

Tribunale di Treviso

Vista l'Istanza n. 17

del dott. CARER PIERNICOLA del 01/02/2019

R.G. N. 31 /2017

IL GIUDICE DELEGATO,

- visto il Supplemento al Programma di liquidazione del "Fallimento Leal S.r.l." predisposto dal Curatore, dott. Piernicola Carer;
- preso atto che il Comitato dei Creditori non è stato costituito;
- visti gli artt. 104-ter L.F. e 107 L.F.,

autorizza

il compimento degli atti e delle operazioni indicati nel citato Supplemento al Programma di liquidazione datato 01.02.2019.

Treviso, 06/02/2019

Il Giudice Delegato
dott. Antonello Fabbro



1/2/19



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI TREVISO

CARTELLINA N. 156

PIERNICOLA CARER
 DOTTORE COMMERCIALISTA
 Borgo Mazzini n. 44
 3100 - TREVISO
 Tel. 0422/579779 - Fax 0422/583141

* * *

Fallimento "LEAL S.R.L." con sede in Treviso (TV), Via San Nicolò n. 9.
 Fallimento n. 31/2017 dichiarato con sentenza n. 31/2017 del 13 marzo
 2017, depositata il 13 marzo 2017.

ATTO N. 17

FALLTO "LEAL S.R.L."

FALL. N. 31/2017

Giudice Delegato: Dott. Antonello Fabbro

G.D.: DOTT. ANTONELLO

Curatore: Dott. Piernicola Carer

FABBRO

*

SUPPLEMENTO AL PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE

AI SENSI ALL'ART. 104 TER L.F.

Il sottoscritto Piernicola Carer, dottore commercialista in Treviso, Borgo
 Mazzini n. 44, Curatore del fallimento a margine,

presenta

il seguente "SUPPLEMENTO AL PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE" dei beni
 della medesima procedura fallimentare appresi all'attivo e le correlate
 richieste di autorizzazione necessarie per la sua esecuzione, impegnandosi
 ad integrarne i punti che - a giudizio della S.V. Ill.ma - meritino un
 eventuale chiarimento.

Il presente documento riguarda, in particolare, le modalità di vendita del
 compendio immobiliare sito in Montebelluna (TV).

*

1. IL COMPENDIO IMMOBILIARE DELLA FALLITA E LE VENDITE ESEGUITE

1.1 GLI IMMOBILI DELLA FALLITA

Come già ampiamente relazionato, alla data di fallimento, la LEAL S.r.l.

proprietà pari a 12/8568, che risulta intestato al Sig. Antonio Cazziola.

2.5 L'AGGIORNAMENTO DEI VALORI DI STIMA

Avendo dovuto procedere all'aggiornamento catastale, lo scrivente ha ritenuto opportuno richiedere al perito incaricato di valutare, altresì, se fosse necessario o meno procedere anche alla revisione della corrispondente stima.

Il geom. Granello, in considerazione dei nuovi elementi emersi in relazione allo strumento urbanistico vigente, nonché delle informazioni nel frattempo acquisite dai potenziali interessati all'acquisto di parte del compendio in parola, ha ritenuto necessario rideterminare i valori di stima degli immobili in argomento, come segue:

- negozio fronte Corso Mazzini (piano terra)	€ 113.880,00;
- appartamento fronte Corso Mazzini (p. 1° e 2°)	€ <u>126.610,00;</u>
subtotale	€ 240.490,00
- fabbricato diroccato e terreno edificabile	€ <u>190.350,00;</u>
Totale valore di stima	€ 430.840,00.

L'integrazione dell'elaborato peritale è qui allegata sub 2).

3. LE MODALITÀ DI VENDITA PREVISTE PER IL COMPENDIO IMMOBILIARE DI MONTEBELLUNA (TV)

3.1 LA SUDDIVISIONE IN LOTTI

Ad oggi, lo scrivente ha ricevuto solo alcune richieste di informazioni da parte di potenziali interessati all'acquisto del compendio in parola, in particolare con riguardo al fabbricato fronte Corso Mazzini. Per l'area

edificabile, invece, vi sono stati contatti esclusivamente con un confinante, il quale, tuttavia, non ha formulato alcuna concreta manifestazione di interesse.

Attualmente il compendio è formato da tre lotti:

- un fabbricato posto lungo Corso Mazzini, composto da due unità (una adibita a negozio al piano terra ed una abitativa al primo piano e secondo), per una volumetria di circa 817 mc.;
- un fabbricato esteso circa 100 mq. e dotato di ampio porticato in evidente stato di degrado (il quale è stato oggetto dell'intervento di messa in sicurezza sopra descritto). La volumetria ad esso attribuibile sulla scorta dello strumento urbanistico vigente è pari a 3.321 mc.;
- un terreno edificabile, di forma irregolare, esteso circa 970 mq. e dotato di una capacità edificatoria di circa 3.024 mc..

Il compendio in esame rientra nel Piano Particolareggiato per il centro storico di Montebelluna, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 122 del 19.12.2016. In particolare, i fabbricati fanno parte del Comparto 9.1, mentre l'area edificabile dei comparti 14.1 e 14.2. Va evidenziato come le unità immobiliari della Leal S.r.l. risultino collocate in detti comparti unitamente a quelle di altri soggetti. Per tale ragione, ogni intervento edilizio sui beni della fallita dovrà necessariamente essere concordato con i soggetti confinanti, proprietari degli immobili ricompresi nel medesimo ambito. E' evidente come tale circostanza contribuisca a rendere più complesso qualunque intervento immobiliare sui beni in parola, soprattutto in riferimento agli ambiti 14.1 e 14.2.

