

N. 4934/2024

URGENTE: provvedimento da emettere entro il 22/11/2024

ISTANZA

Procedura: **Fallimento Intersar Srl in liquidazione
95/2016 Nr**

Tipologia Procedura: **Fallimento**

Giudice Delegato: **Dott. Gaetano Savona**

Curatore: **Dott. Giuseppe Aste**

Comitato creditori: **Non costituito**

Categoria principale: **LIQUIDAZIONE ATTIVO**

Categoria secondaria: **Istanza di deposito programma di liquidazione**

Descrizione: **Istanza di Modifica Programma di Liquidazione**

Data invio istanza: **14/11/2024**

Dott. Giuseppe Aste



TRIBUNALE DI CAGLIARI
Fallimento "Intersar Srl in Liquidazione"

----O----

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

Ill.mo Signor Giudice Delegato dott. Gaetano Savona,
il sottoscritto dott. Giuseppe Aste, Curatore del fallimento in epigrafe,

p r e m e s s o

- che con sentenza del 25.05.2016, depositata in cancelleria in pari data, il Tribunale di Cagliari dichiarava il fallimento della società Intersar S.r.l. in Liquidazione, con sede legale e operativa in Settimo San Pietro (CA) località Is Argiddas codice fiscale e partita IVA 00584250922;
- che si sono chiuse le operazioni di stima del patrimonio aziendale oggetto di specifica consulenza tecnica da parte dell'ing. Giorgio Pranteddu;
- che non sussistono i presupposti per le soluzioni di cui alla lettera a) , comma 2°, art. 104 ter L.F., in quanto la società alla data del fallimento era in stato di liquidazione e che, come si vedrà più avanti, alla data del fallimento l'azienda di produzione di calcestruzzo era locata alla società [REDACTED] S.r.l.;
- che il sottoscritto curatore in forza di autorizzazione dell'allora Giudice Delegato dott. Nicola Caschili del 22.12.2017 ha proceduto a definire i rapporti con la società [REDACTED] Srl. a partire dal 1° gennaio 2018:
 - il precedente contratto di affitto d'azienda che riguardava gli impianti di produzione di calcestruzzo di Settimo San Pietro e Sordiana è stato risolto;
 - Alla risoluzione contrattuale è seguito un nuovo contratto di affitto d'azienda relativo al solo impianto di Settimo San Pietro che prevede la durata di un anno in seguito a specifica istanza presentata al giudice dell'esecuzione il sottoscritto curatore ha ottenuto che la procedura esecutiva su citata si interrompesse e che i beni immobili tornassero nella disponibilità della società





TRIBUNALE DI CAGLIARI
Fallimento "Intersar Srl in Liquidazione"



-----0-----

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

fallita che provvederà a venderli con le modalità che verranno specificate nel prosieguo del presente programma;

- che ad oggi non sono pervenute, proposte di concordato fallimentare;
- che non ha avuto luogo il procedimento di costituzione del Comitato dei Creditori in quanto nessuno dei creditori ammessi al passivo ha dato la propria disponibilità a farne parte;

tutto ciò premesso, a norma dell'art. 104 ter 1° comma, L.F. sottopongo all'approvazione della S.V. Ill.ma il seguente programma di liquidazione modificato rispetto al vigente approvato in data 09.05.2018 e le correlate richieste di autorizzazioni necessarie per la sua esecuzione, riservandomi di integrare i punti che, a giudizio della S.V. Ill.ma, meritino un chiarimento, nonché di depositare un programma supplementare in caso di sopravvenute esigenze.





TRIBUNALE DI CAGLIARI
Fallimento "Intersar Srl in Liquidazione"



----O----

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



Programma di liquidazione



Indice

1. La situazione patrimoniale della fallita	4
2. Lo stato passivo	5
3. L'esercizio provvisorio e l'affitto di azienda	6
4. Sussistenza e possibilità di un concordato fallimentare	6
5. Le azioni risarcitorie, recuperatorie e revocatorie da esercitare	7
6. Possibilità di cessione unitaria dell'azienda, di singoli rami, di beni in blocco	7
7. Liquidazione dell'attivo	7
8. Previsioni di incasso e di soddisfacimento per i creditori concorsuali	10
9. Collaborazioni	11



TRIBUNALE DI CAGLIARI
Fallimento "Intersar Srl in Liquidazione"

----O----

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

1. La situazione patrimoniale della fallita

Il sottoscritto ha individuato il seguente attivo fallimentare della società fallita sulla scorta della contabilità consegnata dal liquidatore alla data del fallimento, opportunamente integrata con gli ulteriori elementi di fatto e di giudizio indispensabili per la ricognizione e la valutazione delle componenti attive che sono oggetto del presente Programma di Liquidazione.

