

IMMOBILI - MOBILI

1. Complesso aziendale, privo di piazzale (che è individuato da altro identificativo catastale ed è in testa ad altra ditta) e con accesso intercluso, sito nel Comune di Gizzeria, località Pernicella, Zona Industriale, costituito da n° 2 capannoni industriali dotati di area interna destinata ad uffici/servizi (fg. 37, p.lle 858 e 854), fabbricato autonomo destinato ad uffici (fg. 37, p.lla 859/1) ed alloggio custode (fg. 37, p.lla 859/2) e n°2 cabine elettriche (fg. 37, p.lla 811/1-2).

Si evidenzia che porzione del predetto complesso aziendale - e segnatamente un capannone industriale (fg. 37, p.lle 858), l'ufficio (fg. 37, p.lla 859/1), e l'alloggio custode (fg. 37, p.lla 859/2) - è oggetto di esecuzione immobiliare promossa dal creditore fondiario, ~~banca [redacted]~~, che, pur avendo proposto opposizione allo stato passivo nel quale non risultava ammesso il credito dalla stessa insinuato, sta regolarmente proseguendo la relativa procedura iscritta al n° 70/2016 R.E., attualmente in fase di vendita, ove risulta pignorato anche il piazzale, di proprietà del terzo datore di ipoteca (tal ~~[redacted]~~).

Si precisa, in particolare, che l'esperto ha attribuito alla porzione non pignorata un valore di € 313.400,00 ed invece all'intero complesso immobiliare un valore di € 786.900,00, in entrambi i casi al netto del piazzale.

Si rileva, altresì, che, all'interno del predetto compendio immobiliare, sono posti i beni mobili (macchinari, attrezzature, ecc) della società fallita, ai quali l'esperto ha attribuito un valore complessivo pari ad € 207.580,00, con suddivisione in 39 lotti.

In realtà, tutto il complesso immobiliare (ad eccezione dell'alloggio custode) e gran parte di quello mobiliare è confluito nel fitto di ramo di azienda intercorso tra la ██████████ in bonis e la ██████████. A seguito del fallimento, valutata l'opportunità di proseguire il predetto fitto previo adeguamento dello stesso alle mutate condizioni, sono state effettuate le seguenti modifiche, preventivamente autorizzate dal G.D. in via d'urgenza: rinuncia alla prelazione; previsione di immediata risoluzione in caso di vendita dell'azienda e/o anche di uno solo degli immobili; riduzione della durata a 24 mesi (dall'1.08.2017 sino al 31.07.2019); aggiunta dell'utilizzo dell'alloggio custode; riduzione del canone ad € 2.500,00 oltre iva mensili, di cui € 1.200,00 riferito alla componente immobiliare (e precisamente € 1.000,00 per i capannoni e gli uffici ed € 200,00 per l'abitazione) ed € 1.300,00 alla componente mobiliare industriale, ridotto dall'1 gennaio 2018 alla 31 ottobre 2018, della somma di Euro 1.000,00 mensile per compensare quanto già pagato anticipatamente dalla stessa ██████████ in forza di atto di cessione di credito del 7.03.2016 rep. n° 99108).

In considerazione di ciò, si è proceduto anche alla stima dell'azienda concessa in fitto, sia con la componente immobiliare che senza la componente immobiliare, rispettivamente valutata € 970.000,00 ed € 238.000,00.

Orbene, al fine di mantenere e preservare la continuità aziendale, si ritiene opportuno procedere, per l'appunto, alla vendita, alle condizioni sotto dettagliate, dell'azienda con la componente immobiliare, per un valore di € 970.000,00 e, nelle more dell'aggiudicazione, continuare, comunque, l'affitto.

2. Appartamento e locale deposito entrambi allo stato rustico e catastalmente i corso di costruzione (cat. F1), posti rispettivamente al piano secondo ed al

piano 3° mansardato di un fabbricato di maggiori dimensioni, senza ascensore, sito in Gizzeria, contrada Mortilla, riportati al N.C.E.U. del predetto Comune al fg. 36, p.la 1891, sub 10 (appartamento con superficie complessiva pari a circa mq 104,32) e sub 15 (sottotetto con superficie complessiva pari a circa mq 81,62), costituenti un unico lotto del valore di € 51.100,00.

