

05/02/2025

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PISTOIA

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N°28/2018 R.F.

"xxx"

AUTORIZZAZIONE ALLA VENDITA IMMOBILIARE

TELEMATICA EX ART.107 L.F.

Il sottoscritto Patrizio Ulivagnoli, in qualità di Curatore del Fallimento n°28/2018
dichiarato dal Tribunale di Pistoia in data 04/04/2018,

PREMESSO

che in esecuzione

- del Programma di Liquidazione del 1/10/2018 (allegato n°1);
- della relativa Integrazione del 7/3/2019 (allegato n°2);
- dei chiarimenti forniti dal sottoscritto Curatore all'Integrazione del Programma di Liquidazione del 19/03/2019 (allegato n°3);
- dell'approvazione del Supplemento al Programma di Liquidazione del 26/03/2019 (allegato n°4);
- dell'approvazione della Seconda Integrazione-Supplemento del Programma di Liquidazione da parte della S.V. Ill.ma in data 5/2/2020 (allegato n°5);

CONSIDERATO

A) che, come richiesto espressamente dalla S.V. Ill.ma, nella Seconda Integrazione predetta del 5/2/20 del Programma di Liquidazione in merito alla liquidazione dell'unico bene immobile acquisito, si prevede testualmente quanto segue :

“6) CESSIONE UNITARIA DELL’AZIENDA O DI SINGOLI RAMI E CESSIONE DI BENI O RAPPORTI GIURIDICI INDIVIDUABILI IN BLOCCO. CONDIZIONI DELLA VENDITA DEI SINGOLI CESPITI.

Risultando l'attivo fallimentare costituito sostanzialmente dal terreno edificabile predetto di Montale riportato al precedente Lotto n°4, al momento i realizzazioni



esperibili sembrano concretamente legati alla sola vendita di tale cespite immobiliare, rimanendo al momento escluse altre concrete ipotesi di realizzo.

Si evidenzia che finora non sono pervenute richieste di acquisto di tale terreno edificabile, né tantomeno interessamenti o richieste di informazioni in merito da parte di potenziali acquirenti.

Circa le MODALITA' DI REALIZZO, il sottoscritto ritiene per i futuri esperimenti di vendita di adottare la vendita competitiva senza incanto delegata direttamente al Curatore con modalità telematica asincrona, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'articolo 161- ter disp. att. c.p.c. di cui al Decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 numero 32 e delle disposizioni del Codice di Procedura Civile e con trasferimento immobiliare da attuarsi mediante rogito notarile con spese a carico dell'aggiudicatario.

Al fine di rendere più efficiente, tempestiva e professionale la vendita immobiliare si attuerà il trasferimento dei beni tramite rogito notarile con relative intere spese a carico dell'aggiudicatario finale.

La proprietà del bene verrà quindi trasferita all'aggiudicatario con atto pubblico notarile solo a seguito dell'integrale versamento sul conto corrente della procedura del saldo prezzo e dell'importo dovuto per imposte e spese.

Trattandosi di procedura di vendita competitiva volta ad assicurare la massima informazione e partecipazione degli interessati mediante adeguate forme di pubblicità in base a quanto disposto dall'Art. 107 L.F., la pubblicità prescritta dall'Art. 490c.p.c. verrà effettuata mediante pubblicazione dell'avviso di vendita telematica e della relativa documentazione inerente (relazione di stima completa di foto e planimetrie, ordinanza Tribunale PT del 15.01.18, regolamento partecipazione vendite telematiche Tribunale PT, etc):

- sul portale delle vendite pubbliche-P.V.P. del Ministero della Giustizia delegando a tale scopo il gestore Aste Giudiziarie Inlinea Spa e con versamento del relativo contributo di pubblicazione;
- sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.pistoia.it ;



- mediante invio di n°100 missive contenenti un estratto dell'avviso di vendita;
- su giornali specializzati e/o su quotidiani a tiratura nazionale e/o locale.

La società Aste Giudiziarie in Linea Spa opererà in qualità di gestore della vendita telematica sul portale www.astetelematiche.it mentre il Curatore sarà il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita.

