

**AL TRIBUNALE**

**CIVILE E PENALE**

**CANCELLERIA FALLIMENTARE**

**VENEZIA**

**Fallimento n. 53/2020 “C.R.I.A.L. S.r.l. in liquidazione”**

Giudice Delegato Dott.ssa Sara Pitinari

Curatore Dottor Giovanni Zucchet

**Oggetto: Supplemento del Programma di Liquidazione**

Ill.mo Signor Giudice Delegato

Il sottoscritto Dottor Giovanni Zucchet, curatore del fallimento suindicato

**PREMESSO**

- Che ai sensi dell’art. 104 *ter* L.F. è stato predisposto il programma di liquidazione dell’attivo fallimentare che è stato approvato dal Giudice delegato, che ha autorizzato l’esecuzione degli atti ad esso conformi;
- Che fermo restando tutto quanto previsto nel Programma di Liquidazione, con il presente supplemento si integrano le modalità di liquidazione dell’attivo immobiliare facente capo alla procedura;
- Che tra i beni immobili della società vi sono i seguenti immobili:
  - Terreno in comune di Mira Foglio 35 mappale 388 (piena proprietà);
  - Terreno in comune di Mira Foglio 35 mappale 408 (piena proprietà);
  - Terreno in comune di Mira Foglio 35 mappale 409 (piena proprietà);
  - Terreno in comune di Mira Foglio 35 mappale 410 (piena proprietà);
  - Terreno in comune di Mira Foglio 35 mappale 411 (piena proprietà);
  - Terreno in comune di Mira Foglio 35 mappale 412 (piena proprietà);
  - Terreno in comune di Mira Foglio 35 mappale 804 (piena proprietà);
  - Terreno in comune di Mira Foglio 35 mappale 805 (piena proprietà);
  - Terreno in comune di Mira Foglio 35 mappale 806 (piena proprietà);
  - Terreno in comune di Mira Foglio 35 mappale 807 (piena proprietà);
  - Terreno in comune di Mira Foglio 35 mappale 808 (piena proprietà);
  - Terreno in comune di Mira Foglio 35 mappale 809 (piena proprietà);

In relazione ai terreni si forniscono le seguenti indicazioni:

- Con atto di compravendita del 25 febbraio 2008 del Notaio Corciulo, rep. 59222, la società fallita ha acquistato alcuni appezzamenti di terreno edificabile siti nel Comune di Mira (VE) Località Malcontenta;
- Nel certificato di destinazione urbanistica allegato all'atto i terreni erano compresi in piani urbanistici particolareggiati diretti all'attuazione dei programmi di edilizia residenziale ma da successivi controlli i terreni compravenduti sono risultati però gravati da vincolo di inedificabilità assoluta decretato in data 22 novembre 1974 dal Ministro della Pubblica Istruzione ai sensi dell'art. 21 della Legge n. 1089 del 1° giugno 1939, notificato a ciascun proprietario e trascritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Venezia in data 13 agosto 1975;
- L'inedificabilità dei terreni oggetto della compravendita è stata ribadita con nota del 29 maggio 2012 della Sovraintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Venezia e Laguna;
- Con atto notificato nel settembre 2012, la CRIAL S.r.l. citava in giudizio i venditori chiedendo la risoluzione del contratto di vendita e la restituzione del prezzo versato.
- La causa radicata presso il Tribunale di Venezia risulta sospesa con provvedimento del Giudice del 24 agosto 2017, in quanto i convenuti avevano impugnato avanti al T.A.R. del Veneto il decreto della Sopraintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Venezia e la delibera di annullamento del piano di lottizzazione adottata dal Comune di Mira con deliberazione della Giunta Comunale n. 58 del 26 giugno 2013;
- Con sentenza pubblicata il 5 gennaio 2021 il T.A.R. del Veneto ha respinto i ricorsi che sono stati appellati da tutti i Consorti.
- Successivamente al legale della procedura sono pervenute due proposte transattive che prevedevano il pagamento di circa il 50% del prezzo corrisposto dalla Crial a titolo di parziale restituzione del prezzo dei terreni, la rinuncia da parte della procedura alle domande e alle istanze proposte nella Causa Civile e condizionatamente alla formalizzazione della stessa la rinuncia da parte dei venditori al giudizio d'Appello avanti al Consiglio di Stato.

