

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI TORINO

SEZIONE FALLIMENTI

Liquidazione Giudiziale n. 16/2022 '██████████'

Giudice delegato: Dott.ssa Maurizia Giusta

Curatore: Dott. Guido Cresto e mail cresto@studiocbg.it

OGGETTO: Atto n. 65 – Istanza informativa – e, per il caso di ritenuta necessità, di autorizzazione – circa l’esperienza della nuova procedura competitiva del compendio immobiliare di proprietà della Liquidazione Giudiziale ai sensi dell’art. 216, 1° comma, CCI

Illustrissimo Signor Giudice Delegato,

il sottoscritto dott. Guido Cresto, con Studio in Torino, Via Morghen, n. 34, nominato Curatore della Liquidazione Giudiziale in epigrafe,

espone quanto segue.

- 1) ██████████ in liquidazione (“██████████” o “Società”) è società costituita il 12 aprile 2010, con lo scopo di realizzare uno sviluppo immobiliare nel Comune di Finale Ligure, finalizzato alla realizzazione di edilizia residenziale (privata e convenzionata), alberghiera, commerciale, artigianale e terziaria.
- 2) Con sentenza in data 15.11.2022, il Tribunale di Torino ha dichiarato l’apertura della liquidazione giudiziale a carico di ██████████ (“Procedura” o “Liquidazione Giudiziale”).
- 3) ██████████ è proprietaria del compendio immobiliare sito nel Comune di Finale Ligure (SV), viale Rinaldo Piaggio n. 3 e 5, costituente il complesso industriale già sede dello stabilimento della ██████████ con relative aree pertinenziali, attraversato dalla linea ferroviaria Genova Ventimiglia, con collegamento tra le varie parti mediante sottopassaggio, posto tra il torrente Pora, la spiaggia-mare e la strada Provinciale 490, avente due accessi carrabili ed uno pedonale (“Compendio Immobiliare”), meglio descritto – anche con riferimento ai permessi, convenzioni e rapporti in genere che hanno ad oggetto lo stesso – nella perizia di stima e relativi allegati (ivi inclusa la relazione notarile ventennale) già in atti (“Perizia”), attestante un valore del Compendio Immobiliare



individuato in € **13.470.948,00** (con possibile oscillazione del 5% in aumento o in diminuzione, vale a dire “(-5%) 12.797.400€ < **13.470.948€** < 14.144.495€ (+5%)”).

- 4) Giusto quanto previsto nel programma di liquidazione *ex art. 213 CCII* approvato in data 17.4.2023 e giusta autorizzazione del Giudice Delegato in data 7.6.2023, la Procedura ha esperito un primo procedimento competitivo di vendita del Compendio Immobiliare, nell’ambito del quale era previsto un prezzo minimo da offrire (ai fini della formulazione di offerte ammissibili) pari all’importo indicato in Perizia (€ **13.470.948,00** – cd. “*Prezzo Minimo Prima Gara*”), con possibilità di formulare offerte ribassate del 25% (quindi di importo pari ad € **10.103.211,00** – cd. “*Prezzo Minimo Seconda Gara*”) solamente in ipotesi di mancata formulazione di offerte prevedenti detto prezzo di perizia. Detto procedimento competitivo è andato Deserto (“**Procedimento Competitivo Deserto**”).
- 5) Successivamente, è pervenuta un’offerta di acquisto del Compendio Immobiliare per il corrispettivo di € 10.250.000,00 (diecimilioniduecentocinquantamila/00), importo superiore al cd. “*Prezzo Minimo Seconda Gara*” indicato nel Procedimento Competitivo Deserto (“**Offerta Pervenuta**” – **Allegato 1**).
- 6) Giusto quanto previsto nel programma di liquidazione *ex art. 213 CCII* approvato in data 17.4.2023 e tenuto conto del fatto che nell’ambito dell’autorizzazione del Giudice Delegato in data 7.6.2023 era già stato autorizzato l’esperimento di un procedimento competitivo avente come base minima di gara un importo inferiore (€ **10.103.211,00** – cd. “*Prezzo Minimo Seconda Gara*”) a quello indicato nell’Offerta Pervenuta (€ 10.250.000,00), il Curatore intende dare corso ad una procedura competitiva di vendita ai sensi dell’art. 216, 1° comma, CCII (“**Procedura di Vendita**”), finalizzata ad individuare il soggetto al quale vendere il Compendio Immobiliare, avente come prezzo base da offrire l’importo indicato nella Offerta Pervenuta (*i.e.* € **10.250.000,00**).
- 7) L’esponente Curatore, con l’ausilio del legale della Procedura nominato, avv. [REDACTED] ha quindi predisposto:
 - (i) il testo del bando di vendita, disciplinante le condizioni della Procedura di Vendita *ex art. 216, 1° comma, CCII* (in seguito, “**Bando di Vendita**” – **Allegato 2**);
 - (ii) il testo del contratto di cessione, che costituisce allegato e parte integrante del Bando di Vendita, disciplinante le condizioni di trasferimento del Compendio Immobiliare (**Allegato 3**);
 - (iii) gli ulteriori allegati al Bando di Vendita al momento disponibili.
- 8) Rinviando alla lettura dei documenti allegati, si segnala che, in conformità a quanto previsto nel programma di liquidazione *ex art. 213 CCII* approvato in data 17.4.2023 e



