

Dott. Carlo CAPPELLACCI
Via Logudoro n. 8
09127 Cagliari
Tel. 070.654.354
carlo.cappellacci@cappellacci.it

Avv. Mario RAVINALE
Via F. Morosini, 18
10128 Torino
Tel. 011.56832.38
mario.ravinale@ravinaleassociati.it

Prof. Dott. Luciano Matteo QUATTROCCHIO
C.so Giacomo Matteotti n. 51
10121 Torino
Tel. 011.506.30.10
luciano.quattrocchio@quattrocchio.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI TEMPIO PAUSANIA
SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 26/2016: SVILUPPO OLBIA S.p.A.

Giudice Delegato: Dott.ssa Antonia PALOMBELLA

Collegio dei Curatori: Dott. Carlo CAPPELLACCI, Avv. Mario RAVINALE,

Prof. Dott. Luciano Matteo QUATTROCCHIO

OGGETTO: Istanza di autorizzazione a dare corso a tre ulteriori tentativi di vendita – a mezzo di procedura competitiva – della partecipazione del 22,88% detenuta nella società GEOSVILUPPO s.r.l. e, in caso di infruttuosità degli stessi, a pubblicare una “Sollecitazione di manifestazioni di interesse – Call for Offer”, approvata a maggioranza dal Comitato dei Creditori.

Illustrissimo Giudice Delegato,

i sottoscritti Carlo CAPPELLACCI, Mario RAVINALE, Luciano Matteo QUATTROCCHIO, Curatori del Fallimento della società “SVILUPPO OLBIA S.p.A.”, con sede in OLBIA (SS), Via Georgia s.n.c. c/o “Geovillage”, Codice Fiscale e Partita IVA 01720900909,

PREMESSO CHE

- i sottoscritti sono stati nominati Curatori del Fallimento in epigrafe come da Decreto emesso dall’On.le Tribunale di Tempio Pausania, in data 27 luglio 2020;
- il Fallimento Sviluppo Olbia S.p.A. è detentore – tra gli altri – di n. 938.080 quote della società GEOSVILUPPO s.r.l., con sede legale in Olbia, Piazza Regina Margherita n. 28, costituita nel 2008, avente per oggetto sociale la realizzazione, ricostruzione, adattamento, ampliamento, completamento, ammodernamento, acquisto vendita di strutture ricettive, congressuali centri sportivi, edifici per la formazione etc.;
- parte delle quote di titolarità della Procedura in epigrafe, sono gravate da vincoli iscritti presso il Registro delle Imprese, in particolare:
 - quota di partecipazione pari a nominali euro 42.801,56 è oggetto di pignoramento Efisio LORU, trascritto in data 14/11/2021;

- o quota di partecipazioni pari a nominali euro 520.000,00 è oggetto di sequestro giudiziario pro quota 1/3 Mirco RIVOSECCHI, Giuseppe ROMEI e Giulio PORRINI trascritto in data 21/03/2013;
- con riferimento ai predetti vincoli si precisa che sono in corso di cancellazione o saranno cancellati a seguito di successivo provvedimento del Giudice Delegato;
- la compagine sociale della società GEOSVILUPPO s.r.l. risulta così composta:

Socio	Quota di nominali	Partecipazione
BRIXIA FINANZIARIA s.r.l.	1.930.312,80	47,08%
SARA DI ZERNERI MILENA & C. s.a.s.	445.456,80	10,86%
SVILUPPO INIZIATIVE s.r.l.	296.971,20	7,24%
SPEA SOC. COMMERCIALE PETROLI ED AFFINI s.r.l.	296.971,20	7,24%
SERVIZI TECNOLOGICI E AMBIENTALI s.r.l. - IN FALLIMENTO	110.208,00	2,69%
RASENTI MATERIALI DA COSTRUZIONE S.p.A.	82.000,00	2,00%
SVILUPPO OLBIA S.p.A. in fallimento	375.278,44	9,15%
SVILUPPO OLBIA S.p.A. in fallimento - Pignoramento Sig. LORU Efisio	42.801,56	1,04%
SVILUPPO OLBIA S.p.A. in fallimento - Sequestro giudiziario Sig.ri RIVOSECCHI Mirco, ROMEI Giuseppe, PORRINI Giulio, ciascuno in ragione di 1/3	520.000,00	12,68%
TOTALE	4.100.000,00	100,00%

