



TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO

Sezione Fallimentare Ufficio di Milano

SECONDA CIVILE

N. R.G. FALL. 9/2017 BIEFFE IMMOBILIARE S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

Il Giudice dott. Francesco Pipicelli,

letto il supplemento del programma di liquidazione per sopravvenute esigenze depositato dal Curatore Dott. LAURA FILIPPI ex art. 104 *ter* LF in data 16.1.2020 a mezzo PCT, in cui è stato richiesto allo scrivente GD *“in assenza del Comitato dei creditori, visto il parere favorevole del creditore ipotecario, autorizzare il prezzo di base d'asta del terzo esperimento applicando una riduzione del 30% al prezzo di perizia per il lotto 9 e una riduzione del 20% al prezzo di perizia per i lotti da 1-8, così come specificato in superiore narrativa mantenendo inalterate le modalità di vendita...autorizzare l'anticipazione a carico Erario delle spese di pubblicità e di utilizzo piattaforma informatica ex art. 146 TUSG lett. d) e la prenotazione a debito del contributo PVP pari a Euro 900,00 ex artt. 144 e 19 bis TUSG”*;

esaminato il parere favorevole del creditore ipotecario B2 KAPITAL S.R.L. in persona dell'Avv. FILOMENA MASI, trasmesso in data 16.1.2020;

considerato che il Curatore ha esposto quanto segue in merito alla determinazione del prezzo base della vendita competitiva: **“L'unico attivo del fallimento è costituito dal compendio immobiliare e che nell'ottica di economia della procedura risulta necessario minimizzare i tempi di esitazione degli immobili e contenere le spese di pubblicità autorizzate già a carico dell'Erario. Ciò premesso, si propone di individuare il prezzo base d'asta del terzo esperimento di vendita come indicato in tabella. In particolare propongo: (i) per il lotto 9 (il compendio di maggiore valore in Borgo Valsugana) un abbattimento del 30% rispetto a perizia, abbattimento giustificato dalla speranza di sbloccare la situazione di stasi e incentivare gli interessati a farsi avanti. Si tenga conto che la situazione del mercato imm.re in Borgo Valsugana è piuttosto critica; (ii) per i lotti 1-8 (box e cantine in località Caldonazzo), un abbattimento, più contenuto, del 20% rispetto a perizia anche in considerazione del fatto che gli effettivi interessati non dovrebbero avere più motivi per esitare a partecipare all'asta visto che box e cantine sono stati liberati e le serrature sono state cambiate”**;

rilevato che, in ragione dell'attuale invendibilità concreta e dell'aumento dei tempi della liquidazione fallimentare, con contestuale esigenza di rapida chiusura del fallimento nel rispetto del principio di ragionevole durata del processo, appare giustificato l'abbattimento del prezzo del lotto



meno appetibile finora del 30% (in considerazione della stagnazione del mercato immobiliare in zona) e del 20% per i residui lotti;

considerato dunque il parere di congruità della curatela su tale base d'asta in ragione della scarsa appetibilità in zona di immobili con caratteristiche simili e data la rilevante dimensione del compendio immobiliare, che verosimilmente scoraggia le offerte sul mercato;

rilevato che in ogni caso la vendita telematica sincrona mista servendosi del commissionario ASTA LEGALE.NET, in base all'effettivo stato di fatto, garantisce comunque la competitività e l'apertura al mercato, nonché la massima informazione, trasparenza e partecipazione degli interessati alla procedura competitiva ai sensi del comma 1 dell'art. 107 LF;

rilevato che la modifica sottoposta per l'approvazione risulta sotto ogni profilo completa e conforme alla nuova cd. circolare vendite immobiliari della Sezione;

rilevato che la base d'asta inferiore è giustificata in quanto non esclude possibili rilanci in ottica di competitività al rialzo e consente comunque il risparmio di oneri prevedibili quale IMU ed altri oneri fiscali, spese di ulteriori possibili aste deserte, spese di custodia, assicurazione e manutenzione e previene l'ulteriore deterioramento degli immobili;

rilevata la necessità di rispettare un congruo termine di pubblicità su siti internet specializzati, giornali e sul PVP, per almeno 45 gg., secondo le Circolari di Sezione, onde intercettare possibili offerenti, come da allegate condizioni di vendita, ed in particolare come esposto dal Curatore *“le pubblicità obbligatorie saranno ordinate su PVP (Euro 900) e sui canali richiesti dalla sezione fallimentare (preventivo da richiedere a PFM srl). In aggiunta si ripropone di effettuare la pubblicità anche sul sito astalegale.net (Euro 55,00)”*;

Terzo esperimento vendita	Fallimento BIEFFE Immobiliare srl
tipologia	telematica sincrona mista
piattaforma	www.spazioaste.it
gestore piattaforma	Asta legale.net spa
costo asta piattaforma x fallimento	Euro 70,00 + iva (per tutti i lotti a esperimento)
costo asta x aggiudicatario	nessuno
soggetto abilitato alla pubblicità	Curatore
soggetto abilitato alla vendita	Curatore
costo PVP	900 Euro (100 Euro a lotto per 9 lotti)
costo pubblicità obbligatoria (PFM)	a preventivo
costo pubblicità sito astalegale.net	Euro 55 + iva
procedura senza fondi	Sì

visto l'art. 41, co. 4, LF, attesa l'attuale mancata costituzione del comitato dei creditori;

APPROVA

la modifica del programma di liquidazione e, per l'effetto,

AUTORIZZA



il Curatore ad eseguire gli atti ad essa conformi, sulla base dell'allegato avviso di vendita, con le pubblicità, con i ribassi e prezzi a base d'asta di cui all'istanza, mantenendo inalterate le precedenti condizioni di vendita;

AUTORIZZA

vista l'incapienza di liquidità sul conto corrente della procedura, l'anticipazione a carico dell'Erario delle spese di pubblicità, dell'utilizzo piattaforma informatica ex art. 146 TUSG lett. d) e la prenotazione a debito del contributo per la pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche ex artt. 144 e 19 bis TUSG;

INVITA

Il Curatore – ove possibile - al rispetto del termine massimo per la liquidazione dell'attivo immobiliare residuo di due anni da oggi, salva autorizzazione su richiesta per motivate e giustificate ragioni specifiche per i cespiti immobiliari che esigeranno un termine maggiore per la loro vendita. Onera il Curatore della comunicazione a mezzo PEC del presente decreto al creditore ipotecario B2 KAPITAL S.R.L.

Milano, 25.1.2020

Il giudice delegato
dott. Francesco Pipicelli

