

Visto, si approva.

Il g.d.
Alessandro Pernigotto

23/07/2024

Contributo unificato ex Legge 488/99 pagato 24.12.2021

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA
SEZIONE SPEC. IMPRESA

Fallimento n. 38/2020 TEFIN SRL IN LIQUIDAZIONE

Con sede in Castenedolo (BS), Via Dei Santi n. 149

Giudice Delegato : Dott. Alessandro Pernigotto

Curatore: Rag. Turla Orianna

MODIFICA AL PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE
AI SENSI DELL'ART. 104 TER. L.F. N. 5 LF

Ill.mo signor Giudice Delegato,

la sottoscritta Orianna Turla, nella sua qualità di curatore del fallimento in epigrafe

premesse che

- in data 07.12.2020 è stato approvato il programma di liquidazione ai sensi dell'art.104 ter L.F.;
- non è stato nominato il Comitato dei creditori per indisponibilità ed insufficienti adesioni da parte dei creditori;
- tra gli altri, la procedura ha acquisito all'attivo un terreno sito in comune di Bagnolo San Vito (Mantova), periziato dal Geom. Mazzoli e valore fissato in euro 1.754.357,00.
- sono stati effettuati 4 esperimenti di vendita totalmente infruttuosi, l'ultimo del 24 novembre 2023 al valore di euro 740.119,37;
- Con messaggio PEC del 12.03.2024 il comune di Bagnolo San Vito ha trasmesso la richiesta di sottoscrizione di una convenzione urbanistica in attuazione del nuovo P.G.T. in adeguamento alla L.R. 31/2014 che interessa anche terzi confinanti con la proprietà del fallimento;
- In data 13 maggio 2024 è stato nominato legale della procedura l'avv.to Fiorenzo Bertuzzi di Brescia specializzato in materia amministrativa al fine di



acquisire un parere circa la convenienza per la procedura fallimentare alla sottoscrizione della convenzione;

- con documento datato 05 giugno 2024 il legale ha esposto dettagliatamente il suo parere nel quale evidenzia che:
 - o per la procedura non vi è obbligo di aderire alla proposta, tanto più essendosi definita a totale insaputa del fallimento;
 - o sottoscrivendo la convenzione il terreno acquisirebbe maggior valore ma non è da intendersi come unico parametro per valutare la convenienza ad assumere la decisione da parte del fallimento;
 - o l'accettazione da parte del fallimento andrebbe a ribaltare gli effetti sul futuro acquirente che potrebbe trovarsi in una situazione di svantaggio (tempistiche per esecuzione delle opere già decorse al momento dell'acquisto);
 - o in conclusione suggerisce la nomina di un perito per procedere alla rivalutazione del terreno dando conseguentemente corso ad un nuovo esperimento di vendita;
- con decreto del 11.06.2024 è stata autorizzata la nomina del Geom. Pietro Giovanni Mazzoli per l'elaborazione di una nuova perizia di stima del terreno di Bagnolo San Vito che tenesse conto di quanto precedentemente esposto;
- in data 09.07.2024 è stata depositata la revisione di stima dei beni immobili e nella stessa è indicato il nuovo valore così definito:

Senza realizzazione dell'urbanizzazione (valore da porre a base d'asta)
35,00 euro mq x 23.975mq= 839.125,00 euro

Costo presunto dell'urbanizzazione (a carico dell'aggiudicatario)
80,00 euro mq x 5.510 mq = 440.000,00 euro

Valore del lotto urbanizzato 1.279.125,00 (53,35 euro al mq)

- si procederà alla messa in asta dell'immobile con la medesima modalità già approvata con decreto del 01.10.2021 quindi per tramite dell'ANPE di Brescia alle seguenti condizioni:



- Prezzo base per il primo esperimento d'asta pari ad 839.125,00 (esclusi oneri di urbanizzazione) con rilancio minimo obbligatorio pari ad euro 10.000,00;
- deposito cauzionale pari al 10 % del prezzo offerto;
- in caso di successivi incanti riduzione del precedente prezzo base del 15% per ogni successivo incanto;
- riduzione del rilancio minimo obbligatorio ad euro 5.000,00 in caso di incanti successivi al terzo.

Si provvederà a rendere pubblica la vendita e a garantire la massima partecipazione come segue:

- a) pubblicazione dell'avviso di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche (P.V.P.) istituito dal Ministero della Giustizia;
- b) pubblicità telematica sul sito www.bresciaonline.it;
- c) Notifiche di legge

Restano invariate le restanti parti del programma di liquidazione già approvato dal Giudice Delegato in data 01.10.2021.

Con osservanza.

Darfo Boario Terme, 22.07.2024

Il curatore fallimentare
Rag. Orianna Turla

