

STUDIO LEGALE
AVV. ROBERTO NOSENZO
15033 Casale M.to (Al) – via della Biblioteca n.4
tel.e fax 0142 781312 – 782892
e mail: studiolegale@avvocatorobertonosenzo.it
p.e.c. : avvrobotonosenzo@cnfpec.it
Recapito : 15121 Alessandria – via L. Penna n.38

Tribunale di Alessandria

Fallimento [REDACTED]

[REDACTED] n.1/2022

Giudice Delegato dr.ssa Roberta Brera

Curatore avv. Roberto Nosenzo

Programma di liquidazione ex art. 104 ter l.f.

Il sottoscritto avv. Roberto Nosenzo, Curatore del Fallimento sopra epigrafato,

espone

a) Con sentenza depositata il 20.01.2022 il Tribunale di Alessandria ha dichiarato il Fallimento [REDACTED]

b) In data 03.02.2022 lo scrivente ha depositato ricognizione informale beni, effettuata nell'immediatezza della declaratoria fallimentare, con informativa sugli iniziali accertamenti effettuati.

c) Come da informativa 26.05.2022 agli atti del Fallimento, non si è potuto procedere all'interpello ex art.87 l.f. [REDACTED].

d) L'esponente ha depositato programma di liquidazione 29.08.2022, ma con provvedimento 02.09.2022 il Sig. Giudice Delegato ha invitato lo scrivente a ripresentare il programma dopo il deposito della perizia sugli immobili.

e) Con nota in data 04.03.2023 lo scrivente ha depositato la perizia immobiliare, con allegati, del 02.03.2023 redatta dal perito officiato geom. Penna Antonio Francesco.

f) A seguito di proroghe concesse dall'Ill.mo Sig. Giudice Delegato, in data 30.06.2022 lo scrivente ha depositato la relazione ex art.33 co.1 l.f.

E' poi seguito il deposito di relazione ex art.33 co.5 l.f. al 31.12.2022.

g) nella presente Procedura non è costituito il Comitato dei Creditori.

h) Come esposto ed illustrato con la relazione ex art.33 co.1 l.f. e con il programma di liquidazione 29.08.2022, ad oggi la situazione patrimoniale del Fallimento risulta la seguente.

MASSA [REDACTED]



Esercizio provvisorio – azienda – rami d'azienda

Con la sentenza dichiarativa di fallimento non è stato disposto l'esercizio provvisorio mancandone i presupposti.

Beni Immobili

Nel Fallimento in oggetto non sono ricaduti beni immobili di proprietà [REDACTED]

Beni Mobili

Non sono stati rinvenuti beni mobili.

Beni immateriali

Risultano inesistenti beni immateriali.

Crediti

Come esposto con la relazione ex art.33 co.1 l.f., allo stato, alla luce dell'assenza di documentazione contabile e societaria, non risultano crediti commerciali della società fallita, né altre ragioni creditorie della medesima.

Azioni pendenti.

Non sono risultate azioni giudiziali pendenti riguardanti la società fallita.

Azioni revocatorie

Non risultano azioni revocatorie esperibili.

Liquidità

Non sono risultate liquidità sociali di cassa o banca.

MASSA [REDACTED]

Beni Immobili

[REDACTED] è risultato comproprietario dei seguenti immobili:

a) in Comune di Alessandria, frazione Cantalupo, via Prezzolini 15/17, catastalmente via Boidi, catasto fabbricati, comproprietà indivisa in ragione di 1/2 ciascuno con [REDACTED] degli immobili distinti al Fg.91 part. 355 sub. 1 e sub.2 rispettivamente cat. A/7 e C/6 e comproprietà indivisa in ragione di 1/4 ciascuno con [REDACTED] di area comune a strada di accesso (ai predetti fabbricati) distinte al Fg.91 part.290, 312 e 308.

Gli immobili in Alessandria risultano occupati [REDACTED] come peraltro emerso anche da verbali di pignoramento negativi redatti dall'Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Notifiche ed Esecuzioni del Tribunale di Alessandria.



Tali immobili sono risultati soggetti a procedura esecutiva immobiliare innanzi al Tribunale di Alessandria, distinta con il n. [REDACTED], promossa [REDACTED] nei confronti [REDACTED]

Intervenuto il Fallimento, il creditore procedente ha depositato rinuncia all'esecuzione e lo scrivente ha depositato istanza di improseguibilità ex art.51 l.f..

