

Visto,

si dispone la secretazione, si approva e si autorizzano gli atti conformi  
06/08/2024

## TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA

### Sezione Fallimentare

#### PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE EX ART. 104-TER, L.F.

Fallimento: ██████████ - 196/2022 R.F.

Curatore: avv. Vella Alberto

Comitato dei creditori: Non costituito

\*\*\*\*\*

Illustrissimo Giudice Delegato dott. ALESSANDRO LAURINO,

#### PREMESSO

- che in data 11 novembre 2023 si sono concluse le operazioni di inventario dei beni siti in Siracusa e già appartenenti alla Euro Costruzioni s.r.l. (cfr. **allegato 1**);
- che nel fallimento in epigrafe non è stato ancora possibile costituire il comitato dei creditori, per indisponibilità degli stessi;
- che in data 15.4.2024 sono state inviate al sottoscritto curatore le perizie di stima dei beni immobili (cfr. **allegato 2**) e mobili inventariati (cfr. **allegato 3**).

Tutto ciò premesso, a norma dell'art. 104-ter legge fall., si sottopone all'approvazione della S.V. il seguente Programma di Liquidazione e le correlate richieste di autorizzazioni necessarie per la sua esecuzione. Il sottoscritto curatore si impegna ad integrare i punti del programma che - a giudizio della S.V. - meritino un chiarimento, nonché a depositare un programma supplementare in caso di sopravvenute esigenze.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

#### **A) Esercizio provvisorio dell'impresa o di singoli rami di azienda**

L'esercizio provvisorio dell'impresa non è stato disposto, mancandone i presupposti.



**B) Affitto di azienda o di singoli rami di essa**

L'affitto di azienda o di singoli rami di essa non è stato disposto, mancandone i presupposti.

**C) Proposte di concordato**

A tutt'oggi non sono state presentate proposte di concordato fallimentare. Il sottoscritto curatore ritiene difficile che possano essere presentate in futuro proposte di concordato.

**D) Individuazione di azioni Risarcitorie / Recuperatorie / Revocatorie (DA SECRETARE)**

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]





[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**E) Cessione unitaria dell'azienda e di singoli rami o di beni o dei rapporti giuridici in blocco**

Allo stato, non è possibile la vendita dell'azienda o di singoli rami della stessa, mancandone i presupposti.

**F) Attivo da liquidare**

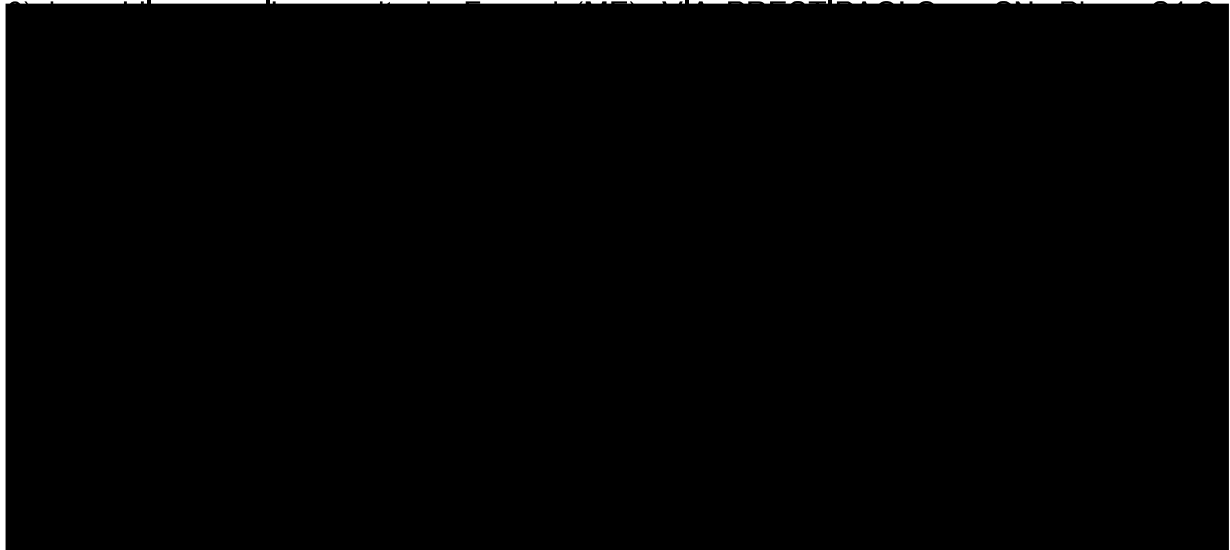
**BENI IMMOBILI**

Durante la procedura fallimentare, a seguito di apposita visura catastale, il sottoscritto curatore è venuto a conoscenza che la [REDACTED] è interamente proprietaria dei seguenti immobili:



1) immobile uso albergo sito in Siracusa (SR), VIALE TERACATI n. 30, piano: S1-S2-T-5 (iscritto al NCEU al foglio 45, particella 1280, sub 6, categoria D/2, rendita € 112.826,50);

2) area urbana sita in Siracusa (SR) (iscritta al catasto terreni al foglio 45, particella 1423, ha 3305);



I beni indicati sub 1) e 2) sono già stati oggetto di perizia dello stimatore nominato (ing. Rossella Ciliberti), la quale ha proposto la vendita dei due immobili in un unico lotto, dal momento che il terreno (cd. area urbana) costituisce “*l'area scoperta di pertinenza dell'edificio destinata a parcheggio*” (cfr. pag. 5, allegato 2).

Per quanto concerne il prezzo di vendita, lo stimatore ha valutato gli immobili € 2.650.000,00 (cfr. pag. 24, allegato 2).

Per quanto concerne l'immobile indicato sub 3), lo stesso è tuttora oggetto della procedura esecutiva immobiliare pendente innanzi al Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto (ME), n. 4/2010 R.E.I., promossa dai creditori della fallita e proseguita (dopo la dichiarazione di fallimento) per determinazione del creditore fondiario [REDACTED]. Di conseguenza, la curatela si è costituita nella suddetta procedura esecutiva e ne attende l'esito.

Per quanto riguarda gli immobili indicati sub 4), 5) e 6), gli stessi sono attualmente oggetto di stima da parte del perito nominato, ing. Rossella Ciliberti.

## BENI MOBILI



Nel corso dell'inventario svolto presso l'albergo sito in Siracusa, sono stati rinvenuti diversi beni mobili, costituenti gli arredi e dalle attrezzature che venivano utilizzate in passato nel complesso alberghiero.

Tutti i suddetti beni sono stati oggetto di perizia dello stimatore nominato (ing. Rossella Ciliberti), la quale ha così relazionato (cfr. perizia di stima beni mobili, allegato 3):

1) per quanto riguarda i mobili della zona ufficio e della reception (meglio elencati e descritti nell'allegato n. 1 alla perizia di stima), il valore di stima totale degli stessi è stato determinato in complessivi € 1.140,00;

2) per quanto riguarda i mobili e i complementi d'arredo delle camere (meglio elencati e descritti nell'allegato n. 2 alla perizia di stima), il valore di stima totale degli stessi è stato determinato in complessivi € € 16.920,00;

3) per quanto riguarda le attrezzature ed i mobili della cucina (meglio elencati e descritti nell'allegato n. 3 alla perizia di stima), il valore di stima totale degli stessi è stato determinato in complessivi € € 4.059,00;

4) Per quanto riguarda le sedie e divani (meglio elencati e descritti nell'allegato n. 4 alla perizia di stima), il valore di stima totale degli stessi è stato determinato in complessivi € 5.305,00;

5) Per quanto riguarda gli altri beni (meglio elencati e descritti nell'allegato n. 5 alla perizia di stima), il valore di stima totale degli stessi è stato determinato in complessivi € 1.188,70

Il valore complessivo dei beni mobili è stato quindi stimato in complessivi € 28.612,70.

Lo stimatore ha inoltre opportunamente evidenziato che *“tutti i beni risultano essere strettamente funzionali all'esercizio dell'attività alberghiera per la quale sono stati realizzati e in taluni casi, su misura”*. Di conseguenza, ha consigliato la vendita “in un lotto unico con i beni immobili, dal momento che si dovrà tenere conto anche della fase di dismissione futura. La vendita congiunta consentirebbe una maggiore appetibilità dei beni mobili, che, se venduti separatamente, potrebbero subire un ulteriore deprezzamento” (cfr. pag. 5, allegato 2).



