

TRIBUNALE DI PRATO
materia fallimentare

CONCORDATO PREVENTIVO OMOLOGATO

N. 23/2013 R.G.

G.D. DOTT.SSA MARIA NOVELLA LEGNAIOLI
CC.GG. DOTT.RI STEFANO CONTI E FABIO TEMPESTINI
LL.GG. DOTT. ANDREA FRAZZI E AVV. MARCO SANTINI

~~*~*~*~*

ISTANZA PER VENDITA DI BENI IMMOBILI

~~*~*~*~*

I liquidatori giudiziali chiedono autorizzazione a procedere alla vendita di beni immobili di proprietà della società in concordato attraverso asta telematica notarile con successiva vendita a seguito dell'aggiudicazione (la vendita prevede la presentazione di offerte e la partecipazione all'incanto anche da remoto; l'intervento del notaio per il perfezionamento della vendita non comporta alcun costo aggiuntivo per la procedura)

~~*~*~*~*

Premessa

Il comitato dei creditori nominato con il decreto di omologa 22.7.2015 non si è ancora costituito né tutti i membri hanno riscontrato formalmente le richieste degli altri organi della procedura. Pare rendersi dunque necessaria allo stato la supplenza del giudice delegato.

~~*~*~*~*

1. La società è proprietaria, tra gli altri, dei seguenti beni immobili:
 - 1.1. fabbricato sito in Alfianello (BS), via dei Tigli n. 2-10, prevalentemente di un piano fuori terra, ad eccezione di una zona a due piani dove trovano collocazione gli uffici amministrativi. Posta al confine della proprietà insiste una cabina elettrica di trasformazione in uso all'Enel, alloggiata in una piccola costruzione di un solo piano fuori terra. Il complesso edilizio è suddiviso in due unità immobiliari: quella principale destinata a magazzino logistico attrezzato per alimentari e l'altra destinata a cabina elettrica di trasformazione;
 - 1.2. fabbricato di due piani fuori terra, realizzato all'interno di un'area di pertinenza esclusiva di forma rettangolare sistemata a giardino, libero su quattro lati, posto in prossimità del lungo mare di Marina di Massa, prospiciente la via Roma, 387, occupato da un'unica unità immobiliare con destinazione produttiva, più specificatamente "centrale telefonica di commutazione Telecom" disposta su due piani collegati fra loro da scala interna. Il piano terra è diviso in due volumi separati da un portico, mentre il piano superiore si presenta come unico corpo di fabbrica;
 - 1.3. fabbricato di tre piani fuori terra, oltre piano interrato, posto all'interno di un lotto di terreno di forma quadrangolare, prospiciente un ampio parcheggio pubblico in fregio



alla via L. Signorelli, nella zona periferica residenziale di S. Maria a Cintoia, nel comune di Firenze. Il fabbricato è occupato da un'unica unità immobiliare con destinazione produttiva, più specificatamente "centrale telefonica di commutazione Telecom" dotata di un accesso principale dal piazzale che la circonda sui quattro lati, in parte pavimentato e in parte sistemato a giardino, è disposta su quattro livelli collegati fra loro da scala interna e ascensore;

1.4. fabbricato su tre piani fuori terra, posto nel centro storico di Guastalla (RE). L'edificio ha una facciata sulla via C. Pisacane, due sulla piazza Repubblica e una in aderenza; la facciata posteriore prospetta su una piccola area di pertinenza carrabile con accesso dalla piazza suddetta. Al fabbricato occupato da un'unica unità immobiliare con destinazione produttiva/opificio, più specificatamente "centrale telefonica di commutazione Telecom", si accede dal portone sulla via C. Pisacane e dalla pertinenza scoperta tergale. L'edificio è disposto su tre livelli collegati fra loro da scala interna;

1.5. fabbricato su tre piani fuori terra, oltre a piano seminterrato e piano copertura, posto all'interno di un lotto di terreno di forma irregolare quasi del tutto costruito, collocato fra le due carreggiate dell'ampio viale Caduti per la Resistenza n. 350 (rampa carrabile n. 356), nella zona periferica sud, località Spinaceto, comune di Roma. Il fabbricato è suddiviso catastalmente in due unità immobiliari: quella principale e di maggiore consistenza, avente destinazione produttiva, più specificatamente "centrale telefonica di commutazione Telecom"; quella di minore consistenza, destinata a cabina elettrica di trasformazione a servizio dell'Acea. Detto edificio, dotato di vari accessi, dal piazzale non asfaltato posto sul lato nord e dalla rampa carrabile, posta sul lato sud, è disposto su quattro livelli, oltre a copertura, dei quali quelli fuori terra collegati fra loro da vano scala/ascensore e quello seminterrato da ulteriore scala;

