

10/08/2026

Simonetta Bissoli

Avvocato – Cassazionista

E mail: simonetta.bissoli@studiotonelato.it

PEC: simonetta.bissoli@avvocatopec.com

Sito internet: www.studiotonelato.it

TRIBUNALE DI VERONA
SEZIONE PROCEDURE CONCORSUALI

Liquidazione giudiziale: n. **64/2024 R.G.**

Del Signor:

Cod. Fiscale:

Giudice delegato: Dott. FRANCESCO BARTOLOTTI

Curatore: Avv. SIMONETTA BISSOLI

Sentenza: n. 105 del 12.4.2024 depositata il 24.4.2024

COMITATO CREDITORI Non nominato

Istanza n. 22
per l'autorizzazione alla vendita dei garage al prezzo ribassato del 20%

La sottoscritta **Avv. Simonetta Bissoli**, Curatore della procedura in intestazione

espone quanto segue:

- ➡ in data 10.02.2025 la società CMS Centro Multiservizi Srl è stata incaricata della vendita di tre garages siti in Palazzolo di Sona (Vr), per la **quota di ½** di proprietà intestato al Sig. _____, titolare della ditta individuale sottoposta alla procedura di liquidazione giudiziale ([all.to 01](#));
- ➡ visto il valore di stima attribuito dal perito, arch. Nicola Bisin ai tre garages (pari a complessivi euro 44.680,00 per l'intero di proprietà dei tre garages, ossia pari ad euro 22.340,00 per la quota di ½ dei tre garages), la vendita è stata inizialmente disposta ai valori di stima di seguito riportati:



VALUTAZIONE E STIMA DELL'IMMOBILE

CALCOLO SUPERFICIE

BOX 01

Superficie netta, al lordo delle murature, escluso aree pertinenziali	Mq	13,40
Mq 13,40 x €/mq 1.120,00	€	15.000,00

BOX 02

Superficie netta, al lordo delle murature, escluso aree pertinenziali	Mq	13,75
Mq 13,75 x €/mq 1.120,00	€	15.400,00

BOX 03

Superficie netta, al lordo delle murature, escluso aree pertinenziali	Mq	12,75
Mq 12,75 x €/mq 1.120,00	€	14.280,00

VALORE COMPLESSIVO DI STIMA	€	44.680,00
-----------------------------	---	-----------

Quarantaquattromilaseicentottanta/00

Verona VR, li 27/01/2025

- ➡ Sono stati perciò disposti dalla società delegata alla vendita CMS srl ben tre esperimenti di vendita, tenutisi rispettivamente il 18.04.2025, il 30.07.2025 ed il 29.12.2025 ai valori di stima indicati, e ciò anche in ragione del fatto *in loco* erano state raccolte delle manifestazioni di interesse verbali da parte di alcuni condomini, convinti di poter acquistare l'ulteriore quota di ½ direttamente dall'altro comproprietario Sig. _____, che richiesto dalla Curatela, aveva sempre negato la disponibilità ad acquistare la quota del _____, salvo tuttavia rendersi disponibile a vendere la propria quota al momento della vendita disposta da parte della procedura, ciò al fine di consentire di rendere più "appetibile" la vendita dei garages stessi.
- ➡ Dell'esito infruttuoso di tutte e tre le vendite citate la Curatela ha informato il G.D. con le relative note allegate (all.ti 02-03-04) e ha proposto di disporre un ulteriore tentativo di vendita (il quarto) della quota di ½ dei tre garages al prezzo ribassato del 30 % e quindi ai seguenti valori ribassati:

TITOLARITA'		UBICAZIONE	FOGLIO	PART.	SUB	CONSISTENZA	VALORE RIBASSATO DEL 30%
1	Proprietà per 1/2	SONA (VR) Via Cecco Angiolieri Piano S1	4	652	22	13,40 mq	10.500,00



2	Proprietà per 1/2	SONA (VR) Via Cecco Angiolieri n. SNC Piano S1	4	652	49	13,75 mq	10.780,00
3	Proprietà per 1/2	SONA (VR) Via Cecco Angiolieri n. SNC Piano S1	4	652	50	12,75 mq	9.996,00