Anche l'albergo sito in Furnari si presenta dotato degli arredi e dalle attrezzature che venivano utilizzate in passato nel complesso alberghiero. Tali beni mobili sono attualmente oggetto di stima da parte del perito nominato, ing. Rossella Ciliberti.

### **G) Condizioni di vendita dei singoli beni**

Alla luce di quanto sopra esposto nel superiore punto F), si ritiene necessario dare avvio alle procedure competitive per la vendita dei suddetti beni immobili e mobili siti in Siracusa, coniugando le esigenze di trasparenza e di libero accesso del pubblico con quelle finalizzate all'ottenimento del miglior risultato economico possibile.

In tal senso, si chiede di essere autorizzati alla vendita in unico lotto dei seguenti beni immobili e mobili: (i) piena proprietà dell'immobile uso albergo sito in Siracusa (SR), VIALE TERACATI n. 30, piano: S1-S2-T-5 (iscritto al NCEU al foglio 45, particella 1280, sub 6, categoria D/2, rendita € 112.826,50); (ii) piena proprietà dell'area urbana sita in Siracusa (SR) (iscritta al catasto terreni al foglio 45, particella 1423, ha 3305); (iii) piena proprietà dei beni mobili costituenti gli arredi e dalle attrezzature della suddetta struttura alberghiera.

Il prezzo base del primo esperimento di vendita viene fissato in € 2.678.612,70 (di cui € 2.650.000,00 per i beni immobili ed € 28.612,70 per i beni mobili).

Trattandosi di immobili ad uso commerciale, si chiede di essere autorizzati a procedere con la vendita asincrona ai sensi dell'art. 107 comma 1° I. fall., nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32 ed alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015", da tenersi innanzi al curatore.

Si chiede inoltre di essere autorizzati:

- a nominare un notaio (tra coloro che aderiscono alla Convenzione con la Sezione Fallimentare) che si occuperà di redigere la relazione ventennale ipo-catastale di cui all'art. 567 c.p.c.;
- ad affidare alla Società NPLS RE\_Solutions S.r.l con sede legale in Milano, Via Lentasio n. 7, numero di iscrizione 08397250963 al Registro delle Imprese di Milano, Monza Brianza e Lodi (di seguito anche solo "NPLs"), che potrà avvalersi dei propri collaboratori





anche esterni, il supporto tecnico nonché la pubblicazione della vendita sul sito della pubblicità obbligatoria [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), il cui contratto prevede un costo di € 250,00 per ogni tentativo di vendita, da corrispondere all'attivazione dei servizi;

- considerata la particolare natura del bene (albergo) ed il rilevante valore dello stesso, ad affidare alla società NPLs anche l'attività di "Auction Facilitation e marketing commerciale" (meglio dettagliata a pag. 14 dell'offerta economica presentata dalla suddetta società, **allegato 14**), con i seguenti costi da porsi a carico dell'aggiudicatario (calcolati sul prezzo di aggiudicazione): (i) per importi di aggiudicazione inferiori o uguali a € 1.500.000,00: 3% oltre oneri di legge; (ii) per importi di aggiudicazione da € 1.500.000,01 a € 3.000.000,00: 2% oltre oneri di legge; (iii) per importi di aggiudicazione oltre € 3.000.000,01: 1% oltre oneri di legge.

- a pagare il contributo per la pubblicazione dell'avviso sul PVP tramite il sistema PagoPA, mediante il conto corrente intestato alla procedura, aperto presso Banca del Fucino s.p.a. filiale di Catania, IBAN: IT18D0312416900000000230386.

Nel caso in cui non dovesse pervenire alcuna offerta, si chiede fin d'ora di essere autorizzati a procedere:

- ad una seconda asta, con medesimi termini e modalità, con una base d'asta ridotta del 25% rispetto al valore (€ 2.678.612,70) individuato nella perizia di stima;

- ad una terza asta, sempre con medesimi termini e modalità di cui sopra, con una base d'asta ridotta di un ulteriore 25% rispetto alla seconda asta.

Infine, si chiede fin d'ora di essere autorizzati a stipulare l'atto di compravendita presso un notaio di fiducia della Curatela. Il costo della prestazione del notaio sarà posto a carico della procedura e dell'aggiudicatario nella misura del 50% ciascuno.

