

11/05/2022



Procedura:
Il Parco S.r.l.

R.G.F. N. 25/20
 SENT. N. 27/20

Giudice Delegato
Dott.ssa Francesca Miconi

Curatore:
Dott. Roberto Angeli

TRIBUNALE DI RIMINI

Sezione Fallimentare

Fallimento “Il Parco S.r.l.”

(R.G.FALL. N. 25/2020 Sent. N. 27/20 del 30/09/2020 DEP. 30/09/2020)

* * * * *

INTEGRAZIONE

al

Programma di liquidazione ai sensi dell’art. 104-ter L.F.

* * * * *

Illustrissimo Signor Giudice Delegato,

il sottoscritto Dott. Roberto Angeli, Curatore del fallimento in epigrafe,

Premesso

- Che la procedura non ha ancora potuto nominare il Comitato dei Creditori;
- che in data 4 febbraio 2022, il Dott. Roberto Venturini ha completato il deposito delle perizie di stima dei compendi immobiliari acquisiti al fallimento presso la cancelleria del Tribunale di Rimini;
- che gli asset oggetto della valutazione non comprendono i beni oggetto dell’esecuzione immobiliare individuale pendente avanti al Tribunale di Ferrara (RGE 68/2018), che prosegue ai sensi di legge;
- che in data 16 marzo 2021, si è proceduto al deposito del programma di liquidazione;
- che in data 18 marzo 2021, il Gd Dott.ssa Francesca Miconi ha disposto per decreto l’approvazione del programma di liquidazione;
- che in data 22 luglio 2021, si è proceduto ad una prima integrazione del programma di liquidazione con riferimento alla vendita degli asset mobiliari;
- che in data 25 agosto 2021, il Gd Dott.ssa Francesca Miconi ha disposto l’approvazione dell’integrazione al programma di liquidazione;
- che in data 05 dicembre 2021, il Gd Dott.ssa Francesca Miconi autorizzava il sottoscritto all’acquisizione della documentazione peritale del Geom. Stefano Baraldi (perito nominato in seno alla procedura esecutiva RGE n. 68/2018) incaricato dal Giudice Delle Esecuzioni: Dott. STEFANO GIUSBERTI presso il Tribunale di Ferrara, esonerando il perito Dott. Roberto Venturini dall’esecuzione di ogni ulteriore accertamento peritale sui beni predetti di cui al Foglio 41, mappali 184 (comprensivo del mapp. 53) e 55 (più precisamente dei lotti 13 e 15 della procedura esecutiva), acquisendo agli atti la relazione già depositata nel fascicolo dell’esecuzione immobiliare pendente presso il Tribunale di Ferrara evitando ogni ulteriore spesa;
- che in data 14 marzo 2022, si depositava un ulteriore integrazione al programma di liquidazione con esplicito riferimento al comparto immobiliare a fine di ricomprendere nel

perimetro fallimentare i beni liquidabili acquisiti all'esecuzione immobiliare e successivamente rinunciati per assenza di economicità in capo all'esecuzione;

- che in data 22 marzo 2022, l'ill.mo il Presidente G.D. Dott.ssa Francesca Miconi, disponeva l'approvazione dell'integrazione del programma di liquidazione suddetto ex art. 104 ter l.f.;
- che in data 5 maggio 2022, il Tribunale di Ferrara, visto l'art. 107, co. 6, L.F. dichiarava l'improcedibilità dell'esecuzione immobiliare, R.g. n. 68/2018, limitatamente agli immobili rimasti invenduti di cui ai lotti n. 5, 6, 7, 11, 12, 14 e 16 e fissava per la discussione e l'eventuale approvazione del progetto di distribuzione all'udienza da tenersi in data 28 settembre 2022, alle ore 9.00;
- che si rende pertanto opportuno e necessario disporre l'integrazione del programma di liquidazione affinché tali ulteriori immobili possano essere oggetto di tentativo di vendita nell'alveo della procedura fallimentare;

A norma dell'art. 104-ter, co. 1 L.F., si sottopone all'approvazione della S.V. quanto segue.

III° INTEGRAZIONE AL PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE

Il seguente programma di liquidazione comprende le richieste di autorizzazione necessarie per la sua esecuzione.

RICOGNIZIONE DEI BENI IMMOBILI ULTERIORMENTE ACQUISTI AL FALLIMENTO A SEGUITO DELLA DICHIARATA IMPROCEDIBILITA' DELL'ESECUZIONE RGE N. 68/2018 PENDENTE PRESSO IL TRIBUNALE DI FERRARA

Di seguito, ad integrazione della sezione n. I del precedente programma di liquidazione depositato ed approvato e delle successive integrazioni e modifiche come enunciato.

