc. 3).



Si allega:

1. Offerta irrevocabile di acquisto
2. Versamento deposito cauzionale;
3. Bozza invito ad offrire;
4. Autorizzazione Comitato dei creditori;
5. Parere favorevole commissario giudiziale.

Con osservanza

Verona, 10.01.2024

Il Liquidatore giudiziale
Dott. Francesco Nonfarmale