La vendita avverrà nelle forme, nei termini ed alle condizioni descritte nella bozza dell'avviso di vendita (cfr. **allegato 15**) che di seguito si riassumono.

La partecipazione alla gara sarà condizionata al previo versamento di una cauzione pari al 10% del prezzo base di vendita del bene. L'importo della cauzione versata sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. La restituzione della cauzione versata tramite bonifico dai



non aggiudicarsi, avverrà sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione ed al netto degli eventuali oneri se applicati dall'istituto di credito.

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – potranno presentare l'offerta irrevocabile di acquisto esclusivamente in via telematica.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile fino alla data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione.

L'offerta d'acquisto sarà inefficace se perverrà non seguendo la modalità indicata e/o oltre la tempistica prevista; o se sarà inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta indicato; o se l'offerente presterà cauzione in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale [www.falcoaste.it](http://www.falcoaste.it). Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte da NPLs (con la collaborazione di FalCo Aste) solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica.

In caso di unica offerta, se l'offerta è per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente; se l'offerta è per un importo pari o superiore all'offerta minima, ma non inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base d'asta, l'unico offerente sarà dichiarato aggiudicatario solo dopo aver ottenuto l'assenso dal Giudice Delegato, il quale potrà disporre nuove vendite, se lo riterrà conveniente, giusto il disposto dell'art. 572 comma 3° c.p.c..

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà a gara tra gli offerenti con la modalità asincrona al prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute. Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

La gara avrà la durata di 2 (due) giorni. Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 2 (due) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 2 (due) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare



ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

In caso di adesione alla gara:

- qualora all'esito della stessa l'offerta maggiore formulata sia pari o superiore al prezzo base d'asta, il bene sarà aggiudicato al maggior offerente;
- qualora l'offerta maggiore formulata sia di importo pari o superiore all'offerta minima ma inferiore al prezzo base d'asta, il maggior offerente sarà dichiarato aggiudicatario solo dopo aver ottenuto l'assenso dal Giudice Delegato, il quale potrà disporre nuove vendite, se lo riterrà conveniente, giusto il disposto dell'art. 572 comma 3° c.p.c..

In caso di mancata adesione alla gara il bene sarà aggiudicato al migliore offerente se la sua offerta sarà di importo pari o superiore al prezzo base d'asta. Qualora, invece, la migliore offerta sia di importo pari o superiore all'offerta minima, ma inferiore al prezzo a base d'asta il bene verrà aggiudicato al miglior offerente solo dopo solo dopo aver ottenuto l'assenso dal Giudice Delegato, il quale potrà disporre nuove vendite, se lo riterrà conveniente, giusto il disposto dell'art. 572 comma 3° c.p.c..

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

L'aggiudicatario dovrà versare mediante bonifico sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), i diritti d'asta pari ad € 250,00 a lotto, nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale). Nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare degli oneri fiscali e



delle altre spese di vendita a suo carico che sarà comunicato dal Curatore fallimentare e/o da NPLs.

Inoltre, entro 10 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare le commissioni dovute in favore di da NPLs (calcolate sul valore di aggiudicazione in misura pari al 3% oltre oneri di legge in caso d'aggiudicazione per importi di aggiudicazione inferiori o uguali a € 1.500.000,00, nella misura pari al 2% oltre oneri di legge per importi di aggiudicazione da € 1.500.000,01 a € 3.000.000,00, nella misura dell'1% oltre oneri di legge per importi di aggiudicazione oltre € 3.000.000,01).

Il mancato versamento nel termine stabilito del saldo prezzo nonché delle somme necessarie al pagamento degli oneri tributari, di quelle per il concessionario alla vendita, ed ogni altra spesa di legge, comporterà che il Giudice Delegato con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, salvo il risarcimento del maggiore danno ai sensi dell'art. 587 c.p.c. e 177 disp. Att. c.p.c..

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Il Giudice Delegato, su istanza del comitato dei creditori o di altri interessati, previo parere dello stesso comitato dei creditori, potrà sospendere, con decreto motivato, le operazioni di vendita, qualora ricorrano gravi e giustificati motivi ovvero, su istanza presentata dagli stessi soggetti entro dieci giorni dal deposito di cui al quarto comma dell'articolo 107, impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

Una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, il giudice delegato ordinerà, con decreto, la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo, con la sola eccezione dei "Gravami non cancellabili" eventualmente indicati nella perizia e nell'avviso.

