

TRIBUNALE CIVILE DI MILANO
SEZIONE FALLIMENTARE

Avv. MONICA BELLANI
Via San Senatore n. 2
20122 – MILANO
Tel 02 40700767
Fax 02 39292544
email bellani@studiofba.eu

Fallimento: **LIFTEX S.r.l.**

Procedura n. **273/2019**

Giudice Delegato **Dott. Luca GIANI**

*Contributo unificato
estinto in data 27.5.2019
mediante modello F23
Il curatore*

Istanza n. **06/2023**
Vendita immobili

* * *

**ISTANZA PER AUTORIZZAZIONE ALLA
VENDITA TELEMATICA SINCRONA
DI IMMOBILI IN BRONI
(4° esperimento)**

Ill.mo Sig. Giudice Delegato,

la scrivente Avv. Monica Bellani, curatore del fallimento in epigrafe,

ESPONE

- La Società fallita era proprietaria di due capannoni in Broni (PV), Via dell'Artigianato n. 6/8 e n. 10/12, all'interno dei quali svolgeva la propria attività d'impresa per la produzione e commercializzazione di ascensori.
- Realizzata la vendita competitiva dei beni mobili, delle attrezzature e dei macchinari inventariati all'interno dei due capannoni e definiti in via transattiva i rapporti con la società di *leasing* proprietaria di alcuni impianti ivi presenti, venivano avviate le procedure di vendita competitiva dei beni.
- Al fine di acquisire una valutazione degli immobili, con provvedimento del 6.5.2019, la S.V.Ill.ma autorizzava la procedura a conferire incarico al Geom. Michele Bonanzina che, in data 24.7.2019 depositava la propria relazione di stima allegata in copia sub **doc. 1**.



Si tratta di **due capannoni industriali**, con area pertinenziale e arte destinata ad uffici di cui si riporta di seguito la descrizione contenuta in perizia:

LOTTO 1

Piena proprietà di capannone artigianale ed uffici connessi, edificio composto da un corpo unico di fabbrica ad elementi prefabbricati suddivisi in più reparti, lavorazione, immagazzinaggio, servizi, uffici amministrativi così identificato foglio 4, particella 893, subalterno 1, via dell'Artigianato 6/8, bene comune non censibile;

foglio 4, particella 893, subalterno 2, via dell'Artigianato 6/8, piano T-1, comune di Broni, categoria D/7, rendita € 2.097,60;

foglio 4, particella 893, subalterno 3, via dell'Artigianato 6/8, piano T-1, comune di Broni, categoria D/7, rendita € 10.559,76; prudentialmente valutato in euro 720.000,00 da ridurre ad euro 600.000,00 in quanto parzialmente *occupato*.

Alla data di fallimento, la porzione di capannone identificata al foglio 4, mappale 893, subalterno 2, risulta infatti occupata dalla società HD srl in forza di contratto di locazione sottoscritto con Liftex srl in data 10.5.2018, registrato in data 16.05.2018 telematicamente al prot. 18051611421140824, per il periodo dal 10.05.2018 al 09.5.2024, canone annuo di euro 8.000,00 e pagamenti in rate trimestrali anticipate.

VINCOLI

- **trascrizione del 14/12/2011** - Registro Particolare 6455 Registro Generale 8953 Pubblico ufficiale Notaio BOIOCCHI MARCO Repertorio 26923/8094 del 21/11/2011 - CONVENZIONE EDILIZIA Immobili siti in BRONI(PV)

- **trascrizione del 10/04/2012** - Registro Particolare 1812 Registro Generale 2287 Pubblico ufficiale Notaio BOIOCCHI MARCO Repertorio 27518/8443 del 09/03/2012 - CONVENZIONE EDILIZIA Immobili siti in BRONI(PV) integrazione e rettifica della precedente per ricomposizione fondiaria e redistribuzione di terreni tra co-lottizzanti,



- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario erogato da **Banca Intesa s.p.a.** - capitale euro 970.000,00 - Ipoteca iscritta fino alla concorrenza dell'importo di euro 1.940.000,00 - atto Notaio Ubaldo La Porta del 12.05.2016 rep 40472/19351- Durata 10 anni – Iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Voghera del 13.05.2016 ai numeri 3102/367.
- Trascrizione 20.5.2019 registro particolare 2457 registro generale 3246 **sentenza dichiarativa di fallimento** del 28.3.2019.

