

TRIBUNALE DI GROSSETO  
CANCELLERIA FALLIMENTARE

\*\*\*

FALLIMENTO: I \_\_\_\_\_

Giudice Delegato: Dott.ssa *Claudia Frosini*

Curatore: Dr. *Gionni Guerrieri*

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

On.le Comitato dei creditori,

Gent.mo Giudice delegato,

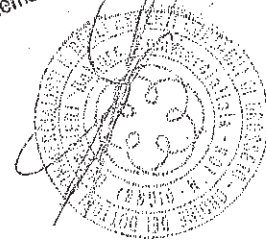
PREMESSA

il sottoscritto, curatore fallimentare subentrato per il fallimento in epigrafe, nonostante all'attualità non siano ancora noti con certezza tutti gli elementi per poter puntualmente programmare le modalità ed i termini per la realizzazione dell'attivo fallimentare, per la ricorrenza delle motivazioni e delle problematiche a suo tempo comunicate al Giudice delegato competente ed indicate nella relazione ex art. 33 L.F. redatta dal precedente curatore fallimentare, ai sensi e per gli effetti del disposto dell'art. 104-ter L.F.

INFORMA

- il patrimonio attivo fallimentare è, di fatto, unicamente composto dai beni immobili di proprietà della fallita, consistenti in due appezzamenti di terreno in Comune di Scansano, di cui uno con sovrastante fabbricato in corso di costruzione, con nr. 7 appartamenti da sanare per consistenti abusi edilizi ed urbanistici meglio individuati nelle perizie rese dal tecnico incaricato.
- Non sussistono, pertanto, beni mobili di proprietà della società fallita, tanto che il precedente curatore fallimentare, Dott. Claudio Lodovichi non ha redatto l'inventario fallimentare;

COPIA DI CORTESIA  
originale con firma digitale  
depositato telematicamente in data 18/11/2018



1000,  
400,  
agitate  
importo 255.000  
C. Guerrieri

1000,  
ad integrazione  
del  
giudizio  
provvisoriamente  
sostituito  
quanto  
richiesto.  
importo 255.000  
C. Guerrieri

Firmato Da: GUERRIERI GIONNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5339898942081471c82095b4d48806d



- Facendo riferimento a quanto evidenziato in atti dal precedente curatore fallimentare, non sussistono liquidità aziendali né appaiono sussistere crediti commerciali da riscuotere o altri crediti certi riscuotibili, attesa la mancanza della contabilità sociale per gli anni 2010 e la evidenziata inattendibilità dei libri e registri contabili e sociali esistenti, ferma restando la possibilità di recuperare ingenti somme, tramite le azioni recuperatorie e risarcitorie di seguito argomentate in specifico paragrafo.
- Con specifica autorizzazione degli Organi della procedura, sono stati sciolti i rapporti giuridici pendenti alla data di fallimento relativi a contratti preliminari di compravendita immobiliare, stipulati dalla società fallita *in bonis*, in relazione ai quali pendevano svariate cause presso il Tribunale di Grosseto per l'esecuzione in forma specifica ex art. 2932 c.c.
- Lo stato passivo (anche tardivo) risulta essere stato chiuso e reso esecutivo.
- Ad oggi non sono state formalizzate proposte di concordato fallimentare;

Ciò premesso, lo scrivente curatore fallimentare

#### PRESENTA

il seguente programma di liquidazione dell'attivo ex art. 104-ter legge fallimentare, con riserva di presentare eventuale supplemento del piano qualora sopravvengano le necessarie esigenze.

L'attività della società si interrompe presumibilmente nel corso dell'anno 2010, senza portare a termine le opere di edificazione del fabbricato relativo all'intrapresa immobiliare di Scansano, via Puccini, e senza più intraprendere nuove operazioni immobiliari e/o commerciali. I beni alienabili consistono unicamente in alcuni beni immobili per i quali, alla data di fallimento, sussistevano i citati giudizi ex art. 2932 C.c., in danno della società fallita.