Ai sensi dell'art. 585 c.p.c., l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, rivolgendosi preventivamente alle banche che offrano detto servizio.



Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice Delegato, saranno eseguite dal Curatore fallimentare presso il suo studio e/o da NPLs.

#### **H) Previsioni di incasso e di soddisfacimento per i creditori concorsuali**

Al momento, non è possibile effettuare una precisa previsione di incasso e di soddisfacimento per i creditori concorsuali, in quanto è necessario attendere: (i) la vendita dell'albergo sito in Siracusa; (ii) l'esito della procedura esecutiva immobiliare; (iii) l'esito della perizia di stima dei beni immobili e mobili siti in Furnari.

In ogni caso, essendo tutti gli immobili da liquidare oggetto di diverse ipoteche, ed essendo presenti diversi creditori con privilegio generale sui beni mobili, si presume che solo i creditori prededucibili e privilegiati possano essere (in parte) soddisfatti.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

#### **CONCLUSIONI**

Tutto ciò premesso, a norma dell'art. 104-ter, ultimo comma, L.F., il sottoscritto curatore

#### **CHIEDE**

che la S.V., tenuto conto dell'impossibilità della nomina del comitato dei creditori, voglia autorizzare l'esecuzione degli atti conformi al presente programma di liquidazione, ed in particolare **voglia autorizzare la curatela a:**

- 1) procedere alla vendita telematica dei beni immobili e mobili nelle forme e nei modi indicati nel presente atto sub G) - Condizioni di vendita dei singoli beni;
- 2) nominare un notaio (tra coloro che aderiscono alla Convenzione con la Sezione Fallimentare) che si occuperà di redigere la relazione ventennale ipo-catastale di cui all'art. 567 c.p.c.;
- 3) affidare alla Società NPLs Resolutions S.r.l. il supporto tecnico nonché la pubblicazione della vendita sul sito della pubblicità obbligatoria [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), il cui contratto prevede un costo di € 250,00 per ogni tentativo di vendita, da corrispondere all'attivazione del servizio: a tal fine, autorizzare la cancelleria ad inserire la Società NPLs Resolutions S.r.l.



sulla singola procedura con incarico di coadiutore all'interno del registro di Cancelleria SIECIC, previo censimento nell'anagrafica distrettuale SIECIC relativa ai curatori, del nominativo della Società Npls Re\_Solutions s.r.l. nella persona del legale rappresentante sig. Morana Massimiliano, con il proprio codice fiscale (CF MRNMSM70R01H501G), qualora non sia già presente;

4) affidare alla società NPLs Resolutions s.r.l. anche l'attività di "Auction Facilitation e marketing commerciale", con i seguenti costi da porsi a carico dell'aggiudicatario (calcolati sul prezzo di aggiudicazione): (i) per importi di aggiudicazione inferiori o uguali a € 1.500.000,00: 3% oltre oneri di legge; (ii) per importi di aggiudicazione da € 1.500.000,01 a € 3.000.000,00: 2% oltre oneri di legge; (iii) per importi di aggiudicazione oltre € 3.000.000,01: 1% oltre oneri di legge.

5) pagare il contributo per la pubblicazione dell'avviso sul PVP tramite il sistema PagoPA, mediante il conto corrente intestato alla procedura, aperto presso Banca del Fucino s.p.a. filiale di Catania, IBAN: IT18D0312416900000000230386;

[REDACTED]

Si chiede altresì che **venga disposta la secretazione del punto D del presente programma di liquidazione.**

Nell'assicurare la S.V. che la liquidazione si svolgerà con la massima informazione possibile e che ogni significativa variazione al presente programma sarà oggetto di uno



specifico supplemento da sottoporre all'approvazione ai sensi dell'art. 104-ter, 5° comma, si porgono, con rispetto, i migliori saluti.

Si allegano i seguenti documenti:

- 1) verbale di inventario beni siti in Siracusa;
- 2) perizia di stima beni immobili siti in Siracusa;
- 3) perizia di stima beni mobili siti in Siracusa;

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- 14) offerta economica presentata da NPLs Resolutions S.r.l.;
- 15) bozza avviso vendita immobili.

Catania, 5/8/2024

Il curatore

Avv. Alberto Vella