LOTTO 2

Piena proprietà di capannone artigianale ed uffici connessi all'attività così identificato

al foglio 4, particella 890 subalterno 3, via dell'Artigianato 10/12, piano T, comune Broni, categoria A/3, vani 2,5 rendita € 103,29; foglio 4, particella 890 subalterno 4, via dell'Artigianato 10/12, piano T-1, comune Broni, categoria D/7, rendita € 36.743,12.

Complessivamente valutato in perizia in euro 2.086.000,00.

VINCOLI

- **trascrizione del 14/12/2011** - Registro Particolare 6455 Registro Generale 8953 Pubblico ufficiale Notaio BOIOCCHI MARCO Repertorio 26923/8094 del 21/11/2011 - CONVENZIONE EDILIZIA Immobili siti in BRONI(PV)
- **trascrizione del 10/04/2012** - Registro Particolare 1812 Registro Generale 2287 Pubblico ufficiale Notaio BOIOCCHI MARCO Repertorio 27518/8443 del 09/03/2012 - CONVENZIONE EDILIZIA Immobili siti in BRONI(PV) integrazione e rettifica della precedente per ricomposizione fondiaria e redistribuzione di terreni tra co-lottizzanti,
- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario erogato da **Banco di Desio e della Brianza s.p.a.** - capitale euro 1.300.000,00 - ipoteca iscritta fino alla concorrenza dell'importo di euro 2.600.000,00 - Notaio Ubaldo La Porta atto del 21.06.2013 rep 35345/16585 - Durata 10 anni –

Iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Voghera del 25.06.2013 ai numeri 4006/510.

- Trascrizione 20.5.2019 registro particolare 2457 registro generale 3246 **sentenza dichiarativa di fallimento** del 28.3.2019.

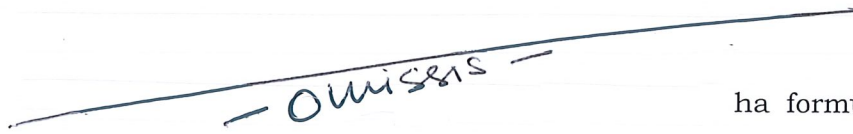
- Nel programma di liquidazione, in conformità alla perizia acquisita, la scrivente precisava che alla data di fallimento gli immobili erano - e lo sono attualmente- da considerare un *tutt'uno* (si pensi all'esistenza di unico contatore Enel) in quanto in uso alla sola Liftex, ma con una autonoma individuazione catastale, con la conseguenza che con costi limitati, già quantificati in perizia, risulterebbe agevole renderli del tutto indipendenti.

La scrivente, esaminata la relazione del Geom. Bonanzinga, ritenendo condivisibili le considerazioni espresse, al fine di rendere più appetibili i beni sul mercato e più agevole la vendita, riteneva quindi opportuno procedere con la vendita in due lotti separati, tenuto conto delle "*spese di divisione impianti*" già quantificate in perizia.

- In conformità al programma di liquidazione approvato, con provvedimento in data 9.3.2022 la S.V.III.ma autorizzava pertanto la vendita telematica sincrona dei beni in due lotti.
- Il **primo esperimento** fissato per il 29.7.2022 -LOTTO UNO prezzo base euro 600.000= e LOTTO DUE prezzo base euro 2.086.000=- aveva esito negativo per entrambi i lotti e veniva pertanto fissato un **secondo esperimento** per il 20.1.2023 al prezzo ribassato - LOTTO UNO prezzo base euro 450.000= e LOTTO DUE prezzo base euro 1.564.500= che andava deserto.



