

TRIBUNALE DI MILANO - SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO : IMMOBILIARE GLORI S.R.L.
PROCEDURA : N. 807/2018
GIUDICE DELEGATO : DR. CARMELO BARBIERI
CURATORE : DR. CARLO ZITO

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

* * *

Illustrissimo Signor Giudice Delegato,
il sottoscritto Dr. Carlo Zito, Curatore del fallimento in epigrafe,

premessò che

- che lo scrivente redige la seguente integrazione al programma di liquidazione dell'attività del fallimento, approvato in data 15.5.2019, (**all.to 1**) con particolare riferimento alle nuove disposizioni in materia di pubblicità e vendite competitive per ciò che concerne i beni immobili di proprietà della Procedura;
- che come indicato nel programma di liquidazione (cfr. atto 5 pag. 7,8 e segg.) trattasi dei seguenti immobili di proprietà della società ad uso commerciale siti in prevalenza in Comune di Lecco, in particolare :
 1. due porzioni immobiliari ad uso ufficio in Lecco, via Pozzoli n. 6, aventi superficie catastale rispettivamente di 52 mq e di 93 mq,;
 2. immobile ad uso residenziale in Lecco, via Francesco Baracca n. 17, della superficie catastale di 376,00 mq, con annesso deposito commerciale della superficie commerciale di 34,20 mq,;
 3. terreno e annesso fabbricato in Lecco, via Pietro Mascagni n.1, superficie catastale complessiva di 150 mq.

Lo schema riassuntivo delle unità è il seguente

Fallimento Immobiliare Glori Srl – procedura n. 807/2018

Immobili	Indirizzo	Catasto	anno acquisto	valore storico	importo in bilancio
ufficio	via Baracca 17 – Lecco	Fg.4 part. 704 sub 2	2011		
box	via Baracca 17 – Lecco	Fg.4 part. 704 sub 18	2011	367.159	318.300
posto auto	via Stoppani – Valmadrera	Fg. 19 part. 262 sub 717	2000	10.000	10.000
posto auto	via Stoppani – Valmadrera	Fg. 19 part. 262 sub 720	2000	10.000	10.000
ufficio	via Pozzoli 6 – Lecco	Fg.1 part. 95 sub 702	2014		
uff. laboratorio	via Pozzoli 6 – Lecco	Fg.1 part. 95 sub 702	2014	236.885	143.600
immobile rustico	via Mascagni - Maggianico di Lecco	Fg.13 part. 4092 sub 0	2007		11.900
terreno	Valmadrera	Fg.9 part. 7342			
				624.044	493.800

- i compensi immobiliari sono stati appresi all'attivo fallimentare ex art. 88 l.f. mediante trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento presso la competente conservatoria di Lecco (come da nota di trascrizione n. 7939 registro generale e n. 5721 registro particolare del 30.05.2019 – **all.to 3**) e sono stati periziati da parte del Geometra Luca Mutti (**all.to 2**), che ha attribuito agli immobili i seguenti valori :

1. L'immobile di Lecco (ufficio), via Baracca 17, è stato stimato in € 260.420,00;
2. L'immobile di Lecco (box), via Baracca 17, è stato stimato in € 6.000,00;
3. L'immobile di Lecco (fabbricato inagibile), via Mascagni, è stato stimato in € 32.580,00;
4. L'immobile di Lecco (ufficio e laboratorio), via Pozzoli 6, è stato stimato in € 73.100,00;
5. Gli immobili di Valmadrera (n. 2 cantine), via Stoppani 4, sono state stimate in complessivi € 600,00;

- che le vigenti circolari della Sezione Fallimentare prevedono che, ai sensi dell'art. 107 L.F. comma 1, le vendite e gli altri atti di liquidazione sono effettuati dal curatore, tramite procedure competitive anche avvalendosi di soggetti specializzati, sulla base di stime effettuate dai periti nominati dagli organi della procedura, assicurando, con

Fallimento Immobiliare Glori Srl – procedura n. 807/2018

adeguate forme di pubblicità, la massima informazione e partecipazione degli interessati;

- che il trasferimento dei beni dovrà essere effettuato con atto pubblico notarile e lo stesso notaio procederà alla trascrizione nei registri immobiliari e alla cancellazione dei gravami di cui all'art. 108 comma 2 L.F.;
- che le spese di trascrizione e volturazione rimangono, per decisione della Sezione Fallimentare, a carico della Procedura così come rimane a carico della Procedura metà del compenso del notaio incaricato, compenso che per la restante metà sarà a carico dell'aggiudicatario;
- che è inoltre previsto che la vendita debba avvenire nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura;
- che nel caso in cui vi fossero delle cause ostative al trasferimento del bene da parte del notaio incaricato, lo scrivente richiederà alla S.V. Ill.ma di voler provvedere con un decreto di trasferimento che permetta la cessione dell'immobile, così come previsto nelle circolari: “*nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova*”;
- che lo scrivente, per le vendite immobiliari competitive ex art. 107 comma 1 L.F., rimanda alle condizioni di vendita licenziate dalla Sezione Fallimentare (alla data di predisposizione della presente il riferimento è alle condizioni aggiornate al 10 aprile 2018).