Di seguito il dettaglio dei singoli elementi

A) Beni immobili

Dalle visure immobiliari effettuate dal sottoscritto la società fallita ha la piena e perfetta proprietà dei seguenti immobili oggetto di perizia da parte dell'Ing. Giorgio Pranteddu nominato dal sottoscritto curatore:

1. Azienda per la Produzione di Calcestruzzo sita in località Is Argiddas Comune di Settimo San Pietro per la cui descrizione analitica si rimanda alla perizia di stima dell'Ing. Giorgio Pranteddu allegata al programma di liquidazione. Il valore del complesso aziendale è pari a euro 560.900,00 successivamente aggiornato in data 05/12/2017 al valore di euro
2. Terreni siti nella Zona Industriale del Comune di Sordiana e ricadenti in zona Industriale e edificabili come da certificato di destinazione urbanistica con una valutazione per metro quadro pari a euro 45,00 con un valore totale di euro 107.910,00.

Il valore totale dei terreni e in particolare il valore per metro quadro è stato oggetto di stima da parte dell'Ing. Giorgio Pranteddu.

B) Beni mobili

La società non detiene alcun bene mobile.

C) Crediti e disponibilità finanziarie

La società ha crediti esigibili e/o recuperabili e attualmente in corso di incasso a seguito di specifico accordo transattivo e di dilazione autorizzato dall'allora giudice delegato dott. Nicola Caschili a oggi incassati solo parzialmente come verrà riferito in appresso.

D) Liquidità

La liquidità rinvenuta alla data del fallimento era pari a € 0,00

In relazione a quanto esposto alla data attuale l'attivo fallimentare risulta così composto:



TRIBUNALE DI CAGLIARI
Fallimento "Intersar Srl in Liquidazione"

----0----

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

TABELLA RIEPILOGATIVA ATTIVO FALLIMENTARE	
<i>Descrizione</i>	<i>Importo stimato</i>
A – Immobili e Impianto Calcestruzzo in Settimo San Pietro	130.000,00
B – Immobili – Terreni in Sordiana	107.910,00
C – Crediti Verso █████ Srl compreso affitto d'azienda	0,00
D – Attivo realizzato fino alla data odierna	40.178,69
<u>Totale</u>	<u>278.088,69</u>

L'attivo del Fallimento, sulla base dei dati sopra esposti, è quindi stimato in euro 278.000,00.

2. Lo stato passivo

Lo stato passivo definitivo esecutivo risulta essere stato modificato nell'udienza dello scorso 14.02.2011 relativa all'esame di domande tardive di credito.

Allo stato attuale, il passivo fallimentare risulta così formato e suddiviso:

Privilegiati ammessi con domanda tempestiva	€	1.322.386,44
Privilegiati ammessi con domanda tardiva	"	0,00
Totale A) passivo privilegiato	€	1.322.386,44
Chirografi ammessi con domanda tempestiva	€	552.055,13
Chirografi ammessi con domanda tardiva	"	0,00
Totale B) passivo chirografario	€	552.055,13
Totale generale A) + B)	€	1.874.441,57

TRIBUNALE DI CAGLIARI
Fallimento "Intersar Srl in Liquidazione"

-----O-----

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

Sono pervenute allo stato domande tardive ancora da esaminare che determinano un ulteriore passivo privilegiato e chirografario in corso di accertamento per circa euro 300.000,00.

3. L'esercizio provvisorio e l'affitto di azienda

Primariamente il sottoscritto, come accennato nella premessa, precisa che non sono mai ricorsi, fin dall'apertura della procedura, i presupposti per l'esercizio provvisorio o di singoli rami aziendali di cui all'art. 104 ter, comma 2°, lettera a) L.F.

All'apertura della procedura era in essere un contratto di affitto d'azienda tra la INTERSAR SRL in Liquidazione e la [REDACTED] Srl.

