

TRIBUNALE DI MILANO

Sezione Seconda Civile

Fallimento

n. R.G. 322/2021

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
P.D.L.

* * *

INTEGRAZIONE AL PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE

EX ART. 104 TER L. FALL.

* * *

Ill.mo Giudice Delegato,

premesso che

- il programma di liquidazione e la sua successiva integrazione sono stati approvati in data 18 ottobre 2022 e 28 febbraio 2023;
- la società fallita è proprietaria di un compendio immobiliare¹suddiviso seguenti lotti:

Lotto 1 - Sondrio in via Valeriana n. 20				
foglio	particella	sub.	classe	consistenza
30	321	/	C/6	217 mq.
30	305	6	A/7	25 vani
30	299	/	incolto produttivo	840 mq.
30	300	/	incolto produttivo	225 mq.
30	301	/	vigneto	1061 mq.
30	302	/	vigneto	234 mq.
Lotto 2 - Sondrio in via Don Luigi Guanella n. 5/B				
foglio	particella	sub.	classe	consistenza
52	100	39	D/6	345 mq.

- in relazione agli **immobili situati presso il Comune di Sondrio**, giusta autorizzazione del Giudice si è dato corso alla procedura di vendita, gestita dall’Istituto Vendite Giudiziarie di Sondrio (in seguito, “I.V.G.”), per mezzo di tre aste competitive ai sensi dell’art. 107 L. Fall. con decurtazione del 25% dal valore di base per ogni tornata d’asta. Le vendite, celebrate in data 25 gennaio 2024, 6 giugno 2024 e 19 novembre 2024, sono tuttavia andate deserte, per entrambi i lotti, per mancanza di offerenti, come descritte nella seguente tabella riepilogativa (doc. n. 1, n. 2 e n. 3):

lotto	immobile	stima	prezzo base 1° asta	prezzo base 2° asta	prezzo base 3° asta
1	via Valeriana n. 20 Sondrio	856.500,00 €	856.500,00 €	642.375,00 €	481.781,25 €
2	via Don Luigi Guanella n. 5/B Sondrio	321.975,00 €	321.975,00 €	241.481,25 €	181.110,94 €

Pertanto, l’I.V.G. ha consigliato di procedere con ulteriori tre esperimenti di vendita dei lotti 1 e 2, alle condizioni economiche già preventivate ed autorizzate secondo le seguenti modalità:

² Le condizioni economiche per lo svolgimento di tutte le attività finalizzate alla vendita, già preventivate ed autorizzate, sono le seguenti:

- ♣ gestione vendita beni immobili 6% + IVA a carico dell’acquirente. In tale compenso sono da intendersi inclusi, gestione delle vendite telematiche, costi pubblicitari e visite con il pubblico;
- ♣ costi dei trasferimenti di proprietà a carico dell’acquirente del singolo lotto;

- ♣ quarto esperimento: prezzi base della terza asta (ossia € 481.781,25 in relazione al lotto 1 ed € 181.110,94 in relazione al lotto 2, quindi senza riduzione dei prezzi per il quarto tentativo di vendita);
- ♣ quinto esperimento: riduzione del 25% rispetto ai prezzi base della quarta asta;
- ♣ sesto esperimento: riduzione del 25% rispetto ai prezzi base della quinta asta (doc. n. 4);

senza nessun tipo di costo per la Procedura né, in particolare, alcuna commissione per la vendita essendo a carico dell'acquirente i diritti d'asta, pari al 6% (oltre IVA) del prezzo di vendita (doc. n. 5).

Alla luce di quanto sopra, è intenzione del Curatore chiedere l'autorizzazione a conferire incarico all'I.V.G. per la gestione della vendita competitiva dei beni immobili situati nel Comune di Sondrio (lotti 1 e 2) alle condizioni sopra descritte, ai sensi dell'art. 107 L. Fall., con oneri compresi nel compenso - quale commissionario per la vendita - a carico dell'acquirente;

♣ nessun costo a carico della procedura.
Per maggiori dettagli vedasi la prima integrazione al programma di liquidazione e relativo provvedimento del Giudice delegato già agli atti.

pu

tutto ciò premesso, il sottoscritto

chiede

alla S.V. Ill.ma, non essendosi costituito il Comitato dei creditori, di approvare la presente integrazione al programma di liquidazione, onde poter procedere alla vendita dei beni immobili situati presso i Comuni di Sondrio (lotto 1 e 2)

come sopra identificati, mediante procedura competitiva

art. 107 L. Fall..

In particolare, lo scrivente chiede di essere autorizzato a:

1. procedere alla **vendita** per mezzo di aste competitive ai sensi dell'art. 107 L. Fall. dei seguenti beni:

- a) **lotto 1 - compendio immobiliare sito presso il Comune di Sondrio, in via Valeriana 20** ed identificabile tramite i seguenti riferimenti:

foglio	particella	sub.	classe	consistenza
30	321	/	C/6	217 mq.
30	305	6	A/7	25 vani
30	299	/	incolto produttivo	840 mq.
30	300	/	incolto produttivo	225 mq.
30	301	/	vigneto	1061 mq.
30	302	/	vigneto	234 mq.

con prezzo base pari all'ultimo esperimento di vendita, ovvero ad € 481.781,25;

- b) **lotto 2 - 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 all'ultimo esperimento di vendita, ovvero ad € 181.110,94;

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, dei **beni immobili situati nel Comune di Sondrio**, che saranno oggetto di vendita come da autorizzazione richiesta al precedente punto 1;

Il Curatore si riserva di integrare il programma di liquidazione, sulla base di quanto dovesse ulteriormente emergere nel prosieguo di questa Procedura.

Si depositano, in copia, i seguenti documenti:

1. verbale d'asta deserta del 25 gennaio 2024;

2. verbale d'asta deserta del 6 giugno 2024;
3. verbale d'asta deserta del 19 novembre 2024;
4. comunicazione dell'I.V.G. di Sondrio;
5. preventivo I.V.G. di Sondrio;

Con osservanza.

Milano, 29 aprile 2025

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