

Il GD, visto,
approva in sostituzione del C.d.C.
e autorizza l'esecuzione degli atti in conformità

10/11/2023

TRIBUNALE DI CATANIA – SEZIONE FALLIMENTARE

ILL.MO SIG. G. D.

DOTT. SSA ALESSANDRA BELLIA

ALLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

N. 102/2023

ATTO TELEMATICO N. 19

PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE

Il sottoscritto, Avv. Antonio Mauro Pappalardo, Curatore del fallimento in epigrafe,

PREMESSO:

che in data 7.7.2023 è stato dichiarato la liquidazione giudiziale della società ;

che in data 7.8.2023 è stato effettuato l'inventario dei beni della società posta in liquidazione;

che in data 12.9.2023 è stata depositata la relazione di stima del perito D'angelo dei beni mobili inventariati e che con provvedimento del 13.9.2023 la stima è stata trasmessa al Curatore;

che, inoltre, avendo appreso l'immobile della società, costituito da un capannone, su cui è stata trascitta la sentenza di liquidazione giudiziale, è stato dato incarico all'Ing. Giuseppe Raciti per la stima del valore di mercato del capannone della società fallita, costituito da capannone e corpo uffici con corte, in località Belpasso, c.da Piraino; il Professionista ha depositato la



relazione peritale in data 2.10.2023, trasmessa allo scrivente dal G.D. in data 3.10.2023;

che si è in attesa della certificazione x art. 567 cpc del Notaio Andrea Grasso già nominato e a cui è stato conferito il relativo incarico;

che si è ancora in attesa della relazione del consulente contabile e fiscale, Dott.ssa Guzzardi, relativa alle eventuali azioni revocatorie e di responsabilità da intraprendere, nonché alle eventuali azioni risarcitorie e recuperatorie da esperire, tenuto conto che non sono state depositate le scritture contabili, né è possibile rivenirle, atteso che i soci hanno riferito di non conoscere il luogo di custodia delle stesse, mentre l'amministratore è deceduto in data 31.7.2022 come già relazionato;

che, pertanto, lo scrivente, si riserva sin d'ora di integrare il presente programma di liquidazione con il deposito di un supplemento nel quale verranno indicate le eventuali ulteriori azioni da intraprendere non appena verrà depositata la relazione della Dott.ssa Guzzardi;

tutto quanto sopra premesso lo scrivente presenta

in osservanza di quanto disposto dall'art. 213 CCII il seguente

PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE:

1) Non sussiste alcuna opportunità di disporre l'esercizio provvisorio dell'impresa.

Al momento della dichiarazione di fallimento l'impresa non era più operativa dall'anno 2018.

2) Fermo restando le eventuali azioni da esperire non appena verrà depositata la relazione del consulente contabile e fiscale Dott.ssa Guzzardi

In ordine ai beni mobili e immobili lo scrivente ritiene di procedere alla liquidazione con le seguenti modalità:



vendita dell'immobile unitamente ai beni mobili indicati dal n. 1 al n. 4 della perizia di stima del perito D'Angelo al prezzo di €. 253.600,00 ossia € 244.000,00 per il capannone e corte, ed € 9.600,00 per i beni mobili e precisamente:

l'immobile è un Capannone industriale sito in Belpasso (CT) Contrada Piraino Peschiera sn piano terra e primo al N.C.E.U. foglio 99, particella 169, sub. 01 Categoria Catastale D/7 – Rendita € 10.080,00.

Risulta dalla perizia che l'immobile in oggetto è ubicato nella zona extraurbana ed agricola del Comune di Belpasso (CT), lungo la contrada Piraino, in area a vocazione per lo più agricola ed in parte industriale per la presenza di agglomerati industriali di prefabbricazione di opere in conglomerato cementizio armato e di logistica, e costituisce un unico immobile a destinazione industriale, per la quasi totalità ad unica elevazione fuori terra ed in minima parte a due elevazioni fuori terra, quest'ultima parte costituente il blocco uffici, corpo posto all'interno dell'unico capannone.

Si accede alla strada carrabile in cui insiste l'ingresso pedonale e carrabile al capannone, mediante una strada pubblica che si diparte dalla SS 192 e trovasi a pochi passi dalla NAS 1- Sigonella.

L'area esterna pavimentata con bitume costituisce corte del fabbricato.

Nell'immobile nel suo complesso sussiste, come da perizia:

- una cabina di trasformazione per l'energia elettrica;
- un locale pozzo;
- Un corpo di fabbrica destinato a mulino;
- Un corpo di fabbrica destinato a capannone industriale con annesso corpo destinato ad uffici quest'ultimo organizzato su due elevazioni fuori terra;
- Un corpo di fabbrica destinato a deposito e silos a servizio dello stabilimento industriale;



- Tre tettoie metalliche a servizio dello stabilimento;
- Esiste inoltre una tettoia lungo il prospetto ovest adiacente il blocco B che costituisce copertura del camminamento pedonale;
- Area esterna bitumata a servizio del complesso industriale;
- Area esterna a terra vegetale ricoperta di vegetazione spontanea a servizio del complesso industriale.

