

Dott. Mirco Crepaldi
Commercialista – Revisore Legale
Via S. Marco n. 1935/b – 30015 – Chioggia (Ve)
Tel. 041/55.41.555
Email: studio.crepaldi@tin.it
MailPec: crepaldimirco@pec.it

20/04/2019

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VENEZIA

D.Z. DI DALLE FRATTE & ZAMPIERI SNC NONCHE' DEI SOCI
ILLIMITATAMENTE RESPONSABILI DALLE FRATTE MASSIMO E
ZAMPIERI LUCIO (N. 109/2018)

ILL.MO SIG.

(Contributo assolto)

GIUDICE DELEGATO DOTT. SSA DANIELA BRUNI

ISTANZA N. 12

Oggetto: PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE (ex art. 104 –Ter).

Il sottoscritto curatore, premesso:

- che la procedura è stata dichiarata con sentenza del **11.10.2018** e pubblicata il **15.10.2018**;
- che le operazioni di inventario si sono concluse recentemente;
- che fino ad oggi non sono pervenute proposte di concordato, anche solo in via informale;
- non si è presentata l'opportunità di disporre l'esercizio provvisorio dell'impresa o di singoli rami di azienda ai sensi dell'art. 104 Legge Fallimentare, ovvero l'opportunità di autorizzare l'affitto dell'azienda o di rami dell'azienda a terzi ai sensi dell'art. 104-bis Legge Fallimentare;
- non esiste, allo stato, alcuna possibilità di cessione unitaria dell'azienda o di singoli rami;
- **il comitato dei creditori allo stato non si è costituito in quanto nessun creditore ha manifestato la volontà di farne parte;**

- che la verifica dello stato passivo si è svolta il **16.01.2019**;
a norma dell'art. 104-ter, comma 1, L.F., sottopongo all'approvazione della S.V. Ill.ma il seguente:

PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE

e le correlate richieste di autorizzazioni necessarie per la sua esecuzione, impegnandomi ad integrare i punti che – a giudizio della S.V. – meritino un chiarimento, nonché a depositare un programma supplementare in caso di sopravvenute esigenze.

INDICE

1	La situazione patrimoniale della società fallita
2	L'esercizio provvisorio e l'affitto dell'impresa o di singoli rami di essa
3	La possibilità di un concordato fallimentare
4	Le azioni risarcitorie, recuperatorie e revocatorie da esercitare
5	Possibilità di cessione unitaria dell'azienda, di singoli rami o di beni in blocco
6	Condizioni di vendita dei beni Mobili
7	Condizioni di vendita dei beni Immobili
8	Previsioni di incasso e di soddisfacimento dei creditori concorsuali
9	Termine per la liquidazione dell'attivo

1. LA SITUAZIONE PATRIMONIALE DELLA SOCIETA' FALLITA.

Presupposto del programma di liquidazione è la formulazione dell'inventario, atto questo finalizzato all'apprensione, ricognizione e valutazione dei beni del fallimento, vincolati al soddisfacimento dei creditori concorsuali.

Pertanto ho valorizzato le informazioni emergenti dall'inventario, integrandole con ulteriori elementi di fatto e di giudizio utili per la redazione ed attuazione del programma di liquidazione.

Beni mobili e beni mobili registrati

A seguito accesso per inventario sono stati rinvenuti beni aziendali: attrezzatura, beni mobili e mobili per ufficio, ed alcuni autoveicoli di scarso valore commerciale.

Il valore di stima di tutti i beni inventariati è **complessivamente** pari a E. 30.780,00.=, come da perizia dell'IVG di Venezia.

I beni mobili inventariati presso l'abitazione di uno dei soci illimitatamente responsabili, Sig. Dalle Fratte Massimo (il socio Sig. Zampieri Lucio è tutt'ora irreperibile), sono composti da mobilio e arredamento vario e il valore complessivo è stato stimato in E. 640,00.= considerata l'obsolescenza e la vetustà dei mobili.

Anche i beni mobili registrati di proprietà del Sig. Dalle Fratte Massimo risultano molto deteriorati e vetusti e complessivamente sono stati valutati E. 1.900,00.=.

