

N. R.G. 23/2013



TRIBUNALE ORDINARIO di PRATO

Sezione Fallimentare Ufficio di Prato FALLIMENTARE

Il Giudice Delegato, Dott.ssa Maria Novella Legnaioli,

Sulla istanza per la vendita dell'immobile sito in Firenze Lungarno Corsini 6 depositata dai liquidatori in data 16.4.19;

Letto il parere dei commissari giudiziali;

Rilevato che nella istanza si prospettano due diverse modalità di regolazione della vendita: 1) una più conservativa che tiene conto della esistenza di un contratto preliminare con la società ed evita il rischio di un contenzioso con la promissaria acquirente e di eventuali costi (restituzione del doppio della caparra, risarcimento del maggior danno, spese di lite); 2) l'altra che prevede l'immediata messa in vendita del bene con procedura competitiva alla luce del fatto che il contratto non è opponibile alla procedura (che quindi potrebbe vendere il bene a terzi con il rischio però dei costi sopra menzionati), è privo di data certa e, in modo anomalo, non prevede un termine per l'adempimento, oltre a essere stato stipulato nel contesto di una transazione tra e altre società riferibili agli amministratori di questa, i cui proventi sono stati distribuiti a tutto svantaggio essa inoltre evidenzia i crediti ingenti, anche risarcitori, nei confronti dei predetti amministratori;

Osservato che:

-entrambe le soluzioni prospettate si fondano su valide motivazioni che sono espresse sia nell'istanza sia nel parere dei commissari;



-la prima soluzione risulta meno rischiosa, ma potrebbe comportare uno stallo nella vendita (con maturazione di costi ingenti per imposte e manutenzione), qualora la promissaria acquirente volesse dare esecuzione al preliminare;

-la seconda soluzione comporta il rischio evidenziato al punto 1) tuttavia consentirebbe di vendere immediatamente il bene, senza alcun rischio per l'aggiudicatario cui il contratto, non trascritto, non sarebbe opponibile; eviterebbe la maturazione di spese per tasse e conservazione; nel caso di controversia con il promissario acquirente la vendita competitiva potrebbe essere anche interrotta dando corso al preliminare o al suo scioglimento; oppure potrebbe essere avviata una soluzione transattiva tenuto conto degli intricati rapporti tra le parti e del contesto in cui è stato stipulato il preliminare; va osservato anche che la promissaria acquirente non ha mai chiesto l'esecuzione del preliminare;

Tutto ciò osservato,

ritiene

maggiormente conveniente per la procedura procedere come da ipotesi sub 2).

Prato, 1 ottobre 2019

Il Giudice Delegato

Dott.ssa Maria Novella Legnaioli