- Anche il **terzo esperimento**, fissato per il 21.4.2023 al prezzo ulteriormente ribassato – LOTTO UNO di euro 338.000= e LOTTO DUE euro 1.173.000, andava deserto.
- Nel relazionare la S.V.Ill.ma dell'esito negativo anche del terzo esperimento, la scrivente si riservava di considerare eventuali differenti modalità di vendita.
- Frattanto, in occasione di un sopralluogo effettuato presso gli immobili in data 5.5.2023, la scrivente constatava personalmente l'avvenuta intrusione di terzi nei due capannanoni, il compimento di atti vandalici, i furti di rame dell'impianto elettrico, dei pannelli di pavimentazione e di controsoffittatura degli uffici con conseguente danneggiamento agli immobili.
- La scrivente provvedeva pertanto a presentare denuncia-querela presso la Stazione dei Carabinieri di Broni (**doc. 2**) nonché a depositare nota informativa alla S.V.Ill.ma (**doc. 3**).
- In data 22.5.2023 sono state formalizzate al fallimento **due distinte offerte irrevocabili di acquisto** dei due capannoni, cauzionate del 10% degli importi offerti, che la scrivente ritiene meritevoli di considerazione.

 ha formulato le
seguenti offerte irrevocabili

LOTTO UNO	€ 203.500= (doc. 5)
LOTTO DUE	€ 829.750= (doc. 6)



importi da porre come prezzo base nel prossimo esperimento di vendita, impegnandosi a partecipare alla successiva procedura competitiva telematica che il fallimento avrebbe avviato.

- Per entrambi i lotti gli importi offerti corrispondono all'importo indicato come prezzo base dell'ultimo esperimento del 21.4.2023, diminuito di $\frac{1}{4}$ e di ulteriori euro 50.000= (cinquantamila/==) a fronte dei danneggiamenti e dei furti riscontrati in occasione dell'ultimo accesso agli immobili e di cui si è sopra riferito.

LOTTO UNO – doc. 5

Prezzo base ultimo esperimento 21.4.2023	Prezzo base con riduzione di $\frac{1}{4}$	Importo offerto e cauzionato
Euro 338.000=	Euro 253.500=	Euro 203.500=

LOTTO DUE – doc. 6

Prezzo base ultimo esperimento 21.4.2023	Prezzo base con riduzione di $\frac{1}{4}$	Importo offerto e cauzionato
Euro 1.173.000=	Euro 879.750=	Euro 829.750=

- La scrivente ritiene che le offerte meritino di essere tenute in considerazione in quanto, sebbene inferiori di oltre un quarto del precedente prezzo base di vendita, alla luce dei furti e danneggiamenti avvenuti all'interno dei due capannoni lo stralcio di euro 50.000= per ogni lotto deve ritenersi congruo. In ogni caso poi l'avvio di una nuova procedura competitiva di vendita con prezzi base gli importi offerti, porta a non escludere che, in presenza di altre offerte, possa avere luogo una gara tra gli offerenti consentendo un miglior realizzo per il fallimento.
- Con la presente istanza la scrivente propone pertanto la vendita in **due lotti separati**, mediante l'avviso di una procedura *telematica*



sincrona pura con prezzi base gli importi offerti per ciascun lotto e precisamente

LOTTO UNO

prezzo base euro 203.500=

offerte in aumento euro 5.000=

LOTTO DUE

prezzo base euro 829.500=

offerte in aumento euro 10.000=

- Gestore telematico della vendita Zucchetti Software Giuridico srl – FallcoAste, conforme ai requisiti tecnici richiesti dal Ministero ad un costo di euro 300 oltre IVA a lotto, ad aggiudicazione avvenuta.
- Adempimento degli obblighi pubblicitari mediante:
 - inserimento della pubblicità sul *Portale Nazionale delle Vendite Pubbliche* come previsto per legge a cura della scrivente con un costo fisso di euro 100 a lotto;
 - pubblicità nei termini previsti dall'art. 490, 2° co c.p.c.: avviso di vendita, perizia, planimetria e foto saranno pubblicati su siti internet di cui DM n. 35/2005 (a titolo esemplificativo www.trovoaste.corriere.it; www.immobiliare.it; www.asteannunci.it; www.legalmente.net; www.aste.immobiliare.it; www.repubblicamilano.it) e sulla piattaforma *fallcoaste*;
 - pubblicità *ex art. 490, 3° comma c.p.c.* su un quotidiano *cartaceo* a diffusione nazionale;
- Trasferimento della proprietà mediante **atto pubblico notarile**, previa acquisizione da parte del Giudice Delegato di ordine di cancellazione *ex art. 108 L.F.* delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni ed onorari notarili integralmente a carico della procedura fallimentare come dalla Circolare della Sezione aggiornata al marzo 2021.

