

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 Casale Monferrato, Via Madre Teresa di Calcutta n. 9, del quale il piano concordatario prevede la liquidazione;

(ii) sull'immobile in questione grava ipoteca volontaria iscritta a favore di [REDACTED] rappresentata da [REDACTED] ([REDACTED]) per la somma di € [REDACTED]

(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 di € 3.365.120,00 ed un prezzo minimo di € 2.692.096,00;

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 € 2.692.096,00 ed un prezzo minimo di € 2.153.676,80;

(iv) [redacted] ha trasmesso a Selfitalia un'offerta di acquisto dell'immobile sito in Comune di [redacted] per il complessivo importo di euro 1.700.000,00 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). Nell'offerta è previsto "(i) l'impegno dell'Offerente a versare a Selfitalia a titolo di cauzione un importo pari al 10% del prezzo offerto (€ 170.000,00) entro 15 giorni dall'accettazione dell'Offerta Base a mezzo bonifico bancario; (ii) l'impegno dell'Offerente a versare il saldo prezzo pari a 1.530.000 contestualmente alla sottoscrizione del contratto definitivo di compravendita mediante assegno circolare o bonifico bancario (bir); (iii) un termine di stipula del contratto definitivo di compravendita a cura del notaio designato dalla procedura dott.ssa Caterina Bima, entro il 31/05/2025 o non oltre 45 giorni successivi decorrenti dalla formale accettazione dell'Offerta Base con preavviso di giorni 15 da inviarsi a mezzo PEC a cura della parte più diligente; (iv) il trasferimento dell'Immobile libero da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, le quali al momento della stipula graveranno solo formalmente "e saranno cancellate successivamente alla compravendita, a spese dell'acquirente, nelle forme e ai sensi dell'art. 108 L. Fall";

(v) il creditore ipotecario garantito da ipoteca iscritta sull'immobile ha manifestato (all. 3) l'assenso alla cessione dell'immobile in favore di [redacted] alle condizioni di cui all'offerta, con impegno alla cancellazione dell'ipoteca e alla rinuncia alla differenza, per il caso di accettazione dell'offerta di [redacted], tra il prezzo minimo dell'esperimento di vendita previsto (€ 2.153.676,80) e il prezzo di vendita (€ 1.700.000,00) in tal modo "sterilizzando" l'impatto della vendita sulle posizioni degli altri creditori concorrenti;

- con la predetta istanza, la Società ha chiesto di essere autorizzata a vendere l'immobile di [redacted] in favore di [redacted] per l'importo di € 1.700.000,00 (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 favorevole del Commissario Giudiziale depositato unitamente all'istanza;
- 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 appare conveniente e, soprattutto, vede l'assenso espresso del creditore ipotecario garantito dall'ipoteca iscritta sull'immobile che vanta in credito superiore (€ [redacted]) e s'è impegnato a rinunciare alla quota di credito ipotecario degradata al chirografo, pari alla differenza tra prezzo minimo e offerta di acquisto di [redacted];
- 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, [redacted];

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 Casale Monferrato, Via Madre Teresa di Calcutta n. 9, per corrispettivi superiori a quelli indicati nell'offerta pervenuta (quindi superiori ad € 1.700.000 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 predetto 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 [redacted] in favore di [redacted] per il corrispettivo di € 1.700.000,00 ed alle condizioni di cui all'offerta di [redacted]

Torino, 27.1.2025

IL G.D.

(dott. Enrico Astuni)