

21/ 2017 R.G. Fall.

TRIBUNALE DI TREVISO

Seconda sezione civile

Il Giudice Delegato,

esaminato il supplemento del programma di liquidazione depositato dal Curatore;

tenuto conto che il predetto supplemento del programma di liquidazione è stato approvato dal

Comitato dei Creditori;

visto l'art. 104 ter L.F.,

autorizza

l'esecuzione degli atti ad esso conformi.

Treviso, 10/09/2018

Il Giudice delegato

dott.ssa Petra Uliana



STUDIO ORLANDI dott. MATTEO
Dottore Commercialista
Via della Quercia n. 4 – 31100 – Treviso
Tel. 0422 433833 – Fax 0422 432567
Email matteo.orlandi@studiorlandi.it
segreteria@studiorlandi.it

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI TREVISO
Sezione Fallimentare

Fallimento n. 21/2017
FURLAN COSTRUZIONI
EDILIZIE S.R.L.
G.D.: Dott.ssa Petra Uliana
Atto n. 49

* * * * *

Fallimento n. 21/2017

FURLAN COSTRUZIONI EDILIZIE S.R.L.

con sede in Resana (TV), Via Gallinelle n. 29, c.f. 03886750268

* * *

Giudice Delegato: **Dott.ssa Petra Uliana**

Curatore: **Dott. Matteo Orlandi**

Integrazione al Programma di Liquidazione

- Istanza di autorizzazione alla vendita immobiliare -

Ill.mo Sig. Giudice Delegato,

il sottoscritto Dott. Matteo Orlandi, con studio in Treviso, Via della Quercia n. 4, Curatore del fallimento suindicato,

premessi che

- alla data di dichiarazione di fallimento, la “Furlan Costruzioni Edilizie S.r.l.” è risultata proprietaria di alcuni beni immobili sui quali è stata trascritta, ai sensi dell’art. 88 co. 2 L.F., l’intervenuta dichiarazione di fallimento;
- in data 15.05.2017 il sottoscritto Curatore ha depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Treviso due perizie, redatte dall’Ing. Andrea Nicoletti di Treviso, relative ai suddetti immobili siti nei Comuni di Resana (TV) e Castelfranco Veneto (TV);
- in data 05.06.2017 lo scrivente ha presentato ai membri del Comitato dei Creditori il Programma di liquidazione ex art. 104-ter L.F. e che tale Programma è stato poi approvato dal suddetto Comitato in data 15.06.2017;

- in data 25.06.2017 il sottoscritto ha ricevuto dalla S.V. l' "Autorizzazione agli atti esecutivi previsti nel Programma di Liquidazione ex art. 104-ter L.F.", con cui si è riservata di autorizzare l'esecuzione degli atti ad esso conformi, con le modalità e nei termini nel medesimo meglio specificati, fatte salve le indicazioni di cui all'art. 107 L.F.;

premesse altresì che

- nel Programma di Liquidazione sopra richiamato si è previsto, al punto f), che la vendita dei beni immobili avverrà in conformità a quanto disposto dagli artt. 107 e 108 L.F. e, in particolare, seguendo le seguenti principali modalità:

- 1) prima della fissazione degli esperimenti di vendita, in particolare con riferimento ai lotti B1 e B2 = attualmente occupati = la Procedura valuterà la possibilità di attendere almeno un'offerta irrevocabile, per ciascun lotto, da parte degli attuali occupanti gli immobili, onde evitare l'espletamento di eventuali aste deserte che riducano il valore dei lotti medesimi;
- 2) mediante procedura competitiva presso lo studio del Curatore o avanti al Notaio all'uopo individuato; la procedura competitiva avverrà con vendita senza incanto al prezzo base pari al valore di stima, in ottemperanza alle disposizioni del codice di procedura civile e tenuto conto della L. n. 132/2015 e delle circolari del Presidente della sezione fallimentare – Giudice Dr. Antonello Maria Fabbro – del 24.07.2015 e del 14.10.2015. La riforma del codice di procedura civile, in particolare, prevede la possibilità di presentare un'offerta di acquisto con prezzo inferiore, rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita, in misura non superiore ad un quarto, salva la facoltà del Giudice Delegato di valutare se dar luogo o meno alla vendita;
- 3) qualora la prima procedura competitiva svoltasi non determini l'aggiudicazione di almeno un lotto bandito, si terranno successivamente, per tali lotti invenduti, ulteriori gare al prezzo base pari al valore di stima ribassato, di volta in volta, del 10%;
- 4) la vendita avverrà previa adeguata pubblicità dell'avviso. In particolare, la pubblicazione dell'avviso avverrà sui quotidiani e siti internet appositi al fine di garantire la massima informazione e partecipazione dei soggetti interessati, rapportandola ovviamente al valore dei beni oggetto di vendita e tenuto conto di quanto previsto dall'informativa del 10.10.2014, sempre del Presidente della

sezione fallimentare, inerente le formalità pubblicitarie dell'avviso di vendita immobiliare.

Considerato che

- allo stato attuale la curatela ha indetto - giusta autorizzazione della S.V. - le procedure competitive di vendita relative ai Lotti A1 e A2 (relativi agli immobili siti in Castelfranco V.to) ed al Lotto B2 (relativo agli immobili siti in Resana), in conformità al Programma di liquidazione approvato dal Comitato dei Creditori;
- tutti i Lotti sopra citati sono stati aggiudicati - e dunque ceduti - ciascuno al miglior offerente, così come già descritto nelle Informativa depositate presso la Cancelleria del Tribunale di Treviso e comunicate ai membri del Comitato dei Creditori, in ottemperanza alle disposizioni di cui all'art. 107 comma 5 L.F.;
- rimane da liquidare solamente l'unità immobiliare di cui al **Lotto B1** indicato nella perizia attinente gli immobili di proprietà della fallita ubicati nel Comune di Resana (*compendio composto da un edificio ad uso ufficio, un secondo fabbricato adibito a garages ed annesso rustico in corso di costruzione, ed un'area esterna esclusiva, ubicato in via Piagnon, 54*);
- su tale unità immobiliare, come già esposto nel Programma di Liquidazione sopra citato, pende un contratto di locazione - in cui il Fallimento riveste il ruolo di locatore ed in cui lo scrivente è subentrato ai sensi dell'art. 80 L.F. - che prevede la corresponsione di un canone mensile pari ad Euro 5.500,00 (oltre adeguamento ISTAT, per un totale di Euro 5.691,30) oltre all'IVA di legge (per un totale di Euro 6.943,39), che la curatela sta incassando sul conto corrente intestato alla Procedura;
- il Lotto sopra citato (B1) è stato valutato, dal perito incaricato, complessivamente in Euro 537.000,00;
- in ottemperanza a quanto previsto dallo scrivente nel Programma di liquidazione approvato (cfr. Atto n. 8 del 05.06.2017, pagg. 8 - 9 sopra riportate), la curatela ha atteso - prima di esperire il primo tentativo di vendita per tale unità immobiliare - l'offerta irrevocabile di acquisto da parte dell'attuale affittuario, al fine di non diminuire il valore del Lotto medesimo con aste al ribasso ed ottenere la massima soddisfazione per i creditori sociali, stante anche il rilevante canone di locazione gravante sul medesimo inquilino che pone la Procedura fallimentare in una posizione *"di vantaggio"*;
- ad oggi, tuttavia, nessuna offerta è giunta alla curatela in tal senso e, pertanto, risulta opportuno indire un primo esperimento d'asta relativo agli immobili di cui al Lotto B1;

Considerato altresì che

- l'art. 13, comma 1, lett. b, n. 1 del D.L. n. 83/2015, convertito con modificazioni dalla Legge n. 132/2015, ha introdotto l'obbligo di pubblicazione degli avvisi di vendita - di natura immobiliare - sul Portale delle Vendite Pubbliche.

*

Tanto premesso e considerato, è intenzione della Curatela = qualora autorizzata dalla S.V. = ***procedere con il primo esperimento di vendita dell'Unità immobiliare di cui al Lotto B1*** sopra citata ***entro*** - e non oltre - ***la fine del mese di novembre 2018*** nel modo seguente, ai sensi degli articoli 107 e 108 L.F., conformemente al ***Programma di liquidazione*** sopra richiamato e ***parzialmente in questa sede integrato*** ai sensi dell'art. 104-ter, co. 5, L.F.:

1) mediante procedura competitiva presso lo studio del Notaio all'uopo individuato.

La procedura competitiva avverrà con vendita senza incanto, con modalità semplificata ai sensi dell'art. 107 comma 1 L.F., al prezzo base di Euro 537.000, seguendo le modalità inserite nella ***Bozza di Avviso di Vendita*** allegata alla presente istanza (cfr. Allegato 1). Non viene prevista la possibilità - per i potenziali acquirenti - di offrire, quale prezzo minimo per la partecipazione all'asta, un prezzo inferiore al valore di stima anzidetto (tale scelta deriva dalla volontà di non favorire un deprezzamento troppo rapido del prezzo del Lotto bandito);

2) la vendita avverrà previa adeguata pubblicità dell'avviso.

In particolare, la pubblicazione dell'avviso avverrà - in ottemperanza alle previsioni dettate dal D.L. n. 83/2015, convertito con modificazioni dalla Legge n. 132/2015 - sul Portale delle Vendite Pubbliche (P.V.P.), nonché sui siti internet specializzati per tali vendite = www.tribunale.treviso.it, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.asteonline.it = al fine di garantire la massima informazione a favore dei soggetti interessati e la relativa loro partecipazione.

Inoltre, è intenzione della curatela, considerato il valore di stima del Lotto bandito, pubblicare l'avviso di vendita su due quotidiani locali, al fine di rendere l'esperimento di vendita il più potenzialmente proficuo possibile per la massa dei creditori sociali della fallita.

È intenzione dello scrivente, per quanto sopra, di avvalersi del servizio della società "*Edicom Finance S.r.l.*" (c.f. 05091140961), a cui saranno affidate le incombenze relative alla pubblicazione dell'avviso di vendita sui siti internet *specializzati* e sui

quotidiani sopra citati, in conformità alle previsioni dettate dal Presidente della sezione fallimentare dott. Antonello Fabbro con l'Informativa del 10.10.2014.

*

Successivamente, *in caso di esito negativo del primo esperimento d'asta*, è intenzione della Curatela indire (seguendo le medesime modalità descritte alla pagina precedente del presente atto):

- un *secondo esperimento di vendita* con base d'asta pari al prezzo di stima ribassato del 10% *entro la fine del mese di luglio 2019*;
- nel caso che il lotto rimanga ancora invenduto, un *terzo esperimento di vendita* con base d'asta pari al prezzo di stima ribassato di un ulteriore 10% - rispetto al precedente tentativo di vendita - *entro la fine del mese di dicembre 2019*;
- nel caso, ancora, che il lotto sia rimasto invenduto, un *quarto esperimento di vendita* con base d'asta pari al prezzo di stima ribassato di un ulteriore 10 % - rispetto al precedente tentativo di vendita - *entro la fine del mese di luglio 2020*.

*

Per quanto sopra, lo scrivente,

comunica

alla S.V. Ill.ma che il Comitato dei Creditori ha approvato l'Integrazione al Programma di Liquidazione (cfr. Allegato 2) redatta ai sensi dell'art. 104-ter, co. 5, L.F.;

chiede

alla S.V. Ill.ma l'autorizzazione a procedere all'esecuzione degli atti conformi all'Integrazione al Programma di Liquidazione - Istanza di autorizzazione alla vendita immobiliare di cui al presente ricorso e, in particolare, *di essere autorizzato ad indire il primo esperimento di vendita dell'Unità immobiliare di cui al Lotto B1* sopra citata, nelle modalità anzidette.

Con osservanza.

Treviso, 09/08/2018

Il Curatore
Dott. Matteo Orlandi