All'udienza del 14.04.2022 il Sig. Giudice dell'Esecuzione ha dichiarato l'estinzione della procedura esecutiva.

Con provvedimento 11.02.2022, emesso su istanza dello scrivente, il Sig. Giudice Delegato ha autorizzato il conferimento d'incarico al geom. Penna Antonio Francesco, con Studio in Alessandria, Spalto Gamondio 27/C, che aveva previamente confermato la disponibilità ad assumere il mandato con compenso a carico della massa in caso di capienza, per procedere alla stima dei predetti immobili, nonché dei terreni in comproprietà siti in San Giorgio Morgeto (Rc), con descrizione delle formalità pregiudizievoli e formazione dei Lotti destinati alla vendita.

Conferito il mandato, il perito ha redatto perizia 02.03.2023 con relativi allegati, depositata dallo scrivente con nota 04.03.2023, stimando i beni e formando i Lotti destinati alla vendita.

b) in Comune di San Giorgio Morgeto (Rc), catasto terreni, comproprietà indivisa per la quota di 1/4 ciascuno con [REDACTED] degli appezzamenti distinti al Fg.16 part.97 e 154.

Beni Mobili

Non sono stati rinvenuti beni mobili di proprietà [REDACTED]

Crediti

[REDACTED] è risultato [REDACTED] di importo [REDACTED], non rilevante [REDACTED]

A seguito di istanza ex art. [REDACTED] dello scrivente delli 01.02.2022, il Sig. Giudice Delegato con provvedimento 02.02.2022 ha disposto [REDACTED] della somma [REDACTED] a favore del Fallimento.



Allo stato non risultano crediti di altra natura.

Azioni revocatorie

Non risultano azioni revocatorie esperibili.

Liquidità

Nella presente Procedura non sono state rinvenute liquidità di cassa [REDACTED].

E' stato rinvenuto conto corrente postale intestato [REDACTED] sul quale veniva accreditato [REDACTED].

Scioltosi il rapporto di conto corrente ex art.78 l.f., al fine di consentire l'erogazione [REDACTED], per la parte di competenza [REDACTED] è stato acceso, dopo diversi e complessi rapporti con [REDACTED], un [REDACTED] intestato [REDACTED], sul quale [REDACTED]; i prelevamenti da parte [REDACTED] sono resi possibili a seguito di apposite dichiarazioni autorizzative mensilmente rilasciate dallo scrivente dopo aver verificato l'avvenuto versamento [REDACTED] del Fallimento delle [REDACTED] Procedura [REDACTED].

Azioni di responsabilità e/o risarcitorie

Il fallimento [REDACTED] vanifica eventuali azioni di responsabilità [REDACTED]. Si evidenzia egualmente la voce per l'eventualità di un ristoro da parte di terzi processualmente "utile" al fallito in relazione all'eventuale procedimento penale originato dalla relazione ex art.33 co.1 l.f. o da successive relazioni o risultanze della procedura concorsuale.

* * *

Alla luce di quanto precede, il sottoscritto Curatore, visto l'art.104 ter l.f., espone ed indica il seguente

programma di liquidazione

MASSA [REDACTED].

L'assenza di beni, crediti e/o revocatorie riferibili alla massa sociale non consente la predisposizione di un programma di liquidazione di attività e non sussistono i presupposti per una cessione unitaria dell'azienda, di rami della stessa o di beni sociali.

MASSA [REDACTED].

In relazione alle voci di attivo evidenziate, lo scrivente intende procedere come segue.

IMMOBILI



Con la citata perizia il perito ha individuato i seguenti Lotti:

Lotto 1 – in Comune di Alessandria, frazione Cantalupo, via Prezzolini 15/17, catastalmente via Boidi: - quota di comproprietà in ragione di 1/2 di fabbricato residenziale con box auto Fg.91 part.355 sub.1 e sub.2; - quota di comproprietà in ragione di 1/4 di strada d'accesso e area comune Fg.91 part.290, 308, 312.

Sull'intera proprietà degli immobili distinti al Fg.91 part.355 sub.1 e sub.2, e quindi sulla quota di 1/2 di proprietà [REDACTED] e sulla quota di 1/2 di proprietà [REDACTED], grava ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario concesso da [REDACTED].

[REDACTED] è altresì [REDACTED] per la quota di 1/4 della strada d'accesso e area comune di cui al Fg.91 part.290, 308, 312.

