



TRIBUNALE DI MASSA
Ufficio Fallimentare

Fallimento N. 33/2019 R. fallimenti

IL GIUDICE DELEGATO

- Vista l'istanza di autorizzazione alla modifica – integrazione del Programma di liquidazione presentata dai curatori, sopra testualmente riportata;
- Visto l'avviso di vendita allegato relativo all'esperimento di vendita del compendio immobiliare;
- Vista la mancata formazione del Comitato dei creditori

AUTORIZZA

La modifica – integrazione del Programma di liquidazione come proposta ed esposta nell'istanza dei curatori, sopra testualmente riportata, precisando che è in linea generale è preferibile la vendita telematica rispetto alla vendita cartacea;

AUTORIZZA

Verificata la conformità della procedura di liquidazione a quanto approvato nel Programma redatto ai sensi dell'art. 104 ter L.Fall., l'esecuzione dell'atto di liquidazione relativo all'esperimento di vendita del compendio immobiliare facente parte dell'attivo della procedura fallimentare con le modalità indicate nell'avviso di vendita allegato all'istanza (l'uno e l'altra sopra testualmente riportati).

Massa, 03.02.2020

Il Giudice delegato
Dott. Alessandro Pellegri



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI MASSA

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento: [REDACTED] (R.F. n. 33/2019)

Giudice Delegato: Dott. Alessandro Pellegri

Curatori: Dott. Marco Pio Lavaggi

Avv. Jacopo Giovanni Valente Cancogni

ISTANZA PER AUTORIZZAZIONE A MODIFICA – INTEGRAZIONE PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE E PER AUTORIZZAZIONE AD ESPERIRE TENTATIVO DI VENDITA

Ill.mo Signor Giudice Delegato,

i sottoscritti avv. Jacopo Giovanni Valente Cancogni e dott. Marco Pio Lavaggi, nominati curatori del fallimento in epigrafe,

Premesso

- Che, con informativa in data 30.12.2019 e successiva integrazione in data 24.01.2020, gli scriventi informavano la S.V. Ill.ma che, alla data della sentenza di fallimento, era pendente, presso il Tribunale di Massa, una procedura esecutiva immobiliare con RGE 30/2017 riguardante il seguente compendio immobiliare, classificato come Lotto Unico, facente parte dell'attivo fallimentare:
 - Unità immobiliare sita nel Comune di Massa, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Massa al Foglio 79, particella 88, categoria D/7, rendita € 8.521,54; Unità immobiliare sita nel Comune di Massa, Viale G. Puccini n. 13/A, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Massa al Foglio 79, particella 51, subalterno 1, categoria D/8, rendita € 1.495,30; Unità immobiliare sita nel Comune di Massa, censita al Catasto Terreni del Comune di Massa al Foglio 79, particella 89, qualità SEMIN. ARBOR., classe 2, superficie catastale 3.140 mq., reddito dominicale: € 31,62, reddito agrario: € 9,73;



Unità immobiliare sita nel Comune di Massa, Via dei Margini, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Massa al Foglio 79, particella 466, categoria AREA URBANA, consistenza 4.389 mq; Unità immobiliare sita nel Comune di Massa, Via dei Margini, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Massa al Foglio 79, particella 467, categoria AREA URBANA, consistenza 71 mq.,

e che, per quanto meglio specificato nelle suddette informative, all'udienza del 18.12.2019, avanti l'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni, Dott.ssa Elisa Pinna, l'avv. Matteo Nerbi, legale della procedura fallimentare, chiedeva che venisse dichiarata l'improseguibilità della procedura esecutiva e, in ultimo, che in data 20.12.2019 il G. E., a scioglimento della riserva del 18.12.2019, dichiarava l'improcedibilità della procedura esecutiva n.30/2017;

- che, pertanto, l'attività di liquidazione del compendio immobiliare deve essere svolta all'interno della procedura fallimentare;
- che il programma di liquidazione, depositato in data 18.09.2019, in relazione alla modalità di liquidazione dei beni immobili al paragrafo 8.1 così disponeva:

"Come esposto al par. 3.1, l'unico bene immobile facente parte dell'attivo della procedura risulta il compendio immobiliare meglio descritto nello stesso paragrafo. Si è anche, più volte, evidenziato che tale immobile è stato oggetto di pignoramento immobiliare ed è attualmente sottoposto procedura esecutiva immobiliare con R.G.E. 30/2017 che è stata riassunta (dopo la sospensione a seguito della presentazione di domanda di concordato) ed in cui i curatori sono subentrati costituendosi in giudizio a mezzo legale di fiducia".

