

Il giudice, attesa l'assenza del comitato dei creditori,
dispone
l'approvazione del programma di liquidazione.
Alida Paluchowski
per il supplemento
14/02/2019

DEPOSITO TELEMATICO
effettuato in data 11/02/2019

Enrico Tamborini
Dottore Commercialista
Galleria San Babila n. 4/C
20122 - Milano
Tel. 02.777.10.31 fax. 02.777.10.332

T R I B U N A L E D I M I L A N O

Sezio ne 2 ^ F all i m ent i

Fallimento Sviluppi Immobiliari Commerciali S.r.l. in Liq.ne

N.: 823/2016

Giudice Delegato: Dott.ssa Alida Paluchowski

Curatore Fallimentare: Dott. Enrico Tamborini

Contributo Unificato: assolto in data 14.09.2018 per € 1.054,72

PRIMA INTEGRAZIONE AL PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE

Ill.mo Signor Giudice Delegato,

il sottoscritto dott. Enrico Tamborini, curatore del Fallimento in epigrafe,

premesso

che il Programma di Liquidazione *ex art. 104 ter* Legge Fallimentare è stato approvato in data 16 luglio 2018 (**doc.1**);

tutto ciò premesso

il sottoscritto dott. Enrico Tamborini, nell'anzidetta qualità, sottopone all'approvazione della S.V. Ill.ma – anche ai sensi dell'art. 41, comma quarto, L.F. (non essendo stata sino ad oggi possibile la costituzione del Comitato dei Creditori) – la seguente “Prima Integrazione al Programma di Liquidazione”, impegnandosi sin d'ora ad integrarne i punti che – a giudizio della S.V. – meritino un chiarimento (nonché a depositare una ulteriore integrazione in caso di sopravvenute esigenze).

* * *

PATRIMONIO FALLIMENTARE

Come evidenziato nel Programma di Liquidazione approvato, all'attivo fallimentare sono state acquisite n.3 aree industriali dismesse di notevoli dimensioni, site in Pavia (c.d. area *ex Necchi*), in Modena (c.d. area *ex Corni*) e in Borgo San Giovanni (Lo).

In considerazione della particolare natura degli immobili, delle loro caratteristiche e dell'interesse manifestato dal mercato, la S.V., al fine di consentire il miglior realizzo dei predetti *assets* immobiliari, con provvedimento in data 16 luglio 2018, autorizzava la vendita unitaria delle n.3 aree immobiliari di proprietà della S.I.C. S.r.l., mediante procedura competitiva, tramite asta telematica con modalità sincrona a partecipazione mista, al prezzo base di € 6.350.000,00 (cfr. **doc.1**).

L'esponente curatore ha adeguatamente provveduto a pubblicizzare, nel rispetto delle modalità previste dalla Sezione fallimentare del Tribunale di Milano, le condizioni e le modalità di partecipazione all'asta, anche attraverso un annuncio – oltre che sugli appositi portali internet – sulle pagine riservate alle pubblicità legale delle edizioni regionali e nazionali dei quotidiani Corriere della Sera, La Repubblica ed Il Sole 24 Ore.

Tuttavia, nonostante l'adempimento di tali formalità da parte della curatela, l'asta del 18 dicembre 2018 è andata completamente deserta (**doc.2**).

* * *

* * *

PATRIMONIO FALLIMENTARE

MODALITA' DI LIQUIDAZIONE DEI SINGOLI CESPITI

In considerazione di quanto sopra esposto, al fine di promuovere e assicurare la massima informazione e partecipazione degli (eventuali) interessati all’acquisto delle aree industriali di proprietà di S.I.C. S.r.l., la vendita verrà promossa secondo le modalità di seguito indicate, che saranno meglio definite nell’ “Avviso di Vendita” e nelle “Condizioni Generali di Vendita”, allegate alla presente Prima Integrazione al Programma di Liquidazione.

- LOTTO N.1 - IMMOBILE IN PAVIA (c.d. Area *ex Necchi*)

The image consists of a sequence of horizontal black bars of varying lengths, arranged vertically. The bars are solid black and have thin white borders. They are positioned against a white background. The lengths of the bars decrease from top to bottom, creating a visual effect similar to a descending staircase or a series of steps.

