



TRIBUNALE DI TARANTO

Seconda Sezione Civile

Ufficio delle Procedure Concorsuali

Il Giudice Delegato

letta l'istanza depositata in data 6.6.24 dal Curatore del Fallimento della impresa individuale xxxxxxxxxxxx, dott. Fabrizio Cavallo;

esaminati gli atti;

premesso che è rimasto acquisito all'attivo il seguente bene immobile:

- *appartamento in Corigliano - Rossano alla Via Madonna della Catena, piano primo, fg. 94, p.lla 155 sub 5, cat. A/3, classe 3[^], vani 7, R.C. (£ 7.700.000) € 397,67;*

rilevato in atti che dalla perizia tecnica redatta in data 7/7/2000 dal perito nominato, ing. Vitantonio Dell'Erba, l'immobile è stato valutato £. 80.000.000 (€ 41.316,55) e che già allora il perito dava conto che «*lo stato di conservazione è risultato essere scarso, addirittura malsano dal punto di vista igienico sanitario*», il che ha reso difficoltosa la relativa collocazione sul mercato e la manifestazione di interesse da parte di eventuali interessati;

preso atto, tuttavia, che, il curatore, in data 31/5/2024, ha ricevuto una manifestazione di interesse da parte di Filippelli Paola, formalizzata quale offerta irrevocabile, per l'acquisto del suddetto immobile al prezzo complessivo di € 20.000,00;

considerato il parere del curatore, il quale, motivatamente, ritiene che l'offerta ricevuta possa dirsi congrua in relazione, in particolare, al valore stimato ed al pessimo stato di conservazione e di abitabilità dell'immobile;

ritenuto pertanto, concordemente con il detto parere, che debba essere valutata l'opportunità di procedere alla vendita dei detti beni;

rammentato, in termini generali, che i beni acquisiti all'attivo del fallimento non possono costituire oggetto di trattativa privata;

osservato, invero, che il procedimento di vendita fallimentare, salvo circostanze particolari di urgenza o indotte dalla particolare natura del bene, non può prescindere dal rispetto dei principi ispiratori della disciplina ai fini della relativa validità e della necessità di conseguire in ogni caso l'obiettivo del massimo realizzo, sicché è in ogni caso imprescindibile che il bene da liquidare sia stato:

- oggetto di preventiva stima;
- adeguatamente pubblicizzato in base alla relativa natura ed al tipo di mercato cui può interessare;
- trasferito in favore di un soggetto competitivamente individuato;

tenuto conto che la manifestazione di interesse è stata formulata per un importo pressochè corrispondente alla metà del valore (€ 20.000) e prossimo alla base d'asta cui perverrebbe la vendita dopo un primo tentativo andato deserto rispetto al valore di stima di € 41.365;

ritenuto, pertanto, che il procedimento di vendita, per il caso in cui come nella specie il curatore abbia ricevuto un'offerta d'acquisto, possa svolgersi, al fine di non disperdere la

possibilità di un sicuro realizzo e nel contempo di assicurare il rispetto dei predetti principi, con le seguenti modalità:

1. il curatore comunica l'offerta irrevocabile ricevuta al comitato dei creditori, ove costituito, nonché ai creditori che vantino cause legittime di relazione sul bene ex art. 107 co. 3, l.f., affinché questi ultimi manifestino eventuale dissenso entro il termine di sette giorni;
2. scaduto il termine assegnato al comitato dei creditori per eventuali osservazioni ed ai creditori iscritti al fine di acquisire da costoro le relative manifestazioni di assenso, anche in forma tacita, o di dissenso, il curatore comunica immediatamente l'offerta irrevocabile ricevuta ad un soggetto specializzato ai fini della gestione della relativa pubblicità, scelto secondo criteri di economicità;
3. il gestore incaricato di effettuare la pubblicità della proposta irrevocabile, qualora riceva nei 30 giorni successivi offerte migliorative che dovranno anch'esse essere formalizzate come irrevocabili ed assistite da cauzione pari al 10% del prezzo offerto, ne darà comunicazione al curatore, il quale organizzerà con il medesimo gestore una procedura competitiva che avrà come base d'asta la più alta offerta migliorativa;
4. l'offerente originario dovrà essere notiziato dal soggetto abilitato e dal curatore del giorno, dell'ora e del luogo in cui si terrà la gara e delle modalità con cui dovrà svolgersi;
5. in caso di mancata presentazione di offerte migliorative nel termine di cui al punto 3, l'offerta originaria si intenderà senz'altro accettata ed il curatore potrà procedere al trasferimento;
6. la proprietà del bene sarà trasferita mediante rogito al momento del pagamento integrale del prezzo entro il termine perentorio, con spese di trasferimento a carico dell'offerente originario o, in caso di gara, dall'aggiudicatario;
7. all'esito della stipula del rogito, cui il curatore è sin d'ora autorizzato ad intervenire nell'interesse della massa dei creditori, il giudice delegato provvederà ad ordinare le cancellazioni a termini dell'art. 108 co. 2, l.f.

ritenuto, pertanto, che possa darsi seguito alla vendita del cespite indicato nella predetta istanza (soltanto) negli indicati termini, e ciò al fine di conseguire dalla relativa liquidazione il massimo realizzo;

precisato che le spese di trasferimento e di cancellazione dei gravami e delle iscrizioni, in ogni caso a cura della curatela, dovranno essere poste a carico dell'offerente o, in caso di gara, dell'aggiudicatario, a tal fine dandosene opportunamente previa informativa all'offerente;

P.Q.M.

autorizza il Curatore a procedere nei suindicati termini alla vendita dei beni descritti nella istanza, nonché, ad aprire un conto corrente appositamente dedicato alla detta vendita con intestazione alla procedura fallimentare ed espressa menzione riferita alla procedura di vendita, e conseguentemente a svolgere le operazioni di addebito e di accredito sia allo sportello sia per via telematica, attingendo i relativi fondi dal conto corrente del Fallimento acceso presso il medesimo istituto di credito.

Taranto, 2 luglio 2024.

Il Giudice Delegato

Giuseppe De Francesca

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it