

01/12/2023

TRIBUNALE ORDINARIO DI RIMINI

FALLIMENTARE

Fallimento “FORLANI COSTRUZIONI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE”

Fallimento n. 32/2020 - Sent. n. 34/2020

Giudice Delegato: Presidente Dott.ssa Francesca Miconi

Curatore Fallimentare: Avv. Massimo Bianchi

p.e.c.: f32.2020rimini@pecfallimenti.it

ISTANZA EX ART. 104 TER, COMMA VI, L.F.

CON RIFERIMENTO AL COMPENDIO SITO IN RIMINI VIA DARIO

CAMPANA n. 65

TRIBUNALE DI RIMINI

SEZIONE FALLIMENTARE

Il sottoscritto Avv. Massimo Bianchi, Curatore del Fallimento FORLANI COSTRUZIONI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE,

Premesso che

- in data 23.02.2021 il Curatore ha depositato il programma di liquidazione ex art. 104 - ter L.F. (doc. 1) e con provvedimento del 25.02.2021, il G.D. ha approvato il suddetto programma ed autorizzato il compimento degli atti ivi previsti.
- Per quel che qui interessa, la fallita Forlani Costruzioni S.r.l. in liquidazione è co-proprietaria unitamente alla Società Teresina Impresit S.r.l., in ragione di un mezzo ciascuna, di un compendio immobiliare ubicato in Rimini Via Dario Campana 65, costituito da:

“terreni e fabbricati e relative aree pertinenziali ad uso uffici, depositi e funzioni speciali in Rimini, Via Dario Campana n. 65, il tutto censito:

- al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 73 coi mappali:

1918 sub 1, ZC 1, Cat C/2, classe 2, Mq 544 RC € 1292,38;

1918 sub 3, ZC 1, Cat D/7, RC € 24.186;

316 sub 37, ZC1, Cat A/10, Classe 5, Vani 19, RC € 9.371,11;

316 sub 38, ZC 1, Cat C/2, Classe 8, Mq 31, RC € 192,12;

316 sub 39, ZC1, Cat D/7, RC € 11.320,74;

316 sub 40, B.C.N.C.;



- al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 73 mappale 1918 ente urbano di catastali mq. 6.143, e mappale 316 ente urbano di catastali mq. 6.610”.

- Tutte le aste di detto complesso immobiliare compiute sia durante la fase concordataria sia durante la corrente fase, sono andate deserte sebbene siano state condotte, all’epoca, unitamente alla Società Teresina Impresit S.r.l. in concordato preventivo.
- In considerazione dell’esito delle aste, il Curatore ha ritenuto che le operazioni di liquidazione dell’attivo fallimentare non potevano essere concluse nel termine indicato nel P.D.L. e pertanto, con istanza ex art. 104 ter c. 3 L.F. depositata in data 27.06.2022, ha comunicato, per quel che qui interessa, che *“a seguito della dichiarazione di fallimento di Teresina Impresit s.r.l., unitamente al Curatore Avv. Ivan Bagli, è stato ritenuto opportuno - segnalando la situazione anche al creditore ipotecario - sospendere le vendite ed effettuare accertamenti anche sotto il profilo urbanistico”* (cfr. doc. 2)
- Le valutazioni del compendio immobiliari sono state dunque affidate al Dott. Ing. Roberto Brioli, nominato congiuntamente da entrambe le procedure concorsuali al fine di aggiornare ed attualizzare la stima del suddetto compendio e ciò anche in considerazione della possibilità di variare la destinazione urbanistica del compendio.
- Al fine di poter valorizzare al meglio le aspettative sulla destinazione del bene (c.d. “valore di attesa”), e quindi di fornire una base più completa e solida alle conclusive valutazioni dello stimatore e ciò anche nell’ottica di una vendita che preveda la possibilità di un incremento del prezzo di aggiudicazione a titolo di “prezzo incrementale” o “earn out”, si è reso necessario approfondire alcuni profili prettamente giuridico-amministrativi in materia urbanistica, data l’incerta disciplina giuridica di fonte regionale e comunale che interessa l’area in cui insiste il bene immobile in parola. E’ stato dunque nominato anche l’Avv. Luigino Biagini il quale ha reso parere motivato, il quale, conferma come l’unica destinazione possibile, secondo i vigenti strumenti urbanistici (*“ambiti consolidati costituiti da aree libere o edificate solo parzialmente”* – art. 56 RUE) sia il *“mantenimento dei tipi di uso esistenti”* e nelle aree inedificate la realizzazione di parcheggi a raso. Lo stesso Avv. Biagini conferma altresì che *“anticipando le scelte del PUG potrà essere verificata con l’Amministrazione comunale la possibilità di procedere (...) ad interventi di riqualificazione e rigenerazione dell’area facendo applicazione della disciplina dettata dagli*



