

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

Sezione Procedura Concorsuali

Fallimento n. 2/2024 R.G.F.

Giudice Delegato: Dott.ssa Federica Lunari

Curatori: Avv. Alessandra Giovetti e Dott. Stefano Chiodino

*

Atto dei Curatori n. 14

**Istanza autorizzativa in merito al preciso piano di vendite dei Beni Immobili in
esecuzione del Programma di Liquidazione**

* * *

Illustrissimo Sig. Giudice Delegato,
i sottoscritti Avv. Alessandra Giovetti e Dott. Stefano Chiodino, nominati quali Curatori
del Fallimento in epigrafe,

espongono quanto segue.

1. PREMESSA.

- 1.1** Con sentenza n. 10/2024 del 30.5.2024, depositata in cancelleria e comunicata in data 9.6.2024, il Tribunale di Tempio Pausania ha dichiarato il Fallimento di [REDACTED], con sede in Santa Teresa di Gallura (SS), [REDACTED] nominando giudice delegato la dott.ssa Cecilia Marino, successivamente sostituita dalla S.V. Ill.ma e Curatori gli scriventi (“**Fallimento**” o “**Procedura**”). Il Fallimento è stato dichiarato in esito alla revoca della procedura di concordato preventivo n. 2/2022 dichiarata aperta con provvedimento del medesimo Tribunale del 21.2.2024 all’esito di una precedente procedura di pre-concordato (“**Concordato**”), nell’ambito della quale gli scriventi hanno ricoperto il ruolo di Commissari Giudiziali.
- 1.2** In data 9.1.2025 gli scriventi Curatori hanno presentato al Giudice Delegato, in assenza del comitato dei creditori, il programma di liquidazione ai sensi dell’art. 104 *ter*, l.fall., con riserva di richiedere apposite autorizzazioni per i singoli atti liquidatori (“**Programma di Liquidazione**”).
- 1.3** Nel Programma di Liquidazione, si dava atto, tra il resto
- che la Società è proprietaria dei seguenti beni immobili, acquisti all’attivo del Fallimento tramite trascrizione della sentenza dichiarativa, oggetto di perizia



di stima depositata dal perito della procedura in data 7.1.2025 (“**Beni Immobili**”):

- (i) struttura ricettivo turistica alberghiera denominata [REDACTED] [REDACTED] sita in Santa Teresa di Gallura, Loc. La Ficaccia – Porto Quadro (“**Complesso Immobiliare Turistico**”, valorizzato nella Perizia in complessivi € **5.920.000** e
- (ii) terreni siti in Comune di Santa Teresa di Gallura (SS) (“**Terreni**”), valorizzati in Perizia in complessivi € **651.100**;

- che, con riferimento ai Beni Immobili, era intendimento dei Curatori procedere alla vendita competitiva degli stessi, suddivisi quantomeno in due lotti (corrispondenti al complesso immobiliare (Lotto 1) e ai terreni¹ (Lotto 2), mediante asta telematica da indirsi *ex art. 107 comma 1 l. fall.* avvalendosi del soggetto specializzato Gruppo Edicom Spa, con costi ad esclusivo carico degli aggiudicatari e senza alcun costo aggiuntivo per la Procedura;
- che, ove approvato il Programma di Liquidazione nei termini sopra descritti, gli scriventi avrebbero provveduto a redigere il bando di vendita e relativi allegati, riservando quindi il deposito di apposita/e istanza/e autorizzativa/e in relazione al preciso piano di vendite con precisazione del termine di cui all’art. 104 *ter* lettera f).

1.4 Con provvedimenti in data 13.1.2025 e 15.1.2025, l’Ill.mo Giudice Delegato, in assenza del comitato dei creditori, ha approvato il Programma di Liquidazione, i Curatori all’esecuzione degli atti ad esso conformi e, in particolare, tra il resto:

“- all’avvio della procedura di vendita dei beni immobili ai sensi dell’art. 107, co. 1, l.f., avvalendosi della società Edicom S.p.a. quale soggetto specializzato (procedura i cui esiti dovranno essere comunicati dall’Istituto al curatore entro cinque giorni dall’aggiudicazione, e dal curatore agli organi della procedura, ai sensi dell’art. 107, co. 5, l.f., entro cinque giorni dalla predetta comunicazione;)”.

1.5 Non è stato possibile costituire il comitato dei creditori per mancanza di un numero sufficiente di disponibilità.

2. PIANO DI VENDITA DEI BENI IMMOBILI.

¹ Con riserva di valutare anche con il Soggetto Specializzato l’opportunità di suddividere i terreni in ulteriori lotti viste le risultanze della Perizia in cui detti terreni sono suddivisi in “gruppi”.



