

**AVVISO DI PUBBLICITÀ DELL'OFFERTA DI ACQUISTO
E INVITO A MANIFESTARE INTERESSE**

**Concordato preventivo in continuità aziendale indiretta
n. 334/2025 R.G.**

Giudice Delegato: Dott.ssa Cristiana Bottazzi

Commissario Giudiziale: Avv. Claudia Ferrarese Girardi

1. Premessa

Con decreto del 5 ottobre 2026 il Tribunale di Verona ha dichiarato aperta, ai sensi dell'art. 47 CCII, la procedura di concordato preventivo in continuità aziendale indiretta dell'impresa individuale [omissis], nominando quale Commissario Giudiziale l'Avv. Claudia Ferrarese Girardi di Verona.

La proposta concordataria si fonda, *inter alia*, su di un'offerta irrevocabile di acquisto del ramo d'azienda dell'impresa individuale debitrice e delle quote di $\frac{1}{2}$ di comproprietà indivisa dei beni immobili del titolare.

Con il medesimo decreto il Tribunale ha disposto che, al fine di acquisire offerte concorrenti, sia data immediata pubblicità delle condizioni dell'offerta, fissando al 15 gennaio 2027 il termine per le eventuali manifestazioni di interesse.

2. Soggetto offerente

L'offerta è stata presentata dalla società [omissis], con sede in Bussolengo (VR), che attualmente detiene il ramo d'azienda in virtù di contratto di affitto di azienda del 31.10.2025 e l'immobile ad uso commerciale in virtù di contratto di sublocazione del 20.10.2025, come meglio precisato al punto 4.

3. Beni oggetto dell'offerta

L'offerta ha ad oggetto l'acquisto "in blocco", e quindi congiuntamente, dei seguenti beni:

A) Ramo d'azienda dell'impresa individuale, operante nel settore della vendita e della somministrazione di alimenti e bevande presso l'immobile sito in San Giovanni Lupatoto (VR), via Madonnina n. 11, composto da:

- tutte le attrezzature, gli arredi, gli impianti tecnici e, in genere, tutti i beni mobili che concorrono a formare il patrimonio aziendale;
- le eventuali autorizzazioni, licenze, permessi e provvedimenti amministrativi utili o necessari per l'esercizio dell'attività;
- gli archivi, i modelli, i diritti di utilizzo e di sfruttamento, insegne e marchi, il software di gestione, la mailing list e i domini internet;
- i contratti stipulati per l'esercizio dell'attività aziendale (comprese le utenze di luce e acqua), limitatamente a quelli necessari all'esercizio dell'attività;

- i rapporti di lavoro in essere.

Il dettaglio delle singole componenti il ramo d'azienda è disponibile su richiesta al Commissario Giudiziale.

B) Quota di 1/2 indivisa dell'immobile ad uso commerciale sito in San Giovanni Lupatoto (VR), Via Madonnina n. 11, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni Lupatoto al foglio 9, particella 248, sub. 10, categoria C/1, classe 9, consistenza 262 mq, rendita € 5.886,06, piano S1-T.

C) Quota di 1/2 indivisa dell'appartamento sito in San Giovanni Lupatoto (VR), Via Alessandro Volta n. 2, identificato al Catasto Fabbricati al foglio 9, particella 248, sub. 8, categoria A/2, classe 3, consistenza 8 vani, superficie catastale 191 mq, rendita € 723,04, piano T-1, e dell'autorimessa al foglio 9, particella 248, sub. 9, categoria C/6, classe 4, consistenza 53 mq, superficie catastale 69 mq, rendita € 158,76, piano T.

4. Situazione di godimento dei beni e locazione della quota non oggetto di cessione Ramo d'azienda – Affitto in corso.

Il ramo d'azienda è attualmente detenuto dall'offerente in forza di contratto di affitto di ramo d'azienda stipulato con atto a ministero del Notaio dott. Emanuele De Micheli del 31.10.2025, con decorrenza dal 1° novembre 2025 e durata di 12 mesi, prorogabile per ulteriori 12 mesi in assenza di recesso con preavviso di almeno 30 giorni prima della scadenza (si precisa che con comunicazione del 26 maggio 2026 l'affittuaria ha manifestato la volontà di non recedere alla prima scadenza e di rinnovare il contratto per ulteriori 12 mesi, quindi fino al 31 ottobre 2027). Il contratto si risolverà automaticamente in caso di definitiva aggiudicazione del ramo di azienda, all'esito della procedura competitiva che dovesse essere disposta nell'ambito della Procedura, in favore di soggetto diverso dall'affittuaria.

Il contratto di affitto di ramo d'azienda è disponibile su richiesta al Commissario Giudiziale.

Immobile commerciale (Via Madonnina n. 11) – Situazione locativa in corso.

L'immobile, che è per la quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà del debitore e per la quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà di terzi, è attualmente utilizzato dall'offerente ed è oggetto di un contratto di locazione ad uso diverso dall'abitazione del 15 ottobre 2025 stipulato dagli aventi titolo con una società conduttrice, della durata di sei anni dal 1° novembre 2025 e con canone annuo di € 12.000,00, che consente la sublocazione. L'immobile è stato sublocato all'impresa individuale debitrice con contratto del 20.10.2025 e il contratto di sublocazione è stato trasferito all'offerente con l'affitto di ramo d'azienda. Risulta assunto l'impegno, con scrittura privata del 27 maggio 2026, allo scioglimento automatico del contratto di locazione del 15 ottobre 2025 e del contratto di sublocazione del 20 ottobre 2025 in caso di aggiudicazione del ramo d'azienda a terzi all'esito della procedura competitiva che dovesse essere disposta nell'ambito della Procedura (con correlata previsione di una penale di € 50,00 per ogni giorno di ritardo nella restituzione dell'immobile).

