

TRIBUNALE CIVILE DI MILANO

Fallimento: S.B.B. COSTRUZIONI S.r.l. in liquidazione - n°. 701/2013

Giudice Delegato: Dott. FEDERICO ROLFI

Curatore: Dr.ssa ROBERTA ZORLONI

NUOVO RITO

CdC Costituito

Atto n. 78/2018 - V.Imm.

Dr.ssa ROBERTA ZORLONI Viale Tunisia n. 43 20124 MILANO Tel. 02/6595835 - Fax. 02/654567

Campione fallimentare assolto in data 21-11-2013

* * * *

ISTANZA PER VENDITA IMMOBILE

AL SENZA INCANTO

La sottoscritta Dr.ssa Roberta Zorloni, Curatore del fallimento in epigrafe indicato, visti gli artt. 104, 107 e 108 l.fall., fa

I S T A N Z A

alla S.V. affinché, in esecuzione del programma di liquidazione ex art. 104-ter l.fall., approvato in data 10-11 dicembre 2013, successivamente modificato in data 18-21 aprile 2016, si compiacca provvedere in ordine alla vendita al senza incanto, in un unico lotto, dell'immobile di cui infra, fissando, altresì, tutte le ulteriori modalità.

- : - : - : -

Descrizione dell'immobile

In Comune di Asola (MN), all'interno di un'area industriale urbanizzata di recente realizzazione e **con accesso da civico n. 36 di Via Cadimarco**, capannone industriale monopiano di forma rettangolare con annessa area

esterna pertinenziale avente altezza utile interna di ml. 6,40 e sviluppante una superficie lorda di pavimento di circa mq. 655.

Il tutto insistente su un appezzamento di terreno della superficie catastale pari a mq. 4.757.

L'area sulla quale è in corso la costruzione di cui sopra risulta identificata al Catasto Terreni del Comune di Asola come segue:

- Fg. 25, mapp. 118, Ente Urbano di Ha 0.47.57 *in forza di Tipo Mappale 12/12/2007 prot. n. MN0224970.*

Il capannone risulta censito al Catasto Fabbricati del medesimo Comune come segue:

- Fg. 25, mapp. 118, Strada per Cadimarco n. CM, piano T, Cat. D/7, rendita catastale Euro 3.892,00.

Coerenze (da nord - a corpo - in senso orario): dapprima ragione di terzi al mapp. 138, indi ragione di terzi al mapp. 113, altra ragione di terzi al mapp. 119, la Via Cadimarco ai mapp. 121 e 140 e, per chiudere, ragione di terzi al mapp. 138.

Il tutto, salvo errori, come in fatto e dettagliatamente descritto nella relazione tecnica dell'Ing. Ernesto Ghelfi del 17 ottobre 2014 e nella certificazione notarile del Notaio Dr.ssa Margherita Gallizia, documenti questi che vengono contestualmente depositati per formare parte integrante della presente istanza.

- : - : - : -

Lo stato attuale dell'immobile

Al riguardo il perito estimatore si è così espresso: “.... *Internamene l'immobile è privo del corpo servizi igienici in progetto, nonché tutti gli impianti interni primari (elettrico/forza motrice, di illuminazione, di riscaldamento, di adduzione gas con i relativi allacci alle pubbliche utenze) in quanto ancora da realizzarsi*”.

Inoltre, il richiamato Ing. Ernesto Ghelfi ha rilevato, inoltre, che: “*l'area, in base al suo inquadramento urbanistico, gode di un residuo di potenzialità edificatoria che consentirebbe la realizzazione di un'ulteriore fabbricato per una superficie coperta pari a mq. 1.448*”

- : - : - : -

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

L'immobile risulta gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Mantova, Sezione Staccata di Castiglione delle Stiviere in data 13-05-2004 ai nn. 2931/624 a favore [REDACTED]
[REDACTED] con sede in [REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED] (riduzione di somma annotata presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Mantova, Sezione Staccata di Castiglione delle Stiviere in data 27-02-2009 ai nn. 3718/815);
- ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio

- Provinciale di Mantova, Sezione Staccata di Castiglione delle Stiviere
in data 12-01-2012 ai nn. 154/24 a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], derivante da decreto ingiuntivo
emesso dal Tribunale di Brescia in data 11-01-2012, rep. n. 183;
- ipoteca giudiziale iscritta presso l’Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Mantova, Sezione Staccata di Castiglione delle Stiviere in data 10-04-2012 ai nn. 1470/181 a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED], derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Bergamo in data 22-06-2011, rep. n. 316;
 - ipoteca giudiziale iscritta presso l’Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Mantova, Sezione Staccata di Castiglione delle Stiviere in data 08-05-2012 ai nn. 1832/243 a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 02-05-2012, rep. n. 3746;
 - ipoteca giudiziale iscritta presso l’Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Mantova, Sezione Staccata di Castiglione delle Stiviere in data 28-06-2012 ai nn. 2597/337 a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED], derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 30-05-2012, rep. n. 12051;
 - pignoramento immobiliare trascritto presso l’Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Mantova, Sezione Staccata di Castiglione delle

Stiviere in data 14-08-2012 ai nn. 3439/2482 a favore di [REDACTED]
[REDACTED], con
sede in [REDACTED]

- decreto di ammissione alla procedura di concordato preventivo n. 53/2012 in data 06-08-2012, trascritto presso l’Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Mantova, Sezione Staccata di Castiglione delle Stiviere in data 15-10-2012 ai nn. 4096/2930;
- sentenza dichiarativa di fallimento n. 848/13 emessa dal Tribunale di Milano in data 19-07-2013, trascritta presso l’Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Mantova, Sezione Staccata di Castiglione in data 13-08-2013 ai nn. 3376/2328;

- : - : - : -

Stato di occupazione dell’immobile

L’immobile sopra descritto risulta libero da occupazioni.

- : - : - : -

Modalità di vendita

La vendita dell’immobile verrà effettuata in un unico lotto, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive eventuali apparenti e non apparenti, anche in rapporto a regolamenti edilizi generali e particolari, libero da persone e con sollievo da ogni responsabilità da parte della Curatela.

Il tutto come descritto nella richiamata relazione tecnica dell’Ing. Ernesto

Ghelfi, contenente ogni più ampio approfondimento e precisazione anche al riguardo della conformità catastale, della conformità urbanistico-edilizia, nonché in ordine alla mancata realizzazione del blocco servizi e degli impianti primari.

- : - : - : -

Valore di stima

L'immobile, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, è stato valutato dal richiamato C.T.U. Ing. Ernesto Ghelfi in complessive euro 288.000,00.

- : - : - : -

Offerta di acquisto pervenuta e parere di congruità espresso dal perito estimatore

È pervenuta, per il tramite della società Parva Domus S.r.l. (società questa appositamente incaricata dalla Curatela per la promozione della vendita, giusta autorizzazione del Comitato dei Creditori nell'ambito dell'approvazione delle modifiche al programma di liquidazione ex art. 104-ter l.fall.) da parte della società [REDACTED] con sede in [REDACTED] un'offerta irrevocabile d'acquisto per il prezzo di euro 80.000,00, debitamente cauzionata nella misura del 10% con assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura fallimentare a mani della Curatela.

In merito all'offerta formulata, su richiesta di questa Curatela, il più volte richiamato perito estimatore Ing. Ernesto Ghelfi si è così espresso:

“.....effettuate le debite indagini di mercato al fine di rivedere i prezzi di

vendita degli immobili industriali in zona tenuto conto del tempo trascorso dalla mia ultima perizia (ottobre 2014) e quindi dello stato di abbandono dell'immobile che di fatto concorre in modo negativo non poco sia all'appetibilità del bene che al lievitare dei costi all'epoca stimati per la sua ultimazione, posso ritenere che il suo più probabile valore di mercato odierno si attesti in non meno di € 120.000 (contro gli € 360.000 del 2014) in quanto corrispondente al valore della sola area (urbanizzata) sul quale lo stesso insiste

Vanno tuttavia tenuti conto da un lato della scarsa commerciabilità degli immobili industriali in zona, riscontrata nella difficoltà di alienare il bene in questione al suo reale valore (quello al costo di costruzione) nonostante le sue gradevoli caratteristiche intrinseche (si è allo scopo effettuata un'indagine presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare) - riscontrando che nell'ultimo decennio non vi è stata alcuna vendita di immobili industriali nella immediata zona in cui si trova l'immobile in questione, a parte un riscatto da leasing immobiliare) e dall'altro la ancora forte crisi del settore degli immobili d'impresa - tutt'ora tangibile - nonostante i segnali di risveglio registrati dagli operatori.

In tale contesto si conviene nella necessità di dover operare una più forte riduzione del valore di mercato al fine di renderlo appetibile a far concorrere alla gara il maggior numero di operatori immobiliari in questo momento ancora spaventati dalla crisi economica, dalle difficoltà

di ricorso al prestito bancario e nel caso specifico agli imprevisti dell'ultimazione lavori di un immobile abbandonato da più di tre anni.

