

DOTT. FRANCESCO NONFARMALE

22/06/2023

Via Scalzi, 20 - 37122 - Verona
Telefono 045 / 8060411
Email francescononfarmale@gmail.com
Pec francescononfarmale@odcecverona.it

TRIBUNALE C.P. DI VERONA

Sezione Fallimentare

Fallimento: **CENTRO CASA SRL**

n. 84 R.F. del 27.6.2022

Giudice Delegato: **Dott.ssa Cristiana Bottazzi**

Curatore Fallimentare: **Dott. Francesco Nonfarmale**

Udienza di verifica: **25.11.2022 h. 9,45**

————— * —————

PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE EX ART. 104 TER L.F.

Ill.mo Sig. Giudice Delegato,

Spett.le Comitato dei Creditori,

il sottoscritto dott. Francesco Nonfarmale, nominato Curatore del fallimento suindicato

ESPONE QUANTO SEGUE:

1. Attivo della procedura	pag.
1.1. Liquidità	2
1.2. Beni mobili e beni mobili registrati	2
1.3. Beni immobili	2
1.4. Crediti	5
1.5. Partecipazioni	5
1.6. Azioni risarcitorie, revocatorie e giudizi pendenti	5
2. Conclusioni	6



1 Attivo della procedura

1.1 Liquidità

Alla data della sentenza di fallimento la società non risultava intestataria di alcun rapporto attivo. Non sono state pertanto reperite sostanze liquide né sottoforma di liquidità di cassa né sottoforma di depositi di conto corrente.

1.2 Beni mobili e beni mobili registrati

Non sono stati reperiti beni mobili di alcun genere come confermato anche dalle visure effettuate dalla curatela presso il PRA (doc. 1) al fine di verificare l'eventuale presenza di beni mobili registrati.

Si precisa che l'amministratore della società fallita è risultato contumace in sede di procedimento prefallimentare e non si è presentato all'interrogatorio di rito presso lo studio del sottoscritto curatore nonostante la formale convocazione effettuata tramite invio di raccomandata A/R all'indirizzo di residenza risultante dal Registro Imprese di Verona (doc. 2).

1.3 Beni immobili

Alla data della sentenza di fallimento la società risultava intestataria dei seguenti beni immobili dettagliati secondo il Comune di ubicazione:

CENTRO CASA S.r.l.		
Identificazione catastale	Tipologia immobile	Quota e diritto di proprietà
SANT'AMBROGIO DI VALPOLICELLA (VR)		
Fg. 23, part. 1162, sub 11	C/6 - autorimessa	Proprietà per 1/1
Fg. 18, part. 2083, sub 49	C/6 - autorimessa	Proprietà per 1/1
Fg. 18, part. 1874	Vigneto	Proprietà per 1/2

VILAFRANCA DI VERONA (VR)		
Identificazione catastale	Tipologia immobile	Quota e diritto di proprietà
Fg. 11, part. 370, sub 6	C/6 - autorimessa	Comproprietà
Fg. 27, part. 786	Terreno semin. Irr. Arboreo	Proprietà per 1/1
Fg. 27, part. 734	Terreno semin. Irr. Arboreo	Proprietà per 1/2



Identificazione catastale	Tipologia immobile	Quota e diritto di proprietà
VERONA		
Fg. 391, part. 2117-2119-2122	Terreno semin. Irr. Arboreo	Proprietà per 1/1
Identificazione catastale	Tipologia immobile	Quota e diritto di proprietà
PESCANTINA (VR)		
Fg. 6, part. 358-610-845	Terreno semin. irr. arboreo	Proprietà per 1/1
Identificazione catastale	Tipologia immobile	Quota e diritto di proprietà
SAN VITO AL TAGLIAMENTO (PN)		
Fg. 35, part. 671, sub 3	A/2 - civile abitazione	Proprietà per 1/1
Fg. 35, part. 671, sub 16	C/6 - autorimessa	Proprietà per 1/1
Fg. 35, part. 671, sub 7	A/2 - civile abitazione	Proprietà per 1/1
Fg. 35, part. 671, sub 15	C/6 - autorimessa	Proprietà per 1/1

Gli immobili ubicati nel Comune di San Vito al Tagliamento alla data della sentenza di fallimento erano oggetto di procedura esecutiva n. 37/2020 R.G. presso il Tribunale di Pordenone promossa da Penelope SPV, in qualità di creditore fondiario, per cui è già stata autorizzata la nomina dell'avv. Crema Marco del foro di Verona ai fini dell'intervento nell'esecuzione.

