

ISTANZA N. 003
01/10/2024

Descrizione: DEPOSITO OFFERTA RICEVUTA E ISTANZA PER
AUTORIZZAZIONE VENDITA CON INVITO OFFERTE
MIGLIORATIVE

Procedura: CAFFE' BAINDOUCHE DI [REDACTED] & C.
SNC + 3 1/2021 Nr

Tipologia Procedura: Liquidazione del patrimonio

Giudice Delegato: Dott.ssa Sara Trabalza

Liquidatore: Dott. Massimiliano Piselli



TRIBUNALE DI SPOLETO

UFFICIO FALLIMENTARE

Procedura di Liquidazione del patrimonio ex artt. 14ter e ss. L.3/2012

“CAFFE' BAINDOUCHE SNC. DI [REDACTED] & C

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Proc. R.G. n. 1/2021, 2/2021, 3/2021, 4/2021

o o o o o

GIUDICE DELEGATO: DOTT. SSA SARA TRABALZA

LIQUIDATORE: DOTT. MASSIMILIANO PISELLI

o o o o o

Ill.mo Sig. Giudice Delegato,

il sottoscritto Liquidatore della procedura indicata in epigrafe, giusta nomina della
S.V.Ill.ma del 12 febbraio 2021

p r e m e s s o

- che della presente procedura, tra gli altri, ne fanno parte gli immobili di seguito dettagliati, come da perizia di stima redatta dall'Ing. Paola Minchiatti in occasione dell'avvio della procedura esecutiva R.G. 21/2017 e 187/2017 e come riportati nel ricorso depositato:

*** LOTTO N° 4**

Diritti di nuda proprietà pari a 500/1000 sugli immobili di seguito descritti:



Catasto FABBRICATI foglio 2 Comune di Giano dell'Umbria						
Part.Illa	sub	Cat.	Classe	Consist.	Sup.Cat.	Rendita
1472	1	A/3	2	6 vani	182 m ²	272,69 euro
1472	2	C/6	2	18 m ²	22 m ²	28,82 euro

*** LOTTO N° 5**

Diritti di nuda proprietà pari a 500/1000 sull'immobile Fgl.2 Part.Illa 1473 e diritti di nuda proprietà pari a 1000/1000 sull'immobile Fgl.2 Part.Illa 450 sub. 5 come di seguito descritti:

Catasto FABBRICATI foglio 2 Comune di Giano dell'Umbria						
Part.Illa	sub	Cat.	Classe	Consist.	Sup.Cat.	Rendita
1473		C/2	1	8 m ²	8 m ²	7,02 euro
450	5	A/2	2	6,5 vani	133 m ²	402,84 euro

- che in data 10.05.2021 è stato predisposto dallo scrivente Liquidatore il Programma di Liquidazione (visto dalla S.V.Ill.ma in data 17.05.2021) dove è prevista la possibilità di vendita con Offerta di acquisto irrevocabile
precisato
- che il perito nominato nella propria relazione aveva suddiviso il suddetto compendio immobiliare in n. 2 Lotti prevedendone quindi la vendita separatamente uno dall'altro;
- che alla data odierna si sono già svolti tre tentativi di vendita dei beni immobili in questione, tutti andati deserti per assenza di offerenti;
- che le offerte minime previste nell'ultimo tentativo di vendita erano i seguenti:

LOTTO N.4	€ 30.914,87
LOTTO N.5	€ 42.990,49
Totale	€ 73.905,36

considerato

- che lo scrivente Liquidatore in data 13.09.2024 ha ricevuto "Offerta irrevocabile di acquisto" da parte del Sig. [REDACTED] per l'acquisto in blocco dei n. 2 Lotti



sopra riportati per il prezzo complessivo di euro 30.000,00 (eurotrentamila/00) oltre imposte di Legge, spese di trasferimento e ogni altro onere inerente la compravendita, con contestuale deposito di a/c a titolo di cauzione dell'importo di euro 6.000,00 (euroseimila/00) (Cfr.allegato);

- che quindi per ovvia comparabilità tra le offerte l'invito ad offrire potrà prevedere solamente l'offerta per l'acquisto in blocco dei beni *de quo*;

constatato

- che tale offerta consentirebbe di evitare ulteriori esperimenti di vendita con conseguenti ribassi ed ulteriori allungamenti dei tempi/costi di realizzo;
- che consentirebbe di completare la fase liquidatoria degli immobili ipotizzando verosimilmente una chiusura della procedura nel termine di quattro anni dalla apertura (12 febbraio 2025) cioè entro la tempistica minima prevista;
- che l'offerta proposta in blocco consentirebbe inoltre la cessione dei n. 2 Lotti residui del compendio oggetto della procedura in intestazione (dei cinque complessivi) rappresentando con ciò un'ottima opportunità rispetto alla vendita lotto per lotto singolarmente presi anche in considerazione delle caratteristiche dei beni stessi (nuda proprietà per l'intero su Lotto n. 4 e nuda proprietà e quota di nuda proprietà su Lotto n.5);

ritenuto perciò

- che il prezzo offerto dal Sig. [REDACTED], a seguito di quanto precisato, considerato e constatato precedentemente, a parere dello scrivente è congruo a motivo della difficile collocabilità sul mercato degli immobili così come intestati;
- che comunque sia si dovrà assicurare una procedura di vendita competitiva tutto ciò posto lo scrivente Liquidatore rivolge

ISTANZA

affinché la S.V. Ill.ma voglia autorizzare, la vendita dei beni sopraelencati a trattativa privata con invito a chiedere al pubblico offerte migliorative rispetto a quella ricevuta dal Sig. [REDACTED] e secondo le modalità riportate nell'allegato "Invito ad offrire" per le suesposte ragioni di complessiva convenienza. Si rivolge altresì istanza affinché la S.V. voglia autorizzare, ai fini della competitività della vendita, la pubblicità sia sul



PORTALE DEL TRIBUNALE DI SPOLETO nell'area DATA ROOM della piattaforma FALLCO della Zucchetti, nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP), almeno 30 giorni prima della data fissata per la verifica delle eventuali ulteriori offerte.

Con massima osservanza.

Perugia, lì 1 ottobre 2024

Il Liquidatore nominato
Dott. Massimiliano Piselli



Allegati:

- offerta irrevocabile di acquisto depositata dal Sig. [REDACTED];
- “Invito a presentare offerte di acquisto”.

