TRIBUNALE DI TREVISO
Sezione Procedure concorsuali

Liquidazione Giudiziale: **Garatti Antonio Titolare dell'impresa individuale**

n° **82** anno: **2023**
Giudice Delegato: **Dott.ssa Petra Uliana**
Curatore: **Dott. Dario Carretta** lg82.2023treviso@pecliquidazionigiudiziali.it

INTEGRAZIONE
PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE
(art. 213 CCII)

Ill. mo sig. Giudice Delegato

lo scrivente, Dott. Dario Carretta, nella qualità di Curatore della procedura di Liquidazione Giudiziale suindicata

premesso che

- Il programma di liquidazione è stato approvato in data 05/07/2024.
- il punto 3.1 del programma avevs oggetto la vendita di un terzo di proprietà di un appartamento e relativo garage ed area di pertinenza;
- lo scrivente Curatore ha raggiunto un accordo con l'amministratore di sostegno della sig.ra (Avv. Enrico Villanova), proprietaria di un terzo dell'immobile, e con la sig.ra proprietaria del residuo terzo dell'immobile, per la vendita congiunta dello stesso mediante esperimento di procedura competitiva instaurata congiuntamente amente dall'Avv Enrico Villanova e dallo scrivente Curatore;

- si rende necessario conferire mandato per la stima dell'immobile e relativa pertinenza, ed a tal fine lo scrivente intende conferire mandato al Geom. Brumo Forcolin di Silea;
- il Curatore predispone la pun programma di liquidazione che trasmette al Giudice Delegato. con la presente, lo scrivente sottopone alla s.v. ill.ma il seguente

INTEGRAZIONE

PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE

INDICE

1. Atti necessari per la conservazione del valore dell'impresa.

1.1. Esercizio dell'impresa.

2. Possibilità e le modalità di cessione unitaria dell'azienda o di singoli rami, di beni o di rapporti giuridici individuabili in blocco.

3. Beni immobili

3.1. Elenco beni immobili e criteri e modalità di liquidazione.

3.2. Intervento in procedura esecutiva immobiliari

3.3. Azione revocatoria ordinaria **4. Beni mobili e mobili registrati.**

4.1. Elenco beni mobili.

5. Partecipazioni societarie.

5.1. Elenco partecipazioni societarie.

6. Crediti

6.1. Crediti verso clienti e fornitori.

7. Azioni giudiziarie da intraprendere.

7.1. Azioni revocatorie e recuperatorie, costi, durata e presumibile esito.

8. Giudizi pendenti.

8.1. Giudizi pendenti in cui subentrare.

8.2. Giudizi pendenti da abbandonare

13. Termine di presumibile completamento della liquidazione dell'attivo.

1. Beni immobili

1.1. Elenco dei beni immobili e criteri e modalità di liquidazione

Alla data di liquidazione giudiziale risultano di proprietà del sig. in misura pari a 1/3 i seguenti immobili ubicati a TREVISO, Foglio C/6, particella 1919:

- sub 1, TREVISO (TV) VIA GUGLIELMO MARCONI n. 26 Piano T, Cat.F/1, 168 m
- sub 3, TREVISO (TV) VIA GUGLIELMO MARCONI n. 26 Piano T, Cat.C/6, classe 07, cons. 12 m, rendita Euro: 68,17,
- sub 2, TREVISO(TV) VIA GUGLIELMO MARCONI n. 26 Piano T-1, Cat.A/3, classe 02, cons. 8 vani, rendita Euro: 495,80

Attività di vendita competitiva

La vendita dei beni dovrà avvenire, in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 275, co. 2, CCII, secondo le disposizioni di cui agli artt. 216 e 217 CCII.

In particolare è intenzione dello scrivente Curatore dare attuazione alle vendite mediante procedure competitive effettuate dall'Amministratore di sostegno della sig.ra Spadari Maria, Avv. Enrico Villanova, e dallo scrivente Curatore, ausiliario alla vendita.

Verrà effettuata la seguente attività:

-:redazione della bozza dell'avviso d'asta, comprensivo di ogni altro aspetto, in questa sede non direttamente trattato, inerente lo svolgimento della vendita competitiva;

- coordinamento delle attività di pubblicazione, all'uopo individuandolo quale soggetto legittimato alla autonoma gestione della pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche; - coordinamento ed evasione delle richieste di visione;

- coordinamento delle attività post aggiudicazione, funzionalmente all'atto notarile di trasferimento della proprietà.