A seguito della dichiarata improcedibilità dell'esecuzione pendente presso il Tribunale di Ferrara sono da acquisirsi e comprendersi nel perimetro del fallimento ulteriori immobili ossia gli immobili, terreni o cespiti ivi indentificati ai lotti n. 5, 6, 7, 11, 12, 14 e 16 e precisamente:

Zona Comune di Tresigallo (FE)

- **(ex lotto 5 dell'esecuzione)** C.F. di Tresigallo - **Fg. 11 Mapp. 1049:** AREA URBANA di complessivi mq. 18.990, parte dell'area Ex Zuccherificio Sada, oggetto di Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata di riqualificazione e recupero;
- **(ex lotto 6 dell'esecuzione)** C.F. di Tresigallo **Fg. 11 Mapp. 1052:** AREA URBANA di complessivi mq. 10.689, parte dell'area Ex Zuccherificio Sada, oggetto di Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata di riqualificazione e recupero;
- **(ex lotto 7 dell'esecuzione)** C.F. Tresigallo **Fg. 11 Mapp. 1053:** AREA URBANA di complessivi mq. 3.681, parte dell'area Ex Zuccherificio Sada, oggetto di Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata di riqualificazione e recupero.

Zona Comune di Jolanda di Savoia (FE)

- **(ex lotto 11 dell'esecuzione)** Jolanda di Savoia - **Fg. 41 particella Mapp. 38**, via Luppi, comune E320, Area Urbana di Mq. 6.439;
- **(ex lotto 12 dell'esecuzione)** Jolanda di Savoia - **Fg. 41 particella Mapp. 174**, via Cavicchini, comune E320, Area Urbana di Mq. 8.740;
- **(ex lotto 14 dell'esecuzione)** **Fg. 41 particella Mapp. 189**, via Cavicchini, comune E320, categ. Area Urbana – consistenza Mq. 3.119;

- (ex lotto 16 dell'esecuzione) **Fg. 41 particella Mapp. 178 sub. 2**, comune E320, categ. In corso di definizione e **Fg. 41 particella Mapp. 215 sub. 2**, comune E320, categ. Area Urbana di mq. 61;
Con riferimento ai suddetti beni, il curatore del fallimento, al fine di evitare un inutile duplicazione delle spese in capo alla procedura fallimentare, intende acquisire agli atti della procedura fallimentare la relazione peritale eseguita dal Geom. Baraldi Stefano (c.f. BRISFN58D08D548V) in capo alla procedura esecutiva RGE n. 68/2018 dichiarata improcedibile dal Tribunale di Ferrara, tenendo anche conto delle riduzioni prezzo operate agli asset a seguito degli esperimenti di vendita pubblici andati deserti.
 Si veda al riguardo la ricognizione eseguita nella relazione allegata dal Custode Giudiziale Avv. Chiara Brentel del foro di Ferrara, da cui si evidenzia a seguire, breve identificazione catastale degli asset ulteriormente acquisiti alla procedura, il valore iniziale di stima assegnato dal Geom. Baraldi Stefano nell'esecuzione, ultimo valore battuto all'asta nell'esecuzione presso il Tribunale di Ferrara, numero di lotto da assegnarsi nel fallimento:

ESECUZIONE RG. N. 68/2018					PREZZO ULTIMO ESPERIMENTO DI VENDITA DEL 08/04/2022	VALORI PERIZIA	n° lotto fallimento
DICHARATA IMPROCEDIBILE							
Foglio	mapp	sub	comune	n° lotto ex esecuzione	EURO		
11	1049		Tresignana	5	60.828,00 €	264.825,00 €	3
11	1052		Tresignana	6	36.632,00 €	159.007,50 €	3
11	1053		Tresignana	7	17.600,00 €	75.216,00 €	3
41	38		Jolanda	11	9.360,00 €	40.698,00 €	2
41	174		Jolanda	12	17.280,00 €	75.582,00 €	2
41	189		Jolanda	14	6.264,00 €	27.180,45 €	2
41	178		Jolanda	16	18.800,00 €	81.460,90 €	2
41	215	2	Jolanda	16	-	-	2
					166.764,00 €	723.969,85 €	

Ricognizione dei Beni immobili oggetto della liquidazione fallimentare determinazione dei nuovi lotti

Tenuto conto degli ulteriori cespiti acquisti al fallimento poiché rimasti invenduti in capo all'esecuzione, considerato che ad oggi la procedura non ha ancora bandito gli avvisi di vendita degli asset immobiliari acquisiti, considerato ulteriormente che i beni nella loro interezza sono situati in un area territoriale di dubbio e marginale interesse economico, previo confronto con il perito a suo tempo incaricato dal fallimento Dott. Roberto Venturini, si ritiene opportuno ridefinire il perimetro dei lotti di vendita in considerazione dei nuovi asset acquisiti.

