

**TRIBUNALE DI UDINE**  
**SPETT.LE COMITATO DEI CREDITORI ED ILLMO SIGNOR**  
**GIUDICE DELEGATO AL**  
**FALLIMENTO n. /09**  
**A s.r.l.**  
Giudice Delegato: dott.ssa  
Curatore: avv.  
**COMUNICAZIONE DELLE MODALITA' DI VENDITA DEL BENE**  
**IMMOBILE OGGETTO DI LOCAZIONE FINANZIARIA E**  
**RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE ALL'INTESA TRANSATTIVA**  
**CON LA B S.P.A.**



Il sottoscritto avv., nominato Curatore del fallimento in oggetto, premesso che:

La A. s.r.l., in data 11.02.2003, ebbe a stipulare con la B S.p.A. un contratto di locazione finanziaria relativo ad un'unità immobiliare sita in X (UD).

Dall'esame della documentazione rinvenuta in azienda é emerso che il corrispettivo globale del contratto (al netto di imposte) ammontava ad euro 864.065,05.=, l'importo iniziale ad euro 77.765,85.= (9% del globale), l'importo finale ad euro 43.203,25.= (5% del globale), ciascuno dei n. 96 canoni ad euro 10.519,96.=. E' emerso altresì che la A s.r.l. aveva provveduto a versare prima del fallimento canoni per complessivi euro 803.644,48.= (oltre le imposte), ed era ancora debitrice di n. 27 canoni per complessivi euro 284.038,92.=. (all.n.1)

La curatela ha fatto stimare l'immobile che é stato valutato in euro 885.980,00 dall'ing. x (all.n.2), ha richiesto alla dott.ssa x la quantificazione dell'importo del capitale residuo dovuto alla data del fallimento alla società di leasing e dell'importo relativo all'equo compenso previsto dall'art. 1526 c.c. (all.n.3) ed ha nel contempo preso contatto con la locatrice B S.p.A. per valutare quale può essere la soluzione anche perché par esservi una persona (il fidejussore ex socio della fallita A.s.r.l.) interessata ad acquistare l'immobile purtuttavia per un importo assai inferiore a quello stimato dal consulente della curatela. Il contratto, peraltro, sembra essere stato validamente risolto in data anteriore alla dichiarazione di fallimento con conseguente probabile inapplicabilità del disposto di cui all'art. 72 quater l.f.

Con comunicazione dd.4 novembre 2009 (all.n.4) la locatrice B S.p.A. , in assenza di proposte d'acquisto ulteriori oltre a quella avanzata informalmente dal predetto fidejussore, ha proposto alla curatela di porre in vendita l'immobile secondo le modalità indicate nell'allegato avviso di vendita (all.n.5) al prezzo di stima indicato dall'ing. x, nominato stimatore dalla curatela (€ 885.980,00.) ed, in caso di primo incanto deserto, ad un prezzo diminuito del 30% rispetto al predetto importo; in caso di ulteriore incanto deserto si procederà ad un terzo incanto e l'immobile verrà proposto in vendita ad un prezzo libero comunque non inferiore ad euro 330.000,00 . Gli incanti verranno pubblicati sul quotidiano "Il Messaggero Veneto", nei tempi e con le modalità normalmente adottate per le vendite fallimentari ed il costo delle pubblicazioni, verrà trattenuto sul prezzo di vendita dei beni, comunque diviso nella misura del 50% fra le parti ed anticipato dalla curatela fallimentare.

I seguenti costi ed oneri verranno, nell'ipotesi in cui il bene venga alienato per un importo superiore ad euro 300.000,00.=, così ripartiti:

- I costi di manutenzione straordinaria documentati dell'immobile relativi alla sola ipotesi in cui emergano improrogabili ed urgenti necessità di dar corso a riparazioni straordinarie e non sia possibile procedere alla vendita dell'immobile senza prima provvedere a dette riparazioni, se concordati tra curatela e B S.p.A. verranno detratti dal prezzo di vendita;
- I costi assicurativi contro i rischi d'incendio e altre calamità (dalla data del fallimento alla data di vendita) verranno ripartiti nella misura del 50% fra le parti;
- Gli oneri relativi alla pubblicizzazione e vendita dell'immobile (ad esempio annunci pubblicitari di vendita) verranno ripartiti nella misura del 50% fra le parti;
- L'ICI rimarrà a carico della B S.p.A..

La proposta avanzata dalla locatrice B S.p.A. prevede altresì che, l'importo totale della vendita, sottratti gli importi inerenti i costi e restituito alla parti quanto eventualmente a tale titolo (assicurazioni, pubblicazioni, ecc.) anticipato, costituirà l'importo a disposizione per la B S.p.A. e per la curatela fallimentare e che questo importo verrà diviso nel seguente modo:

- Quanto all'importo di euro 300.000,00 sarà trattenuto dalla B S.p.A. per il soddisfacimento della propria posizione creditoria residua;
- L'eventuale differenza (non assoggettata ad IVA) sarà corrisposta dalla B S.p.A. alla curatela contestualmente all'atto di vendita, a titolo transattivo/risarcitorio comprensivo della rinuncia da parte della curatela ad ogni pretesa indennitaria/risarcitoria/restitutiva, per

nessun titolo o ragione, nemmeno ai sensi dell'art. 1526 cc. e/o dell'art. 72 quater l.f..

- Qualora non si conseguisse l'importo della vendita di euro 330.000,00.= dopo il terzo tentativo, la curatela non avanzerà alcuna pretesa indennitaria/risarcitoria/restitutoria per nessun titolo o ragione, nemmeno ai sensi dell'art. 1526 cc. e/o dell'art. 72 quater l.f. nei confronti della B S.p.A., che resterà libera di vendere il bene al prezzo e nei tempi che riterrà più opportuni.

In ogni caso nulla richiederà la B, alla curatela o a terzi, per l'occupazione dell'immobile in data anteriore o successiva alla dichiarazione di fallimento.

La B S.p.A. abbandona la causa di opposizione allo stato passivo (all.n. 6) la cui prima udienza é fissata per la data del 14.12.2009 avanti il Tribunale di Udine, dott. x, e per converso viene ammessa al passivo in via chirografaria per canoni scaduti e non pagati del contratto di leasing n. 236809 per il complessivo importo di euro 40.573,92, con rinuncia ad ogni reciproca pretesa a qualsiasi titolo, salvo quanto sopra previsto.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto Curatore,

comunica

allo Spett.le Comitato dei Creditori ed alla S.V.Ill.ma, quanto sopra precisato e

chiede

di essere autorizzato a definire i rapporti con la B S.p.A., con riferimento all'immobile oggetto di locazione finanziaria come descritto nella perizia dell'ing. x, alle condizioni sopra riportate.

Con osservanza.

Udine, lì 16 novembre 2009

avv.