Term	Percentage
Depression	98%
Anxiety	97%
Stress	95%
Obsessive Compulsive Disorder (OCD)	85%
Post-Traumatic Stress Disorder (PTSD)	78%
Generalized Anxiety Disorder (GAD)	75%
Major Depressive Disorder (MDD)	72%
Bipolar Disorder	68%
Borderline Personality Disorder (BPD)	65%
Schizophrenia	62%
Attention Deficit Hyperactivity Disorder (ADHD)	58%
Autism Spectrum Disorder (ASD)	55%
Generalized Anxiety Disorder (GAD)	52%
Specific Phobia	48%
Acute Stress Reaction	45%
Adjustment Disorder	42%
Substance Abuse	38%
Codependency	35%
Emotional Abuse	32%
Physical Abuse	28%
Domestic Violence	25%
Sexual Assault	22%
Child Abuse	18%
Domestic Abuse	15%
Sexual Harassment	12%
Workplace Bullying	10%
Domestic Violence	8%
Sexual Harassment	5%
Workplace Bullying	3%
Domestic Violence	2%
Sexual Harassment	1%
Workplace Bullying	1%

* * *

Appare, pertanto, opportuno e si propone di effettuare la vendita competitiva ai sensi dell'art. 107 L.F. dinanzi al Curatore, del lotto unico – N.1 – c.d. Area *ex Necchi* di Pavia, al prezzo base di € 4.800.000,00 secondo la bozza di “Avviso di Vendita” che si allega al presente atto per formarne parte integrante e sostanziale, le cui condizioni verranno nel prosieguo meglio esposte (**doc.93**).

LOTTO N.2 - IMMOBILE IN MODENA (c.d. Area *ex Corni*)

Category	Number of Samples
0	1
1	1
2	1
3	1
4	1
5	1
6	1
7	1
8	1
9	1
10	998

Richiamate le ragioni di opportunità precedentemente esposte, si propone di effettuare la vendita competitiva dell'area *de qua*, ai sensi dell'art. 107 L.F. dinanzi al Curatore del lotto unico c.d. Area ex Corni di Modena, al prezzo base di € 550.000,00 – prezzo ritenuto congruo dal perito incaricato arch. Fabio Colmano (cfr.**doc.1**) – secondo la bozza di “Avviso di Vendita” che si allega al presente atto (cfr. **doc.9**).

* * *

Term	Percentage
GMOs	~85%
Organic	~95%
Natural	~90%
Artificial	~75%
Organic	~95%
Natural	~90%
Artificial	~75%
Organic	~95%
Natural	~90%
Artificial	~75%
Organic	~95%
Natural	~90%
Artificial	~75%

CONDIZIONI COMUNI DI VENDITA DEI DIVERSI LOTTI DI PROPRIETA' DEL FALLIMENTO

In conformità e nel rispetto di quanto previsto dagli artt. 107 e 108 Legge Fallimentare, ed in forza delle più recenti disposizioni della Sezione (Circolare di adeguamento delle vendite telematiche a seguito del *plenum* del 20.02.2018 – 20.03.2018 e condizioni generali di vendita ivi previste), lo scrivente curatore chiede quindi di essere autorizzato ad esperire n.1 tentativo di vendita competitiva delle predette aree di proprietà del Fallimento (in caso di esperimento deserto, l'esponente Curatore riferirà alla S.V. al fine di valutare le opportune modifiche al Programma di Liquidazione per ottenere la migliore *recovery* per i creditori), come sopra meglio evidenziate, da esperirsi avanti al Curatore con modalità telematica sincrona a partecipazione “mista”. Precisando altresì che:

- le aree di Pavia e Modena – come meglio precedentemente individuate – saranno poste all'asta al prezzo base rispettivamente di:
€ 4.800.000,00 quanto all'area di Pavia;
€ 550.000,00 quanto all'area di Modena⁴;
- le aste telematiche avverranno in modalità sincrona a partecipazione mista, in modo da facilitare l'accesso al maggior numero di interessati;
- le aste telematiche verranno svolte mediante utilizzo della piattaforma www.fallcoaste.it gestita da Zucchetti Software Giuridico S.r.l., società iscritta nell'elenco ministeriale dei gestori della vendita, al costo di € 100,00 oltre IVA, la cui spesa verrà anticipata dall'esponente Curatore;
- le pubblicità sul Portale delle vendite Pubbliche – PVP – verranno affidate a Zucchetti Software Giuridico S.r.l., al costo di € 25,00 oltre IVA (la cui spesa verrà anch'essa anticipata dall'esponente Curatore); mentre le visite pervenute anche al di fuori del Portale delle Vendite Pubbliche verranno coltivate dall'esponente curatore, anche tramite il personale del proprio studio;
- le pubblicità verranno effettuate mediante pubblicazione di apposito avviso di vendita, perizia di stima, planimetrie e foto su almeno uno dei seguenti siti: www.astegiudiziarie.it;

4

www.asteannunci.it;