Si rinvia al punto 6) del presente programma per le modalità di vendita dei beni.

Beni Immobili

Dalle visure effettuate presso la Conservatoria nonché dalle dichiarazioni rese dal fallito la società fallita è proprietaria di un immobile sito nel Comune di Pianiga:

1) Foglio 19 Part. 93 sub 5 Via Cavinello Ovest n° 28 Piano T°
Cat. D/1 Rendita E. 3.873,43 (Capannone)

Inoltre la società fallita risulta aver stipulato un contratto di leasing finanziario immobiliare con Hypo Alpe Adria Bank S.p.a. dei seguenti beni immobili:

1) Foglio 19 Part. 93 sub 1 Via Cavinello Ovest n° 28 Piano 1°
Cat. A/3 Classe 2° Vani 5 Rendita E. 222,08 (Abitazione Custode)

2) Foglio 19 Part. 93 sub 7 Via Cavinello Ovest n° 28 Piano T°
Cat. D/1 Rendita E. 2.844,00 (Capannone)

3) Foglio 19 Part. 93 sub 9 Via Cavinello Ovest n° 28 Piano T°
Cat. A/10 Classe U° Vani 5 Rendita E. 1.110,38 (Ufficio)

Si rinvia al punto 7) del presente programma per la miglior spiegazione della situazione e per le modalità di vendita dei beni.

Attività Finanziarie

Dall'esame della documentazione contabile consegnatami mi risultava un saldo attivo presso la Banca Patavina, che dietro mio sollecito, ha provveduto a bonificarmi nel conto della procedura fallimentare, per E. 100.640,63.=.

Crediti

Dall'esame della situazione contabile al 31.12.2017 (non aggiornata alla data del fallimento) e consegnatami dal Sig. Dalle Fratte Massimo sono indicati crediti da incassare per un totale di E. 59.224,54.=.

Una volta verificata l'effettiva congruità degli stessi e le possibilità di recupero e di realizzo procederò, dapprima, con l'invio di una prima lettera di sollecito di pagamento, successivamente, con le opportune verifiche sulla solidità patrimoniale dei vari creditori e, se occorre, alla nomina di un legale.

2. L'ESERCIZIO PROVVISORIO E L'AFFITTO DELL'IMPRESA O DI SINGOLI RAMI DI ESSA.

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

Considerato che l'attività era da tempo cessata alla data di fallimento e la società si trovava completamente ferma nell'attività produttiva da oltre un anno per dissidi tra soci non composti tra loro occorre prendere atto che non v'è alcuna utile possibilità di affittare o di vendere l'azienda, essendo ormai dispersi l'avviamento e le possibilità di riprendere l'attività produttiva.

3. SUSSISTENZA E POSSIBILITA' DI UN CONCORDATO FALLIMENTARE.

A tutt'oggi non sono state presentate o preannunciate proposte di concordato fallimentare e non prevedo che lo possano essere in futuro.

4. LE AZIONI REVOCATORIE, RISARCITORIE, RECUPERATORIE DA ESERCITARE.

A riguardo di tali e possibili azioni le stesse saranno valutate in proseguo della procedura nei confronti dei soggetti per le quali le suddette azioni si saranno manifestate nella fattispecie, previa autorizzazione della S.V. Ill.ma.

5. POSSIBILITA' DI CESSIONE UNITARIA DELL'AZIENDA, DI SINGOLI RAMI, DI BENI IN BLOCCO.

Come già accennato al precedente paragrafo 2), non esiste allo stato alcuna possibilità di vendere l'azienda, intesa come complesso di beni organizzati per l'esercizio di un'impresa, né tale possibilità appare prospettarsi in futuro, dato che si è irrimediabilmente dissolto il requisito dell'organizzazione ai fini imprenditoriali, inoltre l'azienda è ubicata in immobili di proprietà della società fallita, pertanto è sicuramente più conveniente procedere alla vendita degli immobili indicati nel punto 1).

