Visto si autorizza
In data: 07/12/2019

TRIBUNALE DI RIMINI

Fallimento: Mulazzani Italino Spa N. 73/2013 R.G.

Giudice Delegato: Dott.ssa Silvia Rossi

Curatore: Prof. Giuseppe Savioli

OGGETTO: Istanza n. 356 – Supplemento al Programma di Liquidazione *ex* art. 104 *ter* c.5 L. Fall.

Ill.ma Dott.ssa Silvia Rossi, Giudice Delegato alla procedura, il sottoscritto Curatore, Prof. Giuseppe Savioli,

PREMESSO

- che il Programma di Liquidazione è stato depositato in cancelleria in data 11.12.2014 ed è stato successivamente integrato con supplementi depositati in data 11.05.2015, in data 25.10.2017 ed in data 22.03.2018;
- che a fronte delle indicazioni dettate ai Curatori in tema di vendite telematiche nella **Circolare del 27.04.2018** emessa dall'On.le Presidente dell'intestato Tribunale, Dott.ssa Francesca Miconi, risulta opportuno adeguare le modalità di vendita dei cespiti immobiliari facenti capo alla società fallita, ancora ad oggi in fase di liquidazione, a quanto *ivi* previsto (**doc. 1**);
- che risulta opportuno, altresì, adeguare la modalità di liquidazione delle partecipazioni possedute dalla società fallita in società immobiliari di scopo alla luce delle attuali condizioni di mercato prevedendo, in determinati casi, una differente modalità di liquidazione di cui si dirà *infra*;
- che il presente supplemento è stato approvato esplicitamente ed all'unanimità dal Comitato dei Creditori (**doc. 2**);

ciò premesso

ESPONE

- *In primis*, alla luce della Circolare citata in premessa, si ritiene pienamente condivisibile la scelta di prediligere la modalità di vendita fallimentare ai sensi dell'art. 107, comma primo L.

Firmato Da: Giuseppe Savioli Emesso Da: CNDCEC Qualified Electronic Signature CA Serial#: 228b
Firmato Da: ROSSI SILVIA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 573020

Fall., al fine di liquidare i cespiti appartenenti al patrimonio immobiliare della società fallita. Ebbene, il sottoscritto intende applicare detta modalità di vendita sia ai lotti rimasti, ad oggi, invenduti all'esito degli esperimenti di vendita già effettuati secondo il disposto dell'art. 107, c. 2, L. Fall. dal professionista incaricato Dott. Notaio Pietro Bernardi Fabbrani, sia ai cespiti immobiliari sopraggiunti all'attivo del patrimonio immobiliare della società come dettagliatamente individuati in sede di ultimo supplemento al Programma di Liquidazione depositato in data 22.03.2018.

Prima di procedere, dunque, ad un'elencazione dettagliata dei beni immobili ancora ad oggi in attesa di liquidazione, si precisa che la numerazione dei lotti segue l'elenco contenuto nell'originario programma. Le tabelle di cui *infra* riportano i riferimenti catastali dei beni, una loro sintetica descrizione ed il valore di stima attribuito dal perito all'uopo incaricato Dott. Roberto Venturini, le cui perizie sono già versate in atti, nonché per quanto concerne i lotti che sono già stati oggetto di precedenti esperimenti di vendita, in sede di precedenti deleghe, viene altresì individuato l'ultimo prezzo base di asta.

