

DANIELA ORTELLI
Dottore Commercialista
Corso di Porta Vittoria 7 - 20122 Milano
Tel 0276008680 – Fax 0276003885
email: dortelli.mi@duseconsulting.com

TRIBUNALE DI ALESSANDRIA
Fallimento Idealcasa s.r.l.

Fall. R.G. 22/17

Giudice Delegato Dott. Michele Delli Paoli

Il contributo
unificato è stato
pagato in data
5.12.2019
Il Curatore
f.to Daniela Ortelli



ISTANZA PER L'AUTORIZZAZIONE AD AVVIARE LA VENDITA DEI TERRENI



Ill.mo Sig. Giudice Delegato,

la sottoscritta Daniela Ortelli, curatore del fallimento in oggetto

premessato che

- alla data di fallimento la procedura era proprietaria di immobili finiti (appartamenti e box), un immobile in costruzione e terreni;
- le perizie di stime dei fabbricati sono state depositate dall'arch. Andrea Carbone e dal dott. Luca Mensini mentre le perizie di stima dei terreni sono state redatte dall'ing. Ernesto Ghelfi;
- per evitare la contrazione del valore di vendita degli immobili (atteso che nelle due procedure esecutive che si sono sovrapposte al fallimento le vendite si sono perfezionate a prezzi bassi), invece di avviare le vendite in una sola volta di tutte le unità immobiliari si è tentato di supportare il valore, ottenendo proposte irrevocabili di acquisto cauzionate congrue da porre alla base della procedura competitiva. In questo senso, laddove la proposta era nella misura del 75% della stima essa è stata considerata congrua e dunque è stata avviata la procedura competitiva. Laddove la proposta pervenuta era invece inferiore al 75% essa è stata considerata inaccettabile;
- nel programma di liquidazione approvato dal GD (allegato n. 1) era previsto quanto segue in relazione alla vendita dei Terreni: *“Per la puntuale valutazione degli stessi, la scrivente ritiene di incaricare l'ing. Ernesto Ghelfi con studio in Monza, Via San Martino 2 e, successivamente alla valutazione, ritiene di proporli in vendita nei lotti che l'ing. Ghelfi individuerà per massimizzarne il valore, con le modalità indicate per l'Immobili in corso di costruzione sub 7.2.1)”* e (Pdl § 7.2.1) *“per l'Immobile in corso di costruzione è previsto che la vendita avvenga con prezzo base pari al valore di perizia, pubblicizzando la vendita sui siti convenzionati con il Tribunale di Alessandria, sui giornali della provincia di Alessandria che pubblicizzano le vendite immobiliari con procedura competitiva, sul Sole 24 Ore (quest'ultimo stante l'ampiezza e il valore ingente del lotto) e sul portale delle vendite pubbliche. La pubblicità indicherà che: (i) ai fini della stabilizzazione della vendita l'aggiudicazione sarà definitiva, in deroga all'art. 107 n. 4 L. fall (ii) il pagamento del saldo prezzo e l'atto definitivo di compravendita dovranno avvenire entro 60 giorni dalla aggiudicazione, con atto notarile da notaio prescelto dall'aggiudicatario a sue spese, con la precisazione che le uniche spese in capo al fallimento saranno quelle di cancellazione dei gravami.*



- nel periodo trascorso non sono pervenute concrete offerte per i Terreni;
- a questo punto si ritiene opportuno avviare la vendita con prezzo base pari a € 448.000,00, come da stima dell'Ing. Ghelfi, e prezzo minimo pari al 75% del prezzo base e quindi € 336.000,00;
- quanto alle pubblicità, come indicato nell'approvazione del programma di liquidazione, la scrivente limiterà la pubblicità al PVP e ai siti internet.

Tanto premesso e considerato, la sottoscritta

chiede

che la S.V. Il.ma Voglia autorizzare il curatore ad proseguire il tentativo di vendita del fabbricato in costruzione al prezzo base pari al valore di stima dell'ing. Ghelfi, pari di € 448.000,00, con prezzo minimo di € 336.000,00 (pari al 75% del prezzo base) e con pubblicità sul PVP e su siti internet e con riduzioni del 20% ad ogni gara successiva

Con osservanza.

Il Curatore

Daniela ORTELLI



Milano, 17 febbraio 2025

Allegato: programma di liquidazione

