

**Istanza per l'autorizzazione (i) alla prosecuzione delle
operazioni di vendita dei due terreni siti a Montebello
Ionico (part. nn. 190 e 191) e alla (ii) derelictio dello
stagno (part. n. 187)**

Tribunale di Milano

Sezione seconda civile

Fallimento XHEAD s.r.l. – R.G. n. 179/2020

Giudice delegato: dott.ssa Laura De Simone

Curatore: avv. Ludovica Perissutti

Comitato dei creditori: non costituito

Il sottoscritto avv. Ludovica Perissutti, nominato Curatore nel
Fallimento sottoindicato

chiede

che la S.V.Ill.ma voglia autorizzarlo (i) alla prosecuzione delle
operazioni di vendita dei due terreni siti a Montebello Ionico
(part. nn. 190 e 191) e alla (ii) *derelictio* dello stagno (part. n.
187) sito sempre a Montebello Ionico

per questi motivi

- alla data di dichiarazione di fallimento, Xhead risultava
proprietaria, tra l'altro, di alcuni immobili (due terreni e uno
stagno) siti in Montebello Ionico, così individuati catastalmente:

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | ALTRE INFORMAZIONI | | | |
|----|---------------------|------------|-----|-------|---------------------|----------------|---|----|--------|------------|--------------------|-------------------|--|--|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz. | Qualità Classe | Superficie(m²) | | | Deduz. | Reddito | | Dati derivanti da | Dati ulteriori | |
| | | | | | | ha are ca | | | | Dominicale | Agrario | | | |
| 1 | 67 | 187 | | - | STAGNO | | 1 | 00 | 00 | | | | FRAZIONAMENTO del 29/12/2006 protocollo n. RC0202132 in atti dal 29/12/2006 (n. 202132.1/2006) | |
| 2 | 67 | 190 | | - | SEMINAT IVO | 1 | | 77 | 10 | | Euro 55,75 | Euro 17,92 | FRAZIONAMENTO del 29/12/2006 protocollo n. RC0202132 in atti dal 29/12/2006 (n. 202132.1/2006) | |
| 3 | 67 | 191 | | - | SEMINAT IVO | 1 | | 35 | 00 | | Euro 25,31 | Euro 8,13 | FRAZIONAMENTO del 29/12/2006 protocollo n. RC0202132 in atti dal 29/12/2006 (n. 202132.1/2006) | |

Ist. n. 90

Contributo unificato
assolto in data
15.7.2020 per euro
1.176,00 e in data
26.10.2021 per euro
588,00



- i beni in parola si trovano all'interno dell'oasi naturale denominata "Pantano delle Saline Joniche", un sito protetto creato dall'UE per la salvaguardia e la conservazione degli habitat e delle specie, animali e vegetali, identificati come prioritari dagli Stati membri (sito S.I.C. – sito di interesse comunitario);
- il perito della procedura, Aldo Bombelli, nella propria perizia di stima (già in atti), aveva attribuito agli immobili il valore di complessivi euro 28.800,00 sulla base di dati pubblici accertati sul territorio (valori OMI, valori ICI comunali, valore di terreni avente natura simile) al momento dello studio, pur non tralasciando di evidenziare che, di fatto, per la loro collocazione all'interno del "Pantano" e per la natura di sito S.I.C., si tratta di beni fuori mercato;
- con decreto dell'11 maggio 2022, la S.V.Ill.ma autorizzava a vendere, con asta telematica asincrona mista senza incanto, i beni, avvalendosi della SIVAG S.p.A. quale commissionario alla vendita, al prezzo base di perizia (**doc. n. 1**);
- i primi quattro esperimenti di vendita sono andati deserti;
- nelle more del quinto esperimento (previsto per il giorno 28 marzo 2023 al prezzo ribassato di euro 9.112,75), lo scrivente veniva a conoscenza del fatto che l'intera area del "Pantano" era stata interessata da una questione di demanialità¹;

¹ Più specificamente, si riferisce che la questione è stata sollevata dal notaio che avrebbe dovuto formalizzare la vendita di tutta l'area circostante i terreni e lo stagno di proprietà di Xhead a favore del Comune di Montebello Ionico, che se l'era aggiudicata nell'ambito della vendita competitiva indetta dal



- pertanto, con decreto del 21 marzo 2023, la S.V.Ill.ma, su espressa richiesta del sottoscritto, ordinava la sospensione immediata delle operazioni di vendita degli immobili sino ad una decisione in merito da parte dell’Agenzia del Demanio di Reggio Calabria (**doc. n. 2**);

- ad oggi, nonostante il tempo trascorso e i vari solleciti ricevuti, l’Agenzia non si è ancora pronunciata, ma lo scrivente (dopo numerose insistenze) è riuscito ad ottenere una dichiarazione da parte della stessa dalla quale si evince chiaramente che “gli approfondimenti tecnici in corso” riguardano unicamente la particella catastale 187 e non le particelle 190 e 191 (**docc. nn. 3 e 4**);

- per scrupolo, il sottoscritto ha preso contatto anche con il notaio Tellini (al quale ha intenzione di rivolgersi per la formalizzazione della compravendita) che ha espresso il proprio nulla osta alla vendita dei beni non oggetto dell’indagine demaniale (**doc. n. 5**);

- è necessario, quindi, riprendere senza indugio le operazioni di vendita che erano state sospese circoscrivendole ai soli terreni individuati dalle particelle 190 e 191;

- in quest’ottica, il sottoscritto ha chiesto al perito della procedura di aggiornarne il valore e quest’ultimo, tenuto conto dei precedenti esperimenti d’asta andati deserti, ha stimato i due terreni in complessivi euro 8.500,00 (**doc. n. 6**);

Fallimento SIPI - Saline Ioniche Progetto Integrato S.C.R.L. (Tribunale di Milano, RGN. 929/2016, Curatore avv. Mario De Luigi, GD: dott.ssa Grippo).



- si precisa sin d'ora che, nel caso in cui anche il prossimo esperimento di vendita (il quinto) dovesse avere esito negativo, lo scrivente riferirà alla S.V.Ill.ma sull'opportunità o meno di proseguire nella vendita prendendo anche in considerazione la possibilità del definitivo abbandono dei beni, in un'ottica di contenimento dei costi e dei tempi della Procedura;
- non appare, invece, opportuno procedere alla liquidazione dello stagno, identificato dalla particella 187, in quanto è possibile che questo venga dichiarato demaniale e, in ogni caso, anche qualora la demanialità venisse esclusa, il suo valore appare irrisorio.

Con osservanza.

Milano, 19 settembre 2024

Avv. Ludovica Perissutti

Si allegano:

- 1) Autorizzazione vendita immobili Montebello Ionico
- 2) Decreto autorizzazione alla sospensione della vendita
- 3) Lettera Curatore a Agenzia del Demanio di Reggio Calabria
- 4) Lettera Agenzia del Demanio a Curatore
- 5) Nulla osta notaio Tellini alla vendita
- 6) Aggiornamento perizia p.i. Bombelli