- attività di notificazione ai creditori privilegiati ai sensi dell'art. 216, co. 2, CCII. Tanto premesso, quanto alle: a). Modalità delle vendite

Considerato il richiamo dell'art. 275, co. 2, CCII all'art. 216 CCII, ed in assenza di puntuali indicazioni della norma sopra citata sulle modalità di attuazione delle vendite competitive ed al contempo volendo escludere l'attuazione delle medesime secondo le articolate disposizioni del codice di procedura civile (cfr. art. 216, comma 3, CCII), lo scrivente Curatore - anche facendo diretto riferimento alla consolidata prassi adottata nell'ambito delle procedure fallimentari ex art. 107, co. 1, L.F. - intende procedere alla liquidazione degli assets mediante procedure di vendita competitiva semplificate e/o deformalizzate da attuare in modalità telematica, circostanza che imporrebbe la presentazione dell'offerta telematica per la partecipazione all'asta mediante il Portale delle Vendite Pubbliche, così come stabilito dall'art. 216, co. 7, CCII.

Sul punto lo scrivente Curatore osserva quanto segue.

In primo luogo, una applicazione letterale della norma condurrebbe a dover escludere la possibilità di adozione, quale modalità di vendita telematica largamente utilizzata nel settore immobiliare, l'asta svolta nella forma «sincrona mista» che, come stabilito dall'art. 2, lett. g), del D.M. 32/2015, consente all'interessato di partecipare alla vendita competitiva con presentazione di offerta analogica (offerta tradizionale cartacea) piuttosto che mediante offerta telematica e conseguente possibilità di rilancio, nella medesima unità di tempo, in via telematica (per i partecipanti a mezzo offerta telematica) e, per i partecipanti con offerta cartacea presenziando nel luogo ed all'ora fissati avanti il referente della procedura.

In secondo luogo, la notevole complessità e laboriosità correlata all'obbligo di presentazione dell'offerta telematica per il tramite del Portale delle Vendite Pubbliche, potrebbe attendibilmente comportare una limitazione alla massima partecipazione richiamata dall'art. 216, co. 2, CCII.

Per quanto esposto lo scrivente Curatore, ritenendo che la previsione della vendita competitiva nella sola modalità telematica possa attendibilmente rivelarsi pregiudizievole per il sollecito svolgimento della vendita con il conseguente rischio di recare pregiudizio agli interessi dei creditori (cfr. art. 216, co. 4, CCII), intende adottare quale forma di vendita competitiva la modalità di un'asta «sincrona mista» (secondo la formulazione prevista dal citato art. 2 del D.M. 32/2015), strumento collaudato che si ritiene idoneo e funzionale alla massimizzazione della partecipazione in quanto consente, ex lege, la partecipazione alla vendita competitiva sia con presentazione dell'offerta in modalità cartacea che telematica, andando quindi ad agevolare tutti quei soggetti che, non godendo di particolare confidenza con lo strumento informatico, sono agevolmente messi nella condizione di poter partecipare alla vendita mediante tradizionale offerta cartacea (i.e. analogica).

A tal fine, lo scrivente Curatore ritiene di avvalersi della piattaforma di vendita telematica www.spazioaste.it del gestore abilitato e qualificato Astalegale.net Spa, piattaforma attualmente utilizzata dall'ausiliario Istituto.

b) Condizioni essenziali della vendita

Le vendite verranno attuate secondo le condizioni generali di seguito proposte con la precisazione che – trattandosi in ogni caso di vendita forzosa – troveranno applicazione l'art. 2922 e ss. del c.c.

Le vendite competitive verranno svolte sulla base dello schema di seguito riassunto; in particolare:

«La presentazione dell'offerta per la partecipazione all'asta implica per l'offerente la dichiarazione di presa d'atto ed integrale ed incondizionata accettazione che:

1. la procedura è svolta nella forma di una vendita competitiva deformalizzata, autorizzata, coordinata e svolta, in forza di quanto stabilito dall'art. 275, co. 2, CCII, dal combinato disposto degli artt. 216 e 217 CCII, secondo le ulteriori condizioni, modalità e termini di seguito indicati;

2. i beni, immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura, per i diritti specificati nella documentazione peritale di riferimento e nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e si troveranno all'atto notarile del trasferimento dei diritti di proprietà specificati, ivi incluse le eventuali quote condominiali comuni attribuite ai sensi di Legge o del Regolamento condominiale nonché le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive risultanti dai pubblici registri, con la precisazione che sono esclusi dalla vendita – se non diversamente indicato nel bando d'asta – eventuali oggetti di arredo, di mobilio e/o beni, attrezzature ed impianti/macchinari ivi presenti non intrinsecamente parte integrante dell'unità immobiliare ovvero non indicati in Perizia come direttamente afferenti alla medesima unità.