2.1 Facendo seguito a quanto previsto nel Programma di Liquidazione e vista la relativa approvazione, gli scriventi hanno predisposto i seguenti documenti:

- (i) il testo del bando di vendita disciplinante le condizioni della Procedura di Vendita mediante gara telematica da tenersi con l'ausilio del Soggetto Specializzato ("**Bando di Vendita**" - **Allegato 1**),
- (ii) la bozza di contratto di cessione degli Immobili, che costituisce allegato e parte integrante del Bando di Vendita, disciplinante le condizioni di trasferimento degli Immobili (**Allegato 2**), con precisazione che detto testo potrebbe subire modifiche da parte del Notaio Designato, senza tuttavia che ne venga alterata la sostanza.

2.2 Rinviano alla lettura dei documenti allegati, si segnala che è stato previsto quanto segue:

- (i) quale oggetto della Procedura di Vendita, gli Immobili suddivisi nei due lotti individuati nella Perizia, vale a dire
 - Lotto 1 – Complesso Immobiliare Turistico; e
 - Lotto 2 – Terreni,con precisazione, con riferimento al Lotto 1, (i) della presenza di contratto di locazione dello stesso, contestato dalla Procedura per il quale pende giudizio di annullamento/revocatoria/risarcimento del danno e che, pertanto, l'acquirente del Lotto 1 subentrerà nel contratto di locazione e nel giudizio, (ii) la presenza di atto unilaterale di vincolo turistico alberghiero cui l'acquirente sarà soggetto e (iii) che il Complesso Immobiliare Turistico verrà trasferito completo dei beni mobili (arredi) ivi presenti, come descritti in Perizia e valutati unitamente all'immobile in quanto parti integranti degli appartamenti;
- (ii) un prezzo base d'asta (in seguito "**Prezzo Base**") pari al valore individuato dal Perito per ciascuno dei Lotti, ribassando le offerte minime del 25% di detto valore, in considerazione del fatto che si tratta di vendita competitiva priva di garanzie e a condizione di c.d. "Visto e piaciuto"; il tutto, ritenendo quindi efficaci le offerte comprese tra il 75% ed il 100% del Prezzo Base (in seguito "**Offerta Minima**"), oltre oneri di vendita;
- (iii) l'obbligo degli offerenti di versare una cauzione infruttifera di interessi pari al 20% dell'importo offerto;
- (iv) lo svolgimento della Procedura di Vendita con modalità telematica asincrona,



con individuazione del Soggetto Specializzato Edicom S.p.A. quale gestore della vendita telematica;

- (v) l'obbligo dell'aggiudicatario di pagamento delle commissioni del Soggetto Specializzato, come espressamente individuate nel Bando di Vendita;
- (vi) in caso di aggiudicazione, la stipula dei successivi atti notarili di cessione degli immobili avanti a Notaio designato dal Fallimento e quindi scelto dalla Procedura (in seguito, "**Notaio Designato**"), con esecuzione da parte di detto Notaio di tutti gli incombeni conseguenti (ivi inclusa l'effettuazione degli adempimenti materiali di cancellazione dei gravami sugli immobili a seguito di ordine del Giudice Delegato ai sensi dell'art. 108 l. fall.) e con spese a carico dell'aggiudicatario;
- (vii) l'effettuazione di adeguate pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche e sui siti internet individuati dal Soggetto Specializzato nonché su testate nazionali e su canali internazionali al fine di massimizzare la pubblicità della Procedura di Vendita (anche vista la caratteristica di struttura turistica del Lotto 1); inoltre, è prevista la comunicazione del Bando di Vendita ai soggetti che hanno manifestato interesse all'acquisto degli Immobili.

2.3 Il primo tentativo di vendita verrà fissato non appena comunicato il provvedimento autorizzativo alla presente istanza, tenuto conto (i) delle attività del Soggetto Specializzato di accessi presso i Lotti (in fase di organizzazione anche con il gestore dell'attività ricettizia all'interno del Lotto 1) al fine di effettuare report fotografici e di creare (per il Lotto 1) un "tour virtuale", da pubblicare sui siti di pubblicità della procedura di vendita così da rendere maggiormente "appetibili" i beni oggetto di vendita nonché (ii) del termine di pubblicità minimo di legge di 30 giorni indicato nel Bando di Vendita.