Il perito ha attribuito all'intero Lotto un valore di stima della quota di 1/2 pari ad euro 82.000,00, considerando prive di valore le quote di 1/4 dell'area comune e della strada d'accesso.

Lotto 2 – in Comune di San Giorgio Morgeto (Rc), quota di comproprietà in ragione di 1/4 di terreno agricolo Fg.16 part.97. Valore stimato della quota di 1/4 euro 156,50.

Lotto 3 - in Comune di San Giorgio Morgeto (Rc), quota di comproprietà in ragione di 1/4 di terreno agricolo Fg.16 part.154. Valore stimato della quota di 1/4 euro 12,50.

Per i predetti Lotti l'esponente intende procedere come segue.

LOTTO 1

1) Rilascio immobile

Come evidenziato nella citata perizia l'immobile risulta occupato senza titolo [REDACTED]

L'esponente ha inviato intimazione di rilascio dell'immobile, riservando al contempo la quantificazione di un'indennità di occupazione fino al rilascio stesso.

Allo stato l'intimazione è senza riscontro e senza esito.

In difetto di rilascio spontaneo lo scrivente intende chiedere l'emissione di ordine di liberazione o procedere giudizialmente, previo eventuale ricorso a mediazione, nei confronti [REDACTED] per ottenere la liberazione dell'immobile stesso.

L'esponente osserva che [REDACTED] ha mostrato disponibilità a rilasciare apposita procura allo scrivente per esperire le predette azioni;



peraltro, non sussistendo litisconsorzio necessario il Fallimento potrà procedere quale comproprietario, previa autorizzazione del sig. Giudice Delegato.

2) Vendita in forza di procura della [REDACTED] con assenso del creditore ipotecario.

[REDACTED] ha mostrato disponibilità a rilasciare alla Procedura apposita procura a vendere le sue quote di comproprietà degli immobili costituenti il Lotto 1. Ciò consentirebbe l'alienazione della piena proprietà del fabbricato e del box, nonché delle quote della strada d'accesso e dell'area comune, con conseguente maggiore appetibilità sul mercato.

Come osservato, il gravame ipotecario riguarda però anche la quota di comproprietà [REDACTED] dell'immobile e del box, in quanto coobbligata debitrice nei confronti di [REDACTED] in forza del mutuo fondiario contratto; si rende quindi inevitabile l'assenso del creditore ipotecario per procedere alla vendita dell'intera proprietà.

E' pertanto intendimento dello scrivente ottenere il rilascio di detta procura e chiedere specifico consenso della creditrice ipotecaria [REDACTED], assegnando alla stessa un contenuto termine per il riscontro, per poter porre in vendita la piena proprietà del fabbricato e del box distinti al Fg.91 part.355 sub.1 e sub.2 e le citate quote di comproprietà indivisa della strada d'accesso e dell'area comune.

In ordine al Fg.91 part.355 sub.1 e sub.2 il realizzo verrebbe destinato per la quota di 1/2 alla massa fallimentare [REDACTED] e per la quota di 1/2 di competenza [REDACTED] a [REDACTED], creditore ipotecario di 1° grado *ut supra* e, in caso di totale soddisfo di tale credito, [REDACTED], in assenza di altri gravami iscritti sulla sua quota.

2/a) Modalità di vendita.

L'esponente intenderebbe procedere a vendita competitiva senza incanto ex art.107 co.1 l.f. mediante una delle seguenti modalità alternative.

2/a-1) Vendita competitiva senza incanto ex art.107 co.1 l.f. del Lotto come formato dal perito officiato e sulla base del prezzo di stima attribuito dal medesimo mediante **raccolta di offerte segrete cauzionate**, portanti indicazione del Lotto e del prezzo offerto; successiva apertura buste e gara innanzi allo scrivente con stipula dell'atto di trasferimento notarile a favore dell'aggiudicatario, in termine fissando



nell'avviso/bando di vendita non superiore a 60 giorni innanzi a Notaio designando dalla Procedura, con spese di trasferimento e cancellazioni formalità pregiudizievoli a carico dell'aggiudicatario.

La vendita verrebbe effettuata nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano, con eventuali regolarizzazioni catastali o urbanistiche a cura e spese dell'aggiudicatario.

Pubblicità da effettuarsi, per un periodo non inferiore a 30 giorni, sul Portale Vendite Pubbliche e sul sito Astegiudiziarie.net, che lo scrivente riterrebbe idoneo per tale modalità di alienazione e per il costo contenuto.