Per le altre modalità della vendita telematica riguardanti le offerte, i versamenti, la gara tra gli offerenti, l'aggiudicazione, si fa riferimento alle disposizioni specifiche emanante in merito dal Tribunale di Pistoia, Sezione Fallimentare, nell'ordinanza del 15.01.18 e successive integrazioni”;

B) che il prezzo base dell'ultimo esperimento di vendita del 28/09/2023 andato deserto è stato pari a € 467.000,00, con un'offerta minima di € 350.000,00 ed un rilancio minimo di € 9.000,00;

C) che, in data 18/11/2024 - 24/01/2025, è pervenuta formale comunicazione pec di manifestazione di interesse irrevocabile all'acquisto del terreno edificabile di Montale da parte della società xxx, amministratore unico sig. xxx, con effettuazione del versamento della somma di € 26.500,00=(ventiseimilacinquecento,00) a favore di questa procedura fallimentare a titolo di deposito cauzionale – non rimborsabile nel caso di mancata partecipazione all'asta telematica pubblica- come evidenziato dalla relativa documentazione che si allega cumulativamente alla presente al n° 6 (comunicazione pec del 18/11/24 + manifestazione d'interesse irrevocabile + visura camerale offerente + documento identità legale rappresentante + comunicazione pec del 24/01/25 + procura notarile per partecipazione all'asta pubblica + ricevuta bonifico bancario effettuato di € 26.500 del 24/01/25);

D) che, in data 27/01/2025, questa procedura fallimentare riceveva effettivamente il predetto bonifico di € 26.500,00 effettuato da xxx sul proprio c/c bancario n°1001101 aperto presso la Cassa di Risparmio di Orvieto, filiale di Pistoia, come documentato dal relativo estratto conto al 30/01/2025 che si allega al n° 7, a valere quale deposito cauzionale per l'asta telematica pubblica da tenersi;



* * *

Tutto quanto sopra riportato, il sottoscritto Patrizio Ulivagnoli in qualità di Curatore della presente procedura,

ESPONE

quanto segue.

- 1) gli Organi Fallimentari hanno autorizzato l'acquisizione all'attivo fallimentare dell'unico bene immobile vendibile e di sicuro valore che si rende necessario porre in vendita e, nell'ottica di una migliore e celere soddisfazione dei creditori, come già riportato sopra, la procedura intende procedere ad un'asta competitiva con modalità telematica, avente ad oggetto tale immobile societario al fine di ampliare la visibilità e la platea dei possibili interessati all'acquisto, diffondendo l'informazione dell'esistenza della vendita sull'intero territorio nazionale ed internazionale, ottimizzando al contempo i tempi di vendita, riducendo i costi a carico della procedura e cercando così di massimizzare il risultato complessivamente ottenibile;
- 2) in relazione al suddetto attivo immobiliare e visti gli artt. 107 e 108 L.F., come già evidenziato sopra nell'Integrazione del Documento Programmatico della procedura, pare opportuno prevedere un sistema di pubblicità e di vendita completo ed integrato da attuarsi mediante asta competitiva a modalità telematica che consente, tramite una piattaforma on-line, la presentazione di offerte a seguito di registrazione sul sito www.astetelematiche.it senza necessità, per gli interessati, di recarsi fisicamente in loco, e che tale tipologia di asta si svolge in un periodo temporale prefissato, allo scadere del quale il bene viene aggiudicato a colui che ha presentato la migliore offerta valida entro la fine della gara;
- 3) il preventivo N° 54.114 del 29/01/2025 dalla società Aste Giudiziarie In Linea S.p.A. di importo di € 279,00+iva per un totale di € 317,94, di cui si allega copia alla presente istanza al n°8, riguarda il diritto unificato per la pubblicazione sul P.V.P. e le altre spese di pubblicità e diritti di pubblicazione da sostenere ;



