

Roberta Caviglia
Dottore Commercialista
Largo F. Richini n. 2/a, 20122 Milano
Tel. 02/76014792 fax 02/56562083
E – mail : robertacaviglia@studiocaviglia.it

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI MILANO

SEZIONE II - LIQUIDAZIONI GIUDIZIALI

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE RIMEMBRANZE SRL

N. 511/2023 – GIUDICE DELEGATO DOTT. SSA CATERINA MACCHI

CURATORE DOTT.SSA ROBERTA CAVIGLIA

* * *

INTEGRAZIONE PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE EX ART. 213 CCII

VERSATO IN ATTI IN DATA 19.2.2024

La sottoscritta Dott.ssa Roberta Caviglia, con studio in Milano, Largo F. Richini n. 2/a , Curatore della Liquidazione Giudiziale in epigrafe , dichiarata con sentenza n. 638 del 26 ottobre 2023, comunicata in data 27 ottobre 2023

PREMESSO

- che a norma dell' art. 213 comma 7 CCII , entro sessanta giorni dalla redazione dell'inventario e in ogni caso non oltre centocinquanta giorni dalla sentenza dichiarativa dell'apertura della liquidazione giudiziale, il Curatore predispone un programma di liquidazione che trasmette al Giudice Delegato per l'approvazione, in assenza del Comitato dei Creditori;

- che il curatore in data 19.2.2024 depositava alla S.V. III. ma per l' approvazione , il Programma di Liquidazione ex art. 213 CCII (doc. n. 1) , che si rende necessario integrare .

Con la presente il curatore sottopone alla S.V. III.ma la seguente

Roberta Caviglia
Dottore Commercialista
Largo F. Richini n. 2/a, 20122 Milano
Tel. 02/76014792 fax 02/56562083
E – mail : robertacaviglia@studiocaviglia.it

INTEGRAZIONE DEL PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE

che integra quello precedentemente depositato ed espone :

1. **Attivo immobiliare**

Come rappresentato, Rimembranze srl è proprietaria delle unità immobiliari site a Milano, Viale Rimembranze di Lambrate n. 27 , già oggetto di esecuzione R.G. 516/2021. Rimembranze risulta eseguita in qualità di **terza proprietaria** di beni ipotecati a garanzia di un credito vantato dalla precedente Fino 1 Securitisation srl verso la Milano Rimembranze srl . Di tale procedura esecutiva in data 30.5.2023 è stata disposta dal G.E. dott. ssa Rita Bottiglieri , la sospensione ex art. 54 c. 2 CCII a seguito della domanda di accesso alla procedura unitaria ex art. 40 CCII presentata dalla società in bonis, in pendenza della prima vendita fissata per il 23.5.2023, a prezzo di perizia ridotto del 25% . Non risultando depositata la proposta definitiva, e avendo il Tribunale di Milano dichiarato inammissibile la proposta di concordato e la decadenza delle misure protettive concesse, con istanza del 6.10.2023 Fino 1 Securitisation srl ha chiesto al G.E. di disporre la prosecuzione del procedimento esecutivo. A seguito dell' apertura della Liquidazione Giudiziale, la scrivente ha ritenuto improcedibile l' esecuzione immobiliare per quanto disposto dall' art. 201 del CCII , che prescrive la presentazione , mediante ricorso da trasmettere alla Pec della Procedura , della domanda di partecipazione al riparto delle somme ricavate dalla liquidazione dei beni compresi nella procedura ipotecati a garanzia di debiti

Roberta Caviglia
Dottore Commercialista
Largo F. Richini n. 2/a, 20122 Milano
Tel. 02/76014792 fax 02/56562083
E – mail : robertacaviglia@studiocaviglia.it

altrui. In tale situazione la curatela è intervenuta nella procedura esecutiva con l' avvocato Marco Moro Visconti ,al fine di fare dichiarare l' improcedibilità della stessa e si è in attesa dello scioglimento della riserva del G.E. disposto all' udienza del 22 febbraio 2024.