- Che, è quindi necessario integrare - modificare il programma di liquidazione e sottoporlo alla approvazione della S.V. Ill.ma in considerazione della mancata formazione del Comitato dei creditori;
- Che gli scriventi ritengono di poter così integrare - modificare il punto 8.1 del suddetto programma di liquidazione:



"8.1

Gli immobili sia in lotto unico che suddivisi in più lotti saranno, comunque, liquidati secondo quanto richiesto dall'art. 107, co. 1 L.Fall. con le modalità previste dal c.p.c. e nel rispetto di quanto indicato dall'Ill.mo Sig. Giudice Delegato del Tribunale di Massa, anche per ciò che riguarda le forme pubblicitarie. Unica eccezione, oltre a quanto precisato successivamente nel caso in cui pervenga una offerta irrevocabile di acquisto, può essere, previa autorizzazione da parte dell'Ill.mo Sig. Giudice Delegato, il non utilizzo della modalità telematica, in particolare per la presentazione delle offerte.

Nel caso in cui dalla perizia emergano difformità urbanistiche/edilizie tali da mettere a repentaglio la libera commerciabilità del bene, le vendite dei beni immobili potranno essere effettuate dal Giudice Delegato secondo le disposizioni del codice di procedura civile, con delega delle operazioni ai sensi dell'art. 591 bis ss. c.p.c. a notai, commercialisti o avvocati con comprovata esperienza di professionisti delegati nel settore delle esecuzioni immobiliari.

Nell'eventualità che si creino le condizioni per una vendita al di fuori della procedura competitiva come sopra indicata, e sempre che tale modalità comporti un vantaggio per la procedura, l'eventuale offerta dovrà pervenire sotto forma di "proposta irrevocabile di acquisto" che dovrà essere sottoposta al parere preventivo e vincolante del Comitato dei creditori, se formato, nonché sottoposto all'autorizzazione del Giudice Delegato.

Una volta ottenuta l'autorizzazione all'accoglimento della proposta da parte del Giudice Delegato, dovrà essere effettuata una adeguata pubblicità della offerta d'acquisto con le modalità previste per le procedure esecutive immobiliari pubblicando un "Invito a presentare offerte migliorative" entro un periodo di tempo non inferiore a quarantacinque giorni dalla data della pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche.

Scaduto il termine senza che siano state effettuate offerte migliorative il



curatore procederà al perfezionamento della vendita dopo aver dato adeguata informazione al Giudice Delegato.

Nel caso, invece, pervengano, nel periodo stabilito, offerte migliorative che dovranno essere depositate nei modi e nei termini indicati nell' "Invito a presentare offerte migliorative", i curatori procederanno con la vendita senza incanto, in modalità telematica se prevista oppure in modalità non telematica, alla data fissata nello stesso invito. La vendita senza incanto sarà regolata dalle norme del c.p.c. e da quanto indicato nell' "Invito a presentare offerte migliorative" approvato dal Giudice Delegato.

Qualora la vendita sia andata a buon fine e non sussistano impedimenti di cui agli artt. 107, co. 4 e 108, co. 1 della L. Fall., i curatori provvederanno al deposito della relativa documentazione, come richiesto dall'art. 107, comma 5 L.Fall., e successivamente al suo perfezionamento".

- Che i sottoscritti curatori intendono procedere ad effettuare un primo tentativo di vendita con una base d'asta già indicata nelle citate informative del 30.12.2019 e 24.01.2020;
- Che la S.V. III.ma, con provvedimento in data 10.01.2020, ha disposto che "nulla osta alla vendita del lotto al prezzo base così come indicato" nella informativa dei curatori;
- Che la modifica del Programma di Liquidazione deve essere approvato dal Comitato dei Creditori o in sua assenza dal Giudice Delegato;
- Che, come detto, il Comitato dei Creditori non si è potuto formare e che pertanto la modifica deve essere autorizzata dal Giudice Delegato;
- Che, conseguita la suddetta autorizzazione alla modifica – integrazione del Programma di liquidazione, al fine di procedere al tentativo di liquidazione del compendio immobiliare con pubblicazione di avviso di vendita, è necessario ottenere l'autorizzazione della S.V. III.ma;

Tutto ciò premesso

I sottoscritti curatori, presentano rispettosa istanza alla S.V. III.ma, affinché, approvi la sopra esposta modifica-integrazione al Programma di Liquidazione ex art. 104 ter L.F., nonché, verificata la conseguente



conformità allo stesso Programma di liquidazione, autorizzi i curatori a procedere alla liquidazione del compendio immobiliare sito in Massa, come meglio identificato nell'allegato avviso di vendita.

Con la massima osservanza.

Massa, li 31.01.2020

I Curatori

Avv. Jacopo Giovanni Valente Cancogni
Dott. Marco Pio Lavaggi