A tal fine, l'ufficio fallimentare, visti i precedenti ed infruttuosi tentativi di vendita eseguita in capo alla procedura esecutiva, ritiene opportuno acquisire e attribuire in capo alla procedura fallimentare la valorizzazione deprezzata e da ultimo bandita nell'ultimo tentativo di vendita esperito dall'esecuzione come indicato nella tabella di cui sopra (Allegato A).

Pertanto, nell'interesse del ceto creditorio, con l'intento di massimizzare i realizzi nell'ambito della vendita fallimentare e al contempo cercare di ridurre o scongiurare situazioni connesse ad possibili avanzi di asset per invenduto, di seguito, ad integrazione del precedenti atti di programmazione della liquidazione approvati, si individuano e determinano i nuovi lotti in vendita del comparto immobiliare.

Sezione I: Componenti patrimoniali da liquidare, formazione lotti e relativa valutazione

LOTTO N. 1

Comune di Tresignana (già Tresigallo) (FE)

Identificazione sommaria dei beni – siti nel Comune di Tresignana (già Tresigallo) da sottoporre in vendita

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di tre edifici plurifamiliari in corso di costruzione, cabina Enel e aree standard (strade o porzioni di strade e area verde) da cedere al Comune di Tresignana, facenti parte della maggiore consistenza disciplinata da Piano Particolareggiato approvato con Delibera C.C. n. 20 del 11/3/2005 sito in Tresigallo (Ferrara), frazione Capoluogo Via Berlinguer.

Prezzo a base dell'asta pubblica del lotto n. 1 di vendita Euro 774.000,00

Composto da:

- tre fabbricati in corso di costruzione (particelle 444, 445, 447) con accesso carrabile comune alle particelle 445 e 447 (mapp. 446);
- una cabina Enel (particella 440 sub 1);
- aree standard per opere di urbanizzazione da ultimare e da cedere al Comune di Tresignana, costituite da porzione della Via Compagnoni (particella 170), da porzione della Via Giovanni Falcone (particella 1050), che costituisce la parte prevalente della viabilità interna alla lottizzazione, e da un'area verde (particella 1051).

Identificazione catastale dei beni oggetto di vendita formanti il LOTTO N. 1:

- Fabbricati: foglio 11 **mappale 444** categoria area urbana, consistenza 1112 mq, piano T.
Coerenze: Corpo particelle 1052 su più lati, 445, 1050, salvo diversi e come in fatto.
- Fabbricati: foglio 11 **mappale 445** categoria area urbana, consistenza 881 mq, piano T.
Coerenze: Corpo particelle 1052, 446, 447, 1050, salvo diversi e come in fatto.
- Fabbricati: foglio 11 **mappale 446** categoria BCNC (Passaggio carrabile) alle particelle 445 e 447.
- Fabbricati: foglio 11 **mappale 447** categoria area urbana, consistenza 857 mq, piano T.
Coerenze: Corpo particelle 1052, 446, 445, 448, 1050, salvo diversi e come in fatto.
- Fabbricati: foglio 11 **mappale 440 subalterno 1**, categoria D/1, piano T, - rendita: € 190,00.
Coerenze: Corpo 1046, 1047 su più lati, 1050, salvo diversi e come in fatto.
- Fabbricati: foglio 11 **mappale 1050** categoria area urbana, consistenza 5.100, piano T.
Coerenze: Condotta Finale, corpo particelle 1052, 441, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 170, 1053, 1047, 1046, 1040, 1048, 1051, 1049, salvo diversi e come in fatto.
- Fabbricati: foglio 11 **mappale 1051** categoria area urbana, classe 272, consistenza 272 mq, piano T.
Coerenze: Corpo particelle 1050 su più lati, 1038, 1047 su più lati, salvo diversi e come in fatto.
- Terreni: foglio 11 **mappale 170** qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 6150, - reddito agrario: € 34,94, - reddito domenicale: € 70,22.

