

TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA
Sezione Fallimentare

Contributo
unificato
spese atti
giudiziari DPR
126/2001
assolto in
data
28.09.2015

FALLIMENTO [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Supplemento del programma di liquidazione

Giudice Delegato dott.ssa Ivana Morandin

Curatore dott. Roberto Ficotto

Procedura aperta con nuovo rito

Comitato dei Creditori non costituito

PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE EX ART. 104 TER L.F.
SUPPLEMENTO

Ill.mo Signor Giudice Delegato,

il sottoscritto dott. Roberto Ficotto, curatore del fallimento in epigrafe,

P R E M E S S O C H E

in data 27 gennaio 2020 la dott.ssa Gabriella Zanon, allora G.D. della procedura, approvava il programma di liquidazione ex art. 104 ter l.f. della [REDACTED]

[REDACTED] depositato dallo scrivente in data 10 dicembre 2019;

al punto 6) dell'originario programma di liquidazione (**allegato n° 01**) intitolato "diritti immobiliari dei soci falliti [REDACTED] e modalità di liquidazione" venivano descritte le proprietà immobiliari dei due soci falliti in estensione e le relative modalità di liquidazione come sotto riportate:

a) Il socio [REDACTED] risulta essere intestatario (oltre ad altre proprietà cedute nelle more della procedura) dei seguenti diritti immobiliari:

- **1/2** della proprietà di un immobile uso abitativo di mq. 86,34 oltre ad un box auto di pertinenza sito in Santa Maria di Sala (Ve), località Caltana, valutato dall'Ing. Francesco Talon di San Donà di Piave (Ve) in € 51.500,00 (valore intero immobile € 107.925,00), con vincoli opponibili al terzo acquirente.

b) Il socio [REDACTED] risulta intestatario dei seguenti diritti immobiliari:

- **1/2** della proprietà di un terreno agricolo (**allo stato intercluso**) sito in Dolo (Ve) - località Sambruson, Via Marinelle - valutato dall'Ing. Francesco Talon di San Donà di Piave (Ve) in € 20.500,00 (valore intero immobile € 47.465,00).



La liquidazione dei suindicati diritti immobiliari avrebbe dovuto avvinire come segue:

- pubblicazione di un avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche (PVP) e sui siti specializzati www.asteannunci.it; www.asteavvisi.it; www.canaleaste.it; www.rivistaastegiudiziarie.it, indicando per ognuno di essi, quale prezzo a base d'asta l'importo dalla perizia di stima;
- nel caso in cui il primo esperimento andasse deserto, procedere ad un ulteriore esperimento di vendita, con un ribasso del 25% mediante la pubblicazione sui siti internet www.asteannunci.it; www.asteavvisi.it; www.tribunale.venezia.it, nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche.
- nel caso in cui anche il secondo esperimento di vendita andasse deserto, procedere con l'attuazione di un giudizio di divisione al fine di agevolare la vendita dei beni immobili appresi alla procedura, previa nomina di un legale di fiducia.

Situazione attuale dei diritti immobiliari in capo ai soci falliti in proprio

Lo scrivente ha dato corso ai due avvisi di vendita (alle condizioni sopra evidenziate) che sono andati entrambi deserti senza aver ricevuto nessuna richiesta di visita da parte di potenziali interessati.

Per quanto riguarda la quota di $\frac{1}{2}$ dei diritti immobiliari in capo al [REDACTED], nelle more della procedura, è pervenuta **una proposta irrevocabile di acquisto cauzionata** per l'importo complessivo di € 20.000,00 (allegato n° 02).

L'importo offerto, se confrontato con il valore dell'ultimo esperimento d'asta, risulta inferiore di euro 18.000 circa se, però, si considerano i costi stimati per il giudizio di divisione (euro 15.000 circa) e le relative tempistiche di vendita, si addivene che, l'offerta ricevuta consentirebbe alla procedura di poter esperire un terzo esperimento di vendita ad offerte migliorative, con la certezza di poter cedere il bene nel breve realizzando un importo "definito" dal mercato a seguito dell'asta competitiva; per tali motivi lo scrivente ritiene vantaggioso per la procedura procedere con la pubblicazione di un terzo avviso di vendita ad offerte migliorative prendendo quale base d'asta l'importo di euro 20.000,00 contenuto nella offerta irrevocabile di acquisto cauzionata.