* * *

Per tutte le ragioni esposte lo scrivente curatore **ai sensi dell'art. 107, co. 1, l.f.**, domanda, Voglia la S.V. Ill.ma:

esperire n. 3 tentativi di vendita degli immobili sopra descritti, al seguente prezzo base dei singoli lotti :

1. € 266.420,00 per il complesso immobiliare (ufficio + box) sito a Lecco, via Baracca 17;
2. € 32.580,00 per il complesso immobiliare sito a Lecco, via Mascagni;

3. € 73.700,00 per il complesso immobiliare sito a Lecco, via Pozzoli 6, comprensivo di n. 2 cantine site a Valmadrera.

e - ove infruttuoso il primo - i successivi da svolgersi con ribassi del 25% ciascuno, tutti da esperirsi avanti al Curatore con modalità telematica in forza delle più recenti disposizioni della Sezione (Circolare di adeguamento delle vendite telematiche a seguito del plenum del 20.02.2018-20.03.2018 e condizioni generali di vendita ivi previste), con l'ausilio della piattaforma FALLCOASTE, sulla base del tariffario (all.to 4) (limitatamente alla voce *gestione dell'asta telematica mediante FALLCO ASTE* per beni immobili soluzione A ad € 100,00, oltre IVA, per ogni lotto e per ciascun esperimento, con la precisazione che la Procedura provvederà direttamente alla pubblicazione dell'avviso di vendita sul Portale Vendite Telematiche del Ministero della Giustizia, sui siti internet autorizzati nei limiti di spesa già fissati dalla Sezione con Circolare del 29.11.2017 e - previo preventivo - sulle edizioni regionali (Lombardia) delle città ove sono siti gli immobili o su quella nazionale del quotidiano La Repubblica;

- il sottoscritto provvederà, inoltre, all'affissione di cartello di "vendesi" in loco, nonché alla comunicazione a mezzo mail agli altri condomini tramite l'amministratore di condominio (ove presente);
- è prevista la proroga di soli 2 mesi del termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, da richiedersi con apposita istanza fino a 10 giorni prima della scadenza del termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
- nel termine di trenta giorni dall'autorizzazione alla vendita verrà eseguita, a cura del curatore, la notifica ai soli ipotecari iscritti ed ammessi al passivo, nonché ai promissari acquirenti con contratto trascritto ex art. 2776 *bis* c.c.;
- si precisa che con provvedimento del 15.05.2019 (programma di liquidazione), l'Ill.mo G.D. ha autorizzato lo scrivente a conferire l'incarico di custode giudiziario all'amministratore della società fallita sig.ra Silvia Ghezzi stante l'allocatione dei beni oggetto della presente.
- il comitato dei creditori per la procedura in epigrafe non risulta essere costituito per mancanza di soggetti disponibili a ricoprire l'ufficio;

Tutto ciò premesso, lo scrivente Curatore,

SOTTOPONE

all' approvazione della S.V. Ill.ma le presenti integrazioni al programma di liquidazione che prevedono che:

1. le vendite immobiliari, ai sensi dell'art. 107 l.f. comma 1, siano tutte esperite in modalità telematica, al prezzo base e secondo le modalità indicate in narrativa;
2. in via preliminare, come previsto dalle note circolari, il trasferimento dei beni sarà effettuato con atto pubblico notarile;
3. in via subordinata, ove vi cause ostative sollevate dal notaio incaricato, la cessione avverrà attraverso il decreto di trasferimento della S.V. Ill.ma;
4. lo stesso notaio procederà alla trascrizione nei registri immobiliari e alla cancellazione dei gravami di cui all'art. 108 comma 2 L.F.;
5. nel caso in cui la cessione avvenisse per il tramite del decreto di trasferimento, la trascrizione nei registri immobiliari e la cancellazione dei gravami di cui all'art. 108 comma 2 L.F. saranno effettuate dal curatore, anche avvalendosi di soggetti all'uopo incaricati;
6. il curatore effettui le vendite telematiche attraverso la piattaforma **FALLCOASTE**.