

Fallimento RICCI SRL n. 29/2019
Giudice Delegato: Dott. Dario Colasanti
Istanza n. 103
Oggetto: VENDITA IMMOBILI



TRIBUNALE DI LECCO

Dott. Roberto Colella
Commercialista Revisore Contabile
Via A. Volta, 1 - 23900 Lecco
Tel.0341/36.04.27
Fax 0341/18.41.428
Email:
r.colella@studiocolellaepartners.it

FALLIMENTO RICCI SRL N.29/2019

Giudice Delegato: Dott. Dario Colasanti

Curatore: Dott: Roberto Colella

ISTANZA PER LA FISSAZIONE DEL 3° ESPERIMENTO DI VENDITA

IMMOBILIARE E AUTORIZZAZIONE ALL'INVIO DI DISDETTA

LOCAZIONE

Il sottoscritto Dott. Roberto Colella, nella sua qualità di Curatore del Fallimento
in epigrafe,

PREMESSO CHE

- In data **25/03/2026** si è tenuto il secondo esperimento di vendita relativo
al Lotto Unico (Robbiate, Via Milano 52), andato deserto in assenza di offerte
(ALL. 1, ALL. 2, ALL 3);

- Con provvedimenti del **28/08/2025** (Istanza n. 88) e del **03/09/2025**
(Istanza n. 90), codesto Ill.mo Giudice Delegato ha autorizzato la vendita
mediante procedura competitiva sincrona mista avvalendosi della



commissionaria Pro.ges.s. S.r.l. (ALL. 4);

- In particolare, con l'autorizzazione del 03/09/2025, è stata approvata **la riduzione del termine di pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) a 60 giorni**, al fine di garantire la celerità delle operazioni di vendita;

- La vendita prosegue con l'ausilio di **Pro.ges.s. S.r.l.**, con termini di pubblicità ridotti a **60 giorni** come da autorizzazione del 03/09/2025;

- L'immobile risulta occupato dalla società [REDACTED] con contratto di locazione del 01/06/2015;

- Come già esposto, nonostante l'istanza n. 10 del 2020 prevedesse il rilascio entro il 31/05/2021, il conduttore è rimasto nel godimento del bene provvedendo **al pagamento integrale di tutti gli arretrati** e garantendo il versamento del canone di **Euro 65.000,00 annui oltre IVA**;

- Tale gestione ha permesso di incassare regolarmente i frutti civili e di mantenere in efficienza l'impianto di condizionamento (rifatto nel 2020 con spesa compensata di Euro 24.600,00);

CONSIDERATO CHE

a) È fondamentale inviare formale disdetta entro il **31/05/2026** per impedire il rinnovo automatico del contratto fino al 2033, garantendo così all'aggiudicatario la disponibilità del bene nel 2027;

b) La regolarità dei pagamenti e lo stato manutentivo rendono l'immobile un investimento redditizio sul nuovo prezzo base;

c) Si rende necessario un nuovo esperimento con ribasso del 20% sul prezzo precedente;

d) Lo scrivente ha rilevato nell'avviso del precedente esperimento



un'incongruenza testuale: mentre nelle premesse le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli erano correttamente poste a carico della Procedura, al punto 2 del dispositivo venivano erroneamente indicate a carico dell'aggiudicatario. Al fine di eliminare ogni ambiguità e favorire la massima partecipazione, la nuova bozza dell'Avviso di Vendita (**All. 5**) è stata uniformata stabilendo che **le spese per la cancellazione di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli siano interamente a carico della Procedura Fallimentare;**

e) BENI MOBILI: resta confermato che lo smaltimento di eventuali beni mobili residui nel Lotto B rimarrà a carico e spese dell'aggiudicatario;

Tutto ciò premesso e considerato, il Curatore

CHIEDE

che l'Ill.mo Giudice Delegato Voglia autorizzare:

1. L'espletamento di un **3° esperimento di vendita** del Lotto Unico con l'ausilio di Pro.ges.s. S.r.l., confermando la garanzia di pubblicità di 60 giorni già autorizzata in data 03/09/2025 e con ribasso del 20% sul prezzo precedente, per il giorno 18/6/2026 ore 11:00, come da avviso di vendita allegato (ALL. 5), ai seguenti valori:

Prezzo Base: € 601.120,00

Offerta Minima: € 480.896,00;

2. **l'approvazione del Terzo Avviso Vendita (All. 5), contenente la rettifica al punto 2 (spese cancellazioni a carico del Fallimento)**

3. L'invio a cura della Curatela, entro il **31/05/2026**, di **formale disdetta** del contratto locazione alla [REDACTED] per la scadenza del 31/05/2027;



Lecco, lì 30.03.2026

Il Curatore

Dott. Roberto Colella



Documenti Allegati:

- 1) Verbale asta deserta del 25/03/2026;
- 2) Perizia 18/03/2020;
- 3) Perizia integrativa 21/07/2025;
- 4) Mandato alla Vendita PRO.GES.S srl già autorizzato in data 28/08/2025 e in data 03/09/2025 del
- 5) Terzo Avviso Vendita Immobile per il 18/06/2026