artt.59 e 60 della L.R. 24\2017. Così pure sarà possibile nel corso della fase di formazione del PUG formulare proposte e concludere accordi integrativi allo scopo di assumere nel PUG previsioni di interesse per la comunità locale oltretché naturalmente per la proprietà secondo quanto previsto dall'art. 61 della medesima L.R. 24\2017” (doc. 3). Si ritiene però che, date le lunghe ed incerte tempistiche di approvazione del P.U.G. nonché delle stesse destinazioni che l'Amministrazione potrebbe riconoscere nell'area, in seguito all'approvazione di tale strumento urbanistico, previo confronto intervenuto con l'Ing Brioli per le vie brevi, sia estremamente rischioso e controproducente tentare la vendita del bene prevedendo una clausola di prezzo incrementale (c.d. “earn out”). Preme infatti evidenziare che l'ultima asta aveva visto un prezzo base di euro 3.426.750,00, con possibilità di offerte fino ad euro 2.570.062,00, e nessuno aveva avanzato alcun interesse (doc. 4 e 5)

- In ragione delle suddette considerazioni in fatto e di diritto, con perizia depositata in data 14.06.2023 l'Ing. Brioli ha stabilito che “*il migliore utilizzo possibile (HBU, highest and best use) ovvero l'utilizzo che consente **AL MOMENTO** la maggiore redditività tra quelli consentiti adesso è la destinazione a parcheggio a raso con servizi alla mobilità quali ad esempio disponibilità di biciclette, monopattini, navette per il centro che traverso il parco, piazza Cavour 800 m da Via Dario Campana)*” determinando che “*per tali destinazioni si può ipotizzare il valore unitario massimo “di attesa” (cosiddetto hope value negli standard internazionali di valutazione) di 50 €/mq*”, stimando dunque un prezzo pari ad Euro 3.000.000,00 e, “*considerata la prospettiva di un futuro utilizzo di maggiore pregio ammesso dalla normativa regionale (cfr. relazione avv. Biagini) ed ammesso anche negli standard di valutazione internazionali, si ritiene non doversi fare luogo alla usuale detrazione del 15% per immediato realizzo*” (doc. 6).

Premesso altresì che

- Con istanza ex art. 104 - ter c. IV L.F. del 26.02.2021, accolta in pari data, era stata autorizzata la vendita mediante la procedura sincrona mista ex DM 32\2015 attraverso procedura competitiva ex art. 107, 1° comma, L.F. con affidamento della vendita alla società D.A.V. Soggetto Specializzato s.r.l - quale Delegata alla Vendita, ed alla società Aste Giudiziarie In Linea s.p.a, quale gestore della vendita soggetto specializzato ex art. 107 L.F. nella gestione di aste competitive on line (doc. 7);



- lo scrivente intende modificare le indicazioni di cui al programma di liquidazione, affidando la vendita al Notaio Luigi Ortolani, quale soggetto specializzato inserito negli elenchi ex art. 179 ter disp. att. c.p.c. del Tribunale di Rimini.

Tutto ciò premesso,

il sottoscritto Curatore, nell'interesse della procedura e del miglior realizzo ed attuazione della liquidazione del bene indicato in premessa, intende richiedere, come in effetti

richiede

che la S.V. Ill.ma approvi la seguente modifica ed integrazione del programma di liquidazione, unicamente con riferimento al bene immobile ubicato in via Dario Campana n. 65 di cui alla premessa, con correlativa richiesta di autorizzazione necessaria per la sua esecuzione.

“Modalità e termini di realizzo

*La vendita dell'intero compendio di Via Dario Campana n. 65 verrà effettuata, ai sensi dell'art. 107 L.F. **congiuntamente con il Fallimento di Teresina Impresit S.r.l.**, ricorrendo “a procedure competitive, anche avvalendosi di soggetti specializzati, (...) assicurando, con adeguate forme di pubblicità, la massima informazione e partecipazione degli interessati”.*

La cessione del compendio immobiliare avverrà pertanto secondo le modalità della vendita senza incanto disciplinata dagli artt. 532 e 570 c.p.c. e ss., nelle forme della vendita telematica sincrona mista, da tenersi presso il Tribunale di Rimini tramite la piattaforma www.astetelematiche.it.

