

ISTANZA N. 058
23/10/2024

Procedura: [REDACTED] Nr
Tipologia Procedura: Fallimento
Giudice Delegato: Dott. Gabriele Giovanni Gaggioli
Curatore: Dott. Stefano Picchi



AL TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI LA SPEZIA

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento: RAEMIL CP S.r.l.;

Doc. n. 58

o_o_o_o

**INFORMATIVA ex art. 107 c. 5 L.F. E ISTANZA DI AUTORIZZAZIONE A
PROCEDERE CON LE FORMALITA' DELLA VENDITA CON
L'AUSILIO DI UN LEGALE (LOTTO 1) e CONTESTUALE
AUTORIZZAZIONE AD ESPERIRE QUARTO TENTATIVO DI VENDITA
(LOTTO 2)**

Ill.mo Sig. Giudice Delegato,

il sottoscritto Stefano Picchi, dottore commercialista in La Spezia, con studio in Viale Italia n. 94, Curatore del Fallimento sopra indicato,

PREMESSO

- che, giusto provvedimento del G.D. in data 20/06/2024, lo scrivente, con riferimento a due unità immobiliari di proprietà del Fallimento, è stato autorizzato ad esperire il terzo esperimento di vendita per il tramite della società SO.VE. S.r.l. (soggetto autorizzato dal Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 159 disp. at. C.p.c. quale Istituto Vendite Giudiziarie) alle condizioni indicate in uno specifico bando (**all.1**);
- che l'avviso di vendita, avente oggetto n. 2 Lotti, è stato pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche in data 31/07/2024, sui siti del network Astalegale e sul sito www.ivgspezia.it (**all.2** e **all.3**);
- che l'avviso di vendita prevedeva che le offerte irrevocabili d'acquisto dovessero

Fall. n. 8/16

G.D.
Dr. G.G. Gaggioli



essere presentate presso SO.VE. S.r.l. entro il 10/10/2024 alle ore 12.00 e che, in presenza di plurime offerte, sarebbe stata effettuata un'apposita gara il giorno 11/10/2024 alle ore 11.00 presso la stessa SO.VE. S.r.l.;

- che, per quanto concerne il Lotto 2 avente oggetto un'unità immobiliare parzialmente diruta con prezzo base fissato in euro 15.750,00, come risulta da verbale allegato (**all.4**), nessuna offerta è pervenuta;
- che, con riferimento al Lotto 1, avente oggetto un fabbricato costituito da un opificio sito in Calice al Cornoviglio (SP) Località Villagrossa, è stata presentata un'unica offerta da parte della Signora [REDACTED] (**all.5**), [REDACTED]
[REDACTED], al prezzo di euro 35.250,00, pari al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita, oltre ad imposte di legge e spese di trasferimento;
- che la proposta irrevocabile, regolarmente cauzionata con un assegno intestato al Fallimento di euro 3.525,00 pari al 10% del prezzo offerto (che lo scrivente ha provveduto ad incassare sul conto della Procedura), è stata presentata secondo le modalità e con i requisiti previsti dall'avviso di vendita;
- che la Sig.ra [REDACTED], all'esito della procedura competitiva, risulta pertanto l'aggiudicatario provvisorio del compendio immobiliare così come verbalizzato dall'I.V.G. in data 11/10/2024 (**all.4**);
- che il prezzo di aggiudicazione, a parere di chi scrive, poiché risultante da un procedimento competitivo adeguatamente pubblicizzato, anche tenuto conto delle condizioni intrinseche dell'immobile, ubicato in zona isolata nel Comune di Calice al Cornoviglio e privo di spazi e dotazioni esterne alla struttura (i terreni circostanti sono di proprietà di terzi), non può ritenersi inferiore a quello giusto. Sul punto di



precisa che il valore dell'immobile, a seguito della perizia geologica del Geol. Dott. Bruno Zecchi, è stato revisionato dal Perito della Procedura Geom. Amedeo Maddaluno in euro 47.000,00 tenendo conto delle opere di consolidamento strutturale che si rendono necessarie al fine di mettere in sicurezza il sito. Poiché l'asta di vendita relativa al precedente esperimento, con prezzo base fissato nel predetto importo di euro 47.000,00, è andata deserta, lo scrivente, con provvedimento del G.D. in data 20/06/2024, è stato autorizzato ad apportare una riduzione del 25% ed a porre in vendita l'immobile al prezzo dell'attuale aggiudicazione;

