

TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA

FALLIMENTO: n. 125/2017 [REDACTED]

Giudice Delegato: Dott.ssa **Silvia Bianchi**

Curatore: Dott. **Paolo Minchillo**

Istanza n. 6

Illustrissimo Signor Giudice Delegato, il sottoscritto dott. Paolo Minchillo, in veste di Curatore del Fallimento in epigrafe, presenta il seguente

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

ATTIVO FALLIMENTARE

L'attivo fallimentare è composto da:

- A) € 20.000,00 depositati presso Banca CARIGE di Venezia, introitati a seguito della transazione con la [REDACTED]
- B) Terreno sito in via Arma di Cavalleria senza numero civico, identificato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio, Catasto Terreni, Comune di Silea, fg. 9 Mapp. 14, 369, 950 e 952.

Per tale bene è in corso la perizia di stima a cura del geom. Maurizio Serafin incaricato dalla procedura. Il valore di stima e la commerciabilità dell'area dipenderà anche dal quesito urbanistico posto dallo stimatore al Comune di Silea Ufficio Urbanistica e Attività Produttive che di seguitosi riporta:

“...premessi che

1. l'area in questione è di proprietà della ditta [REDACTED] a seguito di Atto Pubblico di Compravendita del 28/12/2005 con Repertorio n. 89298, Rogante Dott. Notaio Bianconi Maurizio;
2. che i lotti risultano inseriti nel Piano Regolatore Generale all'interno del Comparto di Lottizzazione denominato C2/21 - Centri residenziale di espansione – originariamente destinata ad edilizia pubblica, a seguito di approvazione di Piano di Lottizzazione avvenuta con Delibera del C.C. n. 6 del 20.01.2000 e s.m.i., e fatta oggetto di convenzione urbanistica con atto stipulato dal Dott. Not. Manavello in data 26.02.2001 numero di Rep. 11.2402 - [REDACTED] Si precisa che le suelencate particelle catastali di proprietà della [REDACTED] costituiscono solo una parte del Comparto di Lottizzazione C2/21, e per la precisione mq. 8.020 su un totale di mq.

14.152, essendo l'ulteriore superficie di mq. 6.132 di proprietà di soggetti terzi, non interessati dalla procedura fallimentare in corso (superficie indicati in mq catastali);

3. che per l'area sono stati richiesti da parte della ditta [REDACTED] seguenti titoli edilizi, PdC n. C07/0138 rilasciato in data 28.11.2007 (per la costruzione di n. 55 alloggi), PdC in rinnovo del precedente con atto n. C11/0072 rilasciato in data 11.10.2011 e successivo PdC in Variante n. C11/0073 rilasciato in data 11.10.2011;

4. che, nell'esclusivo interesse della procedura fallimentare, si rende necessario sin d'ora appurare se sarà possibile, da parte di [REDACTED] ovvero di un futuro acquirente dei beni appresi al fallimento, agire autonomamente e direttamente per il completamento dell'edificio insistente sulle particelle di proprietà [REDACTED] senza il coinvolgimento degli altri proprietari del Comparto C2/21;

PONE I SEGUENTI QUESITI:

1. se siano già nella disponibilità del Comune di Silea (già cedute e/o in proprietà), le opere di urbanizzazione primaria oggetto di convenzione con gli attuatori del Comparto C2/21, ubicate nel solo lato nord del medesimo comparto, consistenti in aree a parcheggio e relativo marciapiede;

2. se sia possibile, in virtù dei piani di lottizzazione/particolareggiati e delle convenzioni urbanistiche sopra richiamate e successive modifiche ed integrazioni, consentire che l'area di proprietà della [REDACTED] sia assoggettabile ad un intervento di edilizia diretto ed autonomo, senza pertanto ottemperare a quanto previsto nelle convenzioni urbanistiche ricadenti in tale ambito, o almeno solo in parte, se si procede:

a) al pagamento, in sostituzione della realizzazione in solido con gli altri proprietari facenti parte del comparto C2/21, della volumetria urbanistica destinata alla realizzazione di un edificio di edilizia residenziale pubblica pari a 2.835 mc, per la sola quota parte di spettanza della [REDACTED] sull'importo complessivo per la costruzione dello stesso stabilita con atto di convenzione in 1.328.148,00 €. Tale edificio, da cedersi al Comune di Silea, risulta da edificarsi su terreno non di proprietà della ditta QUEEN S.r.l. ma sempre ricadente all'interno del Comparto C2/21.