1) Lotti rimasti invenduti all'esito delle precedenti deleghe conferite al professionista Notaio Dott. Pietro Bernardi Fabbrani, giunte a scadenza:

Lotto	Indirizzo	Descrizione	Dati catastali	Valore perizia	Prezzo base d'asta (-20%)	Prezzo base ultima asta esperita
7	Pesaro, quartiere Tombaccia, Largo Ascoli Piceno	negozio e tre posti auto	Foglio 26 particella 1808 sub 252 (negozio), particella 1807 sub 91, 92, 93 (posti auto)	€ 239.000	€ 191.200	€ 60.500
12	Pesaro, Borgo Santa Maria, via Augusto Gabbani snc	Terreno di totali mq 19548	CT Foglio 7 particelle 572-671-697-699-702-708-728-721-676-678-680-682-684-686-688-690-691-253-281-282-283-284-285-286-287-288-315-318-319-441-442-443-444-445-446-447-449-450-451-573-585-673-674-718-719-732-705-706-693-694-726-727. (Costituiscono "Strade - Standard pubblico" da cedere al Comune di Pesaro le particelle 706/parte, 693/parte, 732, 726/parte, 728/parte, 572/parte, 573, 318/parte,319/parte, 253/parte, 281/parte, 282/parte, 283/parte, parte del 718/parte, 284/parte, 285/parte, 286/parte, parte del 287/parte, 697, 699, 697, 671, 721, 676, 678, 680, 682, 684, 686, 688/parte come da CDU del 31/10/2014 PG n. 77005).	€ 733.000	€ 586.400	€ 185.600

Firmato Da: Giuseppe Savioli Emesso Da: CNDCEC Qualified Electronic Signature CA Serial#: 228b
Firmato Da: ROSSI SILVIA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 573020

14	Pesaro, frazione Colombarone, SS16 Adriatica, snc	Terreno di totali mq 19450 catastali e mq 16348 effettivamente in proprietà per vendita, senza frazionamento, di porzioni delle particelle 323 e 359 per totali mq 1883	Terreno, Foglio 4 particella 323, 324, 325, 338, 357, 359, 432, 328	€ 1.050.000	€ 840.000	
15	Pesaro, S.S. 16 Adriatica, 12 e 13	negozio, due uffici e deposito, nello stato di fatto costituenti un'unica entità ai piani T e S1 interamente adibita a ufficio; un'autorimessa, 10 posti auto, tre cantine	Foglio 19 particella 1823 ufficio sub 8, ufficio sub 9, ufficio sub 87, deposito sub 64, autorimessa sub 69, posti auto sub 13,15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, cantine sub 57, 83, 84	€ 838.000	€ 670.400	€ 377.100
18	Pesaro, frazione Montegranaro, via Aleardi Pesaro, frazione Montegranaro, via Kennedy Pesaro, frazione Montegranaro, via Lincoln	Terreno in tre corpi e frustolo stradale	Terreni: F. 41 mapp. 50, 966, la particella 966 è frustolo stradale o porzione ricompresa all'interno di corte privata Terreni: f. 41 mapp 1433 Terreni: F 41 mapp. 1533, 1537, 1539	€ 413.000	€ 105.000	€ 59.000
19	Pesaro, località Case Bruciate/San Lorenzino, Strada Statale 423 Urbinate	Quota indivisa di proprietà pari a 60145/1000000 di terreno mq 32119	Terreni Foglio 31 particelle 607-637-638-639-640-642-1039-1040-1041-1042-1043; Foglio 30 particelle 991-992-982-983-985-986-987-993-994-995	€ 127.500	€ 102.000	€ 32.500
20	Pesaro, via Hermada, 9/1, in zona Caprilino	Appartamento e garage	Foglio19 particella 2073 subalterno 92, cat. A/2, cl. 5, vani 6,5; Foglio 19 particella 2073 subalterno 66, Categoria C/6, cl. 3, mq 17	€ 233.500	€ 186.800	€ 140.100
27	Montegridolfo via Beata Vergine	Appartamento e autorimessa	Foglio 3 particella 212, sub 10 (appartamento), particella 212, sub 7, autorimessa	€ 64.000	€ 51.200	€ 29.000
32	Rimini, via Arno	Terreno di totali di mq 26021	Catasto Terreni: Foglio 98 particella 25-62-130-1086-1088-1090, 801, 519, 1096 (la particella 1096 è l'ente urbano della particella 1603 del Catasto Fabbricati), 449, 451, 502, 505, 1098 (le particelle 449, 451, 502, 505, 1098 sono carenti di voltura e catastalmente in ditta Melucci Luciano). Catasto Fabbricati: Foglio 98 particelle 1424-1426 (aree urbane), 1603 subalterno 1 categoria A/10	€ 2.970.000	€ 2.376.000	€ 1.336.500
35	Rimini via Melozzo da Forlì	Terreno di mq 4507	Fabbricati: Foglio 85 particella 3282 sub 1, 2 cat F/1 (aree urbane)	€ 900.000	€ 720.000	€ 405.000
45	Bagnacavallo Via Albergone, snc	Uffici in corso di costruzione	Fabbricati: Foglio 79 particella 832 sub 26 cat F/3	€ 530.000	€ 424.000	€ 134.500