- ➔ in data 14.04.2026 si è quindi conclusa la quarta asta al prezzo ribassato del 30% rispetto al valore iniziale di perizia;
- ➔ anche la quarta asta ha sortito esito negativo per tutti e tre i lotti, essendo andata deserta per mancanza di offerte, come risulta dai verbali di gara per ciascun lotto, ricevuti dalla società delegata alla vendita CMS Centro Multiservizi Srl ([all.to 05](#));
- ➔ in data 14.07.2026 la società CMS ha fornito alla sottoscritta la relazione allegata ([all.to 06](#)), nella quale vengono rilevate le criticità che incidono sull'efficacia degli esperimenti di vendita e che di seguito si riportano:

5. CRITICITÀ RISCONTRATE

Nel corso dei diversi esperimenti di vendita alcuni soggetti hanno manifestato un interesse formale all'acquisto dei beni, senza tuttavia dare seguito alle trattative. Le rinunce sono state motivate, secondo quanto riferito dagli stessi interessati, principalmente dalla natura di quota indivisa del 50% del compendio: l'acquisto di una quota, anziché della piena proprietà, comporta infatti la necessità di predisporre due distinti atti di compravendita (uno per l'acquisto della quota oggetto di procedura e uno per l'acquisto della restante quota dal comproprietario, ove disponibile), con conseguente duplicazione dei costi notarili, fiscali e delle relative incombenze, oltre alle fisiologiche incertezze legate alla gestione della comproprietà.

^^^^

- ➔ il Curatore, preso atto di quanto sopra e comunque, allo stato, della mancanza di disponibilità del comproprietario, di procedere a formalizzare offerta per l'acquisto della quota del sottoposto a procedura di liquidazione giudiziale;
- ➔ ritenuta la necessità di dar corso ad ulteriore esperimento di vendita, sia pur a prezzo ulteriormente ribassato, della quota di comproprietà del Sig. dei tre garages citati;
- ➔ ritenuto di poter ragionevolmente applicare una percentuale del 20 % a titolo di ulteriore ribasso rispetto all'ultimo prezzo base già determinato per la vendita della



quota di comproprietà dei garages in oggetto e quindi di effettuare un ulteriore tentativo di vendita ai seguenti prezzi ribassati:

TITOLARITA'		UBICAZIONE	FOGLIO	PART.	SUB	CONSISTENZA	VALORE ulteriormente RIBASSATO DEL 20%
1	Proprietà per 1/2	SONA (VR) Via Cecco Angiolieri Piano S1	4	652	22	13,40 mq	8.400,00
2	Proprietà per 1/2	SONA (VR) Via Cecco Angiolieri n. SNC Piano S1	4	652	49	13,75 mq	8.624,00
3	Proprietà per 1/2	SONA (VR) Via Cecco Angiolieri n. SNC Piano S1	4	652	50	12,75 mq	7.996,00

Sono in totale euro 25.020,00 per la quota di ½ di tre garages.

Tutto ciò premesso, la sottoscritta

chiede

all'Ill.mo G.D. di Voler autorizzare una nuova vendita, tramite la società già delegata alla vendita **CMS srl**, per la quota di comproprietà di ½ di _____, dei tre garages siti in Palazzolo di Sona (Vr), via Cecco Angiolieri, **al prezzo base ulteriormente ribassato del 20%, come sopra specificato.**

Con osservanza.

Verona, li 30.07.2026

Il Curatore

Avv. Simonetta Bissoli



Allegati:

[all.to 01\) autorizzazione GD.pdf](#)

[all.to 02\) Nota informativa esito asta 18.04.2025.pdf](#)

[all.to 03\) Nota informativa esito asta 30.07.2025.pdf](#)

[all.to 04\) Nota informativa 29.12.2025.pdf](#)

[all.to 05\) relazioni di vendita](#)

[all.to 06\) relazione integrativa Liquidazione Giudiziale n. 64.2024 - relazione integrativa Liquidazione Giudiziale n. 64.2024.pdf](#)