Per le eventuali spese condominiali insolute si applicherà l'art. 63, co. 4, delle Disposizioni di attuazione del Codice Civile;

3. in caso di vizi, mancanza di qualità o altro, anche non riportati all'interno della documentazione peritale di riferimento sopra richiamata, l'aggiudicatario non potrà pretendere dalla Procedura, dal relativo Curatore il risarcimento dei danni subiti, la restituzione (anche parziale) del prezzo pagato e/o il rimborso delle spese a qualsiasi titolo sostenute o da sostenersi;

4. la parte acquirente sarà onerata di ogni eventuale responsabilità od obbligo previsti dalla legge n. 47/85 nonché dalle vigenti disposizioni in materia amministrativa, di sicurezza del lavoro, sanitaria, di prevenzione incendi, di tutela dell'atmosfera, delle acque e dei suoli dall'inquinamento, di tutela dall'inquinamento acustico e di smaltimento dei rifiuti, intendendosi tale elencazione esemplificativa e non esaustiva e rinunciando altresì l'offerente a qualsiasi garanzia in merito da parte della Procedura, del Curatore;

5. non sono dovute mediazioni ad eventuali terzi;

6. l'esperimento d'asta è finalizzato all'individuazione del miglior offerente per lo specifico lotto trattato ed alla relativa aggiudicazione. Il trasferimento dei diritti di proprietà del lotto aggiudicato avverrà tramite atto notarile presso notaio indicato dal Curatore con spese, imposte ed oneri correlati alla vendita tutti a carico dell'aggiudicatario (APE e CDU compresi);

7. la partecipazione all'asta implica, per l'offerente, presa visione e conoscenza di tutto quanto indicato nella documentazione peritale di riferimento relativa all'immobile oggetto di vendita competitiva e, più in generale, piena e diretta conoscenza di ogni suo aspetto, nonché che esso immobile è stato trovato pienamente rispondente agli interessi dell'offerente, anche se non conforme alla descrizione in perizia, con ciò rinviando a quanto previsto nei suindicati punti 2 e 3;

8. il saldo del prezzo dovrà essere effettuato entro i 60 giorni successivi dalla data dell'asta; non è ammesso il pagamento rateale del prezzo di aggiudicazione;

9.troveranno applicazione:

▪ l'art. 587 c.p.c. nel caso di inadempimento dell'aggiudicatario al saldo del prezzo;

▪ l'art. 217 CCII in ordine ai poteri del Giudice Delegato di impedire il perfezionamento della vendita, nei presupposti, modalità e termini previsti dalla citata norma;

▪ l'art. 275, co. 2, CCII per quanto attiene alla cancellazione dei gravami;

10. la partecipazione all'asta implica per l'offerente la dichiarazione incondizionata di integrale presa visione del contenuto dell'avviso d'asta e della documentazione peritale di riferimento, nonché la conoscenza e l'implicita incondizionata accettazione delle condizioni qui previste;

11. la partecipazione all'asta implica, per l'offerente, il consenso al trattamento dei dati personali, così come previsto dalla vigente normativa, limitatamente a consentire tutte le attività necessarie per il compimento della vendita competitiva. c) Svolgimento delle vendite

Le vendite avverranno per singolo ed autonomo lotto, nelle consistenze e secondo le risultanze dell'elaborato peritale.

Le offerte per la partecipazione all'asta, nella forma di una offerta irrevocabile di acquisto, dovranno essere cauzionate per almeno il 10% del prezzo offerto.

Ai sensi del combinato disposto dei commi 1, 2 e 7 dell'art. 216 CCII, lo scrivente Curatore intende dar corso alla vendita con primo esperimento d'asta condotto con prezzo base d'asta pari al valore di stima come individuato nell'elaborato peritale del Geometra Bruno Forcolin, lo scrivente Curatore intende adottare anche nell'obiettivo del contenimento delle spese di procedura e delle tempistiche di vendita.

Nel caso di infruttuosità della vendita, si intende procedere con successivi esperimenti d'asta con prezzo base d'asta via via ridotto del 20% rispetto al prezzo base applicato nell'esperimento d'asta immediatamente precedente, per un totale di sei esperimenti da svolgere nell'arco temporale di tre esperimenti d'asta per anno. In ogni caso, dopo il terzo esperimento d'asta deserto il Curatore potrà valutare la possibilità, in applicazione dell'art. 216, co. 2, CCII, di applicare una riduzione del prezzo maggiore e comunque nel limite della metà (50%) rispetto al prezzo base applicato nell'esperimento d'asta immediatamente precedente.

