

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PRATO**

**FALLIMENTO N° 128/2019**

“

”

SENTENZA DEL 24 DICEMBRE 2019

GIUDICE DELEGATO: **DOTT.SSA COSTANZA COMUNALE**

CURATORE: **DOTT. FABIO TEMPESTINI**

\* \* \* \* \*

**ISTANZA DI VENDITA DELL'IMMOBILE DI PROPRIETÀ DELLA  
SOCIETÀ FALLITA E NOMINA PROFESSIONISTA DELEGATO**

\* \* \* \* \*

Ill.mo Sig. Giudice Delegato,

il sottoscritto Dott. Fabio Tempestini, Curatore del Fallimento in epigrafe,

**PREMESSO CHE**

- la società fallita risulta proprietaria di un complesso immobiliare denominato “Loretino”, sito in Carmignano (PO), via Calcinaia, dimora storica di particolare pregio ed annessa ad un ampio parco alberato di proprietà;
- il perito stimatore incaricato, Geom. Giacomo Gacci, con perizia consegnata in data 07/12/2020, ha determinato in euro 3.190.000 il valore di stima (*all. perizia sub 1*);
- il Programma di Liquidazione approvato dal Comitato dei Creditori prevede la realizzazione di **procedura competitiva senza incanto dell'intero compendio immobiliare, in lotto unico, da affidarsi ad un professionista iscritto all'elenco di cui all'art. 179-ter disp. att. c.p.c.** e articolata come segue:
  - ♦ per il primo tentativo di vendita, fissazione del **prezzo base d'asta pari al valore di stima** individuato dal perito incaricato, con offerta minima residuale non inferiore al 75% del prezzo base;
  - ♦ per il secondo tentativo di vendita, **riduzione del 15% del prezzo base d'asta** precedente, con offerta minima residuale non inferiore al 75% del nuovo prezzo base;



♦ per i tentativi di vendita successivi, riduzione del 20% del prezzo base d’asta applicato nell’ultimo tentativo di vendita rimasto infruttuoso, con offerta minima residuale non inferiore all’80% del prezzo base d’asta; con facoltà di effettuare una vendita con invito a presentare offerte migliorative ove pervenga un’offerta irrevocabile d’acquisto per l’intero complesso immobiliare ad un prezzo pari al valore di stima o pari al prezzo base d’asta da applicarsi al successivo tentativo di vendita, previa approvazione specifica degli Organi della Procedura (*allegato estratto PdL sub 2*);

#### CONSIDERATO CHE

- si rende necessario dare avvio alle operazioni di vendita del compendio immobiliare di proprietà della società fallita;
- trattandosi di un bene di particolare pregio e con caratteristiche peculiari, potrebbe essere opportuno prevedere nell’ordinanza di vendita la possibilità di avvalersi anche di modalità non telematiche per lo svolgimento della vendita competitiva;

Tutto ciò premesso e considerato, il sottoscritto

#### FA ISTANZA

affinché la S.V. Ill.ma, verificata la conformità dell’atto al Programma di Liquidazione approvato, voglia **autorizzare la vendita del compendio immobiliare di proprietà della società fallita** nelle modalità dallo stesso previste nonché **nominare il Notaio Dott. Francesco D’Ambrosi quale professionista delegato alla vendita.**

Prato, 17 marzo 2021

Con Ossequi

Il Curatore

Dott. Fabio Tempestini

Allegati:

- 1) perizia immobiliare;
- 2) estratto Programma di Liquidazione.



**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PRATO**

**FALLIMENTO N° 128/2019**

“

**SENTENZA DEL 24 DICEMBRE 2019**

**GIUDICE DELEGATO: DOTT. ENRICO CAPANNA**

**CURATORE: DOTT. FABIO TEMPESTINI**

\* \* \* \* \*

**ISTANZA DI AUTORIZZAZIONE ALLA VENDITA DELL'IMMOBILE E  
NOMINA SOCIETÀ SPECIALIZZATA NEPRIX SRL**

\* \* \* \* \*

Ill.mo Sig. Giudice Delegato,

il sottoscritto Dott. Fabio Tempestini, Curatore del Fallimento in epigrafe,

**PREMESSO CHE**

- la società fallita risulta proprietaria di un complesso immobiliare denominato “Loretino”, sito in Carmignano (PO), via Calcinaia, dimora storica di particolare pregio ed annessa ad un ampio parco alberato di proprietà, il cui valore di stima è stato determinato in euro 3.190.000;
- il Programma di Liquidazione approvato dal Comitato dei Creditori prevede la realizzazione di procedura competitiva senza incanto dell'intero compendio immobiliare, in lotto unico, da affidarsi ad un professionista iscritto all'elenco di cui all'art. 179-ter disp. att. c.p.c. e articolata come segue:
  - ♦ per il primo tentativo di vendita, fissazione del prezzo base d'asta pari al valore di stima individuato dal perito incaricato, con offerta minima residuale non inferiore al 75% del prezzo base;
  - ♦ per il secondo tentativo di vendita, riduzione del 15% del prezzo base d'asta precedente, con offerta minima residuale non inferiore al 75% del nuovo prezzo base;
  - ♦ per i tentativi di vendita successivi, riduzione del 20% del prezzo base d'asta applicato nell'ultimo tentativo di vendita rimasto infruttuoso, con offerta minima residuale non inferiore all'80% del prezzo base d'asta;con facoltà di effettuare una vendita con invito a presentare offerte migliorative ove pervenga un'offerta irrevocabile d'acquisto per l'intero complesso immobiliare ad



- un prezzo pari al valore di stima o pari al prezzo base d’asta da applicarsi al successivo tentativo di vendita, previa approvazione specifica degli Organi della Procedura (*allegato estratto PdL sub 1*);
- con provvedimento del 26/03/2021 il Giudice Delegato dott.ssa Costanza Comunale, verificata la conformità dell’atto al Programma di Liquidazione approvato, ha autorizzato la vendita dell’immobile di proprietà e nominato il notaio Dott. Francesco D0Ambrosi quale professionista delegato (*allegato provvedimento GD 26/03/2021 sub 2*);

#### PREMESSO INOLTRE CHE

- nel novembre scorso il Comitato dei Creditori (due componenti su tre, il terzo non ha risposto) ha approvato una **integrazione del Programma di Liquidazione** nella parte che prevede **l’affidamento ad un soggetto specializzato dell’incarico di provvedere, oltre che alla gestione delle visite, anche alla promozione e pubblicizzazione della vendita** – mediante strumenti di pubblicità più efficaci (siti specializzati anche su rete internazionale, *mailing list, virtual tour*) ed idonei ad una maggiore visibilità della vendita – **nonché assistere la Curatela e il notaio delegato nello svolgimento delle operazioni di vendita** (*allegato parere CdC sub 3*);
- è stata quindi autorizzato **l’affidamento dell’incarico alla società specializzata Neprix Srl.**

Tutto ciò premesso, il sottoscritto

#### FA ISTANZA

affinché la S.V. Ill.ma, verificata la conformità dell’atto al Programma di Liquidazione approvato così come recentemente modificato, **autorizzare la Curatela e il notaio delegato a dare corso alle operazioni di vendita** avvalendosi dell’assistenza della società **NEPRIX Srl** per le attività sopra descritte.

Prato, 9 dicembre 2021

Con Ossequi

Il Curatore

Dott. Fabio Tempestini

*Allegati:*

- 1) *estratto Programma di Liquidazione;*
- 2) *autorizzazione alla vendita 26/03/2021;*
- 3) *Approvazione rettifica Programma CdC.*