Ciò premesso, avuto riguardo al contenuto precettivo dell'art. 104-ter della legge fallimentare vigente, di seguito verranno individuate ed argomentate le categorie di attivo realizzabile, nonché le modalità ed i tempi di realizzazione previsti per le eventuali ipotesi di liquidazione concorsuale.

## I BENI IMMOBILI

Come sopra anticipato oltre alle realizzande unità immobiliari a suo tempo compromesse in vendita e da sanare per realizzate violazioni ed abusi edilizi, la società fallita è proprietaria di un'altra area di terreno in Comune di Scansano.

In particolare, trattasi dei seguenti diritti di piena proprietà:

- terreno edificabile con sovrastante fabbricato in corso di costruzione per la realizzazione di 7 appartamenti da sanare, sito nel comune di Scansano, Via Puccini, identificato presso il Catasto del medesimo comune di Scansano al foglio 192, particella 421, qualità seminativo, classe 2, superficie 1165 metri quadrati, reddito dominicale euro 4,51 e reddito agrario euro 5,42;
- terreno sito nel comune di Scansano, Via Rossini, identificato presso il Catasto del medesimo comune di Scansano al foglio 192, particella 427, qualità seminativo, classe 3, superficie 688 metri quadrati, reddito dominicale euro 1,78 e reddito agrario euro 2,49.

Il bene immobile edificato è stato oggetto di stima con apposita perizia aggiornata dal Tecnico incaricato Ing. Filippo Calvano e resa nell'anno 2017. Il documento tecnico evidenzia le difformità urbanistiche e le violazioni edilizie realizzate nel periodo di edificazione parziale del fabbricato di Via Puccini a Scansano e, oltre al procedimento da seguire per rendere legittimo il fabbricato, valuta l'intero lotto in complessivi euro 582.000,00, quale differenza tra il più probabile valore di mercato del bene, a lavori ultimati, ed i costi da sostenere per il completamento del medesimo nel rispetto di quanto concesso ed autorizzato.

L'altro appezzamento di terreno non è stato oggetto di stima da parte del già nominato Ing. Filippo Calvano e, non essendosi reso disponibile il medesimo Tecnico ad effettuare apposita valutazione, sarà conferito specifico incarico ad altro Perito.

La vendita dei predetti beni immobili, avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, in separati due lotti ed in conformità a quanto stabilito dall'art. 107 L.F. e con l'attivazione della procedura prevista dagli artt. 567 e seguenti C.p.c. ai rispettivi valori di stima, con le eventuali ed opportune

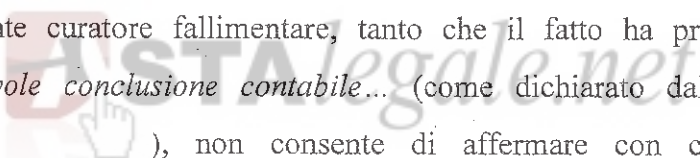
riduzioni di prezzo e con la facoltà di richiedere al Giudice competente l'autorizzazione a delegare le relative operazioni di vendita ad un Notaio, stante la complessa e difforme situazione edilizia-urbanistica rilevata.

Quanto sopra, fatte salve le eventuali disposizioni ed impedimenti di legge, non noti allo scrivente curatore, che possano impedire la vendita concorsuale del primo fabbricato per il quale sono stati evidenziati le rilevanti difformità tra lo stato di fatto e lo stato concessionato.

#### I BENI MOBILI

Non vi sono beni mobili realizzabili.

#### I CREDITI

La mancanza della contabilità per l'anno 2010 ed esercizi successivi, rilevata dal precedente curatore fallimentare, tanto che il fatto ha precluso *...qualsiasi ragionevole conclusione contabile...* (come dichiarato dal medesimo ) , non consente di affermare con certezza l'effettiva sussistenza nel patrimonio sociale dei crediti indicati nell'ultimo bilancio disponibile siano esigibili, rilevato, peraltro, che il dichiarato fallimento della società risale ad oltre un biennio successivo (agosto 2013).