1.6. fabbricato su due piani fuori terra, posto all'interno di un lotto di terreno di forma rettangolare, prospiciente la via Tonfano n. 274, in zona residenziale a poche centinaia di metri dal mare nella frazione di Tonfano, comune di Pietrasanta (LU). Il fabbricato è occupato da un'unica unità immobiliare con destinazione produttiva, più specificatamente "centrale telefonica di commutazione Telecom" dotata di un accesso dal piazzale, in parte asfaltato ed in parte sistemato a giardino, che la circonda sui quattro lati, è disposta su due livelli collegati fra loro da scala interna;

1.7. fabbricato suddiviso in due unità immobiliari, complessivamente di due piani fuori terra, oltre a piano interrato, quest'ultimo con destinazione depositi e autorimesse. Esso, insistente su un'area di pertinenza esclusiva pavimentata in asfalto, è libero su quattro lati, con affaccio sul fronte stradale di via A. Robbiani n. 21 in Soresina (CR).

pertinenza, ad eccezione di un piccolo piazzale scoperto tergale. I locali che costituiscono l'immobile, disposti sui cinque livelli, compreso l'interrato che si sviluppa solo sotto il corpo del fabbricato frontistante la via Crispi, sono collegati fra loro da una scala interna;

1.11. fabbricato di pianta regolare e due piani fuori terra, posto all'interno di un lotto di terreno di forma rettangolare, prospiciente la via Bologna n. 8/10/12, nella zona centrale della frazione di "Marotta", comune di Mondolfo (PU). Il fabbricato è occupato da un'unica unità immobiliare con destinazione produttiva/opificio, più specificatamente "centrale telefonica di commutazione Telecom" dotata di vari accessi dal piazzale asfaltato che la circonda sui quattro lati, è disposta su due livelli collegati fra loro da scala interna;

2. stato occupazionale dei beni:

2.1. il bene descritto *supra* 1.1 risulta allo stato libero e la consistenza immobiliare non fa parte di condominio; è già stato eseguito un esperimento di vendita infruttuoso.

2.2. il bene descritto *supra* 1.2 risulta occupato dalle infrastrutture telefoniche di Telecom Italia spa in forza del contratto di locazione stipulato in data 1.12.2005, registrato all'agenzia delle entrate di Formia in data 9.12.2005 al n. 4.386. Durata della locazione 9 anni con decorrenza dal 1.12.2005, tacitamente prorogabile agli stessi termini per ulteriori 6 anni, salvo disdetta, quindi di fatto attualmente prorogato al 30.11.2020;

2.3. il bene descritto *supra* 1.3 risulta occupato dalle infrastrutture telefoniche di Telecom Italia spa in forza del contratto di locazione in data 1.12.2005, registrato all'agenzia delle entrate di Formia in data 9.12.2005 al n. 4.546. Durata della locazione 9 anni con decorrenza dal 1.12.2005, tacitamente prorogabile agli stessi termini per ulteriori 6 anni, salvo disdetta, quindi di fatto attualmente prorogato al 30.11.2020;

2.4. il bene descritto *supra* 1.4 risulta occupato dalle infrastrutture telefoniche di Telecom Italia spa in forza del contratto di locazione in data 1.12.2005, registrato all'agenzia delle entrate di Formia in data 9.12.2005 al n. 4.080. Durata della locazione 9 anni con decorrenza dal 1.12.2005, tacitamente prorogabile agli stessi termini per ulteriori 6 anni, salvo disdetta, quindi di fatto attualmente prorogato al 30.11.2020;

2.5. il bene descritto *supra* 1.5 risulta occupato dalle infrastrutture telefoniche di Telecom Italia spa in forza del contratto di locazione in data 29.10.2002, registrato all'agenzia delle entrate di Milano 1 in data 15.11.2002 al n. 6.721. Durata della locazione 19 anni con decorrenza dal 1.11.2002, tacitamente prorogabile agli stessi termini per ulteriori 6 anni, salvo disdetta, quindi di fatto attualmente prorogato al 31.10.2021;



Il fabbricato è occupato dall'unità immobiliare principale e di maggiore consistenza, avente destinazione produttiva/opificio, più specificatamente "centrale telefonica di commutazione Telecom", e dalla cabina elettrica di trasformazione a servizio dell'Enel. L'edificio si presenta con il lato più corto sul fronte stradale, dal quale si accede mediante ingresso carrabile e pedonale, e si sviluppa nell'area di pertinenza con pianta ad "S". Sulla sinistra del fronte stradale si apre un cancello per l'accesso degli autoveicoli al piazzale. L'edificio è collegato verticalmente a mezzo di tre vani scala;

