

TRIBUNALE DI MILANO

Sezione seconda civile

integrazione  
PDL

Fallimento

n. 322/2021 R.G.

sentenza n. 332 in data 30 aprile 2021

Giudice delegato dott. Luca Giani

Curatore avv. Salvatore Sanzo

Comitato Creditori non costituito

P.E.C. f322.2021milano@pecfallimenti.it

\* \* \*

***INTEGRAZIONE/MODIFICA AL  
PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE***

\* \* \*

- con provvedimento in data 18 ottobre 2022 (doc. 1) l'Ill.mo Giudice delegato ha approvato il Programma di liquidazione, nell'ambito del quale il sottoscritto Curatore ha dato evidenza – *inter alia* - della consistenza del compendio immobiliare della fallita;
- in particolare, Valeriana20 è titolare di beni immobili siti presso i Comuni di Olbia, Sondrio e Milano (doc. 2), riassunti nella tabella di seguito riportata:

<b>Immobili</b>					
<b>Olbia, località San Pantaleo</b>					
<u>n.</u>	<u>foglio</u>	<u>particella</u>	<u>sub./partita</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
<b>Sondrio, in via Valeriana n. 20</b>					
<u>n.</u>	<u>foglio</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	9071	incolto produttivo	840 m.
9	30	300	9071	incolto produttivo	225 m.
10	30	301	/	vigneto	1061 m.
11	30	302	9071	vigneto	234 m.
<b>Sondrio, in via Don Luigi Guanella 5/B</b>					
<u>n.</u>	<u>foglio</u>	<u>particella</u>	<u>sub.</u>	<u>classe</u>	<u>consistenza</u>
12	52	100	39	D/6	345 mq.
<b>Milano, in via Govone n. 83</b>					
<u>n.</u>	<u>foglio</u>	<u>particella</u>	<u>sub.</u>	<u>classe</u>	<u>consistenza</u>
13	219	385	728	C/2	9 mq.

Vista la consistenza del compendio immobiliare, per comodità espositiva, si riportano di seguito distinti paragrafi relativi a ciascun lotto:

## **1. Beni immobili Comune di Olbia, località San Pantaleo**

Come dato atto con istanza n. 6 e n. 9 depositate in atti, i beni immobili che costituiscono il compendio immobiliare sito in Olbia sopraindicati sono stati oggetto di un accordo transattivo che ha portato la Curatela a rinunciare all'acquisizione all'attivo di suddetti beni, previa autorizzazione del Giudice delegato ai sensi dell'art. 104-ter, 8° comma, L. Fall.

Pertanto, tali beni non saranno oggetto di liquidazione da parte del Fallimento.

## **2. Beni immobili siti presso il Comune di Sondrio**

Con riferimento a tali beni si sottolinea che, in data 16 novembre 2022, la curatela ha eseguito un sopralluogo (doc. 3), di concerto con l'Istituto Vendite Giudiziarie di Sondrio e, in particolare presso:

- la palestra di via Don Luigi Guanella n. 5/B;
- la villa di via Valeriana n. 20.

L'attività sopraindicata è stata svolta al fine di poter:

- constatare lo stato effettivo dei beni immobili;
- valutare la strategia di liquidazione più opportuna

Si anticipa che per tutti i beni immobili siti presso il Comune di Sondrio, la curatela ha richiesto la collaborazione dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Sondrio (I.V.G.) – già custode dei beni in sede di procedura esecutiva - al fine di stimare gli interventi necessari per la vendita dei singoli beni immobili e di individuare il valore effettivo dei macchinari da palestra contenuti nell'immobile di via Don Guanella n. 5/B.

All'esito di tale sopralluogo ed eseguite le valutazioni del caso, di concerto con I.V.G., il sottoscritto Curatore **ritiene opportuno liquidare sia i beni immobili che mobili tramite asta competitiva ai sensi dell'art. 107 L. Fall.,**

A tal proposito, si comunica altresì che I.V.G. si è reso disponibile per lo svolgimento di tutte le attività necessarie alla pubblicazione e alla gestione della procedura competitiva di vendita dei beni immobili e ha altresì indicato una proposta economica (doc. 4) per lo svolgimento di tutte le attività finalizzate alla vendita come di seguito riportata:

- gestione vendita beni immobili, 6% + Iva a carico acquirente. In tale compenso sono da intendersi inclusi, gestione vendite telematiche, costi pubblicitari, visite con pubblico, costi energia elettrica;
- costi trasferimenti di proprietà a carico acquirente del singolo lotto;
- nessun costo a carico della procedura.