Allo scopo si rende opportuno, a norma dell'art. 104 ter L.F., disporre la nomina del notaio dott. Luigi Ortolani con studio in Riccione Viale Ceccarini n. 171, quale soggetto specializzato inserito negli elenchi ex art. 179 ter disp. att. c.p.c. del Tribunale di Rimini, per la predisposizione della relazione ipocatastale ventennale, delle attività di vendita all'incanto e loro esecuzione, nonché per la stipula del rogito notarile di trasferimento all'esito delle operazioni di vendita, e per l'espletamento di tutte le formalità conseguenti alla vendita (registrazione, trascrizione, volture catastali, cancellazione delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli).

Tutte le spese relative alle attività demandate al Notaio, eccetto la relazione ipocatastale ventennale a carico della procedura, saranno poste a carico della parte aggiudicataria.

*Il prezzo base d'asta della piena proprietà dell'intero immobile sarà di **euro 3.000.000,00** pari al valore di stima indicato dal perito, con possibilità di presentare*



offerte inferiori di non oltre il 10% del prezzo base d'asta.

Qualora il primo esperimento andasse deserto, si procederà ad ulteriori tentativi di vendita, fissando come nuovo prezzo base il prezzo di vendita della precedente asta andata deserta ribassato fino al 25 %, con possibilità di presentare offerte inferiori di non oltre il 10% del prezzo base d'asta.

Il Notaio delegato provvederà alla redazione dell'avviso di vendita contenente tutte le condizioni previste dagli artt. 570 e 571 c.p.c. ed eseguirà idonea pubblicità almeno 45 giorni prima della vendita sul sito internet www.astegiudiziarie.it nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche”.

Il sottoscritto Curatore rimane a disposizione della S.V. Ill.ma per ogni ulteriore chiarimento ed approfondimento, impegnandosi ad integrare i punti che a Suo giudizio meritino un chiarimento ed, in ragione di tutto quanto sopra esposto, stante l'assenza del Comitato dei Creditori,

CHIEDE

alla S.V. Ill.ma:

a) l'approvazione, ex art. 41 comma 4, L.F., della sopra illustrata modifica del programma di liquidazione;

nonché

b) l'autorizzazione, ex art. 104 ter, comma 9, L.F., all'esecuzione degli atti conformi alla suddetta integrazione approvata.

Con osservanza.

Rimini, 30 novembre 2023

Si produce:

- 1) programma di liquidazione ex art. 104 ter l.f.;
- 2) istanza ex art. 104 ter c. 3 l.f. del 28.06.2022;
- 3) parere Avv. Luigino Biagini;
- 4) avviso di vendita del 02.03.2021;
- 5) verbale asta deserta del 20.04.2021;
- 6) perizia Ing. Brioli;
- 7) istanza ex art. 104 ter c. 3 l.f. del 26.02.2021.

Il Curatore

Avv. Massimo Bianchii



23/11/2023

TRIBUNALE DI RIMINI
SEZIONE FALLIMENTARE

* * *

FALLIMENTO TERESINA IMPRESIT S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

FALL. N. 33/2021

Giudice Delegata Dott.ssa Silvia Rossi

Curatore Avv. Ivan Bagli

Istanza n. 73 – MODIFICA DEL PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE EX
ART. 104 – TER, COMMA 6, L.F. CON RIFERIMENTO AL COMPENDIO
IMMOBILIARE UBICATO IN RIMINI VIA DARIO CAMPANA 65.

Ill.mo Signor Giudice Delegato,

il sottoscritto Avv. Ivan Bagli, Curatore della procedura in oggetto,

Premesso che

- in data 14.12.2021 lo scrivente ha depositato il programma di liquidazione *ex art.* 104 - ter L.F.;
- con provvedimento del 20.12.2021 la S.V. ha approvato il suddetto programma ed autorizzato il compimento degli atti ivi previsti;
- che il Dott. Ing. Roberto Brioli (nominato¹ in forza di autorizzazione della S.V. in data 20.12.2021 a seguito di istanze nn. 13 e 17) in data 14.6.2023 ha proceduto al deposito, presso la Cancelleria Fallimentare dell'intestato Tribunale, della perizia di stima (doc. 01) del **compendio immobiliare ubicato in Rimini Via Dario Campana 65**, costituito da:

“quota pari ad ½ (un mezzo) della proprietà di complesso immobiliare costituito da terreni e fabbricati e relative aree pertinenziali ad uso uffici, depositi e funzioni speciali in Rimini, Via Dario Campana n. 65, il tutto censito:

- al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 73 coi mappali:

1918 sub 1, ZC 1, Cat C/2, classe 2, Mq 544 RC € 1292,38;

¹ Essendo la restante quota di 1\2 della proprietà del bene stata acquisita dal Fallimento Forlani Costruzioni s.r.l. (Fall. Trib Rimini n. 32\2020 sentenza n. 34\2020 del 5.10.2020 – Curatore Avv. Massimo Bianchi), la nomina dell'ing. Brioli è stata fatta congiuntamente con costi divisi al 50%.



1918 sub 3, ZC 1, Cat D/7, RC € 24.186;

316 sub 37, ZC1, Cat A/10, Classe 5, Vani 19, RC € 9.371,11;

316 sub 38, ZC 1, Cat C/2, Classe 8, Mq 31, RC € 192,12;

316 sub 39, ZC1, Cat D/7, RC € 11.320,74;

316 sub 40, B.C.N.C.;

- al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 73 mappale 1918 ente urbano di catastali mq. 6.143, e mappale 316 ente urbano di catastali mq. 6.610”;

- con riferimento a tale compendio immobiliare, costituente il bene principale dell’attivo del fallimento, l’avv. Biagini (nominato² a seguito di istanza n. 44 a cui ha fatto seguito provvedimento di autorizzazione del 24.10.2022) ha rilasciato in data 3.5.2023 il proprio parere giuridico amministrativo sulle potenzialità urbanistiche del compendio, parere allegato all’elaborato peritale dell’ing. Brioli (doc. 02);
- secondo la stima dell’ing. Brioli il valore attuale della piena proprietà dell’intero immobile nello stato di fatto in cui si trova è di euro 3.000.000,00, valore da non ridurre ai fini dell’immediato realizzo alla luce della prospettiva di un futuro maggiore pregio ammesso dalla normativa regionale, come da relazione avv. Biagini;
- alla luce della perizia dell’ing. Brioli e del parere dell’avv. Biagini è infatti emerso che l’attuale destinazione secondo i vigenti strumenti urbanistici (“*ambiti consolidati costituiti da aree libere o edificate solo parzialmente*” – art. 56 RUE) consente solo il “*mantenimento dei tipi di uso esistenti*” e nelle aree inedificate la realizzazione di parcheggi a raso.

Tuttavia, l’immobile può comunque esprimere un valore di attesa (c.d. “*hope value*”), in quanto esso, ubicato in zona di pregio, potrebbe incrementare il proprio valore a seguito dell’approvazione del nuovo PUG - Piano Urbanistico Generale, che potrebbe attribuirgli una destinazione edificatoria diversa e migliorativa.

Come scrive l’avv. Biagini al termine della sua relazione “*anticipando le scelte del PUG potrà essere verificata con l’Amministrazione comunale la possibilità di procedere (...) ad interventi di riqualificazione e rigenerazione dell’area facendo applicazione della disciplina dettata dagli artt.59 e 60 della L.R. 24\2017. Così pure sarà possibile nel corso della fase di formazione del PUG formulare proposte e concludere accordi integrativi allo scopo di assumere nel PUG previsioni di*

² Sempre congiuntamente al Fallimento Forlani costruzioni s.r.l.



interesse per la comunità locale oltreché naturalmente per la proprietà secondo quanto previsto dall'art. 61 della medesima L.R. 24\2017”.

➤ Al contempo, viste da un lato le tempistiche lunghe e non esattamente quantificabili di tali possibili iniziative volte ad ottenere dall'Amministrazione un utilizzo più proficuo dell'area, e vista, dall'altro lato, la “storia” dei precedenti tentativi di vendita posti in essere dal Liquidatore del Concordato Preventivo n. 21/2013 unitamente al già citato Fallimento Forlani Costruzioni Fallimento n. 32/2020, da ultimo l'asta (con prezzo base di euro 3.426.750,00 e con possibilità di offerte fino ad euro 2.570.062,00) andata deserta il 20.4.2021 (doc. 03) si ritiene, non senza previo confronto dialettico con l'ing Brioli, rischioso e controproducente tentare la strada della vendita con clausola di prezzo incrementale (c.d. “*earn out*”), ipotesi inizialmente attentamente vagliata dalla Curatela.

