

N. R.G. 19/2017



TRIBUNALE di TORINO
SEZIONE PROCEDURE CONCORSUALI

Concordato Preventivo Omologato: n. 19/2017

Società: **SELFITALIA S.r.l. in liquidazione**

Giudice Delegato: **Dott. Enrico Astuni**

Commissario Giudiziale: **Dott. Luca Poma**

Il Giudice delegato, rilevato che:

- nell'istanza depositata da Selfitalia S.r.l. in liquidazione in concordato preventivo omologato ("*Selfitalia*"), unitamente al parere del Commissario Giudiziale, in data 24.1.2025, la Società ha rappresentato che:
 - (i) Selfitalia è proprietaria, tra gli altri, dell'immobile sito in Vigevano, Corso Novara 148, del quale il piano concordatario prevedeva la liquidazione per un valore stimato nella perizia allegata al ricorso per concordato redatta da Praxi S.p.A. (cd. "*valore asset by asset*") pari ad € 2.907.000;
 - (ii) sull'immobile in questione grava ipoteca volontaria iscritta a favore di [redacted] (acquirente dei crediti di [redacted]) a garanzia di un credito della Banca pari ad originari € 2.741.032, oggi ridotto ad € 2.665.779 (importo comprensivo degli interessi maturati sul credito in linea capitale, dedotte le quote di riparto già pagate dalla Società al creditore ipotecario);
 - (iii) giusta autorizzazione del Giudice Delegato ed in conformità a quanto previsto nel decreto di omologa del concordato depositato in data 10.12.2018, la Società ha esperito taluni tentativi di vendita competitiva, tutti andati deserti, con precisazione che
 - o nell'ambito dell'ultimo procedimento competitivo indetto era stato indicato un prezzo base di € 1.860.480,00 ed un cd. "prezzo minimo" (da poter offrire nella sola ipotesi in cui non fossero state presentate offerte per importi pari al prezzo base) di € 1.488.384,00;

- o in conformità ai criteri di “ribasso” sino ad ora applicati dalla Società (i.e. riduzione del 20% rispettivamente del prezzo base e del prezzo minimo indicato nel precedente procedimento competitivo andato deserto), nell’ambito del prossimo esperimento di vendita dovrebbero essere indicati un prezzo base di € 1.488.000,00 ed un prezzo minimo di € 1.190.707,20;
- (iv) il creditore ipotecario ha trasmesso a Selfitalia un’offerta di acquisto dell’immobile sito in Comune di Vigevano per il complessivo importo di euro 1.200.000,00 oltre oneri di vendita, allegando in segno di accettazione il testo del contratto di cessione predisposto dalla Procedura (già allegato ai precedenti bandi di vendita pubblicati dalla Procedura) e prevedendo l’impegno a cauzionare la stessa con versamento dell’importo di € 50.000,00 sul conto della Procedura a semplice richiesta della Procedura stessa; l’offerta *“che vale sino al 31 gennaio 2025, è condizionata all’autorizzazione del giudice delegato alla vendita dei cespiti”*;
- (v) il creditore ipotecario garantito da ipoteca iscritta sull’immobile ha manifestato l’assenso alla cessione dell’immobile in favore di Friuli Retail S.r.l. alle condizioni di cui all’offerta, con impegno alla cancellazione dell’ipoteca;
- con la predetta istanza, la Società ha chiesto di essere autorizzata a vendere l’immobile di Vigevano in favore di [redacted] per l’importo di € 1.200.000,00 (oltre oneri di vendita a carico dell’acquirente), con atti da stipularsi avanti al Notaio già designato dalla Procedura, dott.ssa Caterina Bima;
 - visto il parere del Commissario Giudiziale depositato unitamente all’istanza, con cui lo stesso, dato atto che il decreto di omologa del concordato prevede *“l’indeclinabile adozione di procedure competitive nelle attività di vendita degli immobili della Selfitalia...”*, ha ritenuto di *“non poter esprimere sull’istanza proposta parere difforme rispetto a quanto definito dall’organo che ha provveduto alla omologa del concordato”*;
 - ritenuto che, come rilevato dal Commissario Giudiziale, le modalità esecutive del concordato stabilite dal Tribunale con il decreto di omologa prevedono espressamente *“l’indeclinabile adozione di procedure competitive nelle attività di vendita degli immobili”*, dovendo quindi gli adempimenti liquidatori esecutivi del concordato essere conformi a tali prescrizioni;
 - rilevato, cionondimeno, che, come segnalato dalla Società, l’offerta di [redacted] appare conveniente e, soprattutto, vede l’assenso espresso del creditore ipotecario garantito dall’ipoteca iscritta sull’immobile che vanta in credito superiore (€ 2.665.779);
 - ritenuto peraltro che l’osservanza delle prescrizioni del decreto di omologa impone la selezione in sede competitiva dell’acquirente ma non l’esperimento di procedure di vendita ai

sensi del codice di procedura civile e che, pertanto, appare sufficiente come modalità di competizione, verificare preliminarmente sul mercato se vi siano soggetti disponibili a presentare offerte migliorative rispetto a quella oggetto d'istanza, di modo che se tale interesse sussiste si valuterà se procedere ad una procedura competitiva, mentre, in difetto, è possibile sin d'ora autorizzare la vendita all'unico offerente oggi presente, _____ ;

PQM

- manda la Società a dare pubblicità all'offerta pervenuta (omessi i dati sensibili dell'offerta), mediante pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP), per la durata di 30 giorni e a invitare alla presentazione di manifestazioni di interesse all'acquisto dell'immobile sito in Vigevano, per corrispettivi superiori a quelli indicati nell'offerta pervenuta (quindi superiori ad € 1.200.000 oltre oneri di vendita) ed alle stesse condizioni di cui all'offerta (a titolo esemplificativo, accettazione del testo del contratto di cessione predisposto dalla società in procedura e già accettato dall'offerente, versamento della cauzione, ecc.), con facoltà per i soggetti interessati di accedere alla documentazione relativa all'immobile di Vigevano già allegata ai precedenti bandi di vendita pubblicati ed all'Offerta Base, previa sottoscrizione di impegno di riservatezza;
- manda alla Società di rendere tempestiva informativa al Giudice Delegato ed al Commissario Giudiziale sull'esito di tale adempimento pubblicitario;
- autorizza, ora per allora, per la sola ipotesi in cui, all'esito degli adempimenti pubblicitari sopra disposti, nessuna manifestazione dovesse pervenire, la vendita dell'immobile di Vigevano in favore di _____, per il corrispettivo ed alle condizioni di cui all'offerta di _____
- Torino, 27.1.2025

- IL G.D.

- (dott. Enrico Astuni)