

TRIBUNALE DI MILANO

Sezione Seconda Civile

Fallimento

n. 322/2021 R.G.

sentenza n. 332 in data 30 aprile 2021

Giudice delegato

dott. Luca Giani

Curatore

avv. Salvatore Sanzo

Comitato dei creditori

non costituito

P.E.C.

f322.2021milano@pecfallimenti.it

P.D.L.

* * *

PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE

* * *

amministratore

.- Rapporti giuridici e giudizi pendenti

euro 1.509.953,00.

5 .- Patrimonio

5.2.- Beni immobili

5.2.1.- La società fallita è titolare di immobili nei Comuni di Olbia, di Sondrio e di Milano, come emerge dalle risultanze ottenute dalla visura catastale (doc. n. 3), dal verbale di affidamento dei beni sequestrati al custode giudiziario (doc. n. 4) e dalla relazione ex art. 36 D.Lgs. n. 159/11 del 25 marzo 2020 redatta dall'amministratore giudiziario dott.ssa Spada (doc. n. 6), riassunte nella seguente tabella:

immobili					
Olbia, località San Pantaleo					
<u>n.</u>	<u>fooglio</u>	<u>particella</u>	<u>sub.</u>	<u>classe</u>	<u>consistenza</u>
1	11	1	1	A/7	7,5 vani
2	11	1264	1	A/2	3 vani
3	11	1265	1	F/3	/
4	11	2	/	A/7	4 vani
5	11	1	2	A/7	2 vani
Sondrio, in via Valeriana n. 20					
<u>n.</u>	<u>fooglio</u>	<u>particella</u>	<u>sub.</u>	<u>classe</u>	<u>consistenza</u>
6	30	321	/	C/6	217 mq.
7	30	305	6	A/7	25 vani
8	30	299	/	incolto produttivo	840 m.
9	30	300	/	incolto produttivo	225 m.
10	30	301	/	vigneto	1061 m.
11	30	302	/	vigneto	234 m.
Sondrio, in via Don Luigi Guanella					
<u>n.</u>	<u>fooglio</u>	<u>particella</u>	<u>sub.</u>	<u>classe</u>	<u>consistenza</u>
12	52	100	39	D/6	345 mq.
Milano, in via Govone n. 83					
<u>n.</u>	<u>fooglio</u>	<u>particella</u>	<u>sub.</u>	<u>classe</u>	<u>consistenza</u>
13	219	385	728	C/2	9 mq.

5.2.2.- Con riferimento agli **immobili situati a Olbia, località San Pantaleo**, gli stessi risultano oggetto di pignoramento immobiliare eseguito in data antecedente alla dichiarazione di fallimento su richiesta di _____, creditore ipotecario procedente): è stata incardinata una procedura esecutiva presso il Tribunale di Tempio Pausania al n. R.G.E. 59/2015, ad oggi pendente, stante talune difficoltà insorte nella sua coltivazione².

² In relazione alla detta procedura si evidenzia per completezza che:

- il valore degli immobili è stato stimato nel 2017 in euro 2.000.000,00;
- sono emerse molteplici criticità che hanno sospeso le operazioni di vendita (doc. n. 7);
- nel 2020, il Giudice dell'esecuzione, ritenuto necessario agire per la risoluzione di un contratto di locazione stipulato tra _____ (locatore che successivamente, in data 2 agosto 2013, ha venduto gli immobili in questione a _____ (conduttore) della durata di 30 anni (con inizio in data 28 febbraio 2013 e con termine al 28 febbraio 2043) che insiste sul bene, ha nominato - quale legale per la risoluzione di tale contratto l'avv.

Il sottoscritto ha già ottenuto l'autorizzazione all'abbandono del predetto bene ma è in corso di perfezionamento un accordo transattivo con Ifis che consente la definizione tanto del giudizio di opposizione allo stato passivo quanto della pendenza dell'esecuzione, motivo per cui verrà depositata integrazione dell'autorizzazione per definire i termini della transazione.

5.2.3.- L'immobile situato a Sondrio in via Valeriana n. 20 è una villa unifamiliare composta da piano interrato (con locale ad uso autorimessa e locali di servizio), tre piani fuori terra e terreno circostante.

La villa è stata pignorata in data antecedente alla dichiarazione di fallimento, su richiesta della _____ (creditore ipotecario procedente): è stata incardinata una procedura esecutiva presso il Tribunale di Sondrio al n. R.G.E. 137/2012.

In relazione alla detta procedura si può qui evidenziare che:

- il valore dell'immobile, stimato nel 2013, è pari ad euro 1.522.629,75;
- dopo tre vendite andate deserte, il cui ultimo prezzo posto a base d'asta è stato di **euro 856.500,00**, la procedura esecutiva è stata sospesa: con provvedimento emesso in data 5 febbraio 2020, il Giudice

-
- _____ stante l'opponibilità dello stesso alla procedura esecutiva e l'occupazione del compendio pignorato dalla parte esecutata, e non dal conduttore _____ (doc. n. 8);
 - con provvedimento del 12 aprile 2021, il Giudice dell'esecuzione ha respinto l'istanza di sospensione del giudizio avanzata dalla Amministrazione Giudiziaria di _____ e ha rimesso gli atti al delegato alla vendita per l'attività di sua competenza (doc. n. 9);
 - con ordinanza del 6 giugno 2022, il Giudice dell'esecuzione ha fissato udienza per il 18 ottobre 2022 per la comparizione delle parti per le "_____ determinazioni in ordine alla prosecuzione della procedura esecutiva, stante anche l'opportunità di attendere le determinazioni degli organi della procedura fallimentare anche in ordine alla natura fondiaria del credito, nonché le determinazioni del medesimo creditore fondiario in ordine alla volontà di proseguire l'esecuzione individuale ex art 41 Tub in pendenza di fallimento" (doc. n. 10).

dell'esecuzione ha confermato la sospensione della procedura esecutiva - già disposta dal precedente Giudice in data 8 febbraio 2018 - in virtù del sequestro penale degli immobili in questione (doc. n. 12 e n. 13).