Firmato Da: Giuseppe Savioli Emesso Da: CNDCEC Qualified Electronic Signature CA Serial#: 228b
Firmato Da: ROSSI SILVIA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 573020

Con riguardo al lotto **14**, si precisa che non viene indicato nella tabella sopra esposta il prezzo base di ultima asta, atteso che gli esperimenti di vendita sono rimasti sospesi in attesa del frazionamento del terreno. Frazionamento ad oggi eseguito, ragion per cui risulta possibile procedere alle operazioni di vendita.

2) Lotti sopraggiunti all'attivo del patrimonio immobiliare della società fallita, come già dettagliatamente individuati in sede di ultimo supplemento al Programma di Liquidazione depositato in data 22.03.2018:

Lotto	Indirizzo	Descrizione	Dati catastali	Valore perizia	Prezzo base d'asta (-20%)
66	Pesaro Porta Ovest	appartamento, Torre B	Fabbricati: Foglio 26 particella 1808 subalterno 325, cat. A/2, cl. 3, vani 3, RC € 232,41, piano 5.	€ 100.000	€ 80.000
67	Pesaro Via Guareschi 6	ripostiglio	Foglio 19 mapp. 2060 sub 53 cat. C/2, classe 2, consistenza 2 mq, piano S1, - rendita: € 6,30.	€ 1.900	€ 1.520
68	Pesaro Via Guareschi 6	posto auto scoperto	Foglio 19 mapp. 2062 sub 1cat. C/6, classe 2, composto da vani 11 mq, posto al piano T, - rendita: € 28,41.	€ 10.000	€ 8.000
69	Pesaro Via Guareschi 6	posto auto scoperto	Foglio 19 mapp. 2062 sub 2 cat. C/6, classe 2, composto da vani 11, posto al piano T, - rendita: € 28,41.	€ 10.000	€ 8.000
70	Pesaro Via Marcolini 14	posto auto scoperto	Foglio 19 mapp. 2034 sub 1cat. C/6, classe 2, composto da vani 13 mq, posto al piano T, - rendita: € 33,57.	€ 10.000	€ 8.000
71	Pesaro Via Marcolini 14	ripostiglio	Foglio 19 mapp. 2059 sub 40 cat. C/2, classe 2, composto da vani 2 mq, posto al piano S1, - rendita: € 6,30.	€ 1.900	€ 1.520
72	Pesaro Via Rossi 93	ripostiglio	Foglio 40 mapp. 5172 sub 25 cat. C/2, classe 4, consistenza 9 mq, superficie catastale Totale mq 11, piano S1 - rendita: 38,58.	€ 4.300	€ 3.440
73	Pesaro Via Hermada	posto auto scoperto	Foglio 19 mapp. 1780 sub 3 cat. C/6, classe 1, composto da vani 13 mq, posto al piano T, - rendita: € 28,87.	€ 10.000	€ 8.000
74	Pesaro Via Hermada	posto auto scoperto	Foglio 19 mapp. 1780 sub 4, cat. C/6, classe 1, superficie catastale Totale mq 13, 13 mq, piano T, - rendita: € 28,87.	€ 10.000	€ 8.000
75	Pesaro Via Hermada	posto auto scoperto	Foglio 19 mapp. 1780 sub 5 cat. C/6, classe 1, superficie catastale Totale 13 mq, 13 mq, piano T - rendita: € 28,87.	€ 10.000	€ 8.000
76	Pesaro Via Hermada	posto auto scoperto	Foglio 19 mapp. 1780 sub 6 cat. C/6, classe 1, superficie catastale Totale 13 mq, 13 mq, piano T, - rendita: € 28,87.	€ 10.000	€ 8.000
77	Pesaro Via del Novecento	posto auto coperto	Foglio 46 mapp. 2871 sub 19 cat. C/6, classe 4, superficie catastale Totale 14 mq, consistenza 14 mq, piano S1, - rendita: € 49,89.	€ 6.300	€ 5.040
78	Pesaro Via del Novecento	posto auto coperto	Foglio 46 mapp. 2871 sub 20 cat. C/6, classe 4, superficie catastale Totale 14 mq, consistenza 14 mq, piano S1, - rendita: 49,89.	€ 6.300	€ 5.040