A ben vedere, il valore nominale più rilevante dei crediti indicati nel bilancio 2010 è riferito a poste anomale, quali "Amministratore c/c", "Uscite non documentate", " " e, quindi, nei confronti dell'appaltatore dei lavori e dell'Amministratore unico, importi dei quali il precedente curatore ha integralmente ricondotto a sicure distrazioni di liquidità.

Per tali poste, e per le citate condotte distrattive descritte dal precedente curatore fallimentare, si procederà ad esperire le opportune azioni recuperatorie e/o risarcitorie e di responsabilità, come di seguito esposto in apposito paragrafo.

Per quanto concerne, invece, i crediti tributari iscritti nel medesimo bilancio 2010 per imposte IRES ed IVA, qualora esistenti alla data di fallimento, si ritengono inesigibili, in quanto non documentabili contabilmente e

verosimilmente compensabili con l'eventuale maggior debito vantato dall'Erario stesso.

Per la restanti poste creditorie, indicate nel medesimo bilancio 2010 in esiguo importo (clienti e depositi cauzionali), il valore di presumibile realizzo è a parere dello scrivente curatore pressoché nullo, considerati i medesimi motivi di inattendibilità della contabilità oltre che di eventuale riconciliazione alla data di fallimento e di documentazione probatoria.

Ciò posto, e per le precedenti motivazioni esposte, si ritiene che non vi siano i presupposti per proporre inutili e dispendiose azione recuperatorie dei crediti sopra citati ed annotati dall'Amministratore nelle scritture contabili della società.

#### CAUSE PENDENTI

Tutti i procedimenti giudiziari riassunti che vedevano la curatela fallimentare parte convenuta, sono stati recentemente abbandonati in considerazione dell'assoluto disinteresse per la curatela a non proseguire le cause in oggetto, atteso che l'eventuale proseguimento avrebbe comportato sicuramente il sostenimento di ulteriori spese legali oltre che la probabile condanna alla refusione delle spese di lite alle parti costituite.

#### AZIONI REVOCATORIE

Non risultano proposte dal precedente curatore azioni revocatorie fallimentari, ne sono noti allo scrivente curatore fallimentare gli estremi di atti eventualmente revocabili.

#### LE AZIONI DI RESPONSABILITÀ E RISARCITORIE

La valutazione dell'esperibilità dell'azione di responsabilità e delle azioni risarcitorie/recuperatorie si fondano sulla comprovata esistenza degli inadempimenti alla legge e allo statuto, per gli atti di mala gestio e le sottrazioni di somme attuate dall'Amministratore (di fatto e/o di diritto), oltre che sulla rilevata sussistenza di inadempimenti contrattuali, di abusi edilizi ed urbanistici collegati all'attività di edificazione dell'unico fabbricato esistente, realizzato in palese violazione allo stato "concessionato". I gravi fatti commessi coinvolgono

inevitabilmente l'Organo amministrativo (sia esso di diritto o di fatto), il costruttore ed anche il direttore dei lavori di cantiere, al quale è affidata la sorveglianza sull'appaltatore.

Illeciti accertati, documentati ed evidenziati nella relazione del precedente curatore fallimentare oltre che nelle perizie rese dal tecnico appositamente incaricato dal Giudice delegato, ai quali si ricollegano – col nesso eziologico di cui all'art. 1223 C.c. – ingenti danni sofferti dalla società, che hanno sicuramente contribuito in modo rilevante allo stato di decozione de

Evidenti responsabilità, conseguenti alle numerose condotte negligenti ed agli inadempimenti ed illeciti compiuti dai citati soggetti, riconosciute dallo scrivente curatore fallimentare subentrato e, recentemente, confermate nel parere reso dal Legale della procedura a suo tempo appositamente nominato nella persona dell'Avv.to Francesco Amerini.