Pertanto la scrivente , in attesa delle disposizioni del G.E. ritiene opportuno depositare il seguente Programma di Liquidazione, ad integrazione di quello già versato in atti in data 19.2.2024.

2. Criteri e modalità di liquidazione dell' attivo immobiliare

Gli immobili oggetto di procedura esecutiva sono :

Roberta Caviglia
 Dottore Commercialista
 Largo F. Richini n. 2/a, 20122 Milano
 Tel. 02/76014792 fax 02/56562083
 E – mail : robertacaviglia@studiocaviglia.it

ubicazione	dati catastali	tipo bene	valutazione perito
Milano, V.le Rimembranze di Lambrate n. 27	fg. 279 particella 127 sub.702 ZC 3 cat. D/8 rendita € 4.276,00 fg. 279 particella 127 sub.736 ZC 3 cat. C/6 , classe 8 mq.13 rendita € 88,62 fg. 279 particella 127 sub.737 ZC 3 cat. C/6 , classe 8 mq.13 rendita € 88,62	LOTTO 1 locale commerciale e 2 posti auto	296.000,00
Milano, V.le Rimembranze di Lambrate n. 27	fg. 279 particella 127 sub.716 ZC 3 cat. C/2 , classe 4 mq.92 rendita € 171,05 fg. 279 particella 127 sub.727 ZC 3 cat. C/2 , classe 4 mq.6 rendita € 11,16	LOTTO 2 locale sottotetto + cantina	67.000,00
Milano, V.le Rimembranze di Lambrate n. 27	fg. 279 particella 127 sub.718 ZC 3 cat. C/2 , classe 4 mq.45 rendita € 83,67 fg. 279 particella 127 sub.722 ZC 3 cat. C/2 , classe 4 mq.4 rendita € 7,44	LOTTO 3 locale ad uso deposito + cantina	59.000,00
Milano, V.le Rimembranze di Lambrate n. 27	fg. 279 particella 127 sub.729 ZC 3 cat. C/6 , classe 8 mq.11 rendita € 74,99 fg. 279 particella 127 sub.730 ZC 3 cat. C/6 , classe 8 mq.10 rendita € 68,17	LOTTO 4 n.2 posti auto	30.500,00
Milano, V.le Rimembranze di Lambrate n. 27	fg. 279 particella 127 sub.733 ZC 3 cat. C/6 , classe 8 mq.9 rendita € 61,36	LOTTO 5 posto auto	18.500,00
Milano, V.le Rimembranze di Lambrate n. 27	fg. 279 particella 127 sub.728 ZC 3 cat. C/2 , classe 4 mq.9 rendita € 16,73 - cantina fg. 279 particella 127 sub.740 ZC 3 cat. A/3 , classe 5 mq.104, vani 4,5 rendita € 708,84 - appartamento	Lotto 6 appartamento + cantina	248.000,00
totale			719.000,00

La scrivente riterrebbe opportuno procedere alla vendita di tali beni con procedura competitiva da tenersi innanzi al Curatore. La tipologia della vendita sarebbe la vendita sincrona telematica (art. 21 DM 32/2015). Il numero dei tentativi di vendita da porre in essere nel corso del 2024 potrebbero essere due o tre (il primo da fissarsi entro maggio , il secondo tra luglio e settembre e il terzo entro dicembre 2024) con prezzo ribassato del 25% rispetto al precedente incanto per i lotti invenduti . Questa curatela, per ragioni di economicità procedurale e di speditezza, riterrebbe conveniente e opportuno acquisire le perizie redatte in sede esecutiva dall' arch. Mariangela Sirena , con studio in Milano, Largo V Alpini n. 1 e proporre in

Roberta Caviglia
Dottore Commercialista
Largo F. Richini n. 2/a, 20122 Milano
Tel. 02/76014792 fax 02/56562083
E – mail : robertacaviglia@studiocaviglia.it

vendita le unità immobiliari in sei lotti così come previsto dal perito , al prezzo base pari alla valutazione dell' esperto .

La curatela prevede di effettuare, oltre alla pubblicazione sul PVP , anche ulteriori pubblicità commerciale ad un prezzo convenzionato sui principali portali italiani di pubblicità quali www.immobiliare.it, www.idealista.it, www.casa.it, www.bakeca.it , www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it , www.rivistaastegudiziarie.it, www.canaleaste.it oltre alla pubblicazione di un trafiletto sul quotidiano La Repubblica , edizione Lombardia.

In sintesi , le condizioni di vendita potranno prevedere come le offerte dovranno pervenire solo telematicamente utilizzando la piattaforma Falco , con versamento di una cauzione pari al 10% del prezzo offerto che non potrà essere inferiore al prezzo base. Il saldo prezzo dovrà essere versato dall' aggiudicatario nel termine di 120 giorni dall' aggiudicazione. L' atto di vendita sarà stipulato dinanzi a Notaio di gradimento della procedura , con costi a carico dell' aggiudicatario, mentre la cancellazione delle iscrizioni pregiudizievoli saranno a carico della Procedura.

La curatela rappresenta di aver ricevuto un' offerta per l' acquisto in blocco degli immobili pari ad € 545.000,00.= di gran lunga inferiore rispetto alla valutazione degli asset effettuata dal perito, ma di poco superiore al prezzo base dell' asta fissata in sede esecutiva , sospesa dal GE. La scrivente riterrebbe, allo stato, non degna di accoglimento tale proposta poiché

Roberta Caviglia
Dottore Commercialista
Largo F. Richini n. 2/a, 20122 Milano
Tel. 02/76014792 fax 02/56562083
E – mail : robertacaviglia@studiocaviglia.it

precluderebbe l'ottenimento di offerte migliorative e determinerebbe una dilatazione dei tempi di vendita, dovendo la procedura ottenere un giudizio di congruità da un esperto prima di porre in vendita i beni in blocco. In ultimo si rappresenta come , allo stato, non essendo avvenuta alcuna vendita , non sia possibile conoscere il livello di gradimento da parte del mercato di tali immobili, situati in una zona (stazione Lambrate) oggetto di un ' importante riqualificazione urbanistica .

3. Azioni di responsabilità

Per quanto appurato da chi scrive, parrebbe ascrivibile all' amministratore unico , Riccardo Bareato , il ritardo nell' aver richiesto di accedere agli strumenti di risoluzione della crisi, con aggravio del passivo (spese condominiali, interessi sul mutuo ipotecario, Imu etc.) . Pertanto il curatore cercherà di ottenere una proposta di risarcimento del danno causato con il proprio operato , al fine di evitare l' alea , il costo e i tempi di un eventuale azione di responsabilità.

La scrivente Curatela ritiene che possa essere rispettato, allo stato, il termine di cui all' art. 213 , c. 5 CCII.

* * *

La scrivente Curatela, riservandosi di presentare un supplemento del programma di liquidazione, ove necessario, a norma dell'art. 213 c. 6 CCII

Roberta Caviglia
Dottore Commercialista
Largo F. Richini n. 2/a, 20122 Milano
Tel. 02/76014792 fax 02/56562083
E – mail : robertacaviglia@studiocaviglia.it

sottopone

all'approvazione della S.V. III. ma il programma di liquidazione , così come integrato, ai sensi dell'art. 213 CCII e rivolge rispettosa istanza affinché vengano autorizzati gli atti ad esso conformi.

Con Osservanza.

Milano, 8 marzo 2024

Il Curatore

(Dott. ssa Roberta Caviglia)

Allegati :

1. Programma di Liquidazione depositato in data 19.2.2024