Firmato Da: Giuseppe Savioli Emesso Da: CNDCEC Qualified Electronic Signature CA Serial#: 228b
Firmato Da: ROSSI SILVIA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 573020

79	Pesaro Via del Novecento	posto auto coperto	Foglio 46 mapp. 2871 sub 21, cat. C/6, classe 4, superficie catastale Totale 14 mq, composto da vani 14 mq, posto al piano S1, - rendita: € 49,89.	€ 6.300	€ 5.040
80	Pesaro Via del Novecento	posto auto coperto	Foglio 46 mapp. 2871 sub 22 cat. C/6, classe 4, superficie catastale Totale 14 mq, composto da vani 14 mq, posto al piano Si, - rendita: € 49,89.	€ 6.300	€ 5.040
81	Pesaro Via del Novecento	posto auto coperto (moto/cicli)	Foglio 46 mapp. 2871 sub 42, cat. C/6, classe 4, superficie catastale Totale 4 mq, consistenza 4 mq, S1, - rendita: € 14,25.	€ 2.000	€ 1.600
82	Pesaro Via Fratelli Del Prete	posto auto scoperto	Foglio 7 mapp. 752 sub 42	€ 2.400	€ 1.920
83	Pesaro Via Fratelli Del Prete	posto auto scoperto	Foglio 7 mapp. 752 sub 43	€ 2.400	€ 1.920
84	Pesaro Via Fratelli Del Prete	posto auto scoperto	Foglio 7 mapp. 752 sub 44	€ 2.200	€ 1.760
85	Pesaro Via Fratelli Del Prete	posto auto scoperto	Foglio 7 mapp. 752 sub 45	€ 2.200	€ 1.760
86	Pesaro Via Fratelli Del Prete	posto auto scoperto	Foglio 7 mapp. 752 sub 46	€ 3.000	€ 2.400
87	Pesaro Via Fratelli Del Prete	posto auto scoperto	Foglio 7 mapp. 752 sub 47	€ 1.800	€ 1.440
88	Pesaro Via Fratelli Del Prete	posto auto scoperto	Foglio 7 mapp. 752 sub 48	€ 1.800	€ 1.440
89	Pesaro Via per Soria	frustolo di terreno	Foglio 19 mapp. 1480, seminativo, classe 4, superficie ettari 0.00.06, RD € 0,02, RA 0,03	€ 300	n.d.
90	Pesaro Via per Soria	terreno di 523 mq	Catasto Terreni: foglio 19 mappale 1387, pascolo, classe 2, superficie ettari 0.02.10, RD € 0,11, RA 0,07. Identificato al Catasto Terreni: foglio 19 mappale 1481, seminativo, classe 4, superficie ettari 0.02.45, RD € 0,95, RA 1,14. Catasto Terreni: foglio 19 mappale 1482, seminativo, classe 24 superficie ettari 0.00.68, RD € 0,26, RA 0,32.	€ 2.600	n.d.
93	Pesaro Via Nazario Sauro	Ristorante	Foglio 28 mapp. 1915 sub. 20, cat. C/1, classe 8, s.c. 178 mq, consistenza 130 mq, piano T, - rendita: € 4.874,32. Foglio 28 mapp. 1915 subo 17, cat. C/2, classe 4, s.c. mq 6, consistenza vani 4 mq, piano S1, - rendita: € 17,15. Foglio 28 mapp. 1915 sub. 10, cat. C/6, classe 3, superficie catastale Totale 15 mq, consistenza 14 mq, piano S1, - rendita: € 42,66.	€ 446.000	€ 356.800
94	Fano	porzione di corte	Foglio 101 mapp 629	€ 500	n.d.