1.8. fabbricato di pianta regolare in parte di due e in parte di tre piani fuori terra, posto all'interno di un lotto di terreno di forma rettangolare, collocato in seconda schiera rispetto al viale della Pineta, n.c. 9/8, nella zona periferica sud, pressi stadio adriatico, comune di Pescara. Il fabbricato è occupato da un'unica unità immobiliare con destinazione produttiva/opificio, più specificatamente "centrale telefonica di commutazione Telecom" dotata di vari accessi dal piazzale asfaltato che la circonda sui quattro lati, è disposta su tre livelli, collegati fra loro da due diverse scala interne che servono i rispettivi corpi di fabbrica che costituiscono l'edificio;

1.9. complesso immobiliare formato da tre fabbricati diversi: due di consistenti dimensioni ed un piccolo fabbricato accessorio, tutti di pianta regolare posti all'interno di un lotto di terreno di forma irregolare trapezoidale, con accesso dal fondo della via Sticchi, in zona semiperiferica, comune di Tolentino (MC). I tre corpi di fabbrica, che formano un'unica unità immobiliare, con destinazione produttiva/opificio, più specificatamente "centrale telefonica di commutazione Telecom", sono dotati di vari accessi dal piazzale asfaltato che li circonda su tutti i quattro lati, sul quale insiste anche un traliccio metallico porta antenne telefoniche per telecomunicazioni; si precisa che detto piazzale è interamente recintato da una recinzione originaria e successivamente è stato suddiviso in due porzioni, aventi accessi separati all'interno dell'accesso principale, con una recinzione in paletti di ferro e rete metallica;

1.10. fabbricato di pianta regolare in parte di quattro piani fuori terra (sul fronte principale) e in parte di due piani fuori terra (sul fronte tergale), oltre a piano interrato, posto all'interno del tessuto urbano cittadino, in zona semicentrale sud/ovest, fra via Francesco Crispi n. 197 (fronte principale) e via Nicola De Crescenzo, comune di Bari. Il fabbricato è occupato da un'unica unità immobiliare con destinazione produttiva, più specificatamente "centrale telefonica di commutazione Telecom", dotata di accesso principale da via F. Crispi e vari accessi secondari tergal (da via N. De Crescenzo), copre quasi completamente il lotto di

- 2.6. il bene descritto *supra* 1.6 risulta occupato dalle infrastrutture telefoniche di Telecom Italia spa in forza del contratto di locazione in data 1.12.2005, registrato all'agenzia delle entrate di Formia in data 9.12.2005 al n. 4.135. Durata della locazione 6 anni con decorrenza dal 1.12.2005, tacitamente prorogabile agli stessi termini per ulteriori 6 anni, salvo disdetta, quindi di fatto attualmente prorogato al 30.11.2023;
- 2.7. il bene descritto *supra* 1.7 risulta occupato dalle infrastrutture telefoniche di Telecom Italia spa in forza del contratto di locazione in data 29.11.2000. Durata della locazione 21 anni con decorrenza dal 1.12.2000, tacitamente prorogabile agli stessi termini per ulteriori 6 anni, salvo disdetta, quindi di fatto attualmente prorogato al 30.11.2021;
- 2.8. il bene descritto *supra* 1.8 risulta occupato dalle infrastrutture telefoniche di Telecom Italia spa in forza del contratto di locazione in data 29.10.2002. Durata della locazione 19 anni con decorrenza dal 1.11.2002, tacitamente prorogabile agli stessi termini per ulteriori 6 anni, salvo disdetta, quindi di fatto attualmente prorogato al 31.10.2021;
- 2.9. il bene descritto *supra* 1.9 risulta occupato dalle infrastrutture telefoniche di Telecom Italia spa in forza del contratto di locazione in data 1.3.2006. Durata della locazione 15 anni con decorrenza dal 1.12.2005 e termine al 30.11.2020, tacitamente prorogabile agli stessi termini per ulteriori 6 anni;
- 2.10. il bene descritto *supra* 1.10 risulta occupato dalle infrastrutture telefoniche di Telecom Italia spa in forza del contratto di locazione in data 29.11.2000. Durata della locazione 21 anni con decorrenza dal 1.12.2000 e termine al 30.11.2021, tacitamente prorogabile agli stessi termini per ulteriori 6 anni;
- 2.11. il bene descritto *supra* 1.11 risulta occupato dalle infrastrutture telefoniche di Telecom Italia spa in forza del contratto di locazione in data 1.12.2005. Durata della locazione 9 anni con decorrenza dal 1.12.2005, tacitamente prorogabile agli stessi termini per ulteriori 6 anni, salvo disdetta, quindi di fatto attualmente prorogato al 30.11.2020.

