

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA

Sezione Fallimentare

Fallimento

n° 204/11

PROCEDURA
SOGGETTA A
CONTRIBUTO
UNIFICATO
COMITATO
DEI
CREDITORI
DISMESSO

Giudice Delegato: dott.ssa Angelina Augusta Baldissera

Curatore: dott.ssa Stefania Olivari

OGGETTO: AUTORIZZAZIONE ALLA VENDITA DEGLI IMMOBILI

Ill.mo Sig. Giudice Delegato,

il sottoscritto curatore del fallimento in epigrafe, dichiarato con Sentenza del Tribunale di Brescia in data 19 luglio 2011

PREMESSO

- che la società fallita è proprietaria di un immobile al rustico sito in comune di Concesio in via Nikolajewka, c/o il complesso commerciale “Le Campagnole”;
- che dopo otto esperimenti di vendita, andati deserti, la scrivente prima di porre nuovamente in vendita i beni, considerato il tempo trascorso dalla redazione della perizia iniziale (circa 10 anni), ha ritenuto opportuno
 1. effettuare verifiche volte ad accertare la conformità dell'immobile anche con reiterazione dell'accesso agli atti urbanistico-edilizie;
 2. un confronto diretto con il Comune per l'accertamento delle condizioni amministrative di completamento delle opere;
 3. quantificare i costi necessari per la sistemazione di eventuali difformità che potrebbero essere rilevate;
 4. effettuare le necessarie verifiche a livello catastale e ipotecario per la corretta determinazione dei diritti reali pubblicati e la corretta intestazione dei beni, da alienare;
 5. aggiornare la stima immobiliare e i relativi costi delle opere edili necessarie per il completamento dei locali e dei relativi impianti, prevedendo l'alienazione dei beni anche con più lotti;
- che pertanto in data 23 settembre 2022 il G.D. pro tempore ha autorizzato la nomina dell'arch. Giuseppe Milanesi al fine di integrare/aggiornare la

perizia di valutazione del complesso immobiliare di proprietà della fallita, redatta a suo tempo da altro perito;

- che in data 21 dicembre 2023 l'arch. Milanese ha depositato il proprio elaborato peritale (Allegato n. 1);
- che il menzionato perito ha valutato in complessivi euro 472.000,00 il compendio immobiliare così individuato catastalmente:

Comune di Concesio (BS) Catasto Fabbricati sezione NCT, foglio 35, mappale 465:

sub: 7 Categoria F03;

sub. 8 Categoria F03;

sub. 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 Categoria F03;

mentre non ha imputato alcun valore per le altre porzioni intestate alla fallita che si configurano come parti comuni condominiali, così come meglio identificate dal perito incaricato nella relazione sopra menzionata: importo al netto delle spese da sostenere per la regolarizzazione di opere di completamento e dei rischi per la mancanza di garanzie postume (valore di mercato degli immobili pari ad euro 729.825,00 a fronte di decurtazioni pari ad euro 257.825,00);

- che l'ottavo esperimento di vendita, tenutosi in data 29 aprile 2021 al prezzo base di euro 450.000,00 è andato deserto, come da informativa della scrivente del 3 maggio 2021, vistata dal G.D. pro tempore in data 4 maggio 2021 (Allegato n. 2);
- che la scrivente intende porre in vendita con un nuovo esperimento i beni immobili, in un unico lotto, come meglio identificati dal perito **al prezzo base di euro 400.000,00** (pari al prezzo del precedente esperimento ridotto circa del 10%) e con successivi n. 2 esperimenti con abbattimento del 25% rispetto al prezzo base del precedente esperimento, con possibilità di considerare eventuali offerte anche inferiori ai prezzi così determinati;
- che l'ANPE come di consueto curerà la pubblicazione del bando, anche sul portale delle vendite pubbliche (almeno per un mese);
- che l'ANPE ha già programmato la vendita per la seconda settimana del mese di **ottobre 2024**, ovvero alla data immediatamente successiva previa verifica della disponibilità del Notaio Antonella Rebuffoni, alle condizioni e modalità analiticamente esposte nell'allegato bando di vendita, parte integrante della presente istanza (Allegato n. 3);



- che, tenuto conto dell'esito dei plurimi esperimenti di vendita, la scrivente ritiene opportuno ricorrere alla collaborazione di alcune agenzie immobiliari, che operano anche nell'ambito delle procedure fallimentari, al fine di coadiuvare il fallimento nella ricerca di possibili acquirenti attraverso vari canali pubblicitari, non conferendo per ora formale incarico;
- che la presente istanza comporta un'integrazione al programma di liquidazione, approvato dal Comitato dei Creditori in data 28 settembre e 1° ottobre 2018;
- che il G.D. pro tempore con provvedimento del 5 febbraio 2021 ha preso atto dell'impossibilità di ricostituire il Comitato dei creditori, stante l'indisponibilità dei creditori ammessi al passivo del fallimento a coprire tale carica;

tutto quanto ciò premesso

CHIEDE

che la S.Vs. Ill.ma voglia autorizzare il nono esperimento di vendita degli immobili di cui in istanza, tramite l'ANPE di Brescia, secondo le modalità analiticamente esposte nella presente istanza e nel bando allegato, integrando il programma di liquidazione ai sensi dell'art. art. 104 ter l.f., 6° comma.

Con la massima osservanza.

Brescia, 1° agosto 2024

IL CURATORE

Dott.ssa Stefania Olivari

Stefania Olivari

Allegati:

1. perizia arch. Giuseppe Milanesi;
2. informativa ex art. 107, comma 5, l.f. del 4 maggio 2021;
3. bozza del bando di vendita.