Troverà in ogni caso applicazione, per il singolo esperimento d'asta, la previsione i cui all'art. 216, co. 7, CCII in base alla quale «le offerte di acquisto sono efficaci anche se inferiori di non oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di cui al comma 5».

Potrà costituire prezzo base d'asta l'eventuale offerta irrevocabile di acquisto, cauzionata, alla condizione che quest'ultima risulti per un prezzo pari o superiore a quello previsto secondo la riduzione preordinata. In tal caso, non potrà essere efficace, per ovvie ragioni, l'offerta eventualmente presentata se inferiore al prezzo base d'asta che verrà praticato all'esito dell'offerta ad impulso d'asta pervenuta.

Nel caso di infruttuosità della vendita all'esito degli esperimenti d'asta suindicati, lo scrivente Curatore si riserva di richiedere un nuovo parere agli Organi della procedura in ordine alle modalità di vendita. d) Attività di pubblicità e relative spese

In ossequio alla previsione di cui al citato art. 216, co. 2, CCII, ciascun esperimento d'asta sarà preordinato da una idonea ed adeguata informativa con pubblicazione dell'avviso d'asta, della documentazione peritale di riferimento e di ogni altro atto o documento ritenuto utile e funzionale alla vendita competitiva sul Portale delle Vendite Pubbliche. Unitamente a tale adempimento d'obbligo per legge, lo scrivente Curatore, nell'obiettivo della massimizzazione dell'informativa e della partecipazione, intende avvalersi di altre modalità di pubblicità integrative; precisamente:

- portali commerciali www.immobiliare.it, www.casa.it, www.idealista.it, sull'apposito mini sito internet di cui l'ausiliario Istituto dispone, con spesa pari ad Euro 150+Iva per ciascun esperimento d'asta.

Lo scrivente Curatore intende riservarsi la facoltà di avvalersi, quale ulteriore forma di pubblicità integrativa, dei siti internet di EDICOM («Gruppo Edicom Spa, gestore della pubblicità legale per il Tribunale di Treviso) alle condizioni economiche concordate ed in essere (Euro 185+Iva per esperimento).

Il tutto con spese interamente a carico della Procedura, tuttavia sempre e comunque nell'ottica del contenimento delle relative spese.

Le attività di pubblicazione verranno effettuate almeno 30 giorni liberi precedenti la data dell'asta. e)

Attività di visione dei beni

Al fine della migliore e più proficua organizzazione e gestione delle attività volte a consentire la presa visione dei beni staggiti oggetto di vendita competitiva, lo scrivente Curatore propone e richiede alla S.V. Ill.ma di disporre che la visione dei beni sia evasa, quale termine perentorio e non ordinatorio, entro i 30 giorni dalla richiesta.

Atto notarile di trasferimento - liberazione

f) L'atto notarile di trasferimento della proprietà potrà essere effettuato a seguito del saldo del prezzo.

Nel caso di immobili liberi, ovvero occupati con titolo opponibile alla procedura, l'atto notarile dovrà essere effettuato nel termine (ordinatorio) di tre mesi decorrenti dalla data del saldo prezzo.

Diversamente, nel caso di unità immobiliari occupate senza titolo, l'atto notarile di trasferimento della proprietà potrà essere perfezionato a liberazione conseguita, rinviando sul punto alle disposizioni di cui all'art. 216, co. 2, CCII, nella parte in cui dispone che «Il giudice delegato ordina la liberazione dei beni immobili occupati dal debitore o da terzi in forza di titolo non opponibile al curatore. Il provvedimento è attuato dal curatore secondo le disposizioni del giudice delegato, senza l'osservanza di formalità diverse da quelle stabilite dal giudice, anche successivamente alla pronuncia del decreto di trasferimento nell'interesse dell'aggiudicatario se questi non lo esente. Per l'attuazione dell'ordine di liberazione il giudice delegato può avvalersi della forza pubblica e nominare ausiliari ai sensi dell'art. 68 del codice di procedura civile», fermo tutto quanto oltre previsto dalla citata norma.

Termine inizio attività liquidatoria, costi prevedibili e tempi di attuazione

Sulla base di una prima programmazione, si intende esperire la prima vendita competitiva entro il mese di ottobre 2024 nell'obiettivo di giungere al realizzo idealmente entro l'anno corrente.

* * *

Si chiede

pertanto, che la s.v. ill.ma Voglia autorizzare la sottoposizione del suesteso programma di liquidazione al Comitato dei creditori per la sua approvazione
Con osservanza.

Treviso, 21/06/2024

Il Curatore

Dott. Dario Carretta