

**TRIBUNALE DI ALESSANDRIA**  
**Fallimento Idealcasa s.r.l.**

Fall. R.G. 22/17

Giudice Delegato Dott. Caterina Santinello

Il contributo unificato è in corso di pagamento.  
 Il Curatore f.to Daniela Ortelli



ISTANZA PER L'AUTORIZZAZIONE AD AVVIARE LA VENDITA DEGLI IMMOBILI  
 (FABBRICATI) DEL FALLIMENTO



Ill.mo Sig. Giudice Delegato

la sottoscritta Daniela Ortelli, Curatore del fallimento in oggetto

premessi che

- con sentenza in data 20 marzo 2017, depositata in pari data, veniva dichiarato il fallimento della società Idealcasa s.r.l., con sede legale in Alessandria, Via Luciano Raschio 49;
- la procedura è proprietaria di numerosi fabbricati come da prospetto che segue.

Immobili in Alessandria Via Raschio						
N. Immobili	n. civico	Partic.	Sub	Cat	Tipo di immobile	valore di stima
1	29	1094	89	C6	BOX singolo	7.250,00
2	29	1094	90	C6	BOX singolo	7.250,00
3	29	1094	116	C6	BOX singolo	7.250,00
4	29	1094	151	C6	Posto Auto scoperto	2.520,00
5	29	1094	164	C6	Posto Auto scoperto	2.520,00
						<b>26.790,00</b>

N. Immobili	n. civico	Partic.	Sub	Cat	Tipo di immobile	valore di stima
6	62/68	1105	11	C6	BOX singolo	6.100,00
8	62/68	1105	16	C6	BOX singolo	10.000,00
9	62/68	1105	17	C6	BOX singolo	10.000,00
10	62/68	1105	18	C6	BOX singolo	7.500,00
11	62/68	1105	19	C6	BOX singolo	8.000,00
12	62/68	1105	20	C6	BOX doppio	19.000,00
13	62/68	1105	34	A2	Alloggio + cantina	62.000,00
14	62/68	1105	37	A2	Alloggio	59.700,00
					cantina (Bollitore condom.)	2.300,00
15	62/68	1105	45	A2	Alloggio + 2 cantine	89.500,00
16	62/68	1105	50	C2	deposito (cantina)	2.300,00
17	62/68	1105	52	C2	cantina (Autoclave condom.)	450,00
						<b>282.950,00</b>

N. Immobili	n. civico	Partic.	Sub	Cat	Tipo di immobile	valore di stima
18	snc	1105	53	F3	Area BOX-cantine interr.	1.108.000,00
		1105	53	F3	Condominio in costruz.	
		1105	53	F3	Condominio in costruz.	
		1105	53	F3	Area BOX-cantine interr.	
		1105	53	F3	Posti auto esterni	
						<b>1.108.000,00</b>

N. Immobili	n. civico	Partic.	Sub	Cat	Tipo di immobile	valore di stima
19	49/51	1106	14	A2	Alloggio + Cantina	70.000,00
20	49/51	1106	15	A2	Alloggio + cantina	63.000,00
21	49/51	1106	17	A2	Alloggio + cantina	48.500,00
22	49/51	1106	21		Attico	365.000,00
23	49/51	1106	23	A2	Alloggio + 2 cantine	76.400,00
24	49/51	1106	24	A2	Alloggio + 2 cantine	87.000,00
25	49/51	1106	25	A2	Alloggio + 2 cantine	80.300,00
26	49/51	1106	26	A2		in corso di stima
27	49/51	1106	27	A2	Alloggio + cantina	134.000,00
28	49/51	1106	30	A2	Alloggio + cantina	90.000,00
29	49/51	1106	35	C6	Posto auto coperto	4.600,00
30	49/51	1106	36	C6	Posto auto coperto	5.500,00
31	49/51	1106	31	C2	Magazzino/Solaio	53.000,00
32	49/51	1106	29	A2	Alloggio + cantina	67.800,00
33	49/51	1106	38	C2	deposito (cantina)	3.000,00
34	49/51	1107	2	C6	BOX doppia profondità	10.700,00
						<b>1.088.800,00</b>

- 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 ancora *in fieri* a causa di difficoltà incontrate dall'ing. Ernesto Ghelfi nel reperimento, presso gli enti, della documentazione sulla edificabilità;
- in questo periodo la scrivente ha affisso cartelli sugli immobili e accompagnato, tramite il proprio coadiutore, numerosi interessati (**allegato n. 1: verbali**) a visionarli, tanto che ad oggi sono pervenute 10 offerte (nelle forme più varie), di cui 6 congrue (una con cauzione nella misura del 10% a mezzo assegno circolare) e 4 non congrue, come da prospetto che segue.

OMISSIS

- la scrivente ha inviato in data 2 ottobre 2019 agli offerenti una bozza di offerta irrevocabile chiedendo che l'offerta sia formulata così come da bozza e che sia accompagnata da cauzione (a mezzo assegno circolare o bonifico bancario);
- è quindi ora necessario procedere con la vendita dei fabbricati, così come indicato nel programma di liquidazione (PdL: allegato n. 2); quest'ultimo, al riguardo, precisa quanto segue:

📖 (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.

È appena il caso di aggiungere che per questo fabbricato, valutato dall'arch. Carbone € 1.108.000,00, l'offerta pervenuta da **OMISSIS**

**📖 (Pdl § 7.2.2) per gli Immobili finiti il programma di liquidazione prevede che:**

✓ **in presenza di offerte irrevocabili di acquisto** congrue rispetto alle stime, la vendita sia fatta in singoli lotti mediante invito a formulare proposta irrevocabile di acquisto ad un prezzo non inferiore all'offerta ricevuta. L'offerta dovrà essere cauzionata mediante assegno circolare (o bonifico bancario) intestato al fallimento per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto e dovrà pervenire entro 45 giorni dalla data di pubblicazione dell'annuncio, che avverrà sui siti convenzionati con il Tribunale e sui giornali della provincia di Alessandria che pubblicizzano le vendite immobiliari all'asta. 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.

In assenza di offerte il curatore aggiudicherà i beni all'offerente.

✓ **In assenza di offerte di acquisto o in presenza di offerte non congrue** è previsto che la vendita avvenga in lotti distinti mediante asta senza incanto, con prezzo base pari al valore di perizia, pubblicizzando la vendita sui siti convenzionati con il Tribunale e sui giornali della provincia di Alessandria che pubblicizzano le vendite immobiliari oltre che sul portale delle vendite immobiliari 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.

Tanto premesso e considerato, il sottoscritto

**chiede**

che la S.V. Il.ma Voglia autorizzare il curatore ad avviare la vendita dei fabbricati, in conformità al programma di liquidazione, come sopra dedotto.

Con osservanza.

Il Curatore

Daniela ORTELLI



Milano, 3 ottobre 2019

Allegati:

1. verbali accesso immobili
2. programma di liquidazione

Il G.D. autorizza la vendita dei beni come richiesta, invitando il curatore , in caso negativo del primo tentativo di vendita, a valutare, per gli immobili "finiti", l'opportunità e la convenienza di pubblicazione dell'avviso anche nei giornali della Provincia di Alessandria, apparendo sufficiente la pubblicazione sui siti internet tra i quali vi è "immobiliare.it"

Alessandria, 4.10.2019

Il G.D.

(dr.ssa C. Santinello)