3. Le perizie di stima sui beni descritti *supra* 1 redatte dall'arch. Michelangelo Brachi e dal geom. Giacomo Gacci, già agli della procedura, per conto della stessa in fase anteriore all'omologa hanno fissato i più probabili valori di mercato dei beni come segue:

- 3.1. in euro 4.312.000 quanto all'immobile *supra* 1.1 posto in Alfianello; il bene sarà staggito con ribasso del 20% trattandosi del secondo tentativo di vendita;
- 3.2. in euro 1.370.000 quanto all'immobile *supra* 1.2 posto in Marina di Massa;
- 3.3. in euro 1.965.000 quanto all'immobile *supra* 1.3 posto in Santa Maria a Cintoia, Firenze;



- 3.4. in euro 500.000 quanto all'immobile *supra* 1.4 posto in Guastalla;
- 3.5. in euro 2.160.000 quanto all'immobile *supra* 1.5 posto in Spinaceto, Roma;
- 3.6. in euro 1.255.000 quanto all'immobile *supra* 1.6 posto in Tonfano, Pietrasanta (LU);
- 3.7. in euro 2.275.000 quanto all'immobile *supra* 1.7 posto in Soresina (CR);
- 3.8. in euro 1.415.000 quanto all'immobile *supra* 1.8 posto in Stadio Adriatico, Pescara;
- 3.9. in euro 1.265.000 quanto all'immobile *supra* 1.9 posto in Tolentino (MC);
- 3.10. in euro 2.060.000 quanto all'immobile *supra* 1.10 posto in Bari;
- 3.11. in euro 515.000 quanto all'immobile *supra* 1.11 posto in Marotta, Mondolfo (PU).

4. Pare opportuno oltre che conforme al piano concordatario procedere alla vendita degli stessi ai sensi dell'art. 107 l.f. e non secondo le modalità del cpc. Più in particolare, parrebbe opportuno procedere alla vendita attraverso un'asta telematica notarile (sistema R.A.N. del Consiglio Nazionale del Notariato) con successiva vendita a seguito dell'aggiudicazione, metodologia che consente la presentazione delle offerte e la partecipazione all'incanto anche da remoto; la procedura di vendita potrà prevedere anche la presentazione di offerte inferiori del 20% alla base d'asta, che verranno considerate utili per l'instaurazione della gara tra offerenti solo nel caso in cui sia andata deserta l'asta a prezzo base. In questo caso, la migliore offerta che non avesse superato il prezzo base, resterà vincolante per l'offerente nei trenta giorni successivi all'esperimento dell'incanto per la necessaria approvazione da parte degli organi della procedura. L'intervento del notaio per il perfezionamento della vendita non comporta nessun costo aggiuntivo per la procedura.

5. Il notaio dott. Francesco D'Ambrosi di Prato pare possa utilmente assistere la procedura per l'esperimento delle R.A.N., il quale ha già dato manifestato la propria disponibilità.

6. In merito alle forme pubblicitarie, considerato il pregio e l'ubicazione dei beni, parrebbe opportuno affiancare alle tradizionali modalità (siti internet www.astalegale.net e www.astegiudiziarie.it; bollettino ufficiale delle aste giudiziarie gestito dall'Is.Ve.G. di Firenze ed il quotidiano Il Corriere Fiorentino) n. 1 uscita sul quotidiano ILSOLE 24ORE pagina "Tribunali d'Italia", oltre che in tutti i modi in cui i liquidatori giudiziali riterranno opportuno/efficace-efficiente.

~~*~*~*~*~*

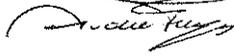
Per praticità e per favorire la celerità degli adempimenti i commissari liquidatori hanno chiesto il parere dei commissari giudiziali prima del deposito in modo da procedere a un unico invio cumulativo, i quali lo rassegnano favorevole sottoscrivendo in calce.

~~*~*~*~*~*

Prato, 15 ottobre 2018



(DOTT. ANDREA FRAZZI)



(AVV. MARCO SANTINI)

PER PARERE FAVOREVOLE

(DOTT. STEFANO CONTI)



(DOTT. FABIO TEMPESTINI)