b) in alternativa al punto precedente, se al posto della costruzione in solido di tale fabbricato, la [REDACTED] e/o la futura assegnataria, possa individuare all'interno dell'erigendo fabbricato, la sua quota parte in termini di volume di appartamenti da cedersi al Comune; si chiede pertanto di specificare quale sia la volumetria/superficie spettante;

c) alla cessione delle opere di urbanizzazione primaria di cui al punto 1. (solo lato nord),

nel caso in cui le stesse non siano già nella disponibilità del Comune di Silea, da conferirsi per la sola parte realizzate lungo tutto il confine nord delle aree di proprietà della ditta [REDACTED]

d) all'esecuzione dell'accesso al lotto e alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste lungo il lato sud del Comparto, da parte:

- o del solo assegnatario delle aree oggetto d'asta, ancorché una porzione dello stesso percorso insista su terreno di proprietà di terzi, considerando che l'area in parola risulta comunque rientrante all'interno delle opere di urbanizzazione primaria in cessione al Comune di Silea come previsto all'interno del Comparto C2/21;
- o da parte dello stesso Comune di Silea a fronte della corresponsione da parte dell'assegnatario delle aree della [REDACTED] della parte dell'importo previsto nel piano particolareggiato per la realizzazione di tali opere, pari a 85.966,78 €, detratta solamente della parte delle opere già eseguite nel lato sud;

3. confermare che l'importo di 904.639,78 €, o eventualmente indicare quale ne sia la cifra, corrisponde alla quota parte di spettanza in capo alla [REDACTED] riferito al precedente punto 2.a), sul valore complessivo stimato per la costruzione dell'edificio da cedere al Comune di Silea;

4. se la quota di oneri di urbanizzazione e costo di costruzione ancora da corrispondersi al Comune, così come calcolati all'interno dei provvedimenti autorizzativi per l'edificazione del fabbricato all'interno dell'area di proprietà della ditta [REDACTED] ammontino a 20.599,20 €;

5. se sia stata approvata e/o se il Comune di Silea abbia dato riscontro alla proposta congiunta per la variazione del beneficio pubblico come previsto nella Convenzione Rep. 141.115 del 03.05.07, avanzata congiuntamente dalla ditta [REDACTED] e dalla ditta [REDACTED] (proprietari assieme, dell'intero comparto C2/21), che prevedeva al posto dell'esecuzione e della cessione gratuita al Comune di Silea del fabbricato con alloggi di edilizia residenziale pubblica, la cessione per pari volume e cubatura sul totale dei 2.835 mc previsti nella convenzione, di alcuni appartamenti in corso di esecuzione nel solo lotto della ditta [REDACTED] (richiesta avanzata con lettera protocollata in data 29.03.2012 Prot. N. 5159 e successive comunicazioni - ipotesi simile a quella indicata anche al precedente punto 2.b);

6. confermare o meno, se la Convenzione di Attuazione Urbanistica stipulata in data 03.05.2007 con atto del Dott. Notaio Arrigo Manavelli con Repertorio n. 141.155, sia decaduta, visto la durata decennale della stessa, e/o se debba considerarsi prorogata di

ulteriori tre anni come previsto ai sensi dell'art. 30 comma 3 punto 3-bis del D.L. 21/06/2013 n. 69;

7. indicare nel caso in cui la Convenzione di cui al punto precedente n. 6. sia stata prorogata, quale sia il nuovo termine di scadenza della stessa;

8. se, considerando l'ottemperanza ai punti 1., 2., e 4. sopra riportati, valutatene anche le relative soluzioni alternative, il Comune di Silea procederà al rilascio del Certificato di Abitabilità per gli appartamenti in corso di costruzione e riferiti alla sola area di proprietà della ditta [REDACTED]."