Con riguardo ai predetti lotti il sottoscritto precisa trattarsi per lo più di posti auto scoperti, ripostigli o frustoli di terreno, rimasti in capo alla società fallita a conclusione degli atti di vendita delle numerose lottizzazioni eseguite nel corso degli anni. I beni in parola, sfuggiti alla "memoria" della stessa società che non ne fece menzione né nella proposta concordataria, né successivamente, sono stati recepiti solo a seguito di identificazione resa possibile da approfonditi accertamenti esperiti dai periti all'uopo incaricati, Dott. Roberto Venturini e Rag. Alfonsa Saponi, mediante una riconciliazione delle differenze tra i dati presenti in Conservatoria ed in Catasto. In relazione a detti lotti il sottoscritto precisa come le **caratteristiche intrinseche ed estrinseche** dei beni, come descritti in perizia, **li**

Firmato Da: Giuseppe Savioli Emesso Da: CNDCEC Qualified Electronic Signature CA Serial#: 228b
Firmato Da: ROSSI SILVIA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 573020

rendano di fatto "potenzialmente" appetibili ai soli soggetti titolari di proprietà immediatamente prospicienti.

Fanno eccezione i **lotti n. 66** e **n. 93** i quali sono costituiti rispettivamente da un appartamento sito nella Torre B del complesso residenziale di Pesaro denominato "Porta Ovest", la cui titolarità in capo al fallimento è emersa solo successivamente al bando del relativo lotto (Lotto n. 2), e da un immobile attualmente adibito a ristorante sito sul lungomare di Pesaro, la cui titolarità in capo al fallimento è sopravvenuta a seguito di un atto di assegnazione dei beni ai soci, come da informativa n. 54 depositata in data 07.09.2016, già allegata e richiamata in sede di ultimo supplemento al programma di liquidazione ed a cui si rimanda per ogni ulteriore precisazione.

3) Lotti che a pag. 48 dell'originario Programma di Liquidazione del 11.12.2014 venivano individuati come lotti "il cui valore economico renda sconveniente procedere mediante esperimento competitivo":

Lotto	Indirizzo	Descrizione	Dati catastali	Valore perizia	Prezzo base d'asta (-20%)
9	Sant'Angelo in Lizzola, località Montecchio, Via Enrico Fermi	autorimessa in palazzina C4	Foglio 5 particella 268 subalterno 88, cat. C/6, cl. 1, 35 mq, RC € 77,73 (autorimessa);	19.500,00	15.600,00
10	Sant'Angelo in Lizzola, località Montecchio, Via Enrico Fermi	autorimessa in palazzina C4	Foglio 5 particella 268 subalterno 89, cat. C/6, cl. 1, 54 mq, RC € 119,92 (autorimessa).	31.000,00	24.800,00
22	Urbino, località Ponte Armellina, Via Piana 5	Appartamento al piano terra	Catasto Fabbricati: categoria A/3 Foglio 54 particella 221 subalterno 41	6.000,00	4.800,00
38	Tavullia	Terreno di mq 1380	Terreni: Foglio 34 particella 46	4.140,00	3.312,00
34	Rimini via Coriano, snc	4 posti auto e lastrico solare	Foglio 98 particella 1150 subalterni 135-136-137-138 categoria C/6, sub159 lastrico solare.	32.000,00	25.600,00

Ebbene, per tali lotti deve intendersi superato in ogni sua previsione quanto previsto in sede di Programma di Liquidazione originario alla luce dall'evoluzione normativa di cui alla L.