### **2.1 La palestra di via Don Luigi Guanella n. 5/B**

Per quanto riguarda la palestra, la stessa si trova in condizioni normali, allestita con tutti gli attrezzi e i macchinari che sono stati trovati al suo interno.

Anche alla luce di un confronto con I.V.G., il sottoscritto Curatore ritiene di procedere con una vendita competitiva dell'immobile distinta da quella relativa alle attrezzature in esso contenute (di cui al paragrafo n. 3).

Con riferimento al valore base d'asta, il sottoscritto rileva che in sede esecutiva era stata redatta una perizia nel 2015 che riferiva un valore immobiliare pari ad euro 321.975,00 (doc. 5).

Il sottoscritto reputa opportuno evitare di procedere ad una nuova perizia, in considerazione del fatto che i) il Fallimento non dispone di liquidità alcuna e ii) la liquidazione degli immobili è diventata questione urgente; pertanto, chiede di

essere autorizzato a procedere con una vendita a valori pari al valore di perizia, ovvero pari ad euro 321.975,00, con eventuale abbattimento del 25% per ogni tornata d'asta e fino ad un massimo di tre tornate consecutive.

A tal fine, il sottoscritto intende affidare tutte le attività relative alla pubblicità di legge e alla gestione della vendita competitiva ad I.V.G. di Sondrio, accettandone il relativo preventivo che, come detto, non pone a carico della Procedura alcun esborso.

## **2.2 La villa di via Valeriana n. 20**

Con riferimento al bene immobile sito in via Valeriana n. 20, – consistente in una villa indipendente – a seguito del sopralluogo svolto in data 16 novembre 2022, si può attestare che vi sia stato un deterioramento dello stato dell'immobile.

Anche alla luce di un confronto con I.V.G., il sottoscritto Curatore ritiene di procedere con una vendita competitiva dell'immobile,

Tuttavia, si ritiene che al fine di instaurare una procedura di vendita che possa auspicabilmente avere un esito positivo sarebbe opportuno eseguire alcune attività funzionali ad aumentare l'appetibilità del bene (come, ad esempio, potatura di alcune piante più invadenti, sistemazione del giardino, riordino dei locali nei quali si è accumulato molto sporco, muffa e polvere).

A tal fine, I.V.G. si è reso disponibile ad eseguire tali interventi – che sono stati stimati all'incirca in euro 5.000,00 oltre IVA ed oneri aggiuntivi – anticipandone la relativa spesa, che sarebbe rimborsata dal Fallimento a seguito dell'aggiudicazione.

In tal modo l'I.V.G. sarebbe in grado di mostrare l'immobile ad eventuali soggetti interessati i quali, senza interventi di ripristino, non sarebbero neppure interessati a visionare l'immobile.

Si ritiene che l'importo di euro 5.000,00 preventivato da I.V.G. sia congruo con riferimento allo stato attuale dell'immobile e alle attività da porre in essere: come emerge dalle fotografie allegate sub doc. 3 la villa è in completo stato di

abbandono da anni, con vegetazione incolta e problemi lievi di infiltrazioni a causa della vicinanza alla roccia montuosa (bisogna, infatti, considerare che la villa è costruita ai piedi della montagna, tanto che nei locali tecnici ispezionati il muro altro non è che roccia viva che traspira, con conseguenti problemi di umidità e muffa).

In particolare, l'importo di euro 5.000,00 deve reputarsi congruo in considerazione del fatto che esso, forfettariamente determinato, deve essere rapportato all'effettivo intervento che deve essere posto in essere, dal momento che si tratta di sistemare il verde di più di 800 mq di giardino (tagliando l'erba e potando le piante che ormai hanno invaso il passaggio tra la villa e la piscina, rendendo pericoloso l'attraversamento) e di eseguire interventi di pulizia e di contenimento dell'umidità di una villa di oltre 200 mq.