Tale modalità di vendita consentirebbe ad avviso dello scrivente il rispetto dei principi e dei canoni di competitività, flessibilità e trasparenza, e della modalità liquidatoria di cui all'art.107 co.1 l.f..

La specifica disciplina della vendita verrà descritta in apposito avviso/bando di vendita. In ipotesi di vendita infruttuosa lo scrivente si riserva di procedere ad ulteriori due tentativi di vendita a prezzo ribassato del 25% rispetto al prezzo precedente con le stesse predette modalità.

L'esponente si riserva comunque all'esito infruttuoso del primo esperimento e di ogni successivo tentativo di vendita, ed in considerazione degli effettivi riscontri avuti presso potenziali interessati a seguito delle prescritte pubblicazioni, di procedere, in via alternativa, come segue:

- vendita mediante asta telematica asincrona avvalendosi di operatore specializzato come da modalità di seguito descritta al punto 2/a-2);
- vendita mediante raccolta di offerte segrete, pubblicizzata e disciplinata *ut supra* per le modalità di presentazione dell'offerta, la gara e il trasferimento tramite atto notarile, sulla base però di un prezzo inferiore ai citati ribassi.

2/a-2) Vendita competitiva senza incanto ex art.107 co.1 l.f. del Lotto 1 come formato dal perito officiato e sulla base del prezzo di stima attribuito dal medesimo mediante **asta telematica asincrona** ad opera di Commissionario che l'esponente propone fin d'ora nella società specializzata Commissionaria Servizi Giudiziari s.r.l. – in breve C.S.G. Auction s.r.l. - con sede in Torino, Corso Vinzaglio 23, c.f. e part. iva 12293490012, in persona del legale rapp.te Gianluca Di Bella c.f.



DBLGLC73E02F335I, che ha operato ed opera in procedure concorsuali presso diversi Tribunali (Torino, Alessandria, Vercelli, Verbania etc.).

Pubblicità da effettuarsi, per un periodo non inferiore a 30 giorni, sul Portale Vendite Pubbliche, sul sito www.fallcoaste.it ed eventuali altri siti Internet a discrezione della Commissionaria e senza costi per la Procedura.

Compenso Commissionaria a carico dell'aggiudicatario.

La vendita verrebbe effettuata nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano, con eventuali regolarizzazioni catastali o urbanistiche a cura e spese dell'aggiudicatario.

Anche tale modalità di vendita consentirebbe ad avviso dello scrivente la massima pubblicizzazione, informazione e partecipazione, nel pieno rispetto dei principi e dei canoni di competitività, flessibilità e trasparenza, e della modalità liquidatoria di cui all'art.107 co.1 l.f..

All'aggiudicazione che risulterà all'esito della gara telematica seguirà, previo versamento del saldo prezzo, la stipula dell'atto notarile di trasferimento in termine fissando nell'avviso/bando di vendita, non superiore a 60 giorni, presso Notaio designando dalla Procedura, con spese di atto di trasferimento e cancellazioni formalità pregiudizievoli a carico dell'aggiudicatario.

La specifica disciplina della vendita verrà descritta in apposito avviso/bando di vendita. In caso di vendita infruttuosa lo scrivente si riserva di procedere ad ulteriori due tentativi di vendita a prezzo ribassato del 25% rispetto al prezzo precedente con le stesse predette modalità.

In ogni caso, lo scrivente si riserva comunque all'esito infruttuoso del primo esperimento e di ogni successivo tentativo di vendita, ed in considerazione degli effettivi riscontri avuti presso potenziali interessati a seguito delle prescritte pubblicazioni, di procedere, in via alternativa, come segue:

- vendita mediante asta telematica asincrona sulla base di un prezzo inferiore ai citati ribassi;
- vendita mediante raccolta di offerte segrete, pubblicizzata e disciplinata *ut supra* per le modalità di presentazione dell'offerta, la gara e il trasferimento tramite atto notarile, sulla base di un prezzo inferiore ai citati ribassi.



2/a-3) In caso di **presentazione di offerta irrevocabile d'acquisto cauzionata prima della pubblicazione** del primo e di ogni successivo bando di vendita, previa comparazione della stessa con le risultanze della perizia di stima o comunque sottoposizione alla valutazione del perito stimatore, l'esponente in attuazione ai principi ed ai canoni di competitività, flessibilità e trasparenza, intende procedere a vendita con una delle modalità previste ai precedenti punti 2/a-1) e 2/a-2) al prezzo base corrispondente a quello oggetto dell'offerta pervenuta.