Atteso lo stato di avanzamento della procedura esecutiva nonché il dissequestro dei beni intestati a _____ si reputa opportuno intervenire in questo giudizio di esecuzione e presentare un'istanza di revoca della sospensione della procedura, per dare impulso ad una nuova asta e, infine, per apprendere le somme ricavate dalla vendita immobiliare ai fini di una loro distribuzione, secondo le regole del riparto, previa verifica del passivo in sede concorsuale.

Al tal fine, con l'approvazione del presente Programma di liquidazione, il sottoscritto chiede di essere autorizzato ad intervenire e a presentare un'istanza di revoca della sospensione dell'esecuzione immobiliare pendente innanzi al Tribunale di Sondrio e rubricata al n. R.G.E. 137/2012 con il patrocinio dell'**avv.** _____, la quale si è resa disponibile ad accettare l'incarico e ad uniformarsi ai criteri sulle liquidazioni dei compensi in vigore presso la Sezione fallimentare (doc. n. 14).

5.2.4.- L'immobile situato a Sondrio in via Don Luigi Guanella è un locale di 345 mq. sito al piano seminterrato adibito ad attività sportive con fini di lucro composto da ingresso, reception, ufficio, spogliatoi femminili e maschili dotati di docce e servizi e quattro ampie aree per le attività fisiche.

L'immobile è stato pignorato in data antecedente alla dichiarazione di fallimento su richiesta del _____ (creditore chirografario - doc. n. 15 e n. 16): è stata incardinata una

procedura esecutiva presso il Tribunale di Sondrio al n. R.G.E. 163/2013 - nell'ambito del quale il perito nominato ha stimato nel 2013 il valore di vendita del bene pari ad **euro 322.375,00** - ed attualmente risulta sospesa (doc. n. 17).

Atteso lo stato di avanzamento della procedura esecutiva nonché il dissequestro dei beni intestati ; si reputa opportuno intervenire anche in questo giudizio di esecuzione e presentare un'istanza di revoca della sospensione della procedura, per dare impulso alla vendita ed infine per apprendere le somme ricavate dalla vendita immobiliare ai fini di una loro distribuzione, secondo le regole del riparto, previa verifica del passivo in sede concorsuale.

Al tal fine, con l'approvazione del presente Programma di liquidazione, il sottoscritto chiede di essere autorizzato ad intervenire e a presentare un' istanza di revoca della sospensione dell'esecuzione immobiliare pendente innanzi al Tribunale di Sondrio e rubricata al n. R.G.E. 163/2013 con il patrocinio dell' , la quale si è resa disponibile ad accettare l'incarico e ad uniformarsi ai criteri sulle liquidazioni dei compensi in vigore presso la Sezione fallimentare (doc. n. 14).

5.2.5.- L'**immobile situato a Milano in via Govone n. 83** è un locale di 9 mq. adibito a portineria ove risultavano presenti i contatori condominiali ed è attualmente in uso dal personale delle pulizie del condominio. Dall'esame della perizia estimativa redatta nel 2016 dall'architetto) nominato dal Tribunale di Milano nell'ambito di una procedura esecutiva n. R.G.E. 2785/2014 (definita in data 1° febbraio 2021), è emerso che tale unità immobiliare è stata

dissequestrato, si procede alla verifica della consistenza di tali beni (al fine di valutare formale acquisizione all'attivo fallimentare mediante inventario) con l'ausilio dell'I.V.G. di Sondrio che sarà successivamente incaricato per la vendita, previa autorizzazione del Giudice delegato.

condotte delittuose (tra cui reati fiscali) perpetrati per mezzo di altri enti.

di una possibile azione risarcitoria (amministratore formale, moglie del

di

società fallita nei confronti di propri clienti. La società, per vero, in

7.- Conclusioni e richiesta autorizzazioni

Alla luce di quanto sopra esposto, il sottoscritto, allo stato, chiede di essere autorizzato:

- ad intervenire nelle procedure esecutive immobiliari e a presentare un'istanza di revoca della sospensione dei giudizi rubricati ai n. R.G.E. 137/2012 e 163/2013, pendenti innanzi al Tribunale di Sondrio, con il patrocinio dell' _____ ;
- a nominare l'I.V.G. di Sondrio per la verifica della consistenza dei beni mobili presenti presso l'immobile situato a Sondrio in via Don Luigi Guanella e per l'esecuzione del relativo inventario;

con l'assistenza dell'avv. _____

estratto perizia estimativa redatta nel 2016 di

Con osservanza.

Milano, 30 settembre 2022

Il Curatore
Salvatore Sanzo



avv. Salvatore Sanzo

LCA STUDIO LEG

Via della Moscova, 18 – 20121 Milano
Tel. 02/7788751 – Fax 02/76018478
e-mail: salvatore.sanzo@lcalex.it