Anche in questo caso, il sottoscritto reputa opportuno:

- evitare di procedere ad una nuova perizia, chiedendo di essere autorizzato a procedere con una vendita a valori pari all'ultimo esperimento di vendita registrato in sede esecutiva, pari ad euro 856.500,00 (doc. 6),
- affidare tutte le attività relative alla pubblicità di legge e alla gestione della vendita competitiva ad I.V.G. di Sondrio, accettandone il relativo preventivo che, come detto, non pone a carico della Procedura alcun esborso, nemmeno con riferimento alle attività di ripristino dell'immobile.

### **3. Attrezzature e macchinari da palestra**

Al fine di individuare la consistenza patrimoniale dei beni in oggetto, il sottoscritto Curatore ha chiesto all'I.G.V. di stimare il valore delle attrezzature da palestra ubicate presso l'immobile di via Don Luigi Guanella 5/B.

In data 17 gennaio 2023, il sottoscritto ha ricevuto da I.G.V. la stima delle attrezzature da palestra, le quali sono state valutate complessivamente in **euro 10.325,00** (doc. 7).

Trattasi di n. 39 macchinari funzionali allo svolgimento di differenti esercizi fisici, beni che si trovano in buono stato e di cui si riporta una tabella riepilogativa con l'aggiunta dei singoli valori stimati:

<b>Attrezzatura</b>	<b>Stima</b>
Pedana vibrante Dunlop	180,00 €
Tapis roulant Technogym - Run 600 XT Pro	850,00 €
Tapis roulant Technogym - Run 600 XT Pro	850,00 €
Tapis roulant Technogym - Exite	680,00 €
Tapis roulant Tunturi - T85	570,00 €
Ellittica Technogym	370,00 €
Bike Technogy, - XT Pro 600	430,00 €
Bike Technogy, - XT Pro 600	430,00 €
Pulley Technogym	230,00 €
Vertical Row Technogym	230,00 €
Lat Machine Technogym	230,00 €
Leg Press Technogym	420,00 €
Rastrelliera portamanubri con manubri	360,00 €
Macchina per contrazioni addominali Gervasport	370,00 €
Macchina adduttori Technogym	220,00 €
Macchina adduttori Technogym	220,00 €
Sitting Leg Curl R.O.M. Technogym	230,00 €
Macchina pettorali Technogym	280,00 €
Chest Press Technogym	280,00 €
Macchina pettorali Gevasport	350,00 €
Leg Extention Technogym	320,00 €
Leg Curl Technogym	210,00 €
Leg press Disc Loading Technogym	210,00 €
Standing Gluteus Technogym	250,00 €
Panca addominali	10,00 €
Colonna con dischi	20,00 €
Due pungiball Fitboxing	30,00 €
Due colonne con dischi + manubrio	35,00 €
Panca sollevamento Technogym con aste e dischi	120,00 €
Colonna con dischi	25,00 €
Panca sollevamento Technogym con aste e dischi	90,00 €
Panca Technogym	50,00 €
Cross Over Cables Technogym	330,00 €
Colonna con dischi	35,00 €
Macchina sollevamenti	110,00 €
Ercolina Technogym	180,00 €
Panca addominali	10,00 €
Shoulder press	430,00 €
Attrezzo per trazione da soffitto	80,00 €

Totale	10.325,00 €
--------	-------------

La curatela ritiene che tali beni, oltre a dover essere venduti disgiuntamente dall'immobile presso cui sono ubicati, dovrebbero essere venduti singolarmente, costituendo un lotto per ciascun attrezzo, ossia n. 39 lotti.

La vendita atomistica dei beni si ritiene essere la soluzione migliore poiché:

- trattasi di beni di seconda mano e di non ultima generazione, seppur in buone condizioni;
- vi sarebbe la difficoltà – secondo quanto riferito da I.G.V. - ad individuare un'unica figura intenzionata ad acquistare un numero così importante di attrezzi; infatti, gli unici soggetti potenzialmente interessati a tali beni potrebbero essere titolari di palestre o di centri sportivi; tuttavia, si ritiene che in caso di attività professionale nessun operatore del settore sarebbe interessato a comprare un numero così ingente di prodotti che hanno più di sette anni;
- vi sarebbe maggiore probabilità di attrarre più interessati vendendo i beni atomisticamente.