In seguito alle interlocuzioni con la [REDACTED] Srl e alla rilevazione di un importante credito nei confronti di quest'ultima in ragione del mancato pagamento dei canoni di affitto, il sottoscritto addiveniva a una transazione con la [REDACTED] S.r.l. in data 30.12.2017.

La transazione con la [REDACTED] Srl ha comportato quanto segue:

1. Vi è stato il riconoscimento da parte della [REDACTED] SRL del debito nei confronti del Fallimento Intersar Srl in Liquidazione per l'importo di euro 45.750,00 oltre IVA che viene pagato con rate mensili dell'importo di euro 750,00 oltre IVA
2. È stato stipulato un nuovo contratto di affitto d'azienda della durata di un anno eventualmente rinnovabile e che riguarda il solo impianto presente in Settimo San Pietro con un canone annuale pari a euro 9.000,00 oltre IVA pari a euro 750,00 oltre IVA mensili.

Alla data di redazione della presente modifica al programma di liquidazione si deve riferire che per quanto attiene al credito di cui al punto 1 la [REDACTED] S.r.l. risulta ancora debitrice per euro 28.600,00 per quanto attiene invece al punto 2 risultano canoni di affitto d'azienda arretrati per euro 39.750,00 motivo per il quale dopo ripetuti tentativi volti al recupero delle somme di spettanza della procedura ma avendo riguardo alla necessità di salvaguardia del complesso aziendale si è optato per la risoluzione del contratto di affitto d'azienda per morosità del conduttore con effetto dal 06/11/2024 alla luce della ricezione di nr. 2 offerte irrevocabili a valore sull'immobile di Settimo San Pietro di cui si tratterà nel paragrafo 7.

4. Sussistenza e possibilità di un concordato fallimentare

Per quanto riguarda la previsione di cui alla lettera c) dell'art. 104 ter L.F. a tutt'oggi non è pervenuta alcuna offerta di concordato fallimentare ex art 124 L.F.

TRIBUNALE DI CAGLIARI
Fallimento "Intersar Srl in Liquidazione"

----O----

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

5. Le azioni risarcitorie, recuperatorie e revocatorie da esercitare

Con riferimento, infine, alle eventuali azioni da promuovere al fine di reintegrare la garanzia patrimoniale per i creditori, dalla contabilità sociale e dalla documentazione amministrativa acquisita si ritiene non vi siano elementi da segnalare.

6. Possibilità di cessione unitaria dell'azienda, di singoli rami, di beni in blocco

vi è la possibilità di cessione unitaria in blocco dell'impianto di produzione di Calcestruzzo sito in Settimo San Pietro secondo quanto verrà riferito nel paragrafo 7.

7. Liquidazione dell'attivo.

A) Vendita dei beni immobili

La vendita dei beni immobili avverrà con modalità competitive previa adeguata pubblicità con gara davanti al curatore in caso di ricevimento di più offerte sul medesimo bene.

Gli esperimenti di vendita avverranno, previa adeguata pubblicità.

La gara verrà effettuata solo nel caso di ricevimento da parte del sottoscritto curatore di più offerte.

Il sottoscritto curatore provvederà a eseguire la dovuta pubblicità sul Portale Vendite Pubbliche e sul sito www.astegiudiziarie.it e sul sito internet "www.fallimenticagliari.com" almeno 30 giorni prima della data fissata per la vendita.

Alla data di estensione della presente modifica al Programma di Liquidazione si ritiene necessario rappresentare che:

I beni immobili di proprietà della procedura sono i seguenti:

1. Complesso aziendale per la produzione di calcestruzzo in Settimo San Pietro (CA)
2. Terreni edificabili in zona industriale in Comune di Sordiana (CA)

Di seguito vengono esposti i dati catastali dei beni immobili della procedura che verranno posti in vendita in nr. 2 lotti separati.

catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
F	Superficie	SETTIMO SAN PIETRO (CA) LOCALITA' ZONA INDUSTRIALE, SNC Piano T-1	16	1889	cat. D/7			Euro: 4.782,39