LOTTO N. 2
Comune di Jolanda di Savoia (FE)

Identificazione sommaria dei beni – siti nel Comune di Jolanda di Savoia da sottoporre in vendita

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di area di totali 76.000 mq circa (inclusi due frustoli stradali e piccolo edificio collabente già locale pesa), oltre altre aree ed immobile destinato ad ex zuccherificio in stato di abbandono con sovrastanti manufatti in parte demoliti o in pessimo stato, nell'insieme costituente parte dello scoperto a servizio dell'ex zuccherificio sito in Jolanda di Savoia (Ferrara), frazione capoluogo, Via Luppi.

Prezzo a base a base d'asta pubblica del lotto n. 2 di cui a), b) e c)
Euro 260.000,00

Identificazione catastale dei beni oggetto di vendita formanti il LOTTO N. 2 in parte stimati dal dott. Roberto Venturini nominato dal sottoscritto ed in parte stimati dal Geom. Stefano Baraldi nell'ambito dell'esecuzione immobiliare pendente avanti al Tribunale di Ferrara:

a) Beni stimati dal Dott. Roberto Venturini al valore di Euro 167.250,00 e identificazione catastale

- Fabbricati: Foglio 41 **mappale 220** categoria area urbana, consistenza 75798 mq, piano T.
 Coerenze: Via Luppi, Canale Malpiglio Vecchio, corpo particelle 133, 186, 26, 175, 198, 197, 174, 38, 16, salvo diversi e come in fatto.

- Fabbricati: Foglio 41 **mappale 56 subalterno 1**, categoria unità collabenti.
 Coerenze: corpo particella 220 su tutti i lati, salvo diversi e come in fatto.

- Terreni: Foglio 41 **mappale 56** qualità ente urbano, superficie catastale 0.00.16.

- Fabbricati: Foglio 41 **mappale 197** categoria F1 (area urbana), consistenza 44 mq, piano T.
 Coerenze: corpo particelle 220, 175, salvo diversi e come in fatto.

- Fabbricati: Foglio 41 **mappale 198** categoria F1 (area urbana), composto da vani 167 mq, piano T.
 Coerenze: corpo particelle 220, 175, salvo diversi e come in fatto.

b) Beni stimati dal Geom. Baraldi Stefano al valore di Euro 36.499,00 e identificazione catastale

- Foglio 41 **mappale 184**, via Cavicchini, comune E320, categ. In corso di definizione - consistenza mq. 2.353; C.T.: Frazionamento n. 165794.1/2004 di prot. FE0165794 del 29.11.2004 C.F.: Variazione per verifica stato attuale u.i. n. 13777.1/2011 di prot. FE0115295 del 20/07/2011;

Confini: al fg. 41 di Jolanda di Savoia la particella mapp. 184 confina a Nord con mapp. 11 e mapp. 188, ad Est con mapp. 174, a Sud con mapp. 183 e ad Ovest con il prolungamento di via dei Ciliegi, mapp. 190.

- Foglio 41 **mappale 53**, via Cavicchini, comune E320, categ. In corso di definizione - consistenza mq. 15; C.T.: Impianto meccanografico del 17.03.1975; C.F.: Variazione per verifica stato attuale u.i. n. 13777.1/2011 di prot. FE0115295 del 20/07/2011

Confini: al fg. 41 di Jolanda di Savoia la particella mapp. 53 confina per tutti i lati con la particella mapp. 184. Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale. Il piccolo fabbricato individuato dalla particella mapp. 53 di fatto non esiste e la cartografia è da aggiornare.

- Foglio 41 **mappale 55 sub. 3**, comune E320, categ. Unità collabenti; C.F.: Variazione per demolizione parziale, frazionamento e fusione n. 13632.1/2011 di prot. FE0113117 del 15.07.2011. C.T.: Tipo Mappale n. 67248.1/2006 di prot. FE0067248 del 26.07.2006

Confini: al fg. 41 di Jolanda di Savoia la particella mapp. 55 confina per tutti i lati con la corte ex zuccherificio mapp. 220.

c) Beni stimati dal Geom. Baraldi Stefano nell'esecuzione dichiarata improcedibile (ultimo valore a base d'asta Euro 51.704,00), arrotondati per eccesso al valore di Euro 56.251,00 e identificazione catastale:

- (ex lotto 11) Fg. 41 particella Mapp. 38, via Luppi, comune E320, Area Urbana di Mq. 6.439;
- (ex lotto 12) Fg. 41 particella Mapp. 174, via Cavicchini, comune E320, Area Urbana di Mq. 8.740;
- (ex lotto 14) Fg. 41 particella Mapp. 189, via Cavicchini, comune E320, categ. Area Urbana – consistenza Mq. 3.119;
- (ex lotto 16) Fg. 41 particella Mapp. 178 sub. 2, comune E320, categ. In corso di definizione e Fg. 41 particella Mapp. 215 sub. 2, comune E320, categ. Area Urbana di mq. 61;

LOTTO N. 3

Comune di Tresignana (già Tresigallo) (FE)

Identificazione sommaria dei beni – siti nel Comune di Tresignana (già Tresigallo) da sottoporre in vendita

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di tre aree urbane di complessivi mq. 33.360, parte dell'area Ex Zuccherificio Sada, oggetto di Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata di riqualificazione e recupero dell'area.

Prezzo a base a base d'asta pubblica del lotto n. 3 Euro 120.000,00

Beni stimati dal Geom. Baraldi Stefano nell'esecuzione dichiarata improcedibile (ultimo valore a base d'asta Euro 115.060,00), valore arrotondato per eccesso ad Euro 120.000,00 e identificazione catastale:

- (ex lotto 5 dell'esecuzione) C.F. di Tresigallo - **Fg. 11 Mapp. 1049**: AREA URBANA di complessivi mq. 18.990, parte dell'area Ex Zuccherificio Sada, oggetto di Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata di riqualificazione e recupero;
- (ex lotto 6 dell'esecuzione) C.F. di Tresigallo **Fg. 11 Mapp. 1052**: AREA URBANA di complessivi mq. 10.689, parte dell'area Ex Zuccherificio Sada, oggetto di Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata di riqualificazione e recupero;

- (ex lotto 7 dell'esecuzione) C.F. Tresigallo **Fg. 11 Mapp. 1053**: AREA URBANA di complessivi mq. 3.681, parte dell'area Ex Zuccherificio Sada, oggetto di Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata di riqualificazione e recupero.

Sezione II: Modalità di liquidazione

Fatta eccezione per gli immobili identificati e oggetto di vendita nell'esecuzione immobiliare, la vendita degli immobili dovrà essere effettuata dal sottoscritto ricorrendo "a procedure competitive, anche avvalendosi di soggetti specializzati, (...) assicurando, con adeguate forme di pubblicità, la massima informazione e partecipazione degli interessati".

Pertanto, il sottoscritto curatore, avendo provveduto alla formazione dell'inventario come meglio precisato in ricognizione nel presente programma di liquidazione ed avendo qui precisato i termini e le modalità di svolgimento ad integrazione del programma di liquidazione, con specifico riferimento alle proprietà immobiliari, fa presente che l'alienazione del compendio immobiliare fallimentare avverrà secondo le modalità di vendita senza incanto disciplinate dagli artt. 532 e 570 c.p.c. e ss., nelle forme della vendita telematica sincrona mista, da tenersi tramite la piattaforma www.astetelematiche.it.

Allo scopo si rende necessario disporre la nomina di un notaio che viene indicato nella persona del 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 nonché per la **stipula del rogito notarile di trasferimento all'esito delle operazioni di vendita**, nonché per l'espletamento di tutte le formalità conseguenti alla vendita (registrazione, trascrizione, cancellazione iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli).

Tutte le spese notarili saranno poste a carico della parte aggiudicataria.

Tutto quanto premesso, a norma dell'art. 104-ter, co. 1, legge fallimentare

Chiedo

Che la S.V., tenuto conto che non è stato nominato il comitato dei creditori, voglia approvare il programma di liquidazione.

Ai sensi dell'art. 104-ter, co. 5, l'approvazione del programma tiene luogo delle autorizzazioni eventualmente necessarie per l'adozione degli atti e l'effettuazione delle operazioni incluse nel programma medesimo.

Nell'assicurare alla S.V. che sarà data tempestivamente notizia di ogni operazione di liquidazione e che ogni significativa variazione al presente programma sarà oggetto di uno specifico supplemento da sottoporre all'approvazione ai sensi dell'art. 104-ter, co. 1, porgo, con rispetto, i migliori saluti.

Riccione, lì 11 maggio 2022.

Con osservanza.

Il Curatore
(Dott. Roberto Angeli)

Allegato: Relazione Custode esecuzione RGE 68/2018 - Avv. Brentel e provvedimenti di improcedibilità GE del Tribunale di Ferrara