2.4 In caso di esito negativo del primo esperimento di vendita, i Curatori chiedono di essere sin d'ora autorizzati ad effettuare ulteriori n. 2 tentativi di vendita (e così, in totale, esperire n. 3 tentativi di vendita), con progressiva riduzione del Prezzo Base e dell'Offerta Minima del 25% rispetto al tentativo precedente, invariate tutte le ulteriori condizioni di cui al Bando di Vendita ed al contratto di cessione; i Curatori si riservano tuttavia la possibilità, in caso di esito negativo del primo e/o del secondo esperimento di vendita, di presentare istanza autorizzativa alla vendita dei terreni (allo stato costituenti il Lotto 2) in molteplici lotti (corrispondenti ai gruppi di terreni indicati in Perizia), ove ciò fosse ritenuto utile, anche di concerto con il Soggetto



Specializzato, ai fini della massimizzazione delle opportunità di vendita dei Terreni.

- 2.5 Gli esperimenti successivi al primo verranno fissati entro un intervallo di tempo compreso tra giorni 45 e giorni 60 dal precedente.
- 2.6 Sull'esito di ciascuno di essi i Curatori relazioneranno gli Organi della Procedura con separata informativa, ai sensi dell'art. 107 comma 5 l. fall. e secondo quanto richiesto dal Giudice Delegato medesimo nel provvedimento del 13.1.2025.
- 2.7 Ove anche il terzo tentativo di vendita dovesse risultare infruttuoso, gli scriventi si riservano di valutare l'opportunità di proseguire nei tentativi di vendita con ribasso maggiore rispetto a quello indicato al punto 2.4 ovvero di valutare un differente piano di vendita ovvero di rinunciare alla liquidazione di tutti o di parte degli immobili ai sensi dell'art. 104 ter l. fall., comma secondo, CCII, formulando apposita istanza autorizzativa.
- 2.8 Il Soggetto Specializzato ha fatto pervenire la lettera di incarico che si allega, il cui contenuto corrisponde a quanto già indicato nella proposta di incarico allegata al Programma di Liquidazione approvato e a quanto riportato nel Bando di Vendita e prevede, in particolare, che *"non sono previste spese a carico della procedura"* (**Allegato 3**) in quanto, per tutte le attività previste dall'incarico, il Soggetto Specializzato applicherà un'unica commissione in percentuale sul prezzo di aggiudicazione dei beni aggiudicati. Detta percentuale è indicata nel Bando di Vendita. Come anticipato, prima di addivenire alla pubblicazione degli atti della Procedura di Vendita, il Soggetto Specializzato effettuerà accessi presso i Lotti (in fase di organizzazione anche con il gestore dell'attività ricettizia all'interno del Lotto 1) al fine di effettuare report fotografici e di creare (per il Lotto 1) un "tour virtuale", da pubblicare sui siti di pubblicità della procedura di vendita così da rendere maggiormente "appetibili" i beni oggetto di vendita.

Tanto premesso, i sottoscritti Curatori, non essendo stato possibile costituire il Comitato dei Creditori per indisponibilità dei creditori a ricoprire tale ruolo,

chiedono

all'Ill.mo Giudice Delegato di essere autorizzati a dar corso alla Procedura Competitiva di Vendita ex art. 107 comma 1 l.fall. dei beni Immobili di titolarità del Fallimento come individuati nella Perizia depositata dal perito ing. Massimo Ceresa, nei termini e alle condizioni di cui alla presente istanza e di cui al Bando di Vendita e relativi allegati (**Allegati 1 e 2**), dando corso ad ogni relativo incombente, avvalendosi del Soggetto



Specializzato Gruppo Edicom S.p.a. quale gestore della vendita telematica (come già autorizzato con l'approvazione del Programma di Liquidazione) per le attività e alle condizioni indicate nel presente atto e nella lettera di incarico allegata (**Allegato 3**) che si chiede di essere autorizzati a sottoscrivere; con riserva di presentare istanza informativa circa l'esito di ciascun esperimento di vendita ed eventualmente autorizzativa a modificare il piano di vendita, ove ritenuto opportuno, nei termini individuati nella presente istanza.

* * *

Si allegano:

- 1) Bando di Vendita;
- 2) Bozza di Contratto (Allegato 2.2. al Bando di Vendita);
- 3) Incarico Soggetto Specializzato.

* * *

Con la massima osservanza.

Torino - Olbia, 13 marzo 2025

I Curatori

Avv. Alessandra Giovetti

Dott. Stefano Chiodino

(Atto firmato digitalmente)

