

il Giudice Delegato,
vista l'istanza depositata dal Curatore;
ritenuta l'istanza meritevole di accoglimento
Autorizza

14/11/2024

TRIBUNALE DI IVREA

Sezione Fallimentare

INTEGRAZIONE AL PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE

EX ART. 104-TER, L.F.

FALLIMENTO [REDACTED] n. 15/2022

Giudice Delegato Dr.ssa Federica LORENZATTI

Ill.mo Sig. Giudice Delegato,
nella mia qualità di Curatore del fallimento,

PREMESSO

- che in data 18.11.2022 lo scrivente depositava il programma di liquidazione;
- che veniva indicato che "la procedura non è proprietaria di beni immobili ma è titolare di due contratti di leasing";
- che il contratto di leasing n. 305671 veniva sciolto non essendo conveniente per la procedura il relativo subentro;
- che il secondo immobile, oggetto di leasing n. 55043 e sito nel Comune di Parella, valutata la convenienza per la procedura, è stato riscattato in data 17 maggio 2024, dopo le valutazioni di natura tecnica da parte del Geom. Fumagalli, perito della procedura;
- che il Comune di Parella, con molto ritardo a causa del periodo di aspettativa del responsabile dell'Ufficio Tecnico, ha regolarizzato le criticità tecniche catastali rilevate, rilasciando il certificato di conformità;
- che in data 14 ottobre 2024 il perito estimatore ha depositato il proprio elaborato stimando il suddetto immobile in euro 415.058,50;
- che non è stato possibile costituire il comitato dei creditori a causa dello scarso numero di domande di insinuazione presentate;



tutto ciò premesso, a norma dell'art. 104-ter, co. 1, l. f., sottopongo all'approvazione della S.V. Ill.ma la seguente INTEGRAZIONE AL PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE, con l'impegno ad integrarne i punti che - a giudizio della S.V. Ill.ma - meritino un chiarimento.

ATTIVO FALLIMENTARE



Attivo immobiliare e modalità della vendita

L'attivo immobiliare è rappresentato dall'immobile che è stato oggetto di riscatto in data 17.05.2024.

Le unità immobiliari di cui si tratta, sono parte di un maggior compendio denominato "Villa Sereno" costituito anche da porzioni estranee alla procedura fallimentare. In particolare si tratta di villa isolata e libera ai quattro lati, residenza di storica formazione ubicata sul pendio della zona collinare in Comune di Parella. Il fabbricato è stato interessato da recenti interventi di ristrutturazione e recupero, in parte ultimati ed in parte da ultimare. Il compendio si disloca su più livelli così organizzati :



- al piano seminterrato: un'ampia cantina;
- al piano terra: vari locali destinati (dal punto di vista catastale) a n. 3 uffici, archivio, ingresso, cucina, lavanderia, servizi igienici, serra solare, scala di collegamento, intercapedine areata, porzione di terrazza e area pertinenziale esterna esclusiva in parte libera ed in parte piantumata;
- al piano ammezzato: ufficio e ripostiglio oltre a porzione di deposito e porzione di altro servizio igienico;
- al primo piano: n. 3 uffici, n. 2 servizi igienici, archivio e vano scala;
- parte del piano primo e l'intero piano secondo sono attualmente in fase di ristrutturazione.

L'immobile è censito al catasto dei fabbricati del Comune di Parella come segue:

- foglio n. 1 particella n. 18 sub. n. 14 cat. A/10, vani 13,5, mq 473, r.c. 1.882,49;
- foglio n. 1 particella n. 18 sub. n. 15 cat. C/2, mq 62, r.c. 59,50;
- foglio n. 1 particella n. 18 sub. n. 16 cat. C/2, mq 22, r.c. 22,31;
- foglio n. 1 particella n. 18 sub. n. 17 bene comune non censibile;
- foglio n. 1 particella n. 18 sub. n. 18 cat. F/4;
- foglio n. 1 particella n. 18 sub. n. 19 cat. F/4;
- foglio n. 1 particella n. 18 sub. n. 20 bene comune non censibile, disimpegno comune ai sub. 18 e 19;
- foglio n. 1 particella n. 18 sub. n. 21 bene comune non censibile, corte comune a tutti i sub.;
- foglio n. 1 particella n. 22 sub. n. 18 bene comune non censibile, area verde comune a tutti i sub.;

Il valore dell'immobile è stato stimato dal perito della procedura in € 415.058,50.

Lo scrivente intende procedere con la vendita, in un UNICO LOTTO, innanzi a sé mediante procedura competitiva telematica asincrona avvalendosi di astetelematiche.it quale gestore della vendita.

L'avviso di vendita sarà pubblicato oltre che sul PVP, sul sito www.astegiudiziarie.it e su un quotidiano locale.

Il primo esperimento di vendita assumerà come prezzo base quello individuato dal perito della procedura e pari ad € 415.058,50. Nel caso in cui dovesse risultare infruttuoso, il Curatore darà corso ad ulteriori n. 3 tentativi con ribasso del prezzo base

del 25% rispetto al tentativo precedente. Qualora tutti i tentativi di vendita dovessero risultare deserti lo scrivente riferirà al G.D. prima di procedere con ulteriori vendite.

Collaborazioni

Lo scrivente Curatore si è avvalso della collaborazione dei seguenti professionisti:

- Geom. Riccardo Fumagalli, Perito Stimatore della procedura
- [REDACTED] Legale della procedura

Conclusioni

Tutto ciò premesso, a norma dell'art. 104-ter, ultimo comma, L.F.

chiedo

che la S.V. Ill.ma, voglia autorizzare l'esecuzione degli atti ad esso conformi, ed in particolare, procedere con procedure competitive ex art. 105-107 l.f. dei beni che fanno parte dell'attivo e precisamente l'immobile sito in Parella.

Nell'assicurare la S.V. Ill.ma che la liquidazione si svolgerà con la massima informazione e pubblicità possibile e che ogni significativa variazione al presente programma sarà oggetto di uno specifico supplemento da sottoporre all'approvazione ai sensi dell'art. 104-ter, 5° comma, porgo, con rispetto, i migliori saluti.

Vercelli, 13.11.2024

Il Curatore

Dott. Luigi Tarricone

