

TRIBUNALE CIVILE DI MILANO

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento: **LIFTEX S.r.l.**

Procedura n. **273/2019**

Giudice Delegato **Dott. Luca GIANI**

* * *

ISTANZA PER AUTORIZZAZIONE ALLA

VENDITA TELEMATICA SINCRONA

DI IMMOBILI IN BRONI

Ill.mo Sig. Giudice Delegato,

la scrivente Avv. Monica Bellani, curatore del fallimento in epigrafe,

ESPONE

- La Società fallita era proprietaria di due capannoni in Broni (PV) Via dell'Artigianato n. 6/9 e n. 10/12, all'interno dei quali svolgeva la propria attività d'impresa per la produzione e commercializzazione di ascensori (**doc. 1**).
- Realizzata la vendita competitiva dei beni mobili, delle attrezzature e dei macchinari inventariati all'interno dei due capannoni e definiti in via transattiva i rapporti con la società di *leasing* proprietaria di alcuni impianti ivi presenti, gli immobili sono stati definitivamente liberati dai beni ed è quindi possibile avviare le operazioni di vendita.
- Al fine di acquisire una valutazione dei beni, con provvedimento del 6.5.2019, la S.V.Ill.ma autorizzava la procedura a conferire incarico al Geom. Michele Bonanzina che, in data 24.7.2019

Avv. MONICA BELLANI
 Via San Senatore n. 2
 20122 – MILANO
 Tel 02 40700767
 Fax 02 39292544
 email bellani@studiofba.eu

*Contributo unificato
 estinto in data 27.5.2019
 mediante modello F23
 Il curatore*

Istanza n. **05/2022**
Vendita immobili

depositava la propria relazione di stima allegata in copia sub **doc.**

2.

Si tratta di **due capannoni industriali**, con area pertinenziale e arte destinata ad uffici di cui si riporta di seguito la descrizione contenuta in perizia:

LOTTO 1

Piena proprietà di capannone artigianale ed uffici connessi, edificio composto da un corpo unico di fabbrica ad elementi prefabbricati suddivisi in più reparti, lavorazione, immagazzinaggio, servizi, uffici amministrativi così identificato foglio 4, particella 893, subalterno 1, via dell'Artigianato 6/8, bene comune non censibile;

foglio 4, particella 893, subalterno 2, via dell'Artigianato 6/8, piano T-1, comune di Broni, categoria D/7, rendita € 2.097,60;

foglio 4, particella 893, subalterno 3, via dell'Artigianato 6/8, piano T-1, comune di Broni, categoria D/7, rendita € 10.559,76; prudentialmente valutato in euro 720.000,00 da ridurre ad euro 600.000,00 in quanto parzialmente *occupato*.

Alla data di fallimento, la porzione di capannone identificata al foglio 4, mappale 893, subalterno 2, risulta infatti occupata dalla società HD srl in forza di contratto di locazione sottoscritto con Liftex srl in data 10.5.2018, registrato in data 16.05.2018 telematicamente al prot. 18051611421140824, per il periodo dal 10.05.2018 al 09.5.2024, canone annuo di euro 8.000,00 e pagamenti in rate trimestrali anticipate.

VINCOLI

• **trascrizione del 14/12/2011** - Registro Particolare 6455 Registro Generale 8953 Pubblico ufficiale Notaio BOIOCCHI MARCO Repertorio 26923/8094 del 21/11/2011 - CONVENZIONE EDILIZIA Immobili siti in BRONI(PV)

• **trascrizione del 10/04/2012** - Registro Particolare 1812 Registro Generale 2287 Pubblico ufficiale Notaio BOIOCCHI MARCO Repertorio 27518/8443 del 09/03/2012 -

CONVENZIONE EDILIZIA Immobili siti in BRONI(PV) integrazione e rettifica della precedente per ricomposizione fondiaria e redistribuzione di terreni tra co-lottizzanti,

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario erogato da Banca Intesa s.p.a. - capitale euro 970.000,00 - Ipoteca iscritta fino alla concorrenza dell'importo di euro 1.940.000,00 - atto Notaio Ubaldo La Porta del 12.05.2016 rep 40472/19351- Durata 10 anni – Iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Voghera del 13.05.2016 ai numeri 3102/367.

- Trascrizione 20.5.2019 registro particolare 2457 registro generale 3246 **sentenza dichiarativa di fallimento** del 28.3.2019.

Valutazione libero € 720.000,00

Valutazione parzialmente occupato € 600.000,00

LOTTO 2

Piena proprietà di capannone artigianale ed uffici connessi all'attività così identificato

al foglio 4, particella 890 subalterno 3, via dell'Artigianato 10/12, piano T, comune Broni, categoria A/3, vani 2,5 rendita € 103,29;

foglio 4, particella 890 subalterno 4, via dell'Artigianato 10/12, piano T-1, comune Broni, categoria D/7, rendita € 36.743,12.