Anche in questo caso, il sottoscritto reputa opportuno affidare tutte le attività relative alla pubblicità di legge e alla gestione della vendita competitiva ad I.V.G. di Sondrio, accettandone il relativo preventivo che non prevede oneri a carico della Procedura ma unicamente il riconoscimento del 10% + Iva a carico acquirenti (intendendosi inclusi in tale percentuale tutti i costi di gestione delle vendite telematiche, i costi pubblicitari, i compensi per le visite con gli interessati e la successiva consegna dei beni agli aggiudicatari), con eventuale abbattimento del 25% per ogni tornata d'asta e fino ad un massimo di tre tornate consecutive.

#### **4. Bene immobile sito presso il Comune di Milano**

**5. Trascrizione della sentenza di Fallimento sugli immobili della  
Procedura oggetto di liquidazione**

tutto ciò premesso, il sottoscritto, nelle sue qualità di Curatore

**chiede**

alla S.V. Ill.ma di essere autorizzato a:

1. modificare quanto previsto nel Programma di liquidazione al fine di

procedere alla vendita per mezzo di aste competitive ai sensi dell'art. 107 L.

Fall. dei seguenti beni:

- a. bene immobile sito presso il Comune di Sondrio, in via Don Luigi Guanella n. 5/B, iscritto al catasto dei Fabbricati del Comune di Sondrio, foglio 52 particella 100 sub. 39, categoria D/6 con prezzo base pari al valore di perizia, ovvero pari ad euro 321.975,00;
- b. bene immobile sito presso il Comune di Sondrio, in via Valeriana 20 ed identificabile tramite i seguenti riferimenti:
  - i. al Catasto Fabbricati a:
    1. Fg. 30 particella 305 sub. 6 (ex subb. 3, 4 e 5 già subb. 1 e 2), categoria A/7;
    2. Fg. 30 particella 321, categoria C/6;
  - ii. al Catasto Terreni al:

1. Fg. 30 particella 299 (ex 295), incolto produttivo, superficie 840;
2. Fg. 30 particella 300 (ex 295), incolto produttivo, superficie 225;
3. Fg. 30 particella 301 (ex 297), vigneto, superficie 1061;
4. Fg. 30 particella 302 (ex 297), vigneto, superficie 234;

con prezzo base pari all'ultimo esperimento di vendita registrato  
ovvero ad euro 856.500,00;

- c. n. 39 beni e attrezzature da palestra attraverso una liquidazione atomistica dei lotti indicati in narrativa per il complessivo valore di base pari ad euro 10.325,00;

tutti con eventuale abbattimento del 25% per ogni tornata d'asta e fino ad un massimo di tre tornate consecutive;

2. nominare ai sensi dell'art. 104-ter, 4° comma, L. Fall. l'Istituto Vendite Giudiziarie di Sondrio, per il tramite del legale rappresentante dott. Gian Luigi Naritelli (C.F. NRTGLG63B05I829S), per lo svolgimento di tutte le attività di pubblicazione e di vendita telematica, e dunque, accettando il relativo preventivo, che sarà a carico dell'aggiudicatario, di tutti i beni, sia immobili che mobili, che saranno oggetto di vendita come da autorizzazione richiesta al precedente punto 1;
3. nominare ai sensi dell'art. 104-ter, 4° comma, L. Fall. l'Istituto Vendite Giudiziarie di Sondrio, per il tramite del legale rappresentante dott. Gian Luigi Naritelli (C.F. NRTGLG63B05I829S), per lo svolgimento delle attività di ripristino della villa in Sondrio, accettando il preventivo pari ad euro 5.000,00 oltre IVA ed oneri aggiuntivi che saranno sostenuti dalla Procedura all'esito dell'aggiudicazione dell'immobile;
- 4.

Si depositano in copia i seguenti documenti:

1. approvazione Programma di liquidazione;
2. visura catastale;
3. verbale sopralluogo beni immobili siti a Sondrio;
4. preventivo IVG Sondrio;
5. perizia
6. avviso vendita
7. stima beni ed attrezzature ubicati in Via Don Guanella n. 5/B;
- 8.
- 9.

Milano, 15 febbraio 2023

Il Curatore

Salvatore Sanzo



avv. Salvatore Sanzo  
LCA STUDIO LEGALE  
Via della Moscova, 18 – 20121 Milano  
Tel. 02/7788751 – Fax 02/76018478  
e-mail: [salvatore.sanzo@lcalex.it](mailto:salvatore.sanzo@lcalex.it)