Dalla perizia è emerso, sotto il profilo della conformità urbanistico – edilizia, quanto segue, si riporta testualmente:

“1. L'edificio destinato ad attività industriale è stato oggetto di concessione edilizia n. 1462 del 30/12/1982

2. L'edificio è stato oggetto di domanda di condono edilizio n. istanza 1989/47/85 riguardante per come riportato nella planimetria catastale il Corpo A ed il Corpo B. Nel progetto allegato alla domanda di sanatoria l'edificio oggetto della presente relazione viene denominato “Capannone A”. L'ufficio Urbanistica del Comune di Belpasso ha inviato alla società [REDACTED] in data 31/05/2023 prot. 23128 richiesta di pagamento oneri aggiornati riguardanti gli oneri concessori ammontanti complessivamente ad € 8.614,85. In tale richiesta di pagamento l'Ufficio urbanistica fa presente che in data 11/03/2014 è stato espresso parere favorevole al rilascio della concessione edilizia in sanatoria a condizione del pagamento degli oneri rimanenti, oltre al pagamento dei diritti di segreteria ammontanti ad € 350,00.

La richiesta di concessione edilizia in sanatoria si riferisce non all'elaborato grafico riportato sulla planimetria catastale, ma ad un altro in cui sono epurati alcuni corpi di fabbrica.

3. In data 01/04/1989 con concessione n. 19 è stato autorizzato il corpo di fabbrica in cui insistono i SILOS e denominato sulla planimetria catastale con la dizione “C”.



Alla luce di quanto sopra esposto allo stato non esiste alcun titolo abilitativo per la struttura costituita dal capannone ed uffici, ma solo la domanda di sanatoria edilizia L.N. 47/85 con parere favorevole a condizione che siano pagati i rimanenti oneri concessori.”

Si rimanda per il resto a quanto contenuto nella perizia – che si allega -.

Il valore dell'immobile è stato stimato dall'Ing. Raciti in € 244.000,00.

A tale somma occorre aggiungere il valore dei **beni mobili indicati nella stima del perito D'Angelo ai lotti nn.1- 4 pari a €. 9.600,00** che si reputa utile e conveniente liquidare unitamente all'immobile - tra l'altro la somma maggiore di € 9.000,00 riguarda i 4 SILOS a servizio del capannone -.

La vendita dei predetti beni va effettuata **a mezzo vendita telematica sincrona mista:**

- con pubblicazione **dell'avviso sul portale delle vendite pubbliche e sul sito autorizzato di astegiudiziarie.it;**

- con un unico lotto, riguardante sia il capannone, che i beni mobili, previa valutazione e vaglio del G.D., con asta da esperirsi presso i locali di Aste Giudiziarie in Catania, Corso delle Province, 203;

- la vendita va effettuata con offerta minima per l'immobile pari al 75% del prezzo base, come anche previsto dall'art. 216 comma 7 CCII, mentre per i beni mobili al prezzo intero di stima;

- le successive vendite, in caso di esito negativo della prima vendita, e in misura non inferiore a 3, vanno disposte con ribassi di legge nella misura del 25%;

- applicazione delle norme dettate per il codice di procedura civile per le vendite di beni immobili ex art. 216 comma 3 CCII, nonché di tutte le ulteriori norme previste dai commi 4, 5, 6, 7 e 8 dell'art. 216 CCII;



- base d'asta pari al prezzo di stima dell'immobile, con offerta valida, come sopra detto, anche se inferiore di non oltre il quarto al prezzo di stima stabilito dall'Ing. Raciti, mentre per i beni mobili il prezzo dovrà corrispondere a quello stabilito dal perito D'Angelo;
- l'offerente dovrà versare una cauzione pari al 10% del prezzo offerto e il saldo prezzo dovrà essere versato entro un termine massimo di 120 giorni;
- la vendita dovrà essere effettuata con pubblicità sul portale delle vendite pubbliche e sul sito di astegiudiziarie.ite con un termine non inferiore a gg. 45.

In caso di esito infruttuoso delle vendite, **devono essere fatti almeno tre tentativi di vendita all'anno**, come prescrive l'art. 216 primo comma CCII, senza che sia necessario, all'uopo, apposita autorizzazione del G.D. e a seguito di predetti tre tentativi, in caso di esito infruttuoso, si relazionerà il G.D. per le necessarie valutazioni, ovvero per procedere ad ulteriori tentativi di vendita.

Ai fini della vendita telematica sincrona mista e della pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche per la vendita telematica **è necessario nominare come coadiutore Aste Giudiziarie Inlinea SPA che si occuperà dell'attività di pubblicità e vendita.**

Si chiede, pertanto di essere autorizzato a procedere alla vendita telematica sincrona mista del compendio immobiliare e dei predetti beni mobili sopra descritti, al prezzo di €. 253.600,00 oltre IVA 20% con le modalità sopra indicate, e di quelle che si rendono opportune sulla base del modello già autorizzato dalla Sezione, nonché con le pubblicità sopra indicate e su astegiudiziarie.it con un termine non inferiore a gg. 45.



Premesso e ritenuto che il comitato dei creditori non è stato costituito non avendo ancora esaminato domande di ammissione al passivo, e quindi per impossibilità di costituzione e che in mancanza di comitato o di impossibilità di costituzione provvede il giudice delegato.

Premesso e ritenuto quanto sopra

SI CHIEDE

Che la S.V.Ill.ma apportate al programma le integrazioni e modifiche ritenute opportune, voglia approvare il programma di liquidazione autorizzando lo scrivente a procedere alla liquidazione dei beni, secondo le modalità sopra indicate.

Autorizzare la nomina di Aste Giudiziarie In Linea Spa come coadiutore che si occuperà dell'attività di pubblicità e vendita.

Si allega copia perizia di stima del perito D'aneiglo; perizia dell'immobile dell'Ing. Raciti; copia inventario.

Si procederà alla vendita, allorchè il Notaio consegnerà la certificazione ex art. 567 cpc che verrà consegnata a breve, come da contatti con il medesimo.

Catania li 26.10.2023

Con ogni osservanza

Il Curatore Avv. Antonio Mauro Pappalardo.

