

TRIBUNALE DI TORINO

Sezione VI Civile

Il Giudice Delegato

Vista l'istanza del Curatore del Fallimento n. **32/2020** di approvazione dell'integrazione del programma di liquidazione presentato, in carenza del comitato dei creditori; preso atto della mancata formazione, ad oggi, del comitato dei creditori; visti gli artt. 104-ter e 41, co. 4 l.f.; ritenuto di condividere le linee programmatiche espresse dal Curatore, riservando ogni compiuta determinazione limitatamente alla sola parte di eventuali attività allo stato non compiutamente esaminate;

P.Q.M.

approva l'integrazione al programma di liquidazione così come presentato con contestuale autorizzazione all'effettuazione dei singoli atti esecutivi del programma .

Torino, 26 settembre 2024

Il Giudice Delegato
(dott.ssa Vittoria Nosengo)



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI TORINO
SEZIONE FALLIMENTI

FALLIMENTO: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

R.G.: N° 32/2020

GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa Vittoria Nosengo

CURATORE: Dott. Dario Spadavecchia

OGGETTO: Integrazione al programma di liquidazione ex art. 104 ter L.F. e pedissequa istanza di autorizzazione ad indire tentativo di raccolta offerte migliorative per cessione beni immobili ex art. 107, I° comma, L.F.

Ill.mo Giudice Delegato,

Dott.ssa Vittoria Nosengo,

Il sottoscritto Spadavecchia dott. Dario, curatore del fallimento in epigrafe, espone quanto segue.

PREMESSO

- che nell'attivo del fallimento sono ricaduti, tra l'altro, molteplici beni immobili, la maggior parte dei quali riconducibili ad autorimesse e/o posti auto rimasti invenduti nell'ambito delle procedure di vendita competitiva espletate in sede di concordato preventivo;
- che nel corpo del programma di liquidazione ex art. 104 ter L.F. approvato con provvedimento della S.V. Ill.ma in data 4 Agosto 2020, lo scrivente curatore aveva previsto la dismissione dei lotti immobiliari mediante procedura competitiva ai sensi dell'art. 107, I° comma, L.F., tenendo conto degli esperimenti di riallocazione sul mercato già effettuati dal concordato



preventivo e, dunque, ponendo quale prezzo base di vendita il prezzo minimo dell'ultimo tentativo di vendita.

- che, a seguito del deposito di separata istanza, con provvedimento in data 22 giugno 2021 la S.V. Ill.ma autorizzava lo scrivente curatore a procedere alla vendita dei beni immobili ricaduti nell'attivo del fallimento ai sensi dell'art. 107, I° comma, L.F.

- che nell'ambito dell'attività di liquidazione dei beni immobili ricaduti all'attivo della procedura è emersa l'opportunità, a seguito di ricezione di offerte irrevocabili di acquisto, di valutare positivamente le stesse ponendole eventualmente a base d'asta del prossimo tentativo di vendita, accelerando notevolmente l'attività liquidatoria.

Quanto sopra premesso, essendo intervenuti fatti nuovi e rilevanti nell'ambito dell'attività di liquidazione dell'attivo, si ritiene opportuno procedere al deposito della seguente istanza di integrazione al programma di liquidazione ex art. 104 ter L.F. ed, in particolare:

Uffici al rustico in Trofarello (TO)

Nell'attivo del fallimento sono ricaduti, tra l'altro, numero sette uffici al rustico, completati per circa il 70%, siti in Trofarello (TO) Via della Conceria n. 4, con relative cantine di pertinenza, attualmente censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Trofarello come segue:

- Foglio 4 particella 1123 sub 52, Via della Conceria 4, piani T-S1, cat.A/10, classe U, vani 4 R.C. Euro 1.415,09;
- Foglio 4 particella 1123 sub 53, Via della Conceria 4, piani T-S1, cat.A/10, classe U, vani 4 R.C. Euro 1.415,09;



- Foglio 4 particella 1123 sub 54, Via della Conceria 4, piani T-S1, cat.A/10, classe U, vani 4 R.C. Euro 1.415,09;
- Foglio 4 particella 1123 sub 56, Via della Conceria 4, piani 1-S1, cat.A/10, classe U, vani 4,5, R.C. Euro 1.591,98;
- Foglio 4 particella 1123 sub 57, Via della Conceria 4, piani 1-S1, cat.A/10, classe U, vani 4 R.C. Euro 1.415,09;
- Foglio 4 particella 1123 sub 58, Via della Conceria 4, piani 1-S1, cat.A/10, classe U, vani 4 R.C. Euro 1.415,09;
- Foglio 4 particella 1123 sub 59, Via della Conceria 4, piani 1-S1, cat.A/10, classe U, vani 4 R.C. Euro 1.415,09.