nell'autorizzazione del Giudice Delegato in data 7.6.2023 (e salva diversa indicazione della S.V. Ill.ma), è stato previsto quanto segue:

- (i) un prezzo minimo da offrire pari all'importo indicato nell'Offerta Pervenuta, vale a dire € **10.250.000,00** (importo, come detto, superiore al cd. "*Prezzo Minimo Seconda Gara*" indicato nel Procedimento Competitivo Deserto);
- (ii) l'obbligo degli offerenti di versare una cauzione infruttifera di interessi pari al **30%** dell'importo offerto;
- (iii) lo svolgimento della Procedura di Vendita con modalità **telematica asincrona**, essendo stato individuato già nel Programma di Liquidazione quale gestore della vendita telematica **Astalegale.net S.p.A.**, con sede in Piazza Risorgimento 1 a Carate Brianza (MB) ("**Gestore Vendita**");
- (iv) la stipula dell'atto di cessione del Compendio Immobiliare avanti al Notaio **Dott.ssa Caterina Bima di Torino**, con Studio in Torino, corso Duca degli Abruzzi n. 16 (già individuato nel Programma di Liquidazione e nella citata autorizzazione), con esecuzione da parte di detto Notaio di tutti gli oneri conseguenti (ivi inclusa l'effettuazione degli adempimenti materiali di cancellazione dei gravami sul Compendio Immobiliare a seguito di ordine del Giudice Delegato ai sensi dell'art. 217 CCII);
- (v) l'effettuazione di adeguate pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche e siti internet (*astalegale.net; www.spazioaste.it; www.astegiudiziarie.it; www.entitribunali.it; www.immobiliare.it; www.astetribunali24.it*; sito internet del Tribunale di Torino), nonché, per estratto, sui quotidiani *LA STAMPA* edizione nazionale e *Il Sole 24 Ore* Edizione Nazionale e sulla testata bisettimanale *MI TOMORROW*; inoltre, al fine di massimizzare la pubblicità della Procedura di Vendita è prevista la comunicazione a mezzo PEC del Bando di Vendita ai soggetti che avevano manifestato interesse all'acquisto del Compendio Immobiliare (ivi inclusi quelli indicati nel procedimento unitario), nonché al [REDACTED]

[REDACTED] ed alla [REDACTED]

- 9) Nel Bando di Vendita e relativi allegati viene peraltro dato atto delle seguenti problematiche (con previsioni di condizioni di trasferimento che prevedono l'accettazione "*visto e piaciuto, rimossa ogni eccezione*" da parte dell'acquirente e senza rischi per la Procedura in merito):

- (i) contenzioso con il Comune [REDACTED] ("**Comune**") inerente l'IMU dovuta in relazione al Compendio Immobiliare (in relazione al quale la Corte di Giustizia Tributaria di primo grado di Savona ha emesso le sentenze che vengono allegate al



Bando di Vendita, non definitive), con allegazione di relativa domanda di insinuazione al passivo della Procedura¹;

