

**TRIBUNALE DI PISTOIA**

Concordato Preventivo n. 25/2012 [REDACTED] Finanziaria e di  
**Partecipazioni**, con sede in Pistoia, Via Forra Sanguinaria. 81, codice fiscale e P. Iva n.  
[REDACTED] REA di Pistoia n. PT- 143108.

Decreto di omologa: 09.06.2014

Giudice Delegato: dott. Sergio Garofalo

Commissario Giudiziale: dott.ssa Nadia Coradeschi

Liquidatore giudiziale: dott. Paolo Caselli

PEC: ptcp252012@procedurepec.it

\* \* \*

Il sottoscritto liquidatore Dott. Paolo Caselli,

**espone**

**Vendite eseguite.**

Con provvedimento del 14/04/2016 il sottoscritto è stato autorizzato a procedere alla pubblicazione sul portale di Aste Giudiziarie di un invito a manifestare interesse relativo a tutti i beni immobili oggetto del Concordato, con l'indicazione per ciascun lotto del prezzo di stima attribuitogli dal perito stimatore.

Con provvedimento del 02/11/2016 il Giudice Delegato ha autorizzato il sottoscritto a procedere alla vendita mediante trattativa privata del bene immobile ubicato in Pistoia Via Braille (indicato quale Lotto n. 13 in perizia) che è stato trasferito in data 09/01/2017 con atto del notaio Dott. Lorenzo Zogheri di Pistoia.

In adempimento alla comunicazione del Tribunale di Pistoia del 27/10/2016, il sottoscritto ha chiesto al Geom. Maurizio Bechini, perito estimatore del patrimonio immobiliare della società, un'integrazione della propria relazione peritale contenente indicazioni in merito alla commerciabilità degli immobili ricaduti nell'attivo della procedura. Alla luce di quanto precisato dal geom. Bechini, nelle date 11-18-25/01/2018, si è tenuto, davanti al sottoscritto liquidatore, il primo tentativo di vendita senza incanto dei n. 27 lotti relativi ad altrettanti beni immobili ricaduti nell'attivo della procedura e definiti commerciabili, in quanto conformi sia catastalmente che urbanisticamente. Detti lotti sono stati posti in vendita con prezzo base pari al relativo prezzo di stima, e senza indicazione di offerta minima; detto tentativo è andato deserto.



Con provvedimento in data 26/09/2018 la S.V. ha autorizzato le vendite tenutesi il 20/02/19, 06/03/19, 20/03/19 e 06/04/19 in esito alle quali è stato aggiudicato un solo immobile.

Con provvedimento in data 24/09/2019 la S.V. ha autorizzato le vendite tenutesi il 15/01/20, 22/01/20, 19/02/20 e 26/02/20 in esito alle quali sono stati aggiudicati n.05 immobili.

Con provvedimento in data 10/09/2020 la S.V. ha autorizzato le vendite tenutesi il 13/01/21 e 20/01/21, in esito alle quali sono stati aggiudicati n.03 immobili.

Con provvedimento in data 29/03/2021 la S.V. ha autorizzato la vendita tenutasi il 15/07/21, in esito alla quale sono stati aggiudicati n.12 immobili.

Con provvedimento in data 09/03/2022 la S.V. ha autorizzato la vendita tenutasi il 06/07/2022, in esito alla quale sono stati aggiudicati n. 04 lotti/immobili.

Con provvedimento in data 18/01/2023 la S.V. ha autorizzato la vendita tenutasi il 03/05/2023, in esito alla quale sono stati aggiudicati n. 03 lotti/immobili.

Con provvedimento in data 23/10/2023 la S.V. ha autorizzato la vendita tenutasi il 14/02/2024, in esito alla quale sono stati aggiudicati n. 03 lotti/immobili tra i quali il lotto di vendita n. 8 relativo ai diritti di piena proprietà pari a 1/1 su residence turistico alberghiero denominato "Residence Torre di Catilina" per il corrispettivo pari all'offerta minima di euro 530.100,00. Successivamente al deposito del verbale di aggiudicazione, la società [REDACTED], ha trasmesso al sottoscritto liquidatore a mezzo pec del 16/02 u.s. una offerta irrevocabile di acquisto migliorativa pari a euro 583.110,00 corrispondente al corrispettivo di aggiudicazione aumentato del 10%, offerta depositata dal sottoscritto agli atti della procedura in data 19/02. Con decreto del 21/02 u.s. la S.V. ha accolto l'istanza del sottoscritto con conseguente sospensione della vendita, annullando l'aggiudicazione del lotto 8 e disponendo che il sottoscritto esperisse un nuovo tentativo di vendita dello stesso lotto ad un prezzo minimo di euro 583.100,00.

