Visto si autorizza
In data: 01/05/2018

N. ATTO 3/2018

STUDIO
ABRAMI – COMACCHIO & ASSOCIATI
31044 MONTEBELLUNA (TV)
Corso Mazzini n. 167/1
Telefono 0423 602822 - Fax 0423 302577

NUOVO RITO

N. FALL. 164/2009

CARTELLA N. 1

GIUDICE DELEGATO:

DR. P. ULIANA

CURATORE FALL.:

DR. E. ABRAMI

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI TREVISO

Sezione Fallimentare

--**--**--**--

FALLIMENTO: [redacted], nonché dei soci illimitatamente responsabili [redacted]

N. 164/09

--**--**--**--

Oggetto: relazione su procedura competitiva immobili

Ill.mo Sig. Giudice Delegato **Dr.ssa Petra Uliana**

Il sottoscritto **Dr. Emilio Abrami**, nominato quale curatore del fallimento a margine ,

premesso

- che è stato acquisito all'attivo del fallimento del socio illimitatamente responsabile [redacted] un appezzamento di terreno con annessi rurali siti nella frazione di San Vito del comune di Valdobbiadene (TV);
- che in seguito al ricevimento di una proposta di acquisto al prezzo di € 15.000.= è stata richiesta alla S.V. l'autorizzazione ad istruire procedura competitiva finalizzata all'aggiudicazione di tali beni immobili;
- che con provvedimento del 07/04/2018 la S.V. ha richiesto "*al curatore, anche al fine di valutare la necessità di una integrazione di perizia, di relazionarlo circa la data in cui è stata effettuata la stima e se vi sono seri motivi per ritenere che il valore effettivo del bene sia difforme da quello di stima*";

tutto ciò premesso, il sottoscritto curatore

Firmato Da: ABRAMI EMILIO Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7a4e4a9eef90abe3c24b30696d28ab9
Firmato Da: ULIANA PETRA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 10e332

espone

breve relazione in ordine alle richieste della S.V..

La perizia è stata effettuata in data 04/12/2014 dall'Ing. Giovanni Negro, che ha valutato gli immobili per l'importo complessivo di € 51.000.=.

Il terreno agricolo con gli annessi rurali si trova in una zona collinare impervia del territorio comunale di Valdobbiadene e può essere raggiunto non senza difficoltà solo a mezzo di un veicolo a trazione integrale attraverso una strada sterrata.

I beni, in dettaglio, sono così identificati:

- un appezzamento di terreno collinare adibito a prato/pascolo e bosco spontaneo di mq 15.975;
- una porzione di fabbricato rurale ad uso stalla/fienile di circa mq 70 in pessime condizioni ed inabitabile;
- un fabbricato rurale di servizio abusivo di mq 12.

Sono già stati effettuati due esperimenti d'asta, il secondo con un abbattimento del prezzo di stima del 25 %, entrambi andati deserti per mancanza di offerenti, per cui l'eventuale istruzione di una terza procedura competitiva potrebbe avvenire con un abbattimento di un ulteriore 25 % , con un prezzo base che potrebbe, quindi, essere fissato ad € 25.500.=.

In merito agli immobili di cui all'offerta di acquisto si rendono necessarie alcune precisazioni;

- un immobile risulterebbe abusivo e, quindi, in alternativa o andrà demolito o sarà possibile sanare gli inadempimenti edilizi (art. 40 della L.47/85 – L. 724/94 e L. 323/03), con conseguente aggravio delle relative spese a carico dell'aggiudicatario in entrambe le ipotesi;

Firmato Da: ABRAMI EMILIO Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7a4e4a9aeef90abe3c24b30696d28ab9

Firmato Da: ULIANA PETRA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 10e332

- in merito all'altra porzione di immobile, si segnala che il comma 14-ter dell'art. 13 del D.L. 06/12/2011, n. 201 (convertito dalla L. 214/2011) obbliga i proprietari di fabbricati rurali ancora censiti al Catasto terreni a registrare gli stessi al Catasto fabbricati. Con comunicazione del 10/08/2016 l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio ha notificato al fallito [redacted], già proprietario degli immobili soapridentificati, l'inadempimento a tale obbligo e l'applicazione di sanzioni da un minimo di € 1.032.= ad un massimo di € 8.264.=. Lo scrivente curatore ha comunicato all'Ufficio Provinciale del Territorio l'intervenuto fallimento richiedendo la sospensione degli obblighi di accatastamento, trasferiti di conseguenza a carico del futuro aggiudicatario che dovrà evidentemente sostenere gli specifici oneri;
- al fine di attualizzare la stima, sono state verificate le determinazioni della Commissione Provinciale di Treviso in ordine alle indennità di espropriazione dei terreni agricoli relativamente al 2018. I valori agricoli medi per il pascolo arborato sono di € 19.000.= per ettaro, con un abbattimento del 40 % per i terreni che si trovano sopra i 500 metri di altezza. Pertanto:

  ha 1,575 x € 19.000 x 0,60 = € 17.955;
- il fallimento è stato dichiarato nel 2009, lo scrivente curatore è subentrato nel 2014, e da allora è la prima volta che c'è stato un interessamento all'acquisto, probabilmente in ragione delle peculiari caratteristiche dei beni, del loro precario stato di conservazione, delle spese necessarie ad una loro utilizzabilità e della scarsa richiesta del merca-

Firmato Da: ABRAMI EMILIO Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7a4e4a9aeef90abe3c24b30696d28ab9

Firmato Da: ULIANA PETRA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 10e332

to di competenza per quella tipologia di immobili;

- il costo della redazione di una perizia integrativa, essendo posto a carico della procedura, decurterebbe evidentemente il ricavato della vendita;
- l'offerta costituirebbe la base per istruire una procedura competitiva, nulla vietando ad altri interessati di partecipare all'asta in aumento;
- sui beni sopraidentificati sono state iscritte ipoteche, così identificate

Creditore	Ammissione stato passivo
Unicredit	€ 50.498,91
Cassa di Risparmio di Bolzano	€ 181.292,68

per cui il prezzo incassato, al netto delle spese specifiche e di quelle generiche di procedura commisurate in proporzione, verrebbe integralmente corrisposto ai creditori ipotecari. Nel caso in questione l'obbligo previsto dal terzo comma dell'art.107 L.F., notificazione ai creditori ipotecari prima del completamento delle operazioni di vendita, assume la valenza di specifico riferimento informativo a favore di quei creditori che hanno maggiore interesse ad attivare eventualmente i meccanismi di allerta di cui all'art. 108 in qualità di "altri interessati";

- il Comitato dei Creditori, altro soggetto a cui è stata demandata l'iniziativa prevista dall'art. 108 L.F., si è così espresso in merito alla richiesta autorizzazione di istruire una procedura competitiva finalizzata alla vendita degli immobili identificati in precedenza, con prezzo base pari al prezzo offerto di € 15.000.=:

1) [redacted] favorevole

Firmato Da: ABRAMI EMILIO Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7a4e4a9aeef90abe3c24b30696d28ab9

Firmato Da: ULIANA PETRA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 10e332

2) [redacted] favorevole

3) [redacted] non pervenuta

Il sottoscritto curatore rimane a disposizione della S.V. per ogni eventuale ed ulteriore chiarimento.

Con osservanza.

Montebelluna, 16 aprile 2018

IL CURATORE FALLIMENTARE

(Dr. Emilio Abrami)

Firmato Da: ABRAMI EMILIO Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7a4e4a9aeef90abe3c24b30696d28ab9

Firmato Da: ULIANA PETRA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 10e332