Ciò premesso, si ritiene conveniente la suddivisione del compendio

immobiliare in argomento nei seguenti lotti:

Lotto n. 1 - Negozio ed abitazione fronte Corso Mazzini

Catasto Fabbricati - Sezione F - Foglio 1

- Mn. 382 sub. 9 - Categoria F/2
- Mn. 382 sub. 10 - Categoria F/2, graffato al
- Mn. 383 sub. 6

con diritto alle parti comuni di cui ai

- Mn. 382 sub. 7 - B.C.N.C. ai sub. 9, 10 e 11 (area scoperta di mq. 25)
- Mn. 382 sub. 8 - B.C.N.C. ai sub. 9 e 10 (vano scale)
- Mn. 383 sub. 5 - B.C.N.C. ai mn. 382 sub. 7, 8, 9, 10 e 11 (portico di accesso).

Lotto n. 2 - Fabbricato in precarie condizioni e terreno edificabile

Catasto Fabbricati - Sezione F - Foglio 1

- Mn. 382 sub. 11 - Categoria F/2

con diritto alle parti comuni di cui ai

- Mn. 382 sub. 7 - B.C.N.C. ai sub. 9, 10 e 11 (area scoperta di mq. 25)
- Mn. 383 sub. 5 - B.C.N.C. ai mn. 382 sub. 7, 8, 9, 10 e 11 (portico di accesso)

Catasto Terreni - Foglio 38

- Mn. 246 - Seminativo Arborato Irriguo di classe 1 ha. 0.09.73

Catasto Fabbricati - Sezione F - Foglio 1

- Mn. 236 sub. 41 - Area urbana mq. 46 (limitatamente al diritto di superficie).

LE MODALITÀ DI VENDITA

Il Curatore ritiene di proporre la vendita del compendio immobiliare
localizzato sito a Montebelluna, suddiviso in lotti come sopra descritti,
e procedura competitiva a norma dell'art. 107, primo comma, L.F.,
secondo lo schema di bando di gara qui allegato (sub 4) e costituente parte
integrante del presente documento.

Le modalità di vendita sono le seguenti:

Lotti: n. 2 lotti come sopra descritti;

Diritto posto in vendita: piena proprietà, per l'intero (nel bando sarà
esplicitamente specificato che, non essendo certa l'usucapione sulla
parcelle di 12/8568 la quale risulta intestata al Sig. Antonio Cazziola, la
procedura concorsuale non assume alcuna garanzia per l'evizione in
relazione alla medesima quota); diritto di superficie, per l'intero, in
relazione al bene così identificato: Catasto Fabbricati: Sezione F, Foglio
M.N. 236 sub 41;

Prezzo base: pari al valore di perizia, come integrata a gennaio 2019,

il cui valore è:

- Lotto n. 1 € 240.490,00;
- Lotto n. 2: € 190.350,00;

Modalità di vendita: informale, davanti ad un notaio scelto dal curatore;

Giudicazione definitiva / sospensione della vendita: ai sensi del
primo comma dell'art. 107 L.F., il Curatore si riserva la facoltà di
sospendere la vendita qualora, prima del corrispondente rogito,
da qualunque interessato abbia presentato offerta migliorativa di almeno
il 10% del valore di aggiudicazione provvisoria, cauzionandola con il

ELLINA
ERNICOL
DIRE COM
borgo Maz
31100 - TR
2/579779 -

N. 17

D "LEAL

N. 31/201

OTT. ANTO

versamento del 10% del corrispondente prezzo. In tal caso, sarà, quindi, esperita una gara sulla base di quest'ultimo prezzo tra l'aggiudicatario provvisorio ed il nuovo offerente.

La vendita può, altresì, venire sospesa dal Sig. Giudice Delegato nei casi di cui all'art. 108, primo comma, L.F.;

- saldo prezzo: entro 60 giorni dall'aggiudicazione definitiva. E' escluso il versamento rateale del prezzo;
- trasferimento della proprietà: tramite rogito notarile, presso lo studio notarile che ha redatto il verbale della corrispondente procedura competitiva;
- oneri di trasferimento: sono a carico del Fallimento il compenso notarile per la redazione del verbale della procedura competitiva, mentre sono posti a carico dell'acquirente gli oneri e le spese di trasferimento, ivi incluse le corrispondenti competenze notarili, nonché le, eventuali, spese necessarie di adeguamento catastale e per l'ottenimento dell'Attestato di Prestazione Energetica;
- cancellazioni: in applicazione dell'art. 108, secondo comma, L.F., a cura del notaio rogante ed a spese della procedura concorsuale.

Si prevede che la relativa pubblicità legale sia effettuata almeno **30 giorni** prima di quello fissato per la vendita:

- *sul Portale delle Vendite Pubbliche*;
- *sul quotidiano "Il Gazzettino di Treviso"*;
- *sui siti internet convenzionati con la Edicom Finance S.r.l.*

Inoltre, il Curatore notificherà il bando di gara ai creditori ipotecari ed a quelli muniti di prelazione speciale sugli stessi immobili, prima del