

MARIA ELISABETTA RONCATO
Dottore Commercialista – Revisore Legale
Via Dalmazia, 99 – 25125 Brescia
Tel. +39 030 222085 – 2452024 – Fax 030 221216
elisabetta@studioroncato.191.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA
SEZIONE IV CIVILE - FALL.

Fallimento IPS IMMOBILIARE S.R.L. IN LIQ.NE

N. 97/2019

Giudice Delegato - Presidente: Dott. Andrea Giovanni Melani

Curatore: Dott.ssa Maria E. Roncato

* * * * *

Procedura
soggetta a
contributo
unificato ex
art. 9 L.
23/12/99, n.
488

Comitato Creditori:
Non nominato.

ISTANZA DI AUTORIZZAZIONE ALLA VENDITA DEL
COMPENDIO IMMOBILIARE DELLA PROCEDURA
QUARTO ESPERIMENTO

Ill.mo Signor Giudice Delegato,

la sottoscritta Dott.ssa Maria E. Roncato, nominata Curatore del fallimento in epigrafe, dichiarato con sentenza n. 97/2019 dal Tribunale di Brescia in data 26 aprile 2019

PREMESSO CHE

- A norma dell'art. 87, L.F., la scrivente ha depositato in cancelleria l'inventario in data 12 giugno 2019.
- In data 15.10.2019 lo scrivente curatore depositava il programma di liquidazione ex art. 104 ter L.F. approvato dalla S.V. Ill.ma data l'assenza del comitato dei creditori non istituito, in data 30.10.2019.

PREMESSO ALTRESÌ CHE

- La società fallita in epigrafe operava nel settore immobiliare avendo all'attivo solo il complesso immobiliare/industriale utilizzato in passato dalla società *Industrie Pasotti S.p.A.*, dichiarata fallita dall'On.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di Brescia - n. 234/2017 - in data 13 dicembre 2017, curatore

Dott. Aldo Galeri.

- Di fatto, l'operazione immobiliare, mai realizzata, avrebbe dovuto concretizzarsi con la riqualificazione, demolizione e bonifica del sito immobiliare e la creazione di tre palazzine per un totale di circa 55 appartamenti e negozi/unità ad uso commerciale al piano terra. Il progetto prevedeva inoltre la realizzazione di piani interrati su due livelli ad uso cantine e parcheggio a servizio delle unità commerciali di cui sopra.

- Nello specifico, la fallita risulta proprietaria dei seguenti beni immobili ubicati nel Comune di Sabbio Chiese (BS) in Via XX Settembre n. 43/45, catastalmente identificati come segue:

Descrizione	Valore stima
<u>Bene 0001</u> : S.U. – Fg. 4; mapp. 3975; cat. D/8; Rend. € 4.464,00=.	€ 1.063.778,70=
<u>Bene 0002</u> : S.U. – Fg. 4; mapp. 4054; Sub. 1; cat. A/2, Cons. 11 vani; Rend. € 414,71=.	
<u>Bene 0003</u> : S.U. – Fg. 4 map. 4054 Sub. 2 cat. A/2, Consistenza 3 vani Sup. 177mq, totale escluse aree scoperte 171mq, Rend. € 466,36=.	
<u>Bene 0004</u> : Terreno 1 - S.U. - Foglio 1 map. 368; Qualità e classe semi arbor. 1; Consistenza 645mq, Rend. dominicale € 3,16=; Agraria € 1,83=.	
<u>Bene 0005</u> : Terreno 2 - S.U. - Foglio 1 map. 4166; Qualità e classe fu D accert.; Cons. 38 mq.	
<u>Bene 0006</u> : Terreno 3 - S.U. - Foglio 1 map. 4763 Qualità e classe seminativo; Cons 920 mq; Rend. dominicale € 4,04=; Agraria € 2,61=.	

- La perizia di stima è stata redatta dall'Ing. *Enrico Corinaldesi* nominato in data 19.06.2019, effettuata ipotizzando ragionevoli valori di possibile realizzo in sede di procedura concorsuale e tenendo in considerazione la situazione del mercato.