In ragione quindi del fatto che mi si dice che l'unica offerta pervenuta nel giro di quattro anni è al momento solo quella di società ██████████

██████████ del 14 marzo 2018 di € 80.000 non si può che ritenere conveniente indire una gara a tale prezzo base, convinto che il prezzo salirà anche in considerazione del fatto che, stante quanto da Lei riferitomi, sono previsti altri interessati a questo prezzo.

Infine non si deve dimenticare che proprio in momenti di congiuntura ed in particolare in contesti di vendita giudiziaria si immescano fenomeni di speculazione che determinano prezzi che nulla hanno a che vedere con i valori di mercato”.

- : - : - : -

Determinazione del prezzo base e procedura di vendita

Ritenuto che la preventiva pubblicità in precedenza effettuata non ha sortito nell'immediatezza alcun concreto risultato e che ora, a seguito dell'attività posta in essere dalla richiamata società Parva Domus S.r.l. intesa, appunto, all'ottenimento di un'offerta ferma d'acquisto tale da poter essere assunta quale prezzo base per l'attivazione della vendita, è pervenuta la proposta irrevocabile d'acquisto di cui sopra, alla luce, altresì, delle considerazioni svolte dall'Ing. Ernesto Ghelfi, questa Curatela ritiene l'offerta ricevuta meritevole di accoglimento, in rapporto anche

all'andamento negativo che in questi anni ha avuto il mercato immobiliare e considerata, altresì, la localizzazione dell'immobile ubicato in un'area non particolarmente appetibile, nella consapevolezza che, in ogni caso sarà, poi, il mercato stesso in sede d'incanto a determinare quale sarà il reale valore di realizzo del bene.

Il Curatore propone, quindi, di determinare **il prezzo base d'asta nell'importo di € 80.000,00.= (ottantamila/00)**, oltre le imposte.

È, inoltre, posto a carico dell'aggiudicatario il compenso spettante alla più sopra richiamata società Parva Domus S.r.l. nella misura del 4% sul prezzo di aggiudicazione, oltre alle eventuali imposte di legge.

Al riguardo della procedura di vendita, riportandosi alle indicazioni espresse dal Plenum di questa Sezione nella circolare del 16-03-2016, successivamente integrata con la circolare del 24-07-2017, nonché da ultimo nella circolare del 29-11-2017, ritenuto che nel programma di liquidazione ex art. 104-ter l.fall. approvato in data 10-11 dicembre 2013 e successivamente modificato in data 18-21 aprile 2016, questa Curatela aveva previsto che la vendita venisse effettuata *“attraverso procedura competitiva ex art. 107 e ss. l.fall. svolta dal Curatore, riservandosi, in ogni caso, qualora dovessero insorgere particolari problematiche e/o controversie di difficile soluzione, allo stato non prevedibili, la celebrazione dell'asta avanti al Giudice Delegato”* la sottoscritta chiede che la S.V. fissi:

- la vendita con procedura competitiva di cui all'art. 107 l.fall. avanti al Curatore;
- il prezzo base di vendita nell'importo sopra indicato.

Infine, la proprietà del bene verrà trasferita all'aggiudicatario con atto pubblico notarile a seguito dell'integrale versamento del saldo prezzo e dell'importo dovuto per imposte.

Con osservanza.

Milano, li 30 marzo 2018

IL CURATORE DEL FALLIMENTO



Allegati:

- certificazione notarile del Notaio Dr.ssa Margherita Gallizia;
- elaborato peritale dell'Ing. Ernesto Ghelfi;
- offerta irrevocabile d'acquisto;
- parere dell'Ing. Ernesto Ghelfi sull'offerta pervenuta alla Curatela.

* * *

* * * * *

* * *

IL COMITATO DEI CREDITORI

Il Comitato dei Creditori, letta l'istanza per autorizzazione a vendere beni immobili in esecuzione al Programma di Liquidazione, esprime parere come segue:

Fallimento IRISS TECNOLOGIES S.r.l. c/o il Curatore

Favorevole Contrario

Espresso parere favorevole a mezzo P.E.C. in data 03-04-2018 (All. 1)

BELLINGHIERI GIOVANNI

Favorevole Contrario

Espresso parere favorevole a mezzo P.E.C. in data 04-04-2018 (All. 2)

Fallimento SUPERSOLAIO S.r.l. c/o il Curatore

Favorevole Contrario

Espresso parere favorevole a mezzo P.E.C. in data 04-04-2018 (All. 3)