Firmato Da: Giuseppe Savioli Emesso Da: CNDCEC Qualified Electronic Signature CA Serial#: 228b
Firmato Da: ROSSI SILVIA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 573020

06/08/2015 n 132 (D.L. 27/06/2015) che ha rivisto le modalità di vendita di cui all'art. 107 L.F., nonché alla luce delle direttive dettate ai Curatori in tema di vendite telematiche nella Circolare del 27.04.2018 richiamata in premessa.

*

- **Modalità di liquidazione dei lotti di cui ai punti 1) 2) e 3)**:

Atteso quanto sopra premesso e dedotto, il sottoscritto precisa che la vendita dei beni immobili sopra individuati sarà effettuata secondo procedure competitive ai sensi del **primo comma** dell'articolo 107 Legge Fallimentare, come illustrate nel proseguo del presente paragrafo.

Per quanto concerne i lotti di cui al punto **1**) del presente supplemento, già oggetto di precedenti deleghe, il **prezzo base d'asta** del prossimo esperimento di vendita coinciderà con l'ultimo prezzo base determinato in sede di ultima asta. Per quanto concerne, invece, i lotti di cui ai punti **2**) e **3**), ad oggi mai esitati, il **prezzo base d'asta** del primo esperimento di vendita coinciderà con il valore di perizia, ridotto di una percentuale forfettaria che si stabilisce essere pari al 20%, funzionale ad incentivare la vendita.

I sopracitati prezzi base d'asta, come sinteticamente riassunti nella tabella di cui alla parte descrittiva, sono tuttavia da leggersi alla luce della possibilità che si intende concedere agli offerenti, mai compendiata nei precedenti programmi, di presentare offerte **inferiori sino ad un quarto rispetto al prezzo base** indicato nell'avviso di vendita.

Il primo esperimento di vendita sarà promosso, per tutti i lotti, **entro i primi mesi del nuovo anno.**

In caso di aste deserte si procederà per esperimenti successivi, nel numero di almeno tre all'anno, per gli esercizi a seguire, sulla base di un prezzo base d'asta **ridotto del 25%**, rispetto al prezzo del bando precedente.

Il sottoscritto, per lo svolgimento della **procedura competitiva**, si propone di conferire incarico, ai sensi del **quarto comma dell'art. 104 *ter* Legge Fallimentare**:

- ad un **delegato alla vendita**, in qualità di professionista esperto iscritto negli elenchi di cui all'articolo 179-*ter* delle disposizioni di attuazione del Codice di Procedura Civile, individuato nella figura dell'**Avv. Gaetana Bernardi**

Firmato Da: Giuseppe Savioli Emesso Da: CNDCEC Qualified Electronic Signature CA Serial#: 228b
Firmato Da: ROSSI SILVIA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 573020

Fabbrani del Foro di Rimini, la quale collabora con la società specializzata "**D.A.V. Soggetto Specializzato S.r.l.**" con sede in Rimini (codice fiscale: 04414990400) per l'effettuazione della pubblicità;

- il professionista incaricato si occuperà dello svolgimento di tutte le operazioni legate alla vendita tra cui la redazione dell'avviso, l'assunzione del ruolo di Referente dell'asta telematica e la redazione dei verbali di asta e di aggiudicazione.
- il professionista incaricato si occuperà altresì di organizzare le visite dei beni in collaborazione con la società DBM Srl, incaricata della gestione del patrimonio immobiliare della procedura;

Con riferimento alle **modalità di svolgimento della gara** il sottoscritto ritiene opportuno diversificare i metodi a seconda del valore del bene posto in vendita.