- in data 16 gennaio 2018 il precedente Curatore, Dott. Giancarlo FENU, depositava Istanza al Giudice Delegato per l'autorizzazione all'esecuzione degli atti conformi al Programma di Liquidazione *ex art. 104-ter l.f.*, approvato dal Comitato dei Creditori; in tale atto il precedente Curatore segnalava che con riferimento alla valorizzazione della partecipazione Geosviluppo s.r.l. era stata nominata la società Real Consultant s.r.l. che aveva predisposto una relazione ed effettuato una conseguente valutazione (pari ad euro 3.198.880,00) delle quote stesse. Nel medesimo Programma di Liquidazione il Curatore dava atto della possibilità di soddisfo dei creditori sociali, ipotizzando vari scenari nel caso di cessione dei beni – tra cui la partecipazione in esame –

Dott. Carlo CAPPELLACCI
Via Logudoro n. 8
09127 Cagliari
Tel. 070.654.354
carlocappellacci@cappellacci.it

Avv. Mario RAVINALE
Via F. Morosini, 18
10128 Torino
Tel. 011.56832.38
mario.ravinale@ravinaleassociati.it

Prof. Dott. Luciano Matteo QUATTROCCHIO
C.so Giacomo Matteotti n. 51
10121 Torino
Tel. 011.506.30.10
luciano.quattrocchio@quattrocchio.it

in aste successive, effettuate a mezzo di procedure competitive di vendita (**Doc. 1**);

- in data 7 marzo 2018, il Giudice Delegato, Dott. Andrea PASTORI, approvava il Programma di Liquidazione ai sensi dell'art. 104-ter l.f. del Curatore e ne autorizzava l'esecuzione degli atti ad esso conformi (**Doc. 2**);
- una volta nominato, il Collegio dei Curatori ha sin da subito affrontato il problema liquidazione della partecipazione posseduta in GEOSVILUPPO s.r.l.;
- in data 28 ottobre 2021, il Giudice Delegato autorizzava gli scriventi alla nomina un consulente per l'esercizio dell'ispezione della società partecipata GEOSVILUPPO s.r.l., tenuto conto di quanto previsto dall'art. 2476, comma 2, c.c. e dell'opacità informativa della società, individuato nella persona del Dott. Valter BULLIO;
- tale mandato non veniva in effetti esperito in quanto Geosviluppo forniva in successione la maggior parte delle informazioni richieste dal socio Fallimento Sviluppo Olbia e consegnava gran parte della documentazione richiesta;
- in data 10 novembre 2022, il Giudice Delegato autorizzava l'integrazione dell'incarico affidato al Consulente, Dott. Valter BULLIO, affidandogli la valutazione della partecipazione finalizzata alla sua vendita;
- successivamente, in data 1° marzo 2023, su istanza del Collegio dei Curatori e su sollecitazione del Dott. Bullio che si trovava a dover valutare una società la cui componente immobiliare era preponderante, il Giudice Delegato autorizzava l'integrazione dell'incarico dell'Ing. Gianmarco PILO per la valutazione della sola componente immobiliare della società partecipata GEOSVILUPPO s.r.l.
- l'Ing. PILO predisponendo la propria Consulenza Tecnica datata 19 maggio 2023;
- con Nota di deposito del 18 luglio 2023, i sottoscritti Curatori provvedevano al deposito della Relazione di Consulenza Tecnica predisposta dal Dott. Valter BULLIO, datata 24 maggio 2023, dalla quale risulta, sulla scorta della disamina effettuata dal Consulente, una valutazione della partecipazione in GEOSVILUPPO s.r.l. per euro 1.426.000,00 (**Doc. 3**);

- le quote in esame sono trasferibili secondo le modalità previste dall'art. 7 dello Statuto della Società partecipata, che regola i trasferimenti delle partecipazioni per atto tra vivi prevedendo quanto segue:

- *“7. I trasferimenti delle partecipazioni sono soggetti alla seguente disciplina.*

7.1.1 Per "partecipazione" (o "partecipazioni") si intende la partecipazione di capitale spettante a ciascun socio ovvero parte di essa in caso di trasferimento parziale e/o anche i diritti di sottoscrizione alla stessa pertinenti.