Con riserva di fornire ulteriori notizie, su specifica richiesta per gli immaginabili profili di riservatezza, lo scrivente curatore fallimentare ritiene di dover esperire le necessarie azioni di responsabilità, risarcitorie e recuperatorie nei confronti dei citati soggetti, avvalendosi del Legale già incaricato, Avv.to Francesco Amerini, e con la facoltà di valutare la convenienza e l'eventuale abbandono delle medesime azioni che, sebbene fondate si potrebbero dimostrare foriere di inutili costi qualora non vi fosse possibilità di alcuna garanzia effettiva per la rilevata incapienza patrimoniale dei potenziali convenuti.

#### LE DISPONIBILITÀ LIQUIDE

Non risultano disponibilità liquide acquisite all'attivo fallimentare.

#### VALUTAZIONI CIRCA L'ESERCIZIO PROVVISORIO DELL'IMPRESA O L'AFFITTO DELL'AZIENDA O RAMI DI ESSA

Non è stato ipotizzato né appare ipotizzabile da questo curatore fallimentare un esercizio provvisorio dell'attività d'impresa né l'affitto dell'intera azienda o di singoli rami di essa.

## VALUTAZIONI CIRCA LA CESSIONE UNITARIA DELL'AZIENDA, DI SINGOLI RAMI O DI BENI E/O RAPPORTI GIURIDICI IN BLOCCO

All'attualità, in considerazione delle informazioni assunte anche dal precedente curatore fallimentare non si ritiene perseguibile la cessione in blocco del compendio aziendale, inteso come complesso di beni organizzati. Le vendite degli immobili avverranno attraverso la procedura di cessione in lotti distinti secondo le disposizioni degli artt. 567 e seguenti C.p.c., come sopra argomentato in apposito paragrafo.

\* \* \*

In riferimento a quanto sopra esposto circa le modalità di realizzazione di gran parte delle attività fallimentari è evidente che il realizzo è strettamente connesso ai tempi necessari per giungere all'esito delle vendite immobiliari e dei citati procedimenti giudiziari.

Tutto ciò premesso ed esposto, il sottoscritto curatore fallimentare visto l'art. 104-ter L.F.

### CHIEDE

che il Comitato dei creditori voglia approvare il presente programma di liquidazione.

### CONCLUSIONI PER L'AUTORIZZAZIONE DEL GD

Ciò premesso il sottoscritto Curatore a norma dell'art. 104-ter L.F., acquisita l'approvazione del Comitato dei Creditori (due dei tre componenti hanno espresso ad oggi parere favorevole - *allegato*) sottopone alla S.V. il sopraesposto **PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE** al fine di ottenere l'autorizzazione necessaria al compimento di tutti gli atti in esso compresi per la sua esecuzione.

### CHIEDE

pertanto, specifica autorizzazione al compimento dei seguenti atti:

- vendita dei beni immobili ivi indicati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, in separati due lotti ed in conformità a quanto stabilito dall'art. 107 L.F., con l'attivazione della procedura prevista dagli artt. 567 e seguenti

C.p.c. ai rispettivi valori di stima, con le eventuali ed opportune riduzioni di prezzo e con la facoltà di delegare le relative operazioni di vendita ad un Notaio, stante la complessa e difforme situazione edilizia-urbanistica rilevata;

- conferimento di specifico incarico all'Arch. Luca Barbacci per la valutazione della particella di terreno (identificato presso il Catasto del comune di Scansano al foglio 192, particella 427) risultata di proprietà della società fallita e non oggetto di valutazione delle precedenti perizie;
- esercizio delle necessarie azioni di responsabilità, risarcitorie e recuperatorie nei confronti dei soggetti indicati, avvalendosi del Legale già incaricato Avv.to Francesco Amerini, e con la facoltà di valutare la convenienza e l'eventuale abbandono delle medesime azioni qualora si dimostrassero foriere di inutili costi.

*Con osservanza.*

Grosseto, 16 maggio 2018.

Allegati:

*parere favorevole Comitato dei creditori*

*Il Curatore fallimentare*  
dr. GIONNI GUERRIERI

*(documento con firma digitale)*