Le modalità di svolgimento della gara saranno preferibilmente quelle **telematiche** (mista o asincrona a scelta del sottoscritto Curatore) ma il sottoscritto potrà anche decidere di utilizzare il metodo **analogico** (asta cartacea), in particolare **per i lotti di minor valore**.

Con riferimento alle **modalità di pubblicità** il sottoscritto si propone di utilizzare, oltre alla pubblicità sul "Portale delle Vendite Pubbliche" ai sensi di legge, i seguenti siti ministeriali e commerciali, con preferenza per il primo di questi:

- www.astegiudiziarie.it, per la pubblicità ai sensi del secondo comma dell'art. 490 Codice Procedura Civile (sito iscritto nell'Elenco dei siti internet gestiti da soggetti in possesso dei requisiti professionali di cui agli art. 3 e 4 del D.M. 31/10/2006) al costo di Euro 150,00 oltre ad IVA a lotto fino alla aggiudicazione;
- www.astetelematiche.it, gestito da "Aste Giudiziarie In linea Spa" (codice fiscale 01301540496), quale "Gestore della Vendita Telematica" (GVT) al costo di Euro 240,00 oltre ad IVA per ogni lotto fino alla aggiudicazione;
- www.immobiliare.it sito internet di pubblicità commerciale al costo di Euro 300,00 oltre ad IVA a lotto, una tantum fino alla aggiudicazione;

Firmato Da: Giuseppe Savioli Emesso Da: CNDCEC Qualified Electronic Signature CA Serial#: 228b
Firmato Da: ROSSI SILVIA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 573020

Si precisa all'uopo come tutti i costi per la pubblicità saranno versati alla "D.A.V. Soggetto Specializzato S.r.l." che curerà le relative inserzioni ed aggiornamenti.

Nel caso in cui la tipologia del bene posto in vendita lo richieda, come ad esempio posti auto e garage, dove la platea dei potenziali acquirenti è geograficamente circoscritta alle immediate vicinanze, sarà previsto un servizio di pubblicità tramite volantinaggio sul posto, i cui costi saranno eventualmente oggetto di successiva quantificazione da parte della "D.A.V. Soggetto Specializzato S.r.l." poiché variabili in base al numero di volantini ed alla zona di interesse.

Per ciò che concerne i **costi** connessi alle predette modalità di vendita il sottoscritto ha ricevuto da "**D.A.V. Soggetto Specializzato S.r.l.**" l'offerta che di seguito si allega (**doc. 3**), la quale **comprende** anche il compenso dell'**Avv. Gaetana Bernardi Fabbrani**, e che di seguito si riassume:

- Costi a carico della procedura: soltanto i costi di pubblicità come sopra indicati.
- Costi a carico del soggetto aggiudicatario: come riepilogati in allegato (già **doc. 3**).

Il sottoscritto precisa in ultimo come, con riferimento ai lotti di "minor valore", identificati ai numeri **22, 38, 67, 71, 72, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88,** nel caso **non del tutto residuale**, in cui non dovesse ricevere alcun interessamento dopo la **terza asta deserta**, si propone di **rinunciare alla loro liquidazione**, rimettendo questi nella disponibilità del debitore, previa comunicazione *ex lege* ai creditori.

Con riferimento ai lotti identificati ai **n. 89**, **90**, **94**, come meglio descritti nelle relative perizie già versate in atti e qui allegate in calce (**doc. 4**), il sottoscritto precisa trattarsi di piccole frazioni di terreno senza merito di alcun tipo, fisicamente intercluse in altre proprietà, occupate da terzi senza titolo e gravate dall'alea (segnalata dal perito) di una potenziale usucapione. Per quanto sopra esposto gli immobili in parola non hanno, a giudizio del sottoscritto, un'**appetibilità commerciale** che sia almeno tale da giustificare i costi che ordinariamente conseguono ad un esperimento di vendita competitivo (pubblicità di legge, delegato alla vendita etc.). Per tale motivo, **ove non dovesse ricevere alcun interessamento da parte dei soggetti immediatamente confinanti** (a cui se del caso si

Firmato Da: Giuseppe Savioli Emesso Da: CNDCEC Qualified Electronic Signature CA Serial#: 228b
Firmato Da: ROSSI SILVIA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 573020

propone di cedere il bene al valore di perizia, con addebito di ogni spesa a loro carico, senza alcuna forma di pubblicità) il sottoscritto si propone di **rinunciare alla loro liquidazione**, rimettendo questi nella disponibilità del debitore, previa comunicazione *ex lege* ai creditori.