Dalla vendita del primo lotto relativo agli immobili di cui ai sub 3 e sub 16 la procedura esecutiva ha realizzato complessivi Euro 58.000,00. Le somme dovranno pertanto essere corrisposte al creditore fondiario al netto delle spese che saranno oggetto di riconoscimento in favore della procedura.

La vendita in sede esecutiva del secondo lotto comprendente i sub 7 e 15 è avvenuta in data 20.9.2022. Gli immobili sono stati aggiudicati per un valore complessivo pari ad Euro 74.000,00.

In relazione ai residui immobili e terreni ubicati nei Comuni di Sant'Ambrogio di Valpolicella, Villafranca di Verona e Pescantina (VR) è stata autorizzata la nomina del perito geom. Gianluca Bastianello che ha proceduto alla stima dei beni in funzione della successiva vendita.

Dalla stima (doc. 3) è emerso come i terreni di proprietà della società ubicati nei Comuni di Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR), Villafranca di Verona (VR), Pescantina (VR) e di Verona hanno un valore nulla di talchè il GD ha autorizzato la derelizione degli stessi ai sensi dell'art. 104 ter comma 8 lf previa presentazione di apposita istanza da parte della curatela.



La vendita avverrà nello stato di fatto e diritto in cui i beni immobili si trovano, come meglio descritti nella richiamata relazione del perito.

La vendita dei beni immobili avverrà mediante procedura competitiva ex artt. 105-107 l.f. e verrà eseguita dalla società ISTITUTO VENDITE S.r.l. - ERA CASE D'ASTE specializzata in vendite concorsuali. La società indicata è stata selezionata previa presentazione e valutazione di proposta di collaborazione dalla quale si evidenziano i seguenti servizi offerti dalla società specializzata indicata per le vendite (doc. 4) e sintetizzati come segue:

- autorizzazione del Giudice Delegato all'invito ad offrire a mezzo Istituto Vendite srl Era casa aste, con autorizzazione definitiva oppure subordinata all'autorizzazione del Giudice dopo la raccolta d'offerta.
- verifica dello stato dell'immobile e relazione
- redazione del bando d'asta da parte dell'I.V. srl con approvazione da parte Curatore
- Studio del testo pubblicitario per la pubblicazione sui quotidiani e su internet
- pubblicità dell'estratto del bando internet sui nostri siti Internet www.lasta.it, www.asteferrara.it, www.giudiziarieaste.it, www.astepay.it, www.veronaste.it e www.fallcoaste.it e bollettino delle aste
- quotidiani locali Arena di Verona o Corriera della Sera edizione Verona a carico della casa d'aste (per immobili di una certa consistenza e per il primo esperimento di vendita)
- pubblicazione del PVP presso lo studio del Curatore (un nostro incaricato si recherà presso lo studio del Curatore per effettuare l'inserzione) oppure se autorizzati provvediamo noi alla pubblicazione con spese a carico della procedura
- pubblicazione sul nostro sito www.astepay.it per aste sincrona mista (per immobili di una certa consistenza)
- visita con potenziali acquirenti all'immobile stesso con verbali di accesso
- deposito offerte cauzionate presso il Curatore il giorno precedente la vendita o in Verona via Risorgimento 29
- apertura delle buste e gara palese tra tutte le offerte pervenute in apposita aula in via Risorgimento 29 Verona o presso il Curatore
- deposito contestuale al curatore del verbale di svolgimento dell'asta e dell'assegno a cauzione.



- Pubblicazione sul PVP, Il Sig. Curatore/liquidatore dovrà comunicare alla Cancelleria Fallimentare il nominativo "Alberto Mauroner nato a Mantova il 12 maggio 1960, residente a Porto Mantovano (MN) strada Papa Giovanni XXXIII n. 80 codice fiscale MRNLRT60E12E897Q" per autorizzarci alla pubblicazione sul PVP.