Tutto ciò premesso, lo scrivente curatore

FA ISTANZA

affinché la S.V. Ill.ma voglia

A) autorizzare la vendita telematica sincrona in due distinti

lotti dei seguenti immobili di proprietà della Fallita



LOTTO 1

Piena proprietà di capannone artigianale ed uffici connessi, edificio composto da un corpo unico di fabbrica ad elementi prefabbricati suddivisi in più reparti, lavorazione, immagazzinaggio, servizi, uffici amministrativi così identificato foglio 4, particella 893, subalterno 1, via dell'Artigianato 6/8, bene comune non censibile;

foglio 4, particella 893, subalterno 2, via dell'Artigianato 6/8, piano T-1, comune di Broni, categoria D/7, rendita € 2.097,60;

foglio 4, particella 893, subalterno 3, via dell'Artigianato 6/8, piano T-1, comune di Broni, categoria D/7, rendita € 10.559,76; parzialmente *occupato* in forza di contratto di locazione sottoscritto con Liftex srl in data 10.5.2018, registrato in data 16.05.2018 telematicamente al prot. 18051611421140824, per il periodo dal 10.05.2018 al 09.5.2024, canone annuo di euro 8.000,00 e pagamenti in rate trimestrali anticipate.

Prezzo base euro 203.500= offerte in aumento di euro 5.000=

LOTTO 2

Piena proprietà di capannone artigianale ed uffici connessi all'attività così identificato

foglio 4, particella 890 subalterno 3, via dell'Artigianato 10/12, piano T, comune Broni, categoria A/3, vani 2,5 rendita € 103,29;

foglio 4, particella 890 subalterno 4, via dell'Artigianato 10/12, piano T-1, comune Broni, categoria D/7, rendita € 36.743,12.

Prezzo base euro 829.750= offerte in aumento 10.000=.

Per quanto non espressamente previsto nell'ordinanza di vendita e nell'avviso che verrà predisposto si rimanda alle condizioni e modalità di svolgimento del procedimento di vendita di cui alle *CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA NUOVO RITO aggiornate al marzo 2021*;

B) Gestore della Vendita

autorizzare il conferimento dell'incarico a Zucchetti Software Giuridico srl quale gestore telematico della vendita mediante piattaforma telematica www.fallcoaste.it al costo di euro 300 (trecento + IVA) ad aggiudicazione;

C) Pubblicità.

autorizzare l'adempimento degli obblighi pubblicitari mediante:

- pubblicità sul **Portale Nazionale delle Vendite Pubbliche - PVP** come previsto per legge a cura della scrivente, previa anticipazione dei costi di caricamento (euro 100 per lotto);
- pubblicità nei termini previsti dall'art. 490, 2° co c.p.c.: avviso di vendita, perizia, planimetria e foto sui siti internet di cui al DM 31.10.2006;
- pubblicità ex art. 490, 3° comma c.p.c. su **Il Corriere della Sera – ed. regionale**, quotidiano cartaceo a diffusione nazionale;

D) Trasferimento della proprietà.

autorizzare il trasferimento della proprietà mediante **atto notarile**, previa acquisizione da parte del Giudice Delegato di ordine di cancellazione ex art. 108 L.F. delle trascrizioni gravanti sui beni, con onorari notarili a carico della procedura fallimentare in conformità alla circolare CONDIZIONI GENERALI VENDITA CURATORE AGGIORNATE AL MARZO 2021.

Si allegano in copia:

- 1) perizia Geom. Bonanzinga;
- 2) denuncia-querela carabinieri di Broni del 5.5.2023;
- 3) nota informativa al GD su furto;
- 4) visura CCIAA società offerente;
- 5) offerta Lotto Uno;
- 6) offerta Lotto Due.

Milano, 1 giugno 2023

*Fallimento n. 273/2019
LIFTEX S.r.l.
Il Curatore
Avv. Monica Bellani*