Complessivamente valutato in perizia in euro 2.086.000,00.

VINCOLI

- **trascrizione del 14/12/2011** - Registro Particolare 6455 Registro Generale 8953 Pubblico ufficiale Notaio BOIOCCHI MARCO Repertorio 26923/8094 del 21/11/2011 - CONVENZIONE EDILIZIA Immobili siti in BRONI(PV)

- **trascrizione del 10/04/2012** - Registro Particolare 1812 Registro Generale 2287 Pubblico ufficiale Notaio BOIOCCHI MARCO Repertorio 27518/8443 del 09/03/2012 - CONVENZIONE EDILIZIA Immobili siti in BRONI(PV) integrazione e rettifica della precedente per ricomposizione fondiaria e redistribuzione di terreni tra co-lottizzanti,

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario erogato da Banco di Desio e della Brianza s.p.a. - capitale euro 1.300.000,00 - ipoteca iscritta fino alla concorrenza dell'importo di euro 2.600.000,00 - Notaio Ubaldo La Porta atto del 21.06.2013 rep 35345/16585 - Durata 10 anni - Iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Voghera del 25.06.2013 ai numeri 4006/510.

- Trascrizione 20.5.2019 registro particolare 2457 registro generale 3246 **sentenza dichiarativa di fallimento** del 28.3.2019.

Valutazione libero € 2.086.000,00

Valutazione da occupato € 1.670.000,00

- Nel programma di liquidazione, in conformità alla perizia acquisita, la scrivente precisava che alla data di fallimento gli immobili erano - e lo sono attualmente- da considerare un *tutt'uno* (si pensi all'esistenza di unico contatore Enel) in quanto in uso alla sola Liftex, ma con una autonoma individuazione catastale, con la conseguenza che con costi limitati, già quantificati in perizia, risulterebbe agevole renderli del tutto indipendenti.

La scrivente, esaminata la relazione del Geom. Bonanzinga, ritenendo condivisibili le considerazioni espresse in ordine all'opportunità, al fine di rendere più appetibili i beni sul mercato e più agevole la vendita, riteneva e ritiene opportuno procedere con la vendita in due lotti separati, tenuto conto delle "*spese di divisione impianti*" già quantificate in perizia.

- Con specifico riferimento alla liquidazione dei due capannoni, nel programma di liquidazione depositato, la scrivente proponeva quindi la vendita in due lotti separati, mediante procedura *telematica sincrona mista* -con la presente istanza si chiede la

modifica in telematica sincrona pura per le ragioni di cui *infra-* utilizzando la piattaforma denominata www.fallcoaste.it conforme ai requisiti tecnici richiesti dal Ministero gestita da Zucchetti Software Giuridico srl ad un costo di euro 300 oltre IVA a lotto, ad aggiudicazione avvenuta (**doc. 3**).

Adempimento degli obblighi pubblicitari mediante:

- inserimento della pubblicità sul *Portale Nazionale delle Vendite Pubbliche* come previsto per legge a cura della scrivente con un costo fisso di euro 100 a lotto;
- pubblicità nei termini previsti dall'art. 490, 2° co c.p.c.: avviso di vendita, perizia, planimetria e foto saranno pubblicati su siti internet di cui DM n. 35/2005 (a titolo esemplificativo www.trovoaste.corriere.it; www.immobiliare.it; www.asteanunci.it; www.legalmente.net; www.aste.immobiliare.it; www.repubblicamilano.it) e sulla piattaforma *fallcoaste*;
- pubblicità *ex art.* 490, 3° comma c.p.c. su un quotidiano *cartaceo* a diffusione nazionale previa acquisizione di preventivi presso gli usuali operatori che collaborano con la Sezione (PFM s.r.l., Edicom Finance s.r.l.);

Sempre in conformità alle disposizioni di cui alla Circolare della Sezione, si proponeva di dare corso a tre tentativi di vendita, il primo ai prezzi riportati nella perizia del Geom. Bonanzinga e di cui sopra, il secondo con un ribasso di un quarto ed il terzo con un ulteriore ribasso di un quarto.

Nella denegata ipotesi in cui uno o entrambi i lotti non fossero aggiudicati dopo tre sperimenti di vendita, ci si riserva di aggiornare il Giudice Delegato al fine di valutare eventualmente differenti e più efficaci modalità di realizzo.

Trasferimento della proprietà mediante **atto pubblico notarile**, previa acquisizione da parte del Giudice Delegato di ordine di cancellazione ex art. 108 L.F. delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni. Onorari notarili integralmente a carico della procedura fallimentare come da circolare aggiornata al marzo 2021 (doc. 4).