Il presenti beni verranno posti in vendita alle condizioni sotto dettagliate.

- 3.** Appartamento destinato a civile abitazione posto al piano 3° ed ultimo mansardato di un fabbricato di maggiori dimensioni, senza ascensore, sito in Gizzeria, Loc. Prato Sperone, riportato al N.C.E.U. del predetto Comune al fg. 26, p.la 666, sub 16, cat. A/3, con una superficie complessiva pari a circa mq 52,90, costituente un unico lotto del valore di € 35.200,00.

Sin dall'1.08.2017, previa autorizzazione del G.D. e, per il secondo rinnovo, anche del Comitato dei Creditori, il predetto bene è stato concesso in locazione alla **[REDACTED]** con contratto transitorio della durata di 12 mesi, al canone mensile di € 150,00.

Si ritiene opportuno, pertanto, procedere alla vendita, alle condizioni sotto dettagliate, e, nelle more dell'aggiudicazione, proseguire, comunque, il rapporto locatizio.

- 4.** Locale artigianale (attualmente collegato ad immobile di altra ditta, costituente nell'insieme un'attività commerciale di bricolage), posto al piano terra di un fabbricato di maggiori dimensioni sito in Lamezia Terme Sant'Eufemia, Contrada Maruca, riportato al N.C.E.U. del predetto Comune al fg. 4, p.la 113, sub 1102, cat. C/3, con una superficie complessiva pari a circa mq 310,52, costituente un unico lotto del valore di € 125.500,00.

Sin dall'1.08.2017, previa autorizzazione del G.D. e, per il secondo rinnovo, anche del Comitato dei Creditori, il predetto bene è stato concesso in locazione al ~~_____~~ con contratto transitorio della durata di 12 mesi, al canone mensile di € 400,00.

Si ritiene opportuno, pertanto, procedere alla vendita, alle condizioni sotto dettagliate, e, nelle more dell'aggiudicazione, proseguire, comunque, il rapporto locatizio.

5. Proprietà superficiaria di unità immobiliare interclusa (con passaggio attraverso proprietà di altre ditte, che, pertanto, necessita di sanatoria e di realizzazione di parete di confine, nonché di sanatoria e regolarizzazione urbanistico-catastale) posta al piano interrato di un fabbricato di maggiori dimensioni sito nel Comune di Lamezia Terme, ex Comune di Sambiase, Via Basilio Sposato n. 51, riportata al N.C.E.U. del predetto Comune al fg. 86, p.lla 706 Sub 1101 ~ p.lla 707 sub 1101, Categoria C/2, con superficie complessiva pari a circa mq 129,98, costituente un unico lotto del valore di € 22.200,00.

Sebbene l'immobile di cui trattasi sia intercluso e, quindi, potrebbe risultare di interesse solo per le ditte confinanti, cionostante si ritiene opportuno procedere alla vendita, alle condizioni sotto dettagliate.

6. Proprietà superficiaria di unità immobiliare posta al piano interrato di un fabbricato di maggiori dimensioni sito nel Comune di Lamezia Terme, ex Comune di Sambiase, Via Basilio Sposato, riportata al N.C.E.U. del predetto Comune al fg. 86, p.lla 706 Sub 1105 ~ p.lla 707 sub 1105, Categoria C/2, con superficie complessiva pari a circa mq 32,53, necessita di sanatoria e regolarizzazione urbanistico-catastale, costituente un unico lotto del valore di

€ 8.600,00.

Sin dall'1.08.2017, previa autorizzazione del G.D. e, per il secondo rinnovo, anche del Comitato dei Creditori, il predetto bene è stato concesso in locazione al [REDACTED] con contratto transitorio della durata di 12 mesi, al canone mensile di € 80,00.

Si ritiene opportuno, pertanto, procedere alla vendita, alle condizioni sotto dettagliate, e, nelle more dell'aggiudicazione, proseguire, comunque, il rapporto locatizio.