Nell'ambito dell'attività di liquidazione posta in essere dal fallimento, pur essendo pervenute diverse manifestazioni d'interesse all'acquisto di alcuni lotti, si è pervenuti all'aggiudicazione del solo ufficio al rustico individuato al subalterno 53 (LOTTO 29), residuando da allocare sul mercato i restanti sei lotti immobiliari.

La problematica connessa agli immobili *de quibus* è rappresentata dal fatto che trattasi di uffici completati per circa il 70%, allocati ai piani T-1° di immobile situato in un quartiere dove vi è più domanda di unità abitative che terziarie; nonostante plurimi tentativi di ottenere dal Comune di Trofarello un cambio di destinazione d'uso, effettuati già in sede di concordato preventivo, la risposta è sempre stata negativa.

In data 12 marzo 2024 è pervenuta all'attenzione della procedura da parte della società [REDACTED]

[REDACTED]



offerta irrevocabile per l'acquisto in blocco di tutte le unità immobiliari disponibili per il prezzo di € 130.000,00.

Il corrispettivo globalmente proposto per l'acquisizione in blocco dei lotti disponibili, pur risultando inferiore alla base d'asta del prossimo tentativo di vendita, complessivamente pari ad € 167.012,00, risulta superiore all'eventuale base d'asta successiva ribassata (€ 125.259,00), motivo per cui lo scrivente ha ritenuto opportuno richiedere apposito parere al perito della procedura, Arch. Maurizio Orazi, nonché al creditore munito di privilegio ipotecario sugli immobili *de quibus*, [REDACTED]
[REDACTED]

In data 26 marzo 2024 l'Arch, Maurizio Orazi ha espresso parere favorevole a porre a base d'asta del prossimo tentativo di vendita la proposta di acquisto pervenuta all'attenzione della procedura, in quanto tale da consentire di accelerare notevolmente le tempistiche di realizzo degli immobili e, conseguentemente, di abbattere i costi in termini di pubblicità, spese condominiali ed IMU.

In data 29 marzo 2024 è altresì pervenuto parere favorevole alla coltivazione della proposta di acquisto avanzata dalla [REDACTED]
[REDACTED] anche da parte del creditore ipotecario [REDACTED]
[REDACTED].

In data 11 settembre 2024, dopo che il fallimento aveva tra l'altro terminato la liberazione delle cantine di pertinenza degli uffici siti in Trofarello (TO), [REDACTED] ha provveduto a cauzionare la proposta di acquisto per il [REDACTED] del corrispettivo offerto a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato al fallimento; la



medesima, inoltre, si è impegnata a mantenere ferma la proposta fino al 28 febbraio 2025.

In tale contesto, si riterrebbe opportuno per la procedura, sulla base delle considerazioni espresse dall'Arch. Maurizio Orazi e del parere favorevole rilasciato dal creditore ipotecario [REDACTED] aderire alla proposta irrevocabile di acquisto avanzate dalla società [REDACTED] ed indire il prossimo tentativo di raccolta offerte per i lotti immobiliari in questione ponendo a base d'asta il prezzo dalla medesima offerto.

Pertanto, qualora la S.V. Ill.ma intenda approvare la presente integrazione al programma di liquidazione ex art. 104 ter L.F., il sottoscritto curatore provvederà ad indire tentativo di raccolta offerte ex art. 107 I° comma L.F. includendo i sei uffici al rustico di cui all'offerta della società [REDACTED], già individuati ai lotti 28, 30, 31, 32, 33 e 34, in unico lotto (LOTTO 28) e ponendo quale prezzo base l'importo dalla medesima proposto di € 130.000,00#.

Quanto sopra premesso,

CONSIDERATO

- Che eventuali integrazioni e/o supplementi al programma di liquidazione ex art. 104 ter L.F. devono essere approvati dal comitato dei creditori;
- Che il Comitato dei Creditori, allo stato della procedura, non è stato ancora nominato ai sensi dell'art. 40, 1° comma, L.F.;
- Che in pendenza della nomina del Comitato dei Creditori ai sensi dell'art. 41, 4° comma, L.F. provvede il Giudice Delegato;

lo scrivente rispettosamente

INSTA



Affinché la S.V. Ill.ma Voglia approvare la presente integrazione al programma di liquidazione in sostituzione del Comitato dei Creditori, autorizzando lo scrivente curatore ad indire tentativo di raccolta offerte ex art. 107 I° comma L.F. dei sei uffici al rustico siti in Trofarello (TO) Via della Conceria n° 4, già individuati ai lotti 28, 30, 31, 32, 33 e 34, includendo gli immobili *de quibus* in unico lotto e ponendo quale prezzo base l'importo di € 130.000,00#, come da offerta irrevocabile avanzata dalla società [REDACTED]

Con Ossequio.

Torino, 20 settembre 2024

Il Curatore

Dott. Dario Spadavecchia