- (ii) contestazioni e comunicazioni del comune aventi ad oggetto lo stato di fatto del Compendio Immobiliare (anche in relazione alla sicurezza dei luoghi);
- (iii) richieste formulate dalla Regione [REDACTED] in ordine a (i) “5 scarichi in alveo (denominati S1, S2, S4, S5, S6) sull’argine destro del Torrente Pora in Comune di Finale Ligure”; e (ii) una “derivazione d’acqua da un pozzo per uso industriale e potabile in Comune di Finale”, con deposito di relative domande di insinuazione al passivo della Procedura;
- (iv) precisazione in relazione al fatto che, rispetto al Compendio Immobiliare, l’unità immobiliare Foglio 42 numero 30 subalterno 2 (o come catastalmente e/o nei pubblici registri effettivamente individuata) non risulta indicata negli atti di provenienza a rogito notaio Ganelli ma solo nell’atto di fusione sempre a rogito stesso notaio in data 20 febbraio 2012, repertorio numero 24.255/16.002; peraltro, la stessa unità immobiliare risulta essere stata inserita in mappa d’ufficio dal Catasto di Savona con variazione numero 2984.1/2011, pratica n. SV0289941 in data 22 novembre 2011 con rendita presunta ai sensi dell’art. 19, comma 10, del D.L. 78/2010 e, di conseguenza, allo stato attuale non è individuabile (“Unità non Individuabile”); a tale proposito, nel Bando di Vendita e relativi allegati, viene precisato quanto segue (in conformità a quanto indicato al punto 1 dell’Offerta Pervenuta): il Compendio Immobiliare ha da intendersi comprensivo dell’Unità non Individuabile, ovvero dei diritti sulla stessa Unità non Individuabile dei quali la Procedura, ora, e prima di lei la [REDACTED] *in bonis*, sia titolare, così come descritto nella Perizia. In particolare, l’Unità non Individuabile farà parte dell’oggetto della vendita solo qualora, al momento della stipula del Contratto di Cessione, il notaio ne abbia accertata l’esistenza e la trasferibilità; in difetto di essa non farà parte dell’oggetto di vendita e non sarà oggetto di trasferimento ma lo

¹ Con riferimento al Compendio Immobiliare, come noto, sussiste un contenzioso con il Comune avanti alla Commissione Tributaria Provinciale (oggi Corte di Giustizia Tributaria di primo grado) di Savona avente ad oggetto l’impugnazione degli avvisi di accertamento e contestuale irrogazione di sanzioni per IUC-IMU relativi al periodo d’imposta 2018-2022, con i quali il Comune [REDACTED] ha richiesto alla Società il pagamento della maggiore IMU asseritamente dovuta sul Compendio Immobiliare, in ragione di un elaborato peritale di parte, che attribuisce al Compendio Immobiliare il valore di € 89.200.000,00 (“Contenzioso IMU”). A seguito della declaratoria di apertura della Liquidazione Giudiziale, il Comune [REDACTED] ha depositato domanda di ammissione al passivo – che vede allegato il citato elaborato peritale di parte – deducendo di essere creditore di [REDACTED] per il complessivo importo di “euro 8.701.718,00, a titolo di Imposta Municipale Propria, I.M.U., relativa alle annualità 2018 – 2019 – 2020 – 2021 e 2022, (di cui euro 4.255.391,39 per imposta, euro 27.953,30 per interessi ed euro 4.418.373,39 per sanzioni)”. Con provvedimento del 16.5.2023, il Giudice Delegato – tenuto conto delle risultanze della Perizia (che ha individuato un valore del Compendio Immobiliare largamente inferiore a quello indicato nell’elaborato peritale di parte prodotto dal Comune) e della pendenza del Contenzioso IMU – ha disposto l’ammissione in via condizionata ex art. 204 CCII dell’eventuale credito del Comune all’esito del Contenzioso IMU, esclusi comunque gli interessi conteggiati successivamente alla sentenza di apertura della Liquidazione Giudiziale. La Liquidazione Giudiziale ha quindi proseguendo il Contenzioso IMU, nel quale sono intervenute le sentenze sopra citate, non definitive.



saranno i diritti e le situazioni di fatto (anche *ex artt. 1140 e 1146 c.c.*) maturati o comunque esistenti sulla stessa Unità Non Individuabile dei quali la Procedura, ora, e prima di lei [REDACTED] *in bonis*, sia titolare.

- 10) Dal punto di vista “procedurale”, il Bando di Vendita risulta conforme con il programma di vendita telematica (detta conformità era già stata confermata dal Gestore Vendita, in relazione al bando di vendita predisposto per il Procedimento Competitivo Deserto, che prevedeva la stessa struttura).

* * *

Tutto quanto premesso, il sottoscritto Curatore,

informa e – per quanto occorrere possa, chiede l’autorizzazione – in merito

- all’esperimento della Procedura di Vendita nei termini di cui alla sopra estesa istanza e secondo il Bando di Vendita (di cui all’**Allegato 2**) e relativi allegati (ivi inclusa la bozza del contratto di cessione di cui all’**Allegato 3**), con ogni conseguente incombente;
- alla conferma della nomina del Notaio dott.ssa Caterina Bima di Torino quale Notaio Designato per la stipula del contratto di cessione e per gli incombenti conseguenti;
- alla conferma di Astalegale.net S.p.A. quale gestore della vendita.

* * *

Si allegano:

Allegato 1: Offerta Pervenuta.

Allegato 2: testo Bando di Vendita.

Allegato 3: testo Contratto di Cessione.

* * *

Con la massima osservanza.

Torino, 1° febbraio 2024

Il Curatore
Dott. Guido Cresto