Nessuna spesa graverà sulla procedura; il compenso sarà addebitato all'aggiudicatario nella misura del 6% oltre IVA, da € 0,00 a € 30.000,00, da € 30.001,00 fino € 100.000,00 il 4% oltre IVA, da € 100.001,00 fino a € 1.000.000,00 il 3% oltre IVA, oltre € 1.000.001,00 il 2% oltre IVA a copertura delle spese di gestione della vendita, della pubblicità (quotidiani locali, internet e bollettino delle aste) e delle eventuali visite individuali all'immobile. In ogni caso i diritti d'asta saranno concordati di volta in volta con Curatore.

In caso di asta con offerta cauzionata il compenso richiesto all'aggiudicatario è del 3 % oltre iva.

1.4 Crediti

Alla data dichiarativa di fallimento non sono stati riscontrati crediti da incassare.

1.5 Partecipazioni

Alla data dichiarativa di fallimento la società non risultava avere immobilizzazioni finanziarie costituite da partecipazioni in altre società.

1.6 Azioni risarcitorie, revocatorie e giudizi pendenti

Alla data della dichiarazione di fallimento, anche a causa dell'assenza di tutta la documentazione contabile di riferimento, non sono state individuate azioni revocatorie da implementare.

In relazione alle azioni risarcitorie sono ancora in corso le verifiche sulla condotta dell'amministratore. In relazione alla capienza patrimoniale dello stesso si precisa che l'amministratore non risulta intestatario di alcun bene immobile (a parte un box auto ubicato nel Comune di Villafranca di Verona, di cui al lotto 9 della perizia di stima del geom. Bastianello, del valore stimato pari ad euro 7.040,00, detenuto in comproprietà con la società in misura non identificabile da parte del perito) sebbene risultino ancora in corso le verifiche circa gli elementi emergenti dall'anagrafe dei rapporti finanziari.

In relazione alle eventuali azioni recuperatorie e di responsabilità che dovessero essere individuate e ritenute vantaggiose per la massa dei creditori la curatela si riserva di integrare il presente programma di liquidazione all'esito delle verifiche in corso e di quelle che saranno esperite nel proseguo della procedura.



2. Conclusioni

Con il regolamento sopra illustrato la curatela ha inteso determinare le singole modalità della liquidazione del patrimonio fallimentare identificato non ancora realizzato.

In tale regolamento sono quindi stabilite le condizioni alle quali dovranno attenersi i soggetti interessati nel presentare offerte per l'acquisto dei beni nonché i criteri che la procedura fallimentare seguirà nella scelta dell'offerta o aggiudicazione del bene.

Ai sensi dell'art. 104 ter, comma II, lett. a), b), c) l.f. la curatela dichiara che:

- non sussiste l'opportunità di procedere alla cessione dell'azienda e che ove dovessero pervenire eventuali offerte di affitto ex art. 104 bis l.f. le medesime verrebbero sottoposte agli organi della procedura.

- non sussiste l'opportunità di un esercizio provvisorio stante la tipologia dell'attività;

- non sussistono, allo stato proposte di concordato.

La curatela si riserva di adeguare ed integrare il presente programma mediante la presentazione di un supplemento laddove si verificano situazioni o circostanze sopravvenute tali da incidere sulla liquidazione dell'attivo.

*** ** ***

Ciò premesso, si chiede al Giudice Delegato in sostituzione del Comitato dei Creditori di cui non si è resa possibile la costituzione, di provvedere all'approvazione del programma come sopra precisato (con riserva di integrazione ed eventuale nuova autorizzazione), con eventuali osservazioni che lo stesso Vorrà proporre.

A seguire, all'esito del riscontro da parte del GD il programma verrà comunicato nuovamente allo stesso G.D. mediante presentazione di un atto separato per l'autorizzazione all'esecuzione degli atti ad esso conformi.

Con osservanza.

Si allegano in copia:

- 1) Visura PRA;
- 2) Ricevuta raccomandata convocazione amm.re;
- 3) Perizia beni immobili;
- 4) Proposta di collaborazione Istituto Vendite S.r.l.

Verona, li 31.5.2023

Il curatore

Dott. Francesco Nonfarmale