6. CONDIZIONI DI VENDITA DEI BENI MOBILI.

Per la liquidazione dei beni mobili acquisiti all'attivo fallimentare si ritiene opportuno e conveniente procedere con l'affidamento della vendita con modalità telematica all'Istituto Vendite Giudiziarie di Venezia, con le modalità competitive di cui agli artt. 105 e 107 L.F. Si affideranno pertanto allo stesso IVG le procedure di pubblicità, ivi compresa la pubblicazione degli avvisi di vendita sul PVP con accesso al Siecic come ausiliario, nonché l'inserimento delle gare telematiche nel portale Fallcoaste.it sezione Trib. Venezia, nei siti dell'IVG di Venezia, ove verrà effettuata la pubblicità nei trenta giorni precedenti all'asta inserendo le schede informative dettagliate dei singoli lotti in vendita, repertorio fotografico e avviso di vendita. Sempre utilizzando



questi portali gli utenti potranno partecipare alla gara telematica previa iscrizione e versamento della cauzione stabilita.

Il sistema della vendita online con modalità di gara telematica a tempo garantisce pienamente: regole prestabilite e non discrezionali di selezione dell'offerente, tempi rapidi, massima pubblicità ed assoluta trasparenza, totale accessibilità a tutti gli interessati e maggior prezzo di realizzo.

Terminata la gara verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio colui che ha presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine gara. Il saldo del prezzo dovrà essere corrisposto entro 10 giorni dall'aggiudicazione che diventerà definitiva successivamente al deposito in cancelleria della documentazione di vendita ex art. 107 l.f. e decorsi i termini di cui all'art. 108 l.f. senza che venga disposta la sospensione della vendita dal Giudice Delegato o dalla curatela in caso di offerte irrevocabili d'acquisto migliorative.

Il commissionario IVG Srl non applicherà alcun costo a carico della procedura; le commissioni di vendita saranno integralmente poste a carico dell'aggiudicatario.

In caso di decadenza dell'aggiudicatario il commissionario tratterà i propri compensi direttamente dalle somme detenute a titolo di cauzione e trasferirà sul conto della procedura le somme residue che verranno acquisite a titolo di penale.

Il prezzo base del primo tentativo sarà pari a quello di stima di inventario.



In caso di mancanza di offerte i successivi tentativi di vendita verranno esperiti con riduzioni ogni volta pari al 25% del prezzo base d'asta.

Potranno essere prese in considerazioni eventuali proposte di acquisto di beni mobili di casa del fallito e/o beni mobili registrati di scarso valore commerciale per i quali i costi di gestione o di custodia degli stessi superino il valore degli stessi e che, pertanto, sia conveniente procedere alla vendita senza passare dall'asta telematica, previa autorizzazione del G.D..

7. CONDIZIONI DI VENDITA DEI BENI IMMOBILI.

In merito alla situazione immobiliare la situazione è la seguente:

7/a - Proprietà Società fallita (al 100%)

1) Foglio 19 Part. 93 sub 5 Via Cavinello Ovest n° 28 Piano T° Cat. D/1 Rendita E. 3.873,43 (Capannone)

7/b - Proprietà Hypo Alpe Adria Bank S.p.a. (al 100%)

1) Foglio 19 Part. 93 sub 1 Via Cavinello Ovest n° 28 Piano 1° Cat. A/3 Classe 2° Vani 5 Rendita E. 222,08 (Abitazione Custode)

2) Foglio 19 Part. 93 sub 7 Via Cavinello Ovest n° 28 Piano T° Cat. D/1 Rendita E. 2.844,00 (Capannone)

3) Foglio 19 Part. 93 sub 9 Via Cavinello Ovest n° 28 Piano T° Cat. A/10 Classe U° Vani 5 Rendita E. 1.110,38 (Ufficio)

In relazione al punto **7/b** la società fallita aveva stipulato, nel 2002, un contratto di locazione finanziaria immobiliare con la Hypo Alpe Adria Bank avente ad oggetto tre unità immobiliari: la prima ad uso abitazione del custode, un'altra ad uso capannone e l'ultima ad uso ufficio, tutte site nel Comune di Pianiga.

