

ISTANZA N. 005
19/06/2024

Descrizione: **istanza di autorizzazione alla liquidazione di bene immobile ex art. 216 c6 ccii**

Procedura: **[REDACTED] 4/2024 Nr**

Tipologia Procedura: **Liquidazione Giudiziale**

Giudice Delegato: **Dott.ssa Benedetta Barbera**

Curatore: **Avv. Giulia Silvestri**



TRIBUNALE DI ROVIGO

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE: [REDACTED] n. 4/2024

SEDE –CF – P.IVA: Porto Tolle (RO) via Dino Campion n. 11 – (01288230293)

GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa Benedetta Barbera

CURATORE: Avv. Giulia Silvestri

ISTANZA DI AUTORIZZAZIONE ALLA LIQUIDAZIONE DEI BENI

EX ART. 213 C. 6 CCII

Il sottoscritto Curatore, espletate le attività preliminari e compiuto l'accertamento del passivo, espone quanto segue.

In data 23.05.2024 è stato eretto l'inventario della procedura come da verbale depositato in data 04.06.2024. Il compendio attivo della procedura è costituito dai beni mobili conferiti nell'affitto di ramo di azienda, dall'azienda stessa, nonché da un bene immobile in corso di costruzione denominato "La Fenice". Tale immobile è sito in Porto Viro (RO) via Pioppa nn. 3-5 frazione Donada così censito:

Identificazione catastale

Comune di Porto Viro – catasto fabbricati via Pioppa 3/5

su area costruita su mappale 206 ente urbano ha 0.21.31 ora così censita

Sez. Urb. DO fg. 21 mappale 206 sub. 1 PT cat. C/1 cl. 3 consistenza mq. 604 rendita €. 8.266,41

Sez. Urb. DO fg. 21 mappale 206 sub. 2 PT cat. F/4 immobile in corso di definizione

Su area costruita su mappale 218 ente urbano ha 0.10.14 ora così censita:

Sez. Urb. DO fg. 21 mappale 218 sub. 1 PT cat. D/1

rendita €. 168,68 Sez. Urb. DO fg. 21 mappale 218

sub. 2 PT cat. D/1 rendita 168,58 Catasto terreni

Comune di Porto Viro

Fg. 21 mappale 223 incolti Prod. cl. 4 mq. 8.153 RD €. 0,00 RA €. 1,27

Fg. 21 mappale 221 incolti, Prod. Cl. 4 mq. 11.810 RD €. 0,00 RA 2,44

Fg. 21 mappale 218 incolti, Prod. Cl. 4 mq. 9.328 RD €. 0,00 RA 1,93

Coerente a corpo: mappale 230, mappale 223, mappale 174; mappale 178.

Il predetto bene era stato stimato da un consulente di parte della società [REDACTED]

[REDACTED] con perizia allegata allo stesso ricorso per liquidazione giudiziale in proprio. Il valore di stima indicato in ricorso ammonta a € 418.548,00. Lo scrivente Curatore ha incaricato l'Arch. Lavelli della relazione di stima del suddetto fabbricato che ha dimesso perizia estimativa individuando il valore del bene immobile in € 376.000,00



congruamente con i parametri tipici della vendita competitiva e, pertanto, con le decurtazioni percentuali previste per legge.

Atteso che, come dato atto in istanza del 04.06.2024, per procedere alla redazione del programma di liquidazione si rende necessario effettuare una valutazione dell'azienda oggetto di contratto di affitto, anche sulla scorta della perizia estimativa dei beni inventariati, e che per elaborare la predetta valutazione si rende opportuno – ai fini dell'esame dell'avviamento – esaminare anche la documentazione contabile dell'affittuari. [REDACTED] allo stato non è possibile redigere un completo programma di liquidazione. Il termine per il deposito del suddetto è stato, pertanto, prorogato di 60 giorni con scadenza in data 07.08.2024.