Per quanto riguarda la quota di $\frac{1}{2}$ dei diritti immobiliari in capo al [REDACTED] trattandosi di un terreno intercluso per il quale la procedura, per poter renderlo accessibile, dovrebbe trovare un accordo con il confinante, mediante riconoscimento di un'indennità proporzionata al danno subito per il suo fondo (art. 1053



c.c.) o nella peggiore delle ipotesi, se non vi fosse accordo tra le parti, rivolgendosi al giudice per ottenere, in via coattiva, la costituzione della servitù di passaggio mediante sentenza (art. 1032 c.c.). Lo scrivente rappresenta, alla S.V.Ill.ma, di aver ricevuto, nelle more della procedura, una manifestazione di interesse all'acquisto avanzata dalla comproprietaria del bene, la quale si sarebbe dichiarata disposta a versare l'importo di euro 3.000 (**allegato n° 03**) a fronte della cessione, da parte della procedura, della quota di comproprietà del bene.

Considerato quanto sopra esposto, lo scrivente riterrebbe vantaggioso contattare il legale della proponente la manifestazione, al fine di ottenere una offerta irrevocabile di acquisto cauzionata per l'importo di euro 3.000, somma che fungerebbe da base d'asta per il pubblicando avviso di vendita ad offerte migliorative.

Per entrambi i beni ancora in capo alla procedura lo scrivente, allo stato, riterrebbe non conveniente procedere con il giudizio di divisione considerato che, essendo gli ultimi beni immobili ancora in capo al fallimento, la vendita degli stessi permetterebbe alla curatela di poter effettuare tutte le operazioni prodromiche alla chiusura della procedura. Tutto ciò premesso, a norma dell'art. 104-ter comma 9° L.F., ***tenuto conto della impossibilità di nomina del comitato dei creditori (per rinuncia dei nominati e indisponibilità degli interpellati)***

CHIEDE

che la S.V.Ill.ma voglia, se lo ritiene, approvare il presente supplemento, al programma di liquidazione a suo tempo depositato, autorizzandone l'esecuzione come segue:

- pubblicazione di un avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche (PVP) e sui siti specializzati www.asteannunci.it; www.asteavvisi.it; relativamente alla cessione della quota di ½ (50%) dei diritti immobiliari in capo al [REDACTED] [REDACTED] per quanto riguarda i beni (appartamento e box auto) siti a Santa Maria di Sala – località Caltana- Via G. Pepe, indicando quale prezzo a base d'asta l'importo di euro 20.000 risultante dall'offerta irrevocabile di acquisto cauzionata ricevuta e agli atti della procedura;
- pubblicazione di un avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche (PVP) e sui siti specializzati www.asteannunci.it; www.asteavvisi.it; relativamente alla cessione della quota di ½ (50%) dei diritti immobiliari in capo al [REDACTED] [REDACTED] per quanto riguarda il bene (terreno) sito a Dolo - località Sambruson, Marinelle - indicando quale prezzo a base d'asta l'importo di euro 3.000 risultante



dalla sperabile offerta irrevocabile di acquisto cauzionata che la procedura potrebbe ricevere a seguito della manifestazione di interesse già a mani del curatore.

Diversamente, nel caso il curatore non riuscisse ad ottenesse l'offerta irrevocabile cauzionata, procedere ad un ulteriore esperimento d'asta con una riduzione, rispetto al secondo avviso deserto, del 25% e pertanto con un importo a base d'asta di euro 11.531,25.

Nell'assicurare la S.V.Ill.ma che la liquidazione si svolgerà con la massima informazione possibile, porgo, con rispetto, i migliori saluti.

Con osservanza.

VE - Cavallino Treporti, 13 febbraio 2024

Il Curatore
dott. Roberto Ficotto
(atto firmato digitalmente)

Allegati:

- 01) copia originario programma di liquidazione;
- 02) copia offerta irrevocabile di acquisto cauzionata beni [REDACTED];
- 03) copia manifestazione di interesse beni [REDACTED].