*

- Integrazione al Programma di Liquidazione originario con riferimento al paragrafo 1.2.2 "Modalità di liquidazione" delle quote possedute dalla società fallita nelle società partecipate.

L'originario programma di liquidazione, al paragrafo 1.2.2, a cui integralmente si rimanda, identifica le modalità di vendita delle quote di partecipazione che la società fallita possiede nel capitale di altre società. Trattasi per lo più di partecipazioni, talvolta in quota minoritaria, nel capitale sociale di immobiliari di scopo che, ad oggi, trovano di fatto scarsa appetibilità sul mercato. D'altro canto, come si evince dal medesimo programma originario alla voce "Crediti" paragrafo 1.4, a cui sempre si rimanda, la società fallita vanta taluni crediti, in alcuni casi anche di cospicuo importo, nei confronti delle medesime società in cui detiene delle partecipazioni.

Detta considerazione, unitamente a quella per cui è presumibile che una qualche manifestazione di interesse ad acquistare la partecipazione della fallita in queste società possa esser formulata unicamente dagli attuali soci di maggioranza/minoranza delle stesse, rende ragionevole, quanto verosimilmente opportuno, prevedere la formazione di un unico "lotto" oggetto di cessione/compravendita costituito dalla partecipazione in capo alla società fallita - al valore attuale di realizzo e, dunque, eventualmente revisionato - e dall'eventuale credito vantato dalla stessa nei confronti della partecipata. Ciò al fine di agevolare la liquidazione di entrambi i cespiti con un unico atto teso ad ottenere il maggior valore di realizzo possibile alla luce delle attuali condizioni di mercato e dell'effettiva possibilità ed economicità di esperire le azioni necessarie al recupero del credito *de quo*.

Il sottoscritto ritiene, pertanto, che l'originario programma, al paragrafo sopra citato 1.2.2, debba essere parzialmente integrato prevedendo la possibilità sopra detta di cedere con un unico atto la partecipazione ed il credito eventualmente vantato verso la medesima

Firmato Da: Giuseppe Savioli Emesso Da: CNDCEC Qualified Electronic Signature CA Serial#: 228b
Firmato Da: ROSSI SILVIA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 573020

partecipata, qualora se ne ravvisi l'opportunità, sottoponendo al Comitato dei Creditori ed al Sig. Giudice Delegato la proposta ricevuta nell'ambito della quale il sottoscritto esprimerà le proprie valutazioni in tema di congruità e convenienza economica della stessa. In ogni caso, alla manifestazione di interesse ricevuta sarà data adeguata pubblicità nelle forme di rito previsto per legge sul Portale delle Vendite Pubbliche (non appena sarà introdotta un'apposita sezione ove inserire le richieste di interessamento rivolte al mercato poiché attualmente in fase di richiesta tramite DGSia, come precisato nella Circolare di cui in premessa) ed anche sul sito www.astegiudiziarie.it, oltreché comunicato a mezzo posta elettronica certificata o posta raccomandata agli attuali soci, onde valutare eventuali offerte migliorative.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto

CHIEDE

che la S.V. Ill.ma Voglia autorizzare gli atti conformi al sopracitato supplemento del Programma di Liquidazione.

Con Osservanza.

Rimini, lì 28.11.2019

Il Curatore

Prof. Giuseppe Savioli

Firmato Da: Giuseppe Savioli Emesso Da: CNDCEC Qualified Electronic Signature CA Serial#: 228b

Firmato Da: ROSSI SILVIA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 573020