7.1.2 Per "trasferimento" si intende il trasferimento per atto tra vivi.

7.1.3 Nella dizione "trasferimento per atto tra vivi" s'intendono compresi tutti i negozi di alienazione, nella più ampia accezione del termine e quindi, oltre alla vendita, a puro titolo esemplificativo, contratti di permuta, conferimento, dazione in pagamento, trasferimento del mandato fiduciario e donazione. In tutti i casi in cui la natura del negozio non preveda un corrispettivo ovvero il corrispettivo sia diverso dal denaro, i soci acquisteranno la partecipazione versando all'offerente la somma determinata di comune accordo. In mancanza di accordo, la valutazione della partecipazione è effettuata con le modalità ed i criteri di cui al successivo art. 11.

7.1.4 L'intestazione a società fiduciaria o la reintestazione, da parte della stessa (previa esibizione del mandato fiduciario) agli effettivi proprietari non è soggetta a quanto disposto dal presente articolo.

7.1.5 Nell'ipotesi di trasferimento eseguito senza l'osservanza di quanto di seguito prescritto, l'acquirente non avrà diritto di essere iscritto nel libro dei soci, non sarà legittimato all'esercizio del voto e degli altri diritti amministrativi e non potrà alienare la partecipazione con effetto verso la società.

7.2.1 Le partecipazioni sono divisibili e trasferibili liberamente solo a favore:

a. di altri soci;

Dott. Carlo CAPPELLACCI
Via Logudoro n. 8
09127 Cagliari
Tel. 070.654.354
carlocappellacci@cappellacci.it

Avv. Mario RAVINALE
Via F. Morosini, 18
10128 Torino
Tel. 011.56832.38
mario.ravinale@ravinaleassociati.it

Prof. Dott. Luciano Matteo QUATTROCCHIO
C.so Giacomo Matteotti n. 51
10121 Torino
Tel. 011.506.30.10
luciano.quattrocchio@quattrocchio.it

- b. del coniuge di un socio;*
- c. di parenti in linea retta di un socio, in qualunque grado;*
- d. di società controllanti, controllate, collegate o comunque appartenenti al medesimo gruppo della società socia;*

In qualsiasi altro caso di trasferimento delle partecipazioni, ai soci regolarmente iscritti a libro dei soci spetta il diritto di prelazione per l'acquisto.

7.2.2.1. Pertanto il socio che intende vendere o comunque trasferire la propria partecipazione dovrà darne comunicazione a tutti i soci risultanti dal libro dei soci mediante lettera raccomandata A.R. inviata al domicilio di ciascuno di essi indicato nello stesso libro; la comunicazione deve contenere le generalità del cessionario e le condizioni della cessione, fra le quali, in particolare, il prezzo e le modalità di pagamento. I soci destinatari delle comunicazioni di cui sopra devono esercitare il diritto di prelazione per l'acquisto della partecipazione cui la comunicazione si riferisce facendo pervenire al socio offerente la dichiarazione di esercizio della prelazione con lettera raccomandata consegnata alle poste non oltre trenta giorni dalla data di ricevimento (risultante dalla relativa cartolina) della offerta di prelazione.

7.2.2.2. Nell'ipotesi di esercizio del diritto di prelazione da parte di più di un socio, la partecipazione offerta spetterà ai soci interessati in proporzione al valore nominale della partecipazione da ciascuno di essi posseduta.

7.2.2.3. Se qualcuno degli aventi diritto alla prelazione non possa o non voglia esercitarla, il diritto a lui spettante si accresce automaticamente e proporzionalmente a favore di quei soci che, viceversa, intendono valersene e che non vi abbiano

Dott. Carlo CAPPELLACCI
Via Logodoro n. 8
09127 Cagliari
Tel. 070.654.354
carlocappellacci@cappellacci.it

Avv. Mario RAVINALE
Via F. Morosini, 18
10128 Torino
Tel. 011.56832.38
mario.ravinale@ravinaleassociati.it

Prof. Dott. Luciano Matteo QUATTROCCHIO
C.so Giacomo Matteotti n. 51
10121 Torino
Tel. 011.506.30.10
luciano.quattrocchio@quattrocchio.it

espressamente e preventivamente rinunciato all'atto dell'esercizio della prelazione loro spettante.