A giorni dovrebbe arrivare la risposta da parte dell'Avvocatura Civica, quindi sarà possibile ultimare la stima del bene e procedere con una vendita competitiva.

Esaminato il possibile attivo realizzabile, il sottoscritto Curatore in ottemperanza al secondo comma dell'art. 104 - Ter L.F., specifica:

a) l'opportunità di disporre l'esercizio provvisorio dell'impresa, o di singoli rami di azienda, ai sensi dell'art. 104, ovvero l'opportunità di autorizzare l'affitto dell'azienda, o di rami, a terzi ai sensi dell'art. 104-bis.

Alla data di dichiarazione di fallimento la società aveva già cessato ogni attività, quindi non si è presentata l'opportunità di disporre alcun esercizio provvisorio né di concedere in affitto l'azienda o rami di essa.

b) la sussistenza di proposte di concordato ed il loro contenuto.

A tutt'oggi non sono state presentate o preannunciate proposte di concordato fallimentare.

c) le azioni risarcitorie, recuperatorie o revocatorie da esercitare ed il loro possibile esito.

Dall'esame della documentazione in possesso del Curatore non sono emersi elementi tali da far supporre di intraprendere una azione risarcitoria e/o revocatoria.

d) le possibilità di cessione unitaria dell'azienda, di singoli rami, di beni o di rapporti giuridici individuabili in blocco.

Oltre all'immobile non sono stati rinvenuti altri beni.

e) le condizioni della vendita dei singoli cespiti.

Il sottoscritto, una volta approvato il piano, nel rispetto delle modalità di vendite competitive, raccoglierà proposte di acquisto per l'immobile procedendo alla pubblicazione di un esperimento di vendita immobiliare endo fallimentare.

f) il termine entro il quale sarà completata la liquidazione dell'attivo.

La realizzazione dell'attivo dipenderà unicamente dalla cessione del bene immobile e si auspica di non superare il primo semestre del 2019. Quanto alle possibilità di soddisfazione dei creditori concorsuali i dati dell'attivo sono eloquenti e solo il creditore ipotecario sarà parzialmente soddisfatto.

g) collaborazioni.

Di seguito vengono elencati i coadiutori tecnici del Curatore ex art. 32, secondo comma, L.F. ad oggi nominati:

I Geom. Maurizio Serafin iscritto al Collegio sei Geometri della Provincia di Venezia al n. 2168, nato a Venezia il 13.2.1975 e residente a Favaro Veneto in via Ca' Rezzonico n. 37 quale perito per la stima del bene immobile della fallita società;

Il sottoscritto Curatore tutto quanto premesso, a norma dell'art. 104-ter, co. 1, L.F., rimanendo a disposizione del Comitato dei Creditori e del Giudice Delegato per ogni chiarimento eventualmente occorrente

chiede

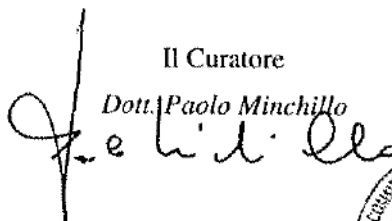
che la S.V., tenuto conto del parere favorevole del Comitato dei Creditori, voglia autorizzare gli atti conformi al programma di liquidazione.

Con ossequio.

Venezia, 13 aprile 2018

Il Curatore

Dott. Paolo Minchillo



Il G. D.

nel procedimento n. 125/2017
letto il programma di liquidazione

X autorizza l'esecuzione in conformità,
disponendo che il Curatore provveda
direttamente alla vendita ai sensi dell'art.
107, primo comma, LF

2) approva il programma, disponendo che il
Curatore provveda direttamente alla vendita
ai sensi dell'art. 107, primo comma, LF

Venezia, 25.4.2018

Il GD