Nonostante la predetta proroga si rende, tuttavia, opportuno procedere con la liquidazione del bene immobile poc'anzi descritto e già periziato, per le ragioni che seguono:

- a) il fabbricato ancora in corso di costruzione si presenta quale vero e proprio cantiere aperto con conseguente esposizione alle condizioni atmosferiche ma anche, e soprattutto, a possibili violazioni finalizzate al furto di materiali quale il rame;
- b) in ragione dello stato di fatto, il curatore ha ritenuto di mantenere il contratto di energia elettrica necessaria per l'impianto di allarme precedentemente installato dalla [REDACTED] per garantire la sicurezza del sito: la spesa mensile dell'utenza ammonta a € 1.137,00;

Alla luce di quanto evidenziato, si richiama il dettato dell'art. 216 c. 6 CCII ai sensi del quale prima dell'approvazione del programma di liquidazione, il Curatore può accedere alla liquidazione dei beni se il ritardo può arrecare pregiudizio all'interesse dei creditori. Nel caso di specie è evidente come l'attesa di ulteriori mesi per la liquidazione del bene possa pregiudicare le ragioni creditorie sia per il possibile deperimento del bene con conseguente sua svalutazione, sia per l'aggravamento di spese a carico della procedura a detrimento dell'attivo.

A tal fine lo scrivente curatore ha già individuato la società commissionaria di cui avvalersi per la liquidazione del bene in oggetto che, si rammenta, essere un bene immobile con delle peculiarità (trattasi di ristorante-teatro) che necessita di una attività anche pubblicitaria mirata non suscitando l'interesse di normali acquirenti proprio per la natura del bene stesso.



La società Progress Srl, soggetto specializzato ex art. 216 CCII, ha formulato una proposta che prevede:

- Coadiuvarne il Liquidatore nella predisposizione degli Avvisi di Vendita;
- Effettuare la Pubblicità su Progress Italia e sui siti commerciali di www.progress-immobili.it; www.casa.it; www.idealista.it; www.immobiliare.it, fornendo al Liquidatore il Giustificativo di avvenuta pubblicazione;
- Esperire i tentativi di vendita necessari per la liquidazione totale dei beni immobili acquisiti all'attivo della Procedura mediante procedure competitive ai sensi dell'art. 216 c.c.i.i meglio descritte nel Programma di Liquidazione autorizzato dal Comitato dei Creditori, se presente, e dall'Ill.mo Sig. Giudice Delegato;
- Comunicare gli esiti delle vendite al Liquidatore, fornendo a quest'ultimo il Verbale delle operazioni di vendita ed il Report rilasciato dalla piattaforma di proprietà "Progress Italia".
- L'asta sarà effettuata in modalità **telematica** tramite la piattaforma di proprietà "**Progress Italia**", autorizzata dal Ministero della Giustizia PDG n. 51 del 24 aprile 2019 – www.progress-italia.it.

Il costo del compenso sarà a carico interamente dell'aggiudicatario, mentre a carico della procedura residua il contributo di Euro 100,00 (oltre commissioni per il pagamento on-line) dovuto al Ministero per ogni Lotto posto in vendita nonché il costo del compenso per l'attività di caricamento dei lotti pari ad Euro 25,00 oltre IVA, per ciascun Lotto pubblicato. Il tutto come da contratto che si allega.

Tutto ciò esposto, lo scrivente Curatore, formula rispettosa istanza all'On. GD e

CHIEDE

- la ratifica dell'incarico conferito all'Arch. Lavelli Bambina Rosanna (cf LVLBBN55R48E507W) con studio in Lecco (LC) via F.lli Cairoli n. 15/G alla valutazione e perizia di stima dell'immobile denominato LA Fenice sito in Porto Viro (RO) via Pioppa 3-5;
- l'autorizzazione alla liquidazione anticipata del bene immobile sopra descritto ex art. 216 c. 6 CCII e alla vendita del compendio con procedure competitive a mezzo di vendita telematica;
- l'autorizzazione ad incaricare formalmente la società Pro.gess Srl ("Procedure Gestite e Servizi S.r.l." - in forma abbreviata "Pro.Ges.S. S.r.l.", con sede legale in Via Giuseppe Parini n.ro 29 – Lecco (LC), n.ro di iscrizione al Registro delle Imprese e Codice Fiscale 03546380134, Partita IVA 03546380134, rappresentata in questa sede dall'Amministratore Unico Sig. Luigi IMPIERI C.F. MPRLGU72S12D086V, e-mail



procedure@progress-italia.it; PEC progress@arubapec.it) dell'attività di pubblicità e vendita del suddetto compendio ai sensi dell'art. 216 CCII, come da contratto di incarico allegato alla presente istanza.

Si allega:

- 1) perizia di stima Arch. Lavelli
- 2) contratto Progress Srl

Con osservanza

Rovigo, 18.06.2024

Il Curatore-Avv. Giulia Silvestri