* * *

Al fine di soddisfare nel miglior modo possibile le ragioni dei creditori attraverso la liquidazione del compendio fallimentare predetto in tempi rapidi, con minori costi ed al maggior prezzo di realizzo, la scrivente Curatela intende procedere alla vendita tramite procedura competitiva ex art. 107 comma 1 l.f., delegando la stessa ad un soggetto specializzato, individuato nella Edicom Servizi s.r.l.. Tale scelta garantisce l'assoluta trasparenza e la totale accessibilità a tutti gli interessati, con regole prestabilite e non discrezionali di selezione dell'offerente, nonché la massima pubblicità, con una maggiore diffusione, su scala internazionale, delle informazioni, e con conseguente potenziale maggior prezzo di realizzo e, nel contempo, rilevante riduzione degli adempimenti e delle spese.

In particolare, i predetti beni saranno posti in vendita dal soggetto specializzato Edicom Servizi srl, tramite gara telematica accessibile sul portale www.doauction.com, secondo lo schema della manifestazione d'interesse competitiva, con base d'asta prefissata (pari al valore determinato dagli esperti, per come innanzi indicato) e con possibilità di rilancio fra gli offerenti entro un termine prestabilito, in cui vince la gara l'utente che, alla scadenza del termine,

	ha inserito nel sistema l'offerta più alta rispetto alla base d'asta. In caso di offerte	
	pervenute nei 3 minuti precedenti al termine di gara verrà disposto	
	automaticamente il prolungamento della gara di ulteriori 3 minuti, e così fino	
	all'esaurimento definitivo delle offerte al fine di garantire il massimo prezzo di	
	realizzo.	
	Qualsiasi informazione relativa a beni in vendita, alle caratteristiche ed al prezzo,	
	nonché alle modalità di partecipazione, potrà essere attinta sul portale	
	www.doauction.com , dove verrà espletata la gara telematica e dove saranno	
	pubblicate fotografie, planimetrie, perizia di stima ed avviso di vendita. Queste	
	ultime (perizia di stima e avviso di vendita) saranno pubblicati e visionabili anche	
	sugli altri portali facenti parte del network Gruppo Edicom regolarmente iscritti	
	nell'elenco ministeriale, ovvero su www.asteannunci.it , www.canaleaste.it ,	
	www.asteavvisi.it , www.rivistaastegiudiziarie.it .	
	Prima del completamento delle operazioni di vendita, il curatore darà notizia a	
	ciascuno dei creditori ipotecari o, comunque, muniti di privilegio speciale.	
	Il Curatore può sospendere la vendita ove pervenga offerta irrevocabile d'acquisto	
	migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto. In tale	
	ipotesi, gli organi della procedura potranno eventualmente disporre	
	l'espletamento di una ulteriore gara telematica al rialzo da parte dell'aggiudicatario	
	provvisorio della gara telematica e l'offerente in aumento.	
	Degli esiti della procedura di vendita, il commissario trasmetterà apposita	
	relazione, con la relativa documentazione di supporto, alla Curatela per	
	l'informativa al Giudice Delegato ed al comitato dei creditori, nonché per il	
	deposito nel fascicolo.	
	Il Giudice Delegato, ricorrendo i presupposti previsti dal comma 1 dell'art. 108 l.f.	

e secondo le modalità indicate nella citata norma, può sospendere le operazioni di vendita o impedire il perfezionamento della stessa.

Il trasferimento avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, senza garanzia alcuna e senza oneri per la curatela; in nessun caso l'aggiudicatario potrà pretendere il risarcimento dei danni subiti, indennità, restituzioni del prezzo pagato ed il rimborso delle spese. L'aggiudicatario dovrà adeguare i beni ai requisiti di cui alle norme in materia di sicurezza, igienico sanitario, bonifica ed ad ogni altra norma vigente.

L'atto di vendita verrà stipulato dinanzi ad un notaio del distretto di Lamezia Terme a scelta dell'aggiudicatario, cui graveranno tutti i relativi costi, fiscali e non (spese notarili, trascrizioni, cancellazioni, rilascio duplicati di documenti, revisioni, collaudi e quant'altro si dovesse rendere necessario, anche dopo l'aggiudicazione è a carico dell'aggiudicatario).

Per l'attività di vendita non sono previste spese a carico della procedura; Edicom Servizi applicherà una commissione in percentuale sul prezzo dei beni venduti e tale compenso sarà posto a carico dell'acquirente aggiudicatario.