- La proposta transattiva è stata sottoscritta da nove dei dieci venditori con il quale di conseguenza proseguono i procedimenti avanti il Consiglio di Stato.
- Nelle transazioni veniva indicato che i Consorti riconoscevano che la proprietà dei terreni rimaneva in capo al Fallimento Crial.
- Che il perito estimatore Arch. Elisabetta Fagotto ha consegnato il Rapporto di valutazione dei terreni sopra descritti.
- Che la Curatela intende procedere alla vendita dei citati immobili;
- Che il Comitato dei Creditori non è stato costituito.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto

### **SOTTOPONE**

a norma dell'art. 104 *ter*, comma 6 L.F., per l'approvazione da parte della S.V. il seguente

## **SUPPLEMENTO DEL PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE**

### **1. Vendita dei beni**

La vendita in un **unico lotto** dei terreni avverrà in conformità a quanto stabilito dall'art. 107 L.F. comma 1° L.F. al prezzo di euro 58.500,00:

<b>Immobili</b>			
<b>Immobili</b>			
<b>Luogo</b>	<b>Descrizione/Stato</b>	<b>Valore di stima</b>	<b>Gravami</b>
Comune di Mira, località Malcontenta, Via Malcanton	Piena proprietà dei seguenti terreni identificati catastalmente al foglio 35 mappali 388, 408 409,410, 411, 412, 804, 805, 806, 807, 808 e 809	58.500,00	Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato del 6/03/2008 R.G. 8376 R.P. 1807 a rogito Notaio Corciulo di Padova rep. 59223 del 25/02/2008; Ipoteca Giudiziaria derivante da Decreto Ingiuntivo del 2/05/2013 R.G. 12146 R.P. 1636.

			Sentenza dichiarativa di fallimento del 14/05/2021 R.G. 17111 R.P. 12365.
<b>Totale</b>		58.500,00	

I beni di cui sopra sono stati oggetto di stima, l'incarico, come precedentemente indicato, è stato affidato all'Architetto Elisabetta Fagotto della cui collaborazione mi sono già avvalso in passato, riscontrandone la competenza e la tempestività.

La stima costituisce, ad avviso dello scrivente, anche il prezzo minimo di vendita considerato che l'ottica della vendita concorsuale non deve essere più un'ottica di "stralcio" e "convenienza affaristica" dell'acquirente ma un'ottica "di mercato" ove, attraverso la vendita si realizzi l'effettivo valore di mercato del bene onde soddisfare effettivamente e non solo formalmente l'interesse dei creditori.

Per lo stesso motivo non pare debbano essere applicate le regole anacronistiche dei ribassi predeterminati.

La procedura allora, tenendo presente il fattore tempo, si deve porre in un'ottica di un qualsiasi privato che voglia realizzare il valore del proprio patrimonio.

Ciò posto, la stima è solo il primo elemento utile al rispetto delle disposizioni sancite dall'articolo 107 L.F. e la vendita avverrà attraverso una procedura competitiva tale da rispettare i crismi della norma appena citata, onde assicurare la massima partecipazione e informazione degli interessati.

In assenza di offerte la Curatela procederà con ribasso pari del 20% rispetto al prezzo base del precedente esperimento di vendita.

Il costo presumibile per la vendita dei terreni è pari ad euro 600,00 per ogni tentativo di vendita (utilizzo piattaforma gara virtuale, pubblicità, pubblicazione PVP).

## 2. La procedura competitiva

Come precedentemente indicato la vendita dei beni deve avvenire percorrendo la via della procedura competitiva che offre garanzie di informazione e partecipazione del mercato tenendo conto dell'obiettivo della massima soddisfazione per i creditori.