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

T	Proprieta'	SERDIANA (CA)	38	299	SEMINATIVO	2	6 are 46 ca	R.D.Euro:2,84 R.A. Euro: 0,83
T	Proprieta'	SERDIANA (CA)	38	301	SEMINATIVO	2	8 are 77 ca	R.D.Euro:3,85 R.A. Euro: 1,13
T	Proprieta'	SERDIANA (CA)	38	303	SEMINATIVO	2	15 are 21 ca	R.D.Euro:6,68 R.A. Euro: 1,96
T	Proprieta'	SERDIANA (CA)	38	307	SEMINATIVO	2	1 are 95 ca	R.D.Euro:0,86 R.A. Euro: 0,25
T	Proprieta'	SERDIANA (CA)	38	308	SEMINATIVO	2	27 ca	R.D.Euro:0,12 R.A. Euro: 0,03
T	Proprieta'	SERDIANA (CA)	38	309	SEMINATIVO	2	35 ca	R.D.Euro:0,15 R.A. Euro: 0,05
T	Proprieta'	SERDIANA (CA)	38	398	SEMINATIVO	2	1 are 22 ca	R.D.Euro:0,54 R.A. Euro: 0,16
T	Proprieta'	SERDIANA (CA)	38	400	SEMINATIVO	2	2 are 40 ca	R.D.Euro:1,05 R.A. Euro: 0,31

Il Lotto 1 è costituito dal complesso aziendale sito in Settimo San Pietro che risulta così composto: "stabilimento sito in Settimo San Pietro, Via Francesca Sanna Sulis s.n.c., ed è costituita da uno stabile con al piano terra gli uffici ed al piano primo la casa del custode, tre tettoie per il ricovero degli automezzi, quattro silos, una cabina di dosaggio, un nastro di caricamento, tramogge, spazi di manovra e zona di accumulo scorte.

TRIBUNALE DI CAGLIARI
Fallimento "Intersar Srl in Liquidazione"

----O----

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

Per il complesso aziendale in esame era vigente fino alla data del 06/11/2024 un contratto di affitto d'azienda tra la procedura e la [REDACTED] S.r.l. risolto per morosità.

Per il complesso aziendale di Settimo San Pietro sono stati effettuati fino alla data odierna nr 1 esperimento di vendita andato deserto.

Secondo il primo programma di liquidazione approvato il 09/05/2018 il bene dovrebbe essere posto in vendita al prezzo base di euro 420.675,00

Come già riferito nel programma di liquidazione originario si ritiene che il valore reale di mercato sia di molto inferiore rispetto alla stima effettuata all'apertura della procedura.

La stessa affittuaria [REDACTED] S.r.l. non è riuscita, nonostante le ampie dilazioni concesse, a onorare il debito pregresso alla data di apertura della procedura e a onorare regolarmente il canone di affitto d'azienda motivo per cui il contratto di affitto d'azienda si è risolto in data 06/11/2024.

Sul bene immobile in Settimo san Pietro sono pervenute due offerte irrevocabili fino alla data odierna.

La prima in data 27/06/2024 da parte della società [REDACTED] S.r.l. recante l'offerta di euro 100.000,00 con assunzione da parte dell'offerente dello smaltimento dei beni facenti parte del complesso aziendale oggetto di affitto d'azienda con la [REDACTED] S.r.l., e la seconda in data 13/11/2024 da parte della società [REDACTED] S.r.l. per l'importo di euro 130.000,00 e cauzionata con assegno circolare di euro 13.000,00 e con assunzione da parte dell'offerente dello smaltimento dei beni facenti parte del complesso aziendale oggetto di affitto d'azienda con la [REDACTED] S.r.l..

Successivamente al ricevimento della prima offerta irrevocabile del 27/06/2024 il sottoscritto richiedeva un aggiornamento sugli effettivi valori del bene immobile in Settimo San Pietro all'esperto stimatore dott. Ing. Giorgio Pranteddu che con pec del 28/06/2024 riferiva il seguente aggiornamento sulla valutazione dell'immobile in Settimo San Pietro: *"ho provveduto a visionare attentamente l'offerta irrevocabile della [REDACTED] Srl per lo stabilimento sito in Settimo San Pietro, Loc. Zona Industriale, Via Francesca Sanna Sulis, snc.. Si precisa che la prima stima venne effettuata in data 25/11/2016 per un importo pari a 560.936,10 €, al quale fece seguito una seconda integrazione del 05/12/2017 in cui si fissò un valore di stima pari a 297.727,27. Tale differenza di valore trova spiegazione sull'ammaloramento esponenziale a cui sono sottoposti gli uffici, le tettoie, il piazzale gli impianti. Al 2024 tale ammaloramento ha sicuramente quello che era un valore aggiunto (impianti e strutture) in costi di smaltimento e di manutenzione, allo*

TRIBUNALE DI CAGLIARI
Fallimento "Intersar Srl in Liquidazione"

----O----

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

scopo di rendere utilizzabile e fruibile lo stabilimento. A seguito di tali oggettive considerazioni e in base al fatto che tali costi potrebbero aumentare con il passare del tempo, si ritiene di considerare congrua l'offerta in questione per un importo onnicomprensivo di 100.000,00 € nello stato di fatto, facendosi carico dei costi di smaltimento e di ripristino."