7.2.3. La prelazione deve essere esercitata per il prezzo indicato dall'offerente.

7.2.4. Il diritto di prelazione dovrà essere esercitato per l'intera partecipazione offerta”;

- la presenza della clausola statutaria sopra citata impone l'applicazione di quanto disposto dal combinato disposto degli artt. 106 l.f. e 2471 c.c. e quindi la possibilità per la Società, una volta identificato l'aggiudicatario definitivo, di indicare entro il termine di 10 giorni altro soggetto che si renda acquirente delle quote stesse alle stesse condizioni dell'aggiudicatario;
- in data 23 novembre 2023 il Comitato dei Creditori e il Giudice Delegato hanno autorizzato i sottoscritti Curatori a procedere alla vendita della partecipazione del 22,88% detenuta nella società GEOSVILUPPO s.r.l. – in conformità all'art. 107, comma 1, l.f. e secondo le modalità analiticamente descritte nel Bando di Vendita – disponendo come prezzo base, il prezzo risultante dalla Perizia del Dott. Valter BULLIO del 24 maggio 2023 di euro 1.426.000,00, con ribassi del 25% ad ogni successivo esperimento di vendita, fino ad un massimo di cinque esperimenti consequenziali (numero mutuato dal disposto dell'art. 532, comma 2, c.p.c., in tema di vendite delegate);
- conseguentemente, i sottoscritti Curatori hanno provveduto a dare corso a cinque esperimenti consequenziali di vendita della suddetta quota di partecipazione, tutti rivelatisi infruttuosi (primo esperimento di vendita in data 29/01/2024 - prezzo base euro 1.426.000, quale valore risultante dalla Consulenza Tecnica del Dott. BULLIO del 24/05/2023; secondo tentativo di vendita in data 28/03/2024 - prezzo base euro 1.069.500, terzo esperimento di vendita in data 28/05/2024 - prezzo base euro 802.125, quarto tentativo di vendita in data 26/07/2024 – prezzo base euro 601.593,75, quinto esperimento di vendita in data 28/10/2024 – prezzo base euro 451.195,31;
- con informativa del 28 gennaio 2025 gli scriventi Curatori hanno depositato agli atti del fascicolo fallimentare il Verbale dell'Assemblea Ordinaria di GEOSVILUPPO s.r.l. tenutasi in data 26 settembre 2024, con la quale è stata

Dott. Carlo CAPPELLACCI
Via Logudoro n. 8
09127 Cagliari
Tel. 070.654.354
carlocappellacci@cappellacci.it

Avv. Mario RAVINALE
Via F. Morosini, 18
10128 Torino
Tel. 011.56832.38
mario.ravinale@ravinaleassociati.it

Prof. Dott. Luciano Matteo QUATTROCCHIO
C.so Giacomo Matteotti n. 51
10121 Torino
Tel. 011.506.30.10
luciano.quattrocchio@quattrocchio.it

assunta la delibera al primo punto all'ordine del giorno relativo alla valutazione della proposta ricevuta dall'Ente CIPNES in data 6 agosto 2024, che – in estrema sintesi – ha previsto:

- la cessione gratuita a favore dell'Ente CIPNES-Gallura dell'area 1 di circa 9.100 mq di proprietà della società GEOSVILUPPO s.r.l. per diventare standard urbanistico per un'iniziativa di pubblico interesse;
- un beneficio diretto per la società GEOSVILUPPO s.r.l., come evidenziato nel relativo Verbale di Assemblea, consistente nel disporre di un nuovo planivolumetrico fermo e blindato per l'edificabilità di un'area oggi a verde, oltre a un beneficio indiretto relativo alla valorizzazione della zona, infatti, sostenere l'edificabilità dell'Ente CIPNES riporterebbe attenzione per lo sviluppo immobiliare dell'area, a supporto di una futura ripartenza;
- la società GEOSVILUPPO s.r.l. ha riferito alla Curatela che, in data 20 dicembre 2024, è stata sottoscritta con l'Ente CIPNES la nuova Convenzione, con la quale si è data attuazione alla già menzionate delibera dell'Assemblea Ordinaria del 26 settembre 2024;
- i sottoscritti Curatori – al fine di verificare l'impatto che tale Convenzione con l'Ente CIPNES ha avuto sulla quota di partecipazione detenuta in GEOSVILUPPO s.r.l., hanno acquistato la Nota Tecnica predisposta dal Perito Ing. Gianmarco PILO in data 24 marzo 2025 (**Doc. 4**) che, dopo aver esaminato la documentazione prodotta, ha concluso affermando che la convenzione stipulata risulta penalizzante per la società GEOSVILUPPO s.r.l. in quanto: *“rappresentativa di una minore volumetria realizzabile con un ammanco di 13.600 mc di volumetria in meno realizzabili, ovvero 40.000 da concedersi contro 53.600 in origine concessi. La convenzione dovrà avere il riscontro relativamente alla realizzazione delle opere entro otto anni dalla stipula. Tale limite temporale potrebbe rivelarsi un elemento di rilievo, anche in considerazione delle dinamiche storicamente intercorse tra le parti. Dovrà dunque, necessariamente prestarsi doverosa attenzione in potenziale sede di stipula definitiva circa le conseguenze del mancato rispetto di tale tempistica, appunto al fine di evitare quanto già accaduto in passato tra le parti. La compartimentazione proposta risulta penalizzante in quanto perimetra la parte*

Dott. Carlo CAPPELLACCI
Via Logudoro n. 8
09127 Cagliari
Tel. 070.654.354
carlo.cappellacci@cappellacci.it

Avv. Mario RAVINALE
Via F. Morosini, 18
10128 Torino
Tel. 011.56832.38
mario.ravinale@ravinaleassociati.it

Prof. Dott. Luciano Matteo QUATTROCCHIO
C.so Giacomo Matteotti n. 51
10121 Torino
Tel. 011.506.30.10
luciano.quattrocchio@quattrocchio.it

all'interno della quale risulterebbe potenzialmente realizzabile la volumetria nell'area a peggior pregio tra quelle disponibili, anche in considerazione del vincolo derivante dal P.A.I. su di essa gravante. Resta altresì assunto il fatto che la convenzione resta qualificata come "penalizzante" per la ditta ma non "eccessivamente penalizzante", in quanto concede la realizzazione di circa 120 CAV (unità immobiliari a massima redditività) con la perdita totale della torre uffici e della galleria commerciale (unità immobiliare a media redditività). Quanto sopra in luogo delle iniziali 152 CAV e con la realizzazione dell'housing universitario (unità immobiliari a bassa redditività). La circostanza sopra descritta rende, di fatto, la convenzione definita nei termini di un planivolumetrico certo e non più suscettibile di discussione ovvero di concertazione";

- i nuovi accordi intervenuti tra la società GEOSVILUPPO s.r.l. e l'Ente CIPNES, a parere degli scriventi e sulla base di quanto sopra riferito nella Nota tecnica predisposta dall'Ing. Gianmarco PILO, non modificano la valutazione della partecipazione detenuta dalla fallita SVILUPPO OLBIA s.p.a.;
- tenuto conto di quanto in precedenza meglio precisato, si ritiene quindi opportuno procedere con tre ulteriori tentativi di vendita – a mezzo di procedura competitiva – della partecipazione del 22,88% detenuta nella società GEOSVILUPPO s.r.l. e, in caso di infruttuosità degli stessi, a pubblicare una "Sollecitazione di manifestazioni di interesse – Call for Offer",

tutto ciò premesso gli scriventi Curatori,

INFORMANO

la S.V. Ill.ma che il Comitato dei Creditori – a maggioranza (**Doc. 5**) – ha espresso il proprio parere favorevole a dare corso a tre ulteriori tentativi di vendita – a mezzo di procedura competitiva – della partecipazione del 22,88% detenuta nella società GEOSVILUPPO s.r.l. e, in caso di infruttuosità degli stessi, a pubblicare una "Sollecitazione di manifestazioni di interesse – Call for Offer",

e, contestualmente,

PROPONGONO ISTANZA

affinché la S.V. Ill.ma voglia autorizzare i sottoscritti Curatori a:

Dott. Carlo CAPPELLACCI
Via Logudoro n. 8
09127 Cagliari
Tel. 070.654.354
carlo.cappellacci@cappellacci.it

Avv. Mario RAVINALE
Via F. Morosini, 18
10128 Torino
Tel. 011.56832.38
mario.ravinale@ravinaleassociati.it

Prof. Dott. Luciano Matteo QUATTROCCHIO
C.so Giacomo Matteotti n. 51
10121 Torino
Tel. 011.506.30.10
luciano.quattrocchio@quattrocchio.it

- procedere alla fissazione di ulteriori tre esperimenti di vendita consequenziali della partecipazione del 22,88% detenuta nella società GEOSVILUPPO s.r.l. – in conformità all’art. 107, comma 1, l.f. e secondo le modalità analiticamente descritte nel Bando di Vendita allegato alla presente istanza (**Doc. 6**) – disponendo come prezzo base il prezzo di euro 338.396,48, *i.e.* prezzo risultante al quinto esperimento di vendita del 28 ottobre 2024 rivelatosi infruttuoso di euro 451.195,31, ulteriormente ridotto del 25% e prevenendo ulteriori ribassi del 25% ad ogni successivo esperimento di vendita;
- dar corso ai tre ulteriori esperimenti di vendita consequenziali a mezzo di procedura competitiva presso lo Studio del Curatore Dott. Carlo CAPPELLACCI, in Cagliari (CA), Via Logudoro n. 8;
- effettuare la pubblicità degli Avvisi di vendita e della Perizia sul Portale delle Vendite telematiche e sui siti Internet www.astegiudiziarie.it; www.astagiudiziaria.com; www.ivgtempioausania.it; www.entietribunali.it, nonché la pubblicazione di un estratto del Bando di Gara su un quotidiano a tiratura nazionale (La Repubblica) e su quotidiani a tiratura regionale (La Nuova Sardegna e l’Unione Sarda) per almeno 30 giorni rispetto alla data di scadenza del termine di presentazione delle offerte;
- esperire, nel caso di pluralità di offerte, una gara d’asta sulla base dell’offerta più alta, con Aggiudicazione provvisoria a favore del migliore offerente, fermo restando il rispetto di quanto previsto dagli art. 106 l.f. ed art. 2471 c.c.;
- in caso di infruttuosità di tali tre esperimenti di vendita consequenziali a mezzo di procedura competitiva, a pubblicare una “Sollecitazione di manifestazioni di interesse – *Call for Offer*” sul Portale delle Vendite telematiche e sui siti Internet www.astegiudiziarie.it; www.astagiudiziaria.com; www.ivgtempioausania.it; www.entietribunali.it, nonché la pubblicazione di un estratto del Bando di Gara su un quotidiano a tiratura nazionale (La Repubblica) e su quotidiani a tiratura regionale (La Nuova Sardegna e l’Unione Sarda) e – in seguito alla valutazione delle eventuali offerte pervenute – ad esperire una procedura competitiva di vendita basata sulle offerte pervenute.

Con osservanza.

Torino – Cagliari – Tempio Pausania, 5 maggio 2025.

Dott. Carlo CAPPELLACCI
Via Logudoro n. 8
09127 Cagliari
Tel. 070.654.354
carlocappellacci@cappellacci.it

Avv. Mario RAVINALE
Via F. Morosini, 18
10128 Torino
Tel. 011.56832.38
mario.ravinale@ravinaleassociati.it

Prof. Dott. Luciano Matteo QUATTROCCHIO
C.so Giacomo Matteotti n. 51
10121 Torino
Tel. 011.506.30.10
luciano.quattrocchio@quattrocchio.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

IL COLLEGIO DEI CURATORI

Dott. Carlo CAPPELLACCI

Avv. Mario RAVINALE

Prof. Dott. Luciano Matteo QUATTROCCHIO

ASTE
GIUDIZIARIE®