Tutti canoni di leasing sono stati pagati dalla società quando era in bonis, così come confermato anche dalla Hypo Alpe Adria Bank, ma, al momento del passaggio di proprietà, erano emerse delle tematiche urbanistiche edilizie e catastali connesse ad alcune opere realizzate direttamente dai soggetti falliti che di fatto impedivano il rogito conclusivo dell'immobile senza che prima vi fosse una regolarizzazione generale dello stato di fatto dello stesso immobile.

Intervenuto il fallimento, la Hypo Alpe Adria Bank SpA ha chiesto l'applicazione dell'art. 72 L.F. dicendo chiaramente che per il subentro della procedura nei beni immobili, a mezzo del passaggio di proprietà notarile, prima dello stesso si dovrà procedere con la regolarizzazione dello stato urbanistico e catastale del bene a spese a carico della procedura, nonché il carico delle relative spese connesse alla vendita.

Visionati gli immobili e ritenuto che i costi da sostenere per il ripristino e/o la sanatoria dei lavori eseguiti dai falliti, senza le necessarie autorizzazioni comunali, saranno sicuramente inferiori all'attivo che si potrà realizzare al momento della vendita, considerato che tutti i canoni di locazione risultano già pagati, sarà sicuramente conveniente subentrare nel contratto di leasing immobiliare da parte della procedura fallimentare.

Ho conferito incarico al geom. Adolfo Crepaldi affinché rediga la perizia di stima degli immobili ed, ottenuta la proprietà di tutti i beni immobili e ricevuta la stima procederò con una vendita competitiva di tutti i lotti ai sensi dell'art. 107 l.f.



Il prezzo base d'asta sarà pari al valore di stima, con possibilità di offerte ridotte, ma non oltre il 25% della base d'asta, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., 2° comma.

In caso di mancanza di offerte i successivi tentativi di vendita verranno esperiti con riduzioni ogni volta pari al 25% del precedente prezzo base d'asta.

8. PREVISIONI DI INCASSO E DI SODDISFACIMENTO PER I CREDITORI CONCORSAI.

L'udienza di verifica delle domande tempestive si è svolta il 16 gennaio 2019 durante la quale sono state esaminate tutte le domande.

Il passivo sino ad oggi accertato è pari ad **E. 261.204,00.=** di cui **E. 235.139,00.=**, per crediti privilegiati ed **E. 26.065,00.=**. per crediti chirografari.

Ci saranno sicuramente altre domande tardive da esaminare nel corso della procedura di cui, allo stato, non si conosce l'entità.

Alla luce di quanto sopra esposto è ragionevole ritenere che la vendita dei beni mobili e mobili registrati, nonché la vendita dei beni immobili (dopo che si sarà acquisito anche il bene in leasing immobiliare già completamente riscattato di cui si è detto al punto 1), l'attività di recupero dei crediti commerciali e l'approfondimento di eventuali azioni da intraprendere, saranno portate a termine presumibilmente entro un paio d'anni.

9. TERMINE PER LA LIQUIDAZIONE DELL'ATTIVO.

In relazione al nuovo termine di cui all'art. 104 L.F. lett. f) si prevede di liquidare sicuramente i beni mobili entro i due anni dal deposito

della sentenza, viceversa per quanto riguarda eventuali azione di responsabilità contro gli amministratori si dubita fortemente che in due anni dalla sentenza si possa chiudere la procedura. In tal senso motiverò eventuali proroghe alla S.V. Ill.ma.

* * *

Lo scrivente curatore, quanto premesso, a norma dell'art. 104 ter L.F., rimanendo a disposizione della S.V. Ill.ma per ogni chiarimento occorrente,

chiedo

alla S.V. Ill.ma voglia approvare il programma di liquidazione autorizzando il sottoscritto al compimento di tutti gli atti e delle operazioni nello stesso indicati.

Il sottoscritto curatore resta a disposizione della S.V. Ill.ma per ogni chiarimento.

Con Osservanza.

Sottomarina, li 15 Aprile 2019

Il Curatore

Dott. Mirco Crepaldi

(documento firmato digitalmente)