- In particolare, nel valutare il compendio immobiliare l'Ing. Corinaldesi ha tenuto conto dell'inquinamento del sottosuolo e degli oneri da sostenere per rendere l'area edificabile (bonifica dei terreni)

secondo quanto emerso dal Piano di Caratterizzazione del sito approvato dall'Amministrazione Comunale di Sabbio Chiese durante il tavolo tecnico del 27.06.2018. Nello specifico, l'Ing. Corinaldesi evidenzia il costo sia per la destinazione d'uso industriale/commerciale che per quella residenziale ai sensi rispettivamente delle colonne B ed A della tabella n. 1 dell'allegato n. 5 del Titolo V - parte IV del D.Lgs. n. 152/2006. Si riporta la tabella riassuntiva – tratta dalla perizia di stima - con l'indicazione di tutti gli oneri di cui è gravata l'area da utilizzare per fini edificatori; tali oneri sono comparati con il valore attuale dell'area edificabile.

	1^ ipotesi (Tab. A)	2^ ipotesi (Tab. B)
Demolizione	139.430,00	139.430,00
Trasporto e smaltimento	353.223,30	353.223,30
Bonifica terreni		
Tabella A	1.454.848,00	
Tabella B		963.575,00
Spese tecniche, sicurezza, assistenza cantiere, analisi, test di omologa, certificazioni, fidejussioni collaudi ARPA, Provincia etcc.	150.000,00	150.000,00
Sommano oneri	2.097.501,30	1.606.228,30
Valore dell'area	2.818.480,00	2.818.480,00
Oneri di costruzione già corrisposti	342.800,00	342.800,00
Sommano valore	3.161.280,00	3.161.280,00
Differenza	1.063.778,70	1.555.051,70

- Attualmente l'area è inserita in *tabella A*, di conseguenza, il valore di stima assegnato al compendio immobiliare, tenuto conto degli oneri che il soggetto aggiudicatario dovrà sostenere per la demolizione, il trasporto e la bonifica dei terreni stessi ammonta ad € 1.063.778,70=, prezzo base del *primo esperimento di vendita* andato deserto. Anche gli esperimenti successivi - *secondo* - del 21.02.2021 - e il *terzo* - del 12.04.2021, ad un prezzo base pari al valore di stima ridotto rispettivamente del 25% e del 25%+25% arrotondati¹ sono andati deserti.

- Per quanto attiene alla vendita dei beni immobili di compendio della procedura nel programma di liquidazione ex art. 104 ter L.F. lo scrivente curatore aveva previsto la vendita dei **"beni immobili"** *mediante procedura incentivante e competitiva, come previsto dall'art. 107 L.F., a cura del curatore con l'assistenza di un notaio che verrà scelto al momento della pubblicazione con adeguata pubblicità sui siti www.bresciaonline.it e www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.brescia.giustizia.it, nonché sul portale delle vendite pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) precisando che:*

1. Sarà indetto il primo esperimento di vendita, mediante pubblicazione di un avviso di "Bando di vendita di beni immobili", presso lo studio del notaio prescelto operante sulla piazza di Brescia e provincia ...

2. In caso di esperimento negativo verrà effettuato un secondo esperimento mediante un'ulteriore pubblicazione di un avviso di "Bando di vendita di beni immobili" al prezzo di perizia ribassato massimo del 25%, con deposito delle eventuali offerte sempre presso lo studio del notaio designato.

¹ Prezzo base secondo esperimento € 797.800,00=; terzo esperimento € 598.000,00=.

3. Si prevede fin d'ora che in caso di esito negativo del secondo esperimento si procederà ad un terzo esperimento mediante un'ulteriore pubblicazione di un avviso di "Bando di vendita di beni immobili" al prezzo di perizia ribassato del 25% + 25%, con deposito delle eventuali offerte presso lo studio del notaio designato. Si prevede che per gli esperimenti successivi al terzo si procederà ad una riduzione del prezzo di vendita del 25% da un esperimento all'esperimento successivo.

4. Come noto ai sensi dell'art. 107 L.F. è obbligatoria la pubblicazione dell'avviso di vendita sul portale delle vendite pubbliche, gestito dal Ministero della Giustizia. Si evidenzia sin d'ora che la procedura intende incaricare per l'espletamento dell'anzidetta formalità la Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., soggetto deputato all'inserimento dell'avviso di vendita sul PVP...".

- Stante gli esiti negativi del primo, secondo e terzo esperimento, si ritiene necessario indire il **quarto esperimento di vendita** da tenersi presso lo studio del Notaio Diego Ferrario al valore di stima ridotto del 25%+25%+25% arrotondato, pari ad **€ 448.000,00=**.

Tutto ciò premesso ed esposto, lo scrivente curatore

FA ISTANZA

Affinché la S.V. Ill.ma voglia autorizzare ai sensi dell'art. 104 ter, c. 8 L.F., il **quarto esperimento di vendita dei beni immobili di compendio della procedura