Massima soddisfazione dei creditori che a sua volta si esprime secondo le variabili del massimo introito possibile, nel minore tempo possibile, sostenendo i minori costi immaginabili.

## **Vendita degli immobili**

I terreni saranno posti in vendita per la somma totale di euro 58.500,00 (cinquantaottomilacinquecento/00) pari al prezzo di stima con rilancio minimo in sede di gara di euro 1.000,00 (mille/00).

### **Modalità delle vendite**

La vendita, come previsto dall'art. 107 L.F. avverrà secondo la modalità telematica intesa come modalità di svolgimento dell'incanto o della gara nella vendita immobiliare senza incanto i cui rilanci possono essere formulati, nella medesima unità di tempo, in via telematica al referente della procedura.

Il Gestore della vendita sarà **EDICOM FINANCE S.r.l.**, iscritto presso il Registro dei Gestori delle Vendite Telematiche tenuto dal Ministero della Giustizia, come previsto dall'art. 3 del D.M. 32/2015.

### **Pubblicità**

La vendita sarà preceduta dalla pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia e sui siti [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.asteannuci.it](http://www.asteannuci.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it) da eseguirsi almeno 45 giorni prima della data di vendita indicata nel relativo avviso di vendita.

### **Presentazione delle offerte e condizioni della cessione**

Il deposito telematico delle domande di partecipazione dovrà avvenire entro le ore 12,00 del giorno precedente l'asta.

Il bonifico relativo alla cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, dovrà essere eseguito in tempo utile affinché la stessa risulti accreditata al momento di apertura delle buste sul conto corrente intestato alla procedura con generazione, entro l'orario indicato, anche della ricevuta di consegna.

Le offerte criptate dovranno essere presentate mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero.

Le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita saranno aperte ed esaminate il giorno fissato per l'asta ed alla presenza degli offerenti *on-line*.

Dopo l'apertura delle buste il Curatore procederà ad esaminare le offerte e verificarne la validità.

In presenza di pluralità di offerte valide verrà indetta immediatamente una gara informale tra gli offerenti. La gara si svolgerà sulla base dell'offerta con il prezzo di cessione dell'azienda più elevato e con i rilanci minimi precedentemente indicati.

Il migliore offerente dovrà stipulare il contratto di compravendita, presso un notaio scelto dal Curatore entro trenta dal versamento del saldo prezzo.

### **Pagamento del saldo prezzo**

Il termine per il versamento del saldo prezzo (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) e delle eventuali spese connesse è di 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione.

In caso di mancato versamento del saldo prezzo entro il termine sopra indicato, l'aggiudicatario incorrerà in decadenza con conseguente perdita della cauzione che rimarrà definitivamente acquisita alla liquidazione giudiziale.

Alla luce di tutto quanto sopra premesso ed esposto, lo scrivente Curatore, vista anche la mancata costituzione del Comitato dei Creditori

### **CHIEDE**

che la S.V. ill.ma, salvo Suo difforme avviso, approvi la presente integrazione al programma di liquidazione e gli atti ad esso conformi affinché la Curatela possa procedere alla liquidazione dell'attivo, alle condizioni espressamente previste nel presente atto.

Con osservanza

Concordia Sagittaria il 7 ottobre 2024

Il Curatore  
Dottor Giovanni Zucchet

Allegato: Perizia di stima

TRIBUNALE DI VENEZIA

Sezione prima

R.F. n. 53 /2020

Il Giudice Delegato,

visto il programma di liquidazione integrativo depositato dal Curatore;

rilevato che il comitato dei creditori non è costituito;

visti gli artt. 41 e 104 ter l.f.

APPROVA

il programma di liquidazione depositato dal curatore ed autorizza il compimento di atti allo stesso conformi.

Venezia, 20/10/2024

Il Giudice Delegato

Dott.ssa Sara Pitinari