Premesso altresì che

- il programma di liquidazione *ex art.* 104 - ter L.F. del 21.01.2021 già sopra citato prevedeva la vendita mediante la procedura sincrona mista *ex DM* 32\2015 attraverso procedura competitiva *ex art.* 107, 1° comma, L.F. con affidamento della vendita alla Società Neprix s.r.l., poi divenuta NEP soggetto specializzato *ex art.* 107 L.F. nella gestione di aste competitive on line;
- lo scrivente intende modificare le indicazioni di cui al programma di liquidazione, affidando la vendita al Notaio Luigi Ortolani, quale soggetto specializzato inserito negli elenchi *ex art.* 179 ter disp. att. c.p.c. del Tribunale di Rimini.

Tutto ciò premesso,

sottopone all'approvazione della S.V. Ill.ma la seguente modifica del programma di liquidazione con riferimento al bene immobile ubicato in via Dario Campana n. 65 di cui alla premessa con correlativa richiesta di autorizzazione necessaria per la sua esecuzione, impegnandosi ad integrare i punti che a giudizio della S.V. Ill.ma meritino un chiarimento.

Modalità e termini di realizzo

La vendita dell'intero compendio di Via Dario Campana n. 65 verrà effettuata, ai sensi dell'art. 107 L.F. **congiuntamente con il Fallimento di Forlani Costruzioni s.r.l.**, ricorrendo “*a procedure competitive, anche avvalendosi di soggetti specializzati, (...) assicurando, con adeguate forme di pubblicità, la massima informazione e partecipazione degli interessati*”.

La cessione del compendio immobiliare avverrà pertanto secondo le modalità della



vendita senza incanto disciplinata dagli artt. 532 e 570 c.p.c. e ss., nelle forme della vendita telematica sincrona mista, da tenersi presso il Tribunale di Rimini tramite la piattaforma www.astetelematiche.it.

Allo scopo si rende opportuno, a norma dell'art. 104 ter L.F., disporre la nomina del notaio dott. Luigi Ortolani con studio in Riccione Viale Ceccarini n. 171, quale soggetto specializzato inserito negli elenchi ex art. 179 ter disp. att. c.p.c. del Tribunale di Rimini, per la predisposizione della relazione ipocatastale ventennale, delle attività di vendita all'incanto e loro esecuzione, nonché per la stipula del rogito notarile di trasferimento all'esito delle operazioni di vendita, e per l'espletamento di tutte le formalità conseguenti alla vendita (registrazione, trascrizione, volture catastali, cancellazione delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli).

Tutte le spese relative alle attività demandate al Notaio, eccetto la relazione ipocatastale ventennale a carico della procedura, saranno poste a carico della parte aggiudicataria.

Il prezzo base d'asta della piena proprietà dell'intero immobile sarà di **euro 3.000.000,00** pari al valore di stima indicato dal perito, con possibilità di presentare offerte inferiori di non oltre il 10% del prezzo base d'asta.

Qualora il primo esperimento andasse deserto, si procederà ad ulteriori tentativi di vendita, fissando come nuovo prezzo base il prezzo di vendita della precedente asta andata deserta ribassato fino al 25 %, con possibilità di presentare offerte inferiori di non oltre il 10% del prezzo base d'asta.

Il Notaio delegato provvederà alla redazione dell'avviso di vendita contenente tutte le condizioni previste dagli artt. 570 e 571 c.p.c. ed eseguirà idonea pubblicità almeno 45 giorni prima della vendita sul sito internet www.astegiudiziarie.it nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche.

Il sottoscritto Curatore rimane a disposizione della S.V. Ill.ma per ogni ulteriore chiarimento ed approfondimento e, contestualmente,

CHIEDE

alla S.V. Ill.ma:

- a) stante l'assenza del Comitato dei Creditori, l'approvazione, ex art. 41 comma 4, L.F., della sopra illustrata modifica del programma di liquidazione;

nonché

- b) l'autorizzazione, ex art. 104 ter, comma 9, L.F., all'esecuzione degli atti conformi alla suddetta integrazione approvata.

Con osservanza.



Rimini, 22.11.2023

Si produce:

- 1) perizia ing. Brioli del 13.6.2023;
- 2) parere urbanistico avv. L. Biagini 3.5.2023;
- 3) verbale di asta telematica deserta del 20.4.2021 del CP 21/2013.

Il Curatore
Avv. Ivan Bagli