Sulla base dei su indicati elementi si chiede apposita autorizzazione a procedere a un tentativo di vendita secondo l'allegato regolamento di vendita partendo dal prezzo base di euro 130.000,00 per il lotto 1 (si allegano offerte irrevocabili).

Per quanto attiene al Lotto 2, l'esperto stimatore della procedura Ing. Giorgio Pranteddu ha riferito che: *"in agro di Serdiana, in particolare nella zona inserita all'interno della zona industriale la società fallita è proprietaria di alcuni terreni (sopra elencati) e di cui si è richiesto il certificato di destinazione urbanistica agli uffici comunali. In particolare, si è ritenuto di escludere dalla stima i terreni catastalmente indicati al F. 38, mapp.li 299, 307, 308, 309, 398 e 400, sia per l'esigua superficie, sia per la forma del lotto (stretta, a cuneo) che difficilmente si adatterebbe alla realizzazione di una costruzione al suo interno. Come tale, la stima si limiterà esclusivamente ai lotti distinti al F. 38, mapp.li 301 e 303. Ricordando che l'importo di mercato per tali aree è pari a 45,00 €/mq".* Il valore di stima dei sopra indicati terreni è stabilito dal perito in euro 107.910,00

Detti beni immobili verranno posti in vendita al sopra indicato prezzo base con ribassi successivi del 10% sull'ultimo prezzo base.

I beni di cui al Lotto 1 e Lotto 2 risultano gravati da ipoteca esattoriale e conseguentemente, una volta presentata l'istanza di vendita con ribasso al Giudice Delegato, la relativa autorizzazione verrà trasmessa a mezzo PEC all'unico creditore ipotecario rappresentato dall'Agenzia Entrate Riscossione (ex Equitalia Centro SpA).

I beni immobili verranno venduti in due lotti separati e le regole della vendita valevoli per ognuno dei due lotti sono contenute nel **disciplinare di vendita** allegato al presente programma di liquidazione.

8. Previsioni di incasso e di soddisfacimento per i creditori concorsuali

Per tutto quanto precede, ritengo che il fallimento alla data odierna possa prevedere di addivenire alla liquidazione dell'attivo e alla ripartizione finale nell'arco temporale massimo di 18 mesi a partire dalla data odierna.





TRIBUNALE DI CAGLIARI
Fallimento "Intersar Srl in Liquidazione"



-----O-----

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

Qualsiasi ulteriore elemento sarà portato all'attenzione della S.V. con integrazioni al presente programma di liquidazione.



9. Collaborazioni

Il sottoscritto curatore riferisce di essersi avvalso dell'Ing. Giorgio Pranteddu per la valutazione degli immobili della procedura e dell'Avv. Paolo Sanna per la composizione del contenzioso con la [REDACTED] Srl da cui è derivato il nuovo contratto di affitto d'azienda e la scrittura di transazione circa la dilazione del credito verso quest'ultima.

Il sottoscritto, tutto quanto sopra premesso e considerato, a norma dell'art. 104 ter, comma 1° L.F.

c h i e d e

che la S.V. Ill.ma, voglia approvare il nuovo programma di liquidazione ai sensi dell'art. 104 ter, comma 5.

L'approvazione del programma tiene conto delle autorizzazioni eventualmente necessarie per l'adozione degli atti e l'effettuazione delle operazioni incluse nel programma medesimo e qui di seguito indicate:

Vendita degli immobili di cui al paragrafo 7 e disciplinare di vendita allegato.

Il sottoscritto assicura che la liquidazione si svolgerà con la massima informazione possibile e che ogni significativa variazione al presente programma, sarà oggetto di specifica istanza da sottoporre all'approvazione della S.V. Ill.ma ai sensi dell'art. 104 ter, comma 1.

Cagliari, 14/11/2024

Il Curatore

dott. Giuseppe Aste