\* \* \*

#### **Modalità delle vendite.**

Si ricorda che la domanda di concordato non conteneva indicazioni relative alla modalità di vendita del patrimonio immobiliare, ma che soccorre, in tale ambito, la sentenza di omologa del concordato, laddove prevede che il sottoscritto liquidatore " ... per le necessarie operazioni di realizzo, in particolare per le vendite immobiliari, ..... dovrà munirsi del parere favorevole del CdC, del Commissario Giudiziale e del legale



*rappresentante della società, notiziando nel contempo il G.D. per la verifica che nulla osti all'operazione ...” e che “... è fatta salva la possibilità, laddove il G.D. ne ravvisi l'opportunità, che le vendite dei beni immobili siano effettuate ai sensi degli artt. 107 e 108 L.F. in quanto applicabili, sostituito al curatore il liquidatore ed al fallimento la liquidazione concordataria...”.*

Si ricorda altresì che, analogamente a quanto fatto in occasione delle vendite autorizzate con i precedenti provvedimenti della S.V., laddove ritenuto opportuno, si è provveduto a raggruppare le singole unità immobiliari appartenenti allo stesso complesso, in lotti unici, auspicando così di andare incontro alle aspettative di mercato e di riuscire a concludere le relative vendite determinando il prezzo base dei lotti ottenuti mediante raggruppamento di singole unità immobiliari, quale somma algebrica di quelli relativi ai singoli lotti nei quali erano suddivisi in occasione della vendita tenutasi nel 2019.

Si fa presente che la vendita in oggetto si terrà ai sensi di quanto previsto dall'art. 107 comma 2 L.F. e quindi secondo le disposizioni del Codice di Procedura Civile in quanto applicabili.

In applicazione di tale normativa è prevista l'aggiudicazione al prezzo base ridotto di un quarto di cui all'art. 572, terzo comma, c.p.c.

\* \* \*

#### **Modifiche intervenute nella formazione dei lotti.**

Si ricorda che, in occasione e a seguito della vendita di alcuni immobili facenti parte del Condominio Cellini, in Pistoia, il sottoscritto ha evidenziato la necessità di fare chiarezza con riguardo alla libera commerciabilità dei posti auto nonché a eventuali vincoli gravanti su alcuni di tali posti in ragione della destinazione commerciale di unità facenti parte dello stesso complesso immobiliare; a ciò si erano aggiunte valutazioni di convenienza correlate all'opportunità di addivenire al frazionamento di alcuni lotti formati da un numero rilevante di posti auto coperti (un lotto comprendeva ben 18 posti auto) al fine di ottenere un realizzo più conveniente per la procedura.

Tali esigenze, già rappresentate più volte negli anni passati al perito incaricato dal tribunale per la stima degli immobili e per la formazione dei lotti, hanno infine reso necessaria la nomina di un legale (Aw. Andrea Ghelli) per l'acquisizione di un parere legale effettivamente acquisito nell'ottobre 2021, che ha confermato la legittimità della vendita di una unità con destinazione commerciale nonché la libera alienabilità dei posti auto suddetti.



E' stato, quindi, possibile sia procedere con il definitivo trasferimento dei beni aggiudicati sia con la modifica della composizione di alcuni lotti (a cura del perito geom. Maurizio Bechini) per non pregiudicarne la destinazione d'uso (accorpamento di posti auto al locale adibito a bar) e per aumentare le possibilità di ottenere un migliore valore di realizzo.

In sintesi, il geom. Bechini, ha proceduto a:

- frazionare l'ex immobile **8/A** (composto da n. 09 posti auto coperti oltre locale magazzino), non aggiudicato in occasione della vendita tenutasi nel gennaio 2021 ad un prezzo pari a euro 59.640,00, in due lotti: **A/1** (composto da n. 04 posti auto coperti oltre magazzino) stimato in euro 35.500,00 e **A/2** (composto da n. 05 posti auto coperti) 41.000,00;
- frazionare l'ex immobile **8/B** (composto da n. 18 posti auto coperti), non aggiudicato in occasione della vendita tenutasi nel gennaio 2021 ad un prezzo pari a euro 119.200,00, in quattro lotti: **B/1** (composto da n. 05 posti auto coperti) stimato in euro 36.000,00; **B/2** (composto da n. 05 posti auto coperti) stimato in euro 33.500,00; **B/3** (composto da n. 04 posti auto coperti) stimato in euro 26.000,00; **B/4** (composto da n. 04 posti auto coperti) stimato in euro 28.500,00;
- accorpate in unico lotto l'immobile con destinazione commerciale uso bar (bene **8/H** in perizia) e n. 06 posti auto scoperti (beni **8/D** e **8/E** in perizia) al fine di consentire il mantenimento della suddetta destinazione. Il lotto così costituito è stato aggiudicato nel corso della vendita tenutasi in data 03/05 u.s. Si ricorda che tale lotto è stato venduto a seguito di aggiudicazione intervenuta in occasione dell'ultima vendita (maggio 2023).

L'avviso di vendita allegato recepisce (al pari di quello relativo all'ultima vendita tenutasi) le suddette modifiche (in relazione ai lotti non ancora venduti).

\* \* \*

Il sottoscritto liquidatore ha provveduto quindi a redigere un avviso di vendita **ex art. 107 L.F. comma 2**, riportato in allegato al presente ricorso (doc. 01). Nel suddetto avviso si stabilisce di adottare lo schema di vendita con modalità telematica asincrona, delegata al liquidatore.

\* \* \*

La pubblicità prescritta dall'art. 490 c.p.c., sarà effettuata con le modalità che seguono:



- a) Pubblicazione dell'avviso di vendita telematica sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.
- b) Pubblicazione dell'avviso di vendita telematica, della circolare di vendita telematica fallimentare, del regolamento per la partecipazione alle vendite telematiche delegate del Tribunale di Pistoia e della relazione di stima (corredata di fotografie e planimetrie) sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) nonché sul sito web del Tribunale [www.tribunale.pistoia.it](http://www.tribunale.pistoia.it).
- c) Pubblicazione tramite il sistema "Real Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Kijiji-Ebay Annunci.
- d) Vetrina immobiliare su reteaste.it.
- e) Invio di n. 100 missive contenenti l'estratto dell'avviso di vendita.

\* \* \*

In considerazione dell'offerta migliorativa presentata sul lotto n.8 e delle informali manifestazioni di interesse pervenute da altri soggetti interessati a questo ed ad altri lotti di vendita di cui il sottoscritto ha avuto notizia negli ultimi giorni, stante anche i numerosi tentativi di vendita finora effettuati che hanno sicuramente assicurato la massima informazione e pubblicità sui lotti oggetto di vendita, il sottoscritto liquidatore chiede che la S.V., voglia valutare l'opportunità di autorizzare il liquidatore ad effettuare la pubblicità prevista dall'articolo 490, primo comma, del codice di procedura civile nel termine minimo previsto dall'art. 107 L.F. e precisamente trenta giorni prima dell'inizio della procedura competitiva. Si precisa altresì che, ferma restando la previsione dell'aggiudicazione al prezzo minimo ribassato di  $\frac{1}{4}$ , sempre in ragione delle manifestazioni di interesse sopra richiamate, anche in relazione agli ulteriori (rispetto al n.8) lotti posti in vendita, il prezzo base è stato mantenuto pari a quello già indicato nell'ultimo avviso di vendita.

Il sottoscritto ha provveduto a richiedere ad Aste Giudiziarie un preventivo per gli adempimenti di cui sopra. Il gestore delle vendite telematiche ha comunicato un costo per i suddetti servizi, pari a complessivi euro 793,54 oltre Iva e bolli (doc. 02).

Aste Giudiziarie ha comunicato un costo per il servizio di fornitura e supporto della piattaforma Astetelematiche.it pari a complessivi euro 240,00 oltre Iva, specificando che detto costo sarà applicato a carico dell'aggiudicatario, il quale sarà tenuto a versarlo al liquidatore giudiziale unitamente al saldo prezzo oppure direttamente al fornitore dei servizi Aste Giudiziarie In linea S.p.a.



\* \* \*

Si ricorda che è già stato aperto (in occasione del precedente tentativo di vendita) il conto corrente munito di servizio di Home Banking dispositivo.

\* \* \*

Il sottoscritto informa la S.V. del fatto che il Commissario Giudiziale e il legale rappresentante hanno espresso il proprio parere favorevole (doc. 03 e doc. 04) in merito alle modalità di vendita previste negli avvisi di vendita allegati, e ricorda che non è più presente il comitato dei creditori a seguito di intervenuta decadenza per dimissioni della maggior parte dei suoi membri.

\* \* \*

Tenuto conto di quanto sopra premesso ed esposto, il sottoscritto liquidatore

**chiede**

che la S.V. Ill.ma voglia, anche ai sensi di quanto previsto dall'art. 41 c. 4 L.F., valutare l'opportunità di:

- autorizzare il sottoscritto a procedere con le operazioni di vendita previste nell'avviso di vendita allegato al presente ricorso;
- autorizzare il sottoscritto a effettuare la pubblicità nel termine minimo di 30 giorni prima dell'inizio della procedura competitiva;
- autorizzare il sottoscritto a procedere con il pagamento delle somme richieste da Aste Giudiziarie per gli adempimenti pubblicitari necessari, pari a complessivi euro 793,54 oltre Iva e bolli a mezzo bonifico bancario, mediante addebito sul conto n. 532397 intestato alla procedura presso Chianti Banca;
- fornire ogni eventuale indicazione o modifica ritenuta opportuna.

Pistoia, 06 marzo 2024

Il Liquidatore Giudiziale

Dott. Paolo Caselli

Allegati:

1. Avviso di vendita;
2. Preventivo di Aste Giudiziarie;
3. Parere Commissario Giudiziale
4. Parere Legale Rappresentante.