- 4) il preventivo del 4/02/2025 per gli annunci pubblicitari sul quotidiano La Nazione (in allegato al n°9) al fine di ottenere la massima diffusione dell'avviso di vendita, ritenendosi opportuno pubblicare quattro uscite complessive nei mesi da Marzo (2) e Aprile (2) per l'importo totale di € 320,00 + € 7,00 diritti fissi + iva ;
- 5) il sottoscritto Curatore precisa che, sulla base dell'incasso del predetto deposito cauzionale non rimborsabile, le disponibilità liquide della procedura attualmente esistenti evidenziate in allegato n° 7, permettono di pagare integralmente tutte le sopradette spese di pubblicazione e inserzione pubblicitaria sia sui portali telematici sia sul quotidiano La Nazione della prossima asta telematica, sia di saldare tutti gli arretrati, le spese e gli oneri precedentemente maturati in prededuzione a carico della procedura rimasti finora insoluti per insufficienza di fondi disponibili ;
- 6) il sottoscritto Curatore in considerazione della manifestazione d'interesse ricevuta, intende quindi procedere ad una nuova vendita dell'immobile societario mediante asta competitiva telematica asincrona fissata per il prossimo 8/05/2025 ai seguenti valori ulteriormente ridotti di un quarto rispetto a quelli della ultima asta tenuta il 28/09/2023, come evidenziato nell'avviso di vendita che si produce in allegato al n°10 alla presente:

DISPONIBILITA' DEL BENE:

IN PARTE OCCUPATO DA TERZI SENZA TITOLO

PREZZO BASE =€uro 350.000,00

OFFERTA MINIMA =€uro 265.000,00

CAUZIONE =€uro 26.500,00 o pari al 10% del prezzo offerto

RILANCIO MINIMO =€uro 7.000,00

Considerato inoltre che, da molti anni ormai, si sono già tenute cinque aste di vendita e più inviti ad offrire per il terreno in questione con l'effettuazione delle relative pubblicazioni pubblicitarie, si ritiene sufficiente ed idoneo considerare l'intervallo temporale pubblicitario ridotto di 60 giorni precedenti la data dell'asta che si terrà il 08/05/2025 ;



7) inoltre conformemente a quanto previsto dal Programma di Liquidazione e dalla sua Seconda Integrazione approvata dalla S.V. Ill.ma il 5/2/2020 allegati alla presente, in caso di aggiudicazione definitiva del bene immobile la proprietà dello stesso verrà trasferita all'aggiudicatario con atto pubblico notarile a seguito dell'integrale versamento del prezzo e dell'importo dovuto per imposte e spese. L'atto sarà quindi registrato, trascritto nei registri immobiliari e volturato in catasto a cura del notaio ed a spese dell'acquirente previamente quantificate, dopo aver ricevuto l'ordine di cancellazione dei gravami da parte del Giudice Delegato con decreto di cui all'Art. 108, 2° comma, L.F., dietro apposita istanza presentata dal Curatore.

VISTO

che nella presente procedura concordataria la S.V. Ill.ma surroga il Comitato dei Creditori così come previsto dal richiamato Art. 41, 4° comma, L.F., per impossibilità di costituzione per insufficienza di numero e indisponibilità dei creditori. Tutto quanto sopra evidenziato il sottoscritto Curatore

CHIEDE

che la S.V. Ill.ma voglia disporre la vendita del bene immobiliare societario con le modalità sopra indicate riportate nell'avviso di vendita allegato.

Con osservanza.

Pistoia 4 Febbraio 2025.

Il Curatore Fallimentare

Dott.Patrizio Ulivagnoli



Allegati:

- 1) Programma di Liquidazione del 1/10/18;
- 2) Integrazione del P.d.L. del 7/3/19;
- 3) Chiarimenti al P.d.L. del 19/03/19;
- 4) Approvazione del 26/03/2019 del Supplemento al P.d.L. del 19/03/2019;
- 5) Approvazione e Seconda Integrazione del P.d.L del 5/2/2020;
- 6) comunicazione pec 18/11/24 + manifestazione d'interesse irrevocabile + visura camerale + documento identità legale rappresentante + comunicazione pec 24/01/25 + procura notarile partecipazione all'asta pubblica + ricevuta bonifico di € 26.500 del 24/01/25;
- 7) Cassa Risparmio Orvieto estratto conto corrente n°1001101 al 30/01/25 della procedura;
- 8) preventivo n° 54.114 del 29/01/25 Aste Giudiziarie InLinea Spa;
- 9) preventivo Speed Spa- La Nazione del 4/2/2025;
- 10) avviso di vendita immobiliare 8/5/25.