Immobile commerciale (Via Madonnina n. 11) - Locazione della quota di 1/2 dell'immobile di proprietà di terzi.

Con scrittura privata del 27 agosto 2026 i titolari della quota di $\frac{1}{2}$ dell'immobile estranea alla Procedura si sono obbligati irrevocabilmente, condizionatamente al passaggio in giudicato della sentenza di omologazione del concordato, a concedere in locazione la propria quota

dell'immobile commerciale al futuro aggiudicatario del ramo d'azienda alle seguenti condizioni principali:

- durata: sei anni rinnovabili per altri sei, decorrente dalla stipula del nuovo contratto, che i titolari si impegnano a sottoscrivere entro 15 giorni dalla richiesta scritta del futuro aggiudicatario;
- canone: € 3.000,00 mensili (€ 36.000,00 annui) per la quota di 1/2;
- deposito cauzionale: pari ad almeno tre mensilità (€ 9.000,00) per la quota di 1/2.

La scrittura privata del 27 agosto 2026 è disponibile su richiesta al Commissario Giudiziale.

5. Condizioni dell'offerta

Prezzo offerto:

Bene	Prezzo offerto (oltre imposte di legge)
Ramo d'azienda (di cui € 60.000,00 a valore di beni, veicoli e attrezzature ed € 20.000,00 a titolo di avviamento)	€ 80.000,00
Quota di 1/2 indivisa dell'immobile ad uso bottega (Via Madonnina n. 11)	€ 250.000,00
Quota di 1/2 indivisa dell'appartamento e dell'autorimessa (Via Alessandro Volta n. 2)	€ 110.000,00
Totale	€ 440.000,00

- Per l'acquisto del ramo d'azienda, parte del prezzo sarà corrisposta mediante accollo delle competenze maturate dal personale dipendente ceduto in virtù dell'affitto del ramo d'azienda, con liberazione del cedente dal vincolo di solidarietà ex art. 2112, comma 2, c.c.
- Il corrispettivo, al netto dell'eventuale accollo dei dipendenti, sarà versato in unica soluzione alla data di stipula dell'atto definitivo, dedotta la cauzione.
- Cauzione: l'offerente si è impegnato a versare, entro 10 giorni dalla richiesta degli organi della procedura, il 10% del prezzo a titolo di cauzione, da mantenere valida anche ai fini della partecipazione alla procedura competitiva, salva l'eventuale integrazione se il decreto di apertura ai sensi dell'art. 91 CCII prevedesse una cauzione maggiore. La cauzione è restituita entro 5 giorni dall'eventuale aggiudicazione a favore di un terzo.
- L'offerta è condizionata al passaggio in giudicato della sentenza di omologazione del concordato preventivo e allo svolgimento di una procedura competitiva tale da garantire l'esenzione da possibili azioni revocatorie.
- Il contratto definitivo dovrà essere stipulato davanti al notaio scelto dall'offerente entro 60 giorni dall'aggiudicazione definitiva. I beni sono trasferiti liberi da oneri, gravami e pesi di ogni sorta. Le spese della cessione sono a carico dell'acquirente.
- L'offerente ha la facoltà di procedere all'acquisto per sé o per persona o ente da nominare ai sensi dell'art. 1401 c.c. entro la data di stipula del contratto definitivo.

6. Invito a manifestare interesse

I soggetti interessati all'acquisto, in tutto o in parte, dei beni descritti sono invitati a presentare la propria manifestazione di interesse entro e non oltre il **15 gennaio 2027**, mediante comunicazione scritta da inviare al Commissario Giudiziale all'indirizzo di posta elettronica certificata della procedura: **cpfrancocapriniverona@pecconcordati.it**.

La manifestazione di interesse dovrà indicare i dati identificativi del soggetto interessato (e, in caso di società, del legale rappresentante e dei poteri di firma), i beni cui si riferisce, l'eventuale prezzo offerto e le condizioni proposte, e riportare la dichiarazione di aver preso visione del presente avviso.

Alla scadenza del termine il Commissario Giudiziale darà pronto avviso al Tribunale, che disporrà in ordine al prosieguo della procedura.

7. Informazioni e documentazione

Ulteriori informazioni e la documentazione disponibile inerente all'offerta possono essere richieste dai terzi interessati al Commissario Giudiziale all'indirizzo PEC cpfrancocapriniverona@pecconcordati.it, oppure all'indirizzo e mail claudia.ferraresegirardi@vlaw.it oppure al n. di telefono 045/4155975.

8. Avvertenze

Il presente avviso ha scopo esclusivamente informativo e non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c. né sollecitazione del pubblico risparmio. La ricezione delle manifestazioni di interesse non vincola in alcun modo la procedura, il Commissario Giudiziale o il Tribunale. I dati personali eventualmente comunicati saranno trattati ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679 per le sole finalità della procedura.

Verona, 7 ottobre 2026

Il Commissario Giudiziale
Avv. Claudia Ferrarese Girardi