3) Vendita in assenza di procura della comproprietaria e/o di assenso del creditore ipotecario.

3/a) In ipotesi di mancato rilascio di procura a vendere da parte [REDACTED] e/o di mancato assenso del creditore ipotecario, è intendimento dell'esponente promuovere giudizio di scioglimento della comunione, con successiva procedura di vendita esecutiva in difetto di divisibilità.

3/b) In caso di **presentazione di offerta irrevocabile cauzionata per l'acquisto delle quote indivise di pertinenza del Fallimento**, previa comparazione della stessa con le risultanze della perizia di stima o comunque sottoposizione alla valutazione del perito stimatore, l'esponente in attuazione ai principi ed ai canoni di competitività, flessibilità e trasparenza, intende procedere a vendita delle quote di comproprietà indivisa con una delle modalità previste ai precedenti punti 2/a-1) e 2/a-2) al prezzo base corrispondente a quello oggetto dell'offerta pervenuta.

LOTTO 2 e LOTTO 3

Alla luce del modesto valore delle quote lo scrivente intende inviare ai comproprietari invito ad offrire per l'acquisto delle quote. In ipotesi di presentazione di offerta irrevocabile cauzionata lo scrivente intende procedere a vendita competitiva ex art.107 co.1 l.f. delle quote di comproprietà indivisa con una delle modalità sopraindicate per il Lotto 1, punti 2/a-1) e 2/a-2), al prezzo base pari al prezzo offerto.

In assenza di offerte lo scrivente si riserva di valutare l'utilità e convenienza di un'attività liquidatoria o, in difetto, l'opportunità di rinunciare alla vendita delle quote indivise per manifesta non convenienza di un *iter* liquidatorio, alla luce del valore delle quote stesse, dei costi pubblicitari e delle tempistiche della liquidazione, nonché delle concrete prospettive di realizzo.

CREDITI [REDACTED]



Lo scrivente proseguirà le attività occorrenti [redacted]
[redacted] a favore della Procedura.

AZIONI DI RESPONSABILITA' E/O RISARCITORIE

Come già osservato, il fallimento [redacted] vanifica eventuali azioni di responsabilità [redacted]. Si evidenzia egualmente in programma tale voce per l'eventualità di un ristoro da parte di terzi processualmente "utile" al fallito in relazione all'eventuale procedimento penale originato dalla relazione ex art.33 co.1 l.f. o da successive relazioni o risultanze della procedura concorsuale.

In ipotesi, pertanto, di procedimento penale [redacted] lo scrivente si riserva l'esame e la realizzazione di eventuali risarcimenti ad opera di terzi.

* * *

Allo stato, lo scrivente indica il termine di due anni per l'ultimazione dell'attività liquidatoria.

* * *

Conseguentemente, l'esponente Curatore, visti gli artt.41 co.4 e 104 ter l.f.,
chiede

che, non essendo costituito il Comitato dei Creditori, l'Ill.mo Sig. Giudice Delegato Voglia approvare il presente programma di liquidazione, riservando l'adozione di successivi provvedimenti relativi ai singoli atti di esecuzione del presente programma.

Con osservanza.

Casale M.to addì 27.03.2023

Il Curatore

avv. Roberto Nosenzo



N. 1 / 2022

CURATORE: Avv. ROBERTO NOSENZO



TRIBUNALE DI ALESSANDRIA
UFFICIO FALLIMENTI

vista l'istanza avanzata dal Curatore del Fallimento n.1 / 2022, intesa ad ottenere l'approvazione del programma di liquidazione presentato, in carenza del comitato dei creditori;

preso atto della mancata formazione, ad oggi, del comitato dei creditori;

visti gli artt. 104 ter e 41, quarto comma, l.f.;

ritenuto di condividere, allo stato, le linee programmatiche espresse dal sig. Curatore, riservando ogni compiuta determinazione limitatamente alla sola parte di eventuali attività allo stato non compiutamente esaminate;

p.q.m.

approva il programma di liquidazione così come presentato;

autorizza il Curatore all'esecuzione degli atti ad esso conformi.

Alessandria, li 01/04/2023

Il Giudice Delegato
Dr.ssa Roberta Brera