- Con provvedimento in data 20.1.2020, assunto in assenza del comitato dei creditori, il Giudice Delegato approvava il programma di liquidazione depositato.
- Alla luce dell'emergenza sanitaria da Covid-19, dell'opportunità ancora attuale di garantire il distanziamento sociale e tenuto conto infine che, trattandosi di capannoni industriali, gli interessati potranno realisticamente essere operatori specializzati, la scrivente ritiene opportuno e preferibile - a parziale modifica delle modalità di vendita indicate nel programma di liquidazione - che venga autorizzata una **vendita telematica sincrona pura** (in luogo di una sincrona mista) dei due lotti, con la possibilità di formulare offerte unicamente in formato telematico e con successiva gara telematica.

Tutto ciò premesso lo scrivente curatore

FA ISTANZA

affinché la S.V. Ill.ma, in conformità al programma di liquidazione approvato, fatta salva la modifica in telematica sincrona pura,

VOGLIA

A) **autorizzare la vendita telematica sincrona in due distinti**

lotti dei seguenti immobili di proprietà della Fallita

LOTTO 1

Piena proprietà di capannone artigianale ed uffici connessi, edificio composto da un corpo unico di fabbrica ad elementi prefabbricati suddivisi in più reparti, lavorazione, immagazzinaggio, servizi, uffici amministrativi così identificato foglio 4, particella 893, subalterno 1, via dell'Artigianato 6/8, bene comune non censibile;

foglio 4, particella 893, subalterno 2, via dell'Artigianato 6/8, piano T-1, comune di Broni, categoria D/7, rendita € 2.097,60;

foglio 4, particella 893, subalterno 3, via dell'Artigianato 6/8, piano T-1, comune di Broni, categoria D/7, rendita € 10.559,76;

valutato in euro 720.000,00 da ridurre ad euro 600.000,00 in quanto parzialmente *occupato* in forza di contratto di locazione sottoscritto con Liftex srl in data 10.5.2018, registrato in data 16.05.2018 telematicamente al prot. 18051611421140824, per il periodo dal 10.05.2018 al 09.5.2024, canone annuo di euro 8.000,00 e pagamenti in rate trimestrali anticipate.

Prezzo base euro 600.000= offerte in aumento di euro 5.000=

LOTTO 2

Piena proprietà di capannone artigianale ed uffici connessi all'attività così identificato

foglio 4, particella 890 subalterno 3, via dell'Artigianato 10/12, piano T, comune Broni, categoria A/3, vani 2,5 rendita € 103,29;

foglio 4, particella 890 subalterno 4, via dell'Artigianato 10/12, piano T-1, comune Broni, categoria D/7, rendita € 36.743,12.

Prezzo base euro 2.086.000= offerte in aumento 10.000=.

Condizioni della vendita e modalità di svolgimento del procedimento conformi alle *CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA NUOVO RITO aggiornate al marzo 2021 (doc. 4)*

B) Gestore della Vendita

autorizzare il conferimento dell'incarico a Zucchetti Software Giuridico srl quale gestore della piattaforma telematica

www.fallcoaste.it al costo di euro 300 (trecento + IVA) ad aggiudicazione;

C) Pubblicità.

autorizzare l'adempimento degli obblighi pubblicitari mediante:

- pubblicità sul **Portale Nazionale delle Vendite** come previsto per legge a cura della scrivente, previa anticipazione dei costi di caricamento (euro 100 per lotto);
- pubblicità nei termini previsti dall'art. 490, 2° co c.p.c.: avviso di vendita, perizia, planimetria e foto sui siti internet di cui al DM 31.10.2006;
- pubblicità ex art. 490, 3° comma c.p.c. su **Il Corriere della Sera – ed. regionale**, quotidiano cartaceo a diffusione nazionale

D) Trasferimento della proprietà.

autorizzare il trasferimento della proprietà mediante **atto notarile**, previa acquisizione da parte del Giudice Delegato di ordine di cancellazione ex art. 108 L.F. delle trascrizioni gravanti sui beni, con onorari notarili a carico della procedura fallimentare in conformità alla circolare CONDIZIONI GENERALI VENDITA CURATORE AGGIORNATE AL MARZO 2021 (doc. 4).

Si allegano in copia:

- 1) Visura immobiliare;
- 2) Perizia geom. Bonanzinga;
- 3) Listino Zucchetti FallcoAste;
- 4) Condizioni generali della vendita agg. marzo 2021.

Milano, 7 marzo 2022

*Fallimento n. 273/2019
LIFTEX S.r.l.
Il Curatore
Avv. Monica Bellani*