[www.asteimmobili.it.](http://www.asteimmobili.it;)

- nonché, considerata l'importanza degli *assets* oggetto di vendita (come meglio descritti nel rassegnato Programma di Liquidazione) le pubblicità verranno altresì effettuate su un quotidiano con diffusione cartacea a livello nazionale, identificato nel “Il Sole 24 Ore”, e ciò anche in considerazione dei tempi ridotti di pubblicazione;
- a tale riguardo l'esponente curatore ha richiesto il preventivo di spesa che ammonta ad € 2.416,00 oltre IVA (**doc.10-11**);
- si precisa che la Procedura, tuttavia, non dispone – allo stato – di attivo liquido disponibile sufficiente a far fronte alle predette spese di pubblicità, e, in ragione di ciò – stante anche i termini determinati delle proposte presentate dalla S.r.l. PV.RE. – si rende necessario provvedere l'anticipazione delle spese di pubblicità da parte del sottoscritto curatore;
- la vendita verrà altresì pubblicizzata dall'esponente Curatore mediante l'invio di comunicazioni a tutti i soggetti che, fino ad oggi, hanno manifestato interesse per l'acquisizione dei singoli compendi immobiliari di proprietà della S.I.C. S.r.l.;
- copia degli avvisi di vendita e delle condizioni generali di vendita verrà notificata dall'esponente Curatore, entro il termine di 45 giorni la data di vendita delle aree di proprietà di S.I.C. S.r.l., ai creditori ipotecari ammessi al passivo, ai creditori ipotecari non insinuati presso il domicilio eletto risultante dalla nota di iscrizione dell'ipoteca, ai sensi dell'art. 2389 c.c., ai promissari acquirenti con contratto trascritto ai sensi dell'art. 2776 *bis* c.c., ai creditori insinuati con privilegio speciale sul compendio immobiliare;
- saranno cancellate a cura e spese del Fallimento le iscrizioni pregiudizievoli poste sulle predette aree, unitamente alla cancellazione della trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento;
- sarà prevista la proroga di n.2 mesi del termine per il pagamento del prezzo e degli oneri tributari, da richiedersi con apposita istanza fino a 10 giorni prima della scadenza del termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
- le proprietà degli immobili saranno trasferite per atto pubblico notarile (previo preventivo, con oneri ripartiti al 50% tra la Procedura e l'aggiudicatario), solamente a seguito dell'intervenuto versamento del saldo prezzo, degli oneri tributari e delle spese di trascrizione della proprietà da parte dell'acquirente e, in ogni caso, decorso il termine di 10 giorni dal deposito della documentazione al G.D. della documentazione di cui all'art. 108, co. 1, l.f.;
- ad ogni offerente non aggiudicatario verrà restituita la cauzione versata dopo lo svolgimento della gara e a seguito della presentazione da parte della scrivente

curatela al Giudice Delegato di richiesta di emissione del mandato per la esecuzione dei bonifici restitutori.

* * *

Per quanto sopra esposto

il sottoscritto Curatore, a norma dell'art. 104 *ter* L.F., rimanendo a disposizione della S.V. per ogni chiarimento eventualmente occorrente

chiede

che la S.V. Ill.ma – a norma degli art. 104 *ter* e 41, comma 4, Legge Fallimentare, non essendo stato possibile costituire il Comitato dei Creditori – Voglia approvare l'esposta “Prima Integrazione al Programma di Liquidazione” e, di conseguenza la vendita degli assets immobiliari della SIC S.r.l.:

- Area di Pavia “c.d. Area *ex Necchi*” – LOTTO n.1 – *ut supra* specificato;
- Area di Modena “c.d. Area *ex Corni*” – LOTTO n.2 – *ut supra* specificato.

Si precisa che la liquidazione si svolgerà con la massima informazione possibile e che ogni significativa variazione al presente Programma sarà oggetto di uno specifico Supplemento da sottoporre all'approvazione ai sensi dell'art. 104 ter, comma 1 L.F., ovvero di specifica autorizzazione degli Organi competenti.

Si producono in copia:

1 – Programma di Liquidazione e successiva integrazione approvato in data 16 luglio 2018;

2 – informativa asta deserta del 20 dicembre 2018;

3 – [REDACTED]

4 – [REDACTED]

5 – [REDACTED]

6 – [REDACTED]

7 – [REDACTED]

8 – [REDACTED]

9 – Avviso di Vendita;

10 – preventivo di spesa del Il Sole 24 Ore;

11 – trafiletto avviso di vendita.

Milano, 11 febbraio 2019

Il Curatore

Dott. Enrico Tamborini