CREDITI

Il dettaglio clienti depositato dalla società fallita ed agli atti della procedura riporta l'importo di ██████████

Al fine di verificare la fondatezza del predetto valore, si è ritenuto opportuno effettuare una generica diffida di pagamento a tutti i nominativi del depositato prospetto, al cui esito è stato incassato solo l'esiguo importo di € ██████████ pari al credito vantato nei confronti della ██████████

Pertanto, sono in corso ulteriori verifiche al fine di appurare la concreta esigibilità dei predetti crediti ed il loro potenziale recupero, al cui esito si richiederanno le

conseguenti autorizzazioni.

AZIONI E GIUDIZI

Si evidenzia che, in data 17.7.18, è stata notificata l'opposizione allo stato passivo proposta dalla [REDACTED] (iscritta al n° 1209/18 RGC) e la curatela, previa autorizzazione del Comitato dei Creditori e del Giudice Delegato, si è costituita avvalendosi del patrocinio dell' [REDACTED]

Si evidenzia, altresì, che, in data 26.07.2018, è stata notificata l'opposizione allo stato passivo proposta dalla [REDACTED] (iscritta al n° 1220/18 RC) e la curatela, previa autorizzazione del Comitato dei Creditori e del Giudice Delegato, si è costituita avvalendosi del patrocinio r [REDACTED]

Si rileva, infine, che, previa autorizzazione del Comitato dei Creditori e del Giudice Delegato, la curatela, in qualità di creditrice-opposta, si è costituita, con l'avv. [REDACTED] nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo iscritto al n. 1128/14 RGC del Tribunale di Lamezia Terme a suo tempo promosso da [REDACTED]

ALTRE INFORMAZIONI

Ad oggi non è pervenuta alcuna proposta di concordato.

* * *

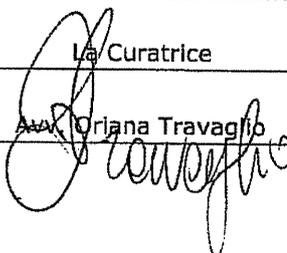
La sottoscritta curatrice, rimanendo a disposizione del Comitato dei Creditori e del Giudice Delegato per ogni chiarimento eventualmente occorrente,

chiede

che venga approvato l'antescritto programma di liquidazione e, pertanto, sia autorizzata l'esecuzione degli atti ivi previsti.

Lamezia Terme, 17.01.2019

La Curatrice

Avv. Oriana Travaglio


Visto il programma di liquidazione;
verificata l'approvazione da parte del comitato dei creditori
visto l'art. 104 ter l. fall.
p.q.m.
autorizza l'esecuzione degli atti conformi al programma
IL G.D.
Dott.ssa Adele Foresta

AVV. ORIANA TRAVAGLIO
Via Crati n° 3 – 88046 Lamezia Terme
Tel. 0968442216 – Fax 096829306
Email orianatravaglio@gmail.com

01/02/2019

TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME

Fallimento [REDACTED] - n° 9/17 R.F.

Ill.mo Sig. G.D.,

la sottoscritta, Avv. Oriana Travaglio, in qualità di Curatrice del Fallimento n°

9/17 RF - [REDACTED] (C.F. [REDACTED]),

premess

- che, con p.e.c. del 17.01.2019 (all. n° 1), la scrivente ha inviato al comitato dei creditori, il programma di liquidazione (all. n° 2), invitando ad approvarlo o, qualora non se ne dovesse condividere il contenuto, a proporre le eventuali modifiche, il tutto entro 15 giorni dalla relativa comunicazione;

- che, con distinte p.e.c. del 17.01.19, del 28.01.19 e del 31.01.19, tutti i componenti del Comitato dei creditori, hanno approvato il proposto programma (all. n° 3);

chiede

che la S.V.Ill.ma voglia approvare l'allegato programma di liquidazione, autorizzando l'esecuzione degli atti ivi previsti.

Si allega:

- p.e.c. del curatore del 17.01.2019, con relativa prova dell'invio ricezione;
- programma di liquidazione;
- n° 3 p.e.c. dei componenti del comitato dei creditori.

Lamezia Terme, 01.02.2019

La Curatrice

Avv. Oriana Travaglio