- che, alla luce di quanto sopra, nel caso di perfezionamento dell'aggiudicazione, le condizioni di vendita saranno quelle previste dal bando, già sottoposto all'attenzione del G.D. in precedente istanza, con cessione dell'immobile, una volta incassato il saldo prezzo, tramite Decreto di Trasferimento del Giudice Delegato entro 90 giorni decorrenti dal perfezionamento dell'aggiudicazione (che lo scrivente riterrebbe perfezionata in assenza di offerte migliorative pervenute ex art. 107 comma 4 L.F. ammissibili sino al momento del deposito della presente informativa e, successivamente a detto deposito, spirato il termine di 10 giorni in assenza di provvedimenti emessi ai sensi dell'art. 108 comma 1 L.F.);
- che, in ordine a quanto dispone l'art. 107 comma 3 L.F., non sono state effettuate comunicazioni per il fatto che l'unico creditore ipotecario Cassa di Risparmio di Lucca, Pisa e Livorno S.p.a., che non ha mai presentato domanda di ammissione allo stato passivo, sulla base del codice fiscale indicato nella nota di iscrizione ipotecaria (**all.6**) risulta cessato al Registro delle Imprese (**all.7**); occorre peraltro sul punto richiamare la mail del 07/03/2016 (**all.8**) del Delegato alla vendita nella



P.E. immobiliare n. 89/2008 riunita alla 56/2009 avente oggetto, fra gli altri, anche l'opificio in questione, con la quale veniva dato atto che il creditore procedente Cassa di Risparmio di Lucca, Pisa e Livorno S.p.a. risultava già quasi integralmente soddisfatta con il ricavato degli altri Lotti e che non intendeva proseguire l'esecuzione in relazione all'opificio inventuto;

- che, al momento, non risultano pervenute offerte migliorative ai sensi dell'art. 107 comma 4 L.F.;
- che al fine di espletare le formalità necessarie al perfezionamento della vendita del compendio immobiliare, fra le quali la predisposizione del Decreto di Trasferimento da sottoporre al G.D, lo scrivente riterrebbe opportuno poter beneficiare dell'assistenza di un professionista esperto nelle vendite giudiziarie;
- che a tal fine lo scrivente avrebbe individuato l'Avv. Gianluca Cirillo con Studio in La Spezia, Via Severino Ferrari n. 36;
- che, per quanto concerne il Lotto 2, occorre invece procedere con l'esperimento di un quarto tentativo di vendita dando luogo ad un'ulteriore riduzione del prezzo idonea a rendere l'immobile più appetibile; lo scrivente riterrebbe di poter quantificare detta riduzione nella misura del 25% del prezzo base d'asta dell'ultimo esperimento andato deserto, addivenendo pertanto ad un nuovo prezzo base di euro 11.812,50;
- che le ulteriori modalità della vendita resterebbero quelle previste nel primo bando condivise con SO.VE. S.r.l.;
- che, ai fini di un'adeguata pubblicità, lo scrivente intenderebbe pubblicare il nuovo avviso di vendita, oltre che sul P.V.P. e sui siti in gestione a SO.VE. S.r.l., anche su www.astalegale.net e sui siti correlati;



- che il Comitato dei creditori ad oggi non è stato ancora nominato dato che nessun creditore, con la domanda di ammissione al passivo o in altra forma, ha prestato la disponibilità ad assumere l'incarico;
- che in tali circostanze è applicabile l'art. 41 co. 4 L.F., secondo il quale il Giudice Delegato provvede in luogo del Comitato quando non sia stato ancora possibile nominare lo stesso;

tutto ciò premesso, visto l'art. 107 comma 5 L.F.,

DEPOSITA

la seguente documentazione relativa al secondo tentativo di vendita:

- 1) avviso terzo tentativo di vendita;
- 2) estratto dell'inserzione effettuata nel P.V.P. Lotto 1;
- 3) estratto dell'inserzione effettuata nel P.V.P. Lotto 2;
- 4) offerta [REDACTED];
- 5) verbale di asta del 11/10/2024 di SO.VE. S.r.l.;
- 6) Nota iscrizione ipotecaria Cassa di Risparmio di Lucca, Pisa e Livorno S.p.a.;
- 7) report Registro Imprese;
- 8) mail Delegato alla vendita del 07/03/2016;

e contestualmente, in conformità al programma di liquidazione ex art. 104-te L.F. approvato,

CHIEDE

i) che la S.V., subordinatamente all'assenza di provvedimenti impeditivi emessi ai sensi dell'art. 108 comma 1 L.F. entro il termine previsto dalla norma in questione, Voglia autorizzare lo scrivente:

- a procedere con le formalità necessarie al perfezionamento della vendita del compendio immobiliare di cui al Lotto 1 a favore della Sig.ra [REDACTED] al prezzo di euro 35.250,00 secondo le modalità previste dal bando;
- a conferire incarico all'Avv. G. Cirillo di assistere la Curatela nell'espletamento delle predette formalità;

ii) con riferimento al Lotto 2:



- a procedere con l'espletamento del quarto esperimento di vendita dell'immobile per il tramite di SO.VE. S.r.l. pubblicando un nuovo bando con prezzo base pari ad euro 11.812,50 oltre imposte ed oneri;

- ad effettuare la pubblicità indicata in premessa con il sostenimento dei relativi costi;

Con osservanza

La Spezia, 23 Ottobre 2024

IL CURATORE
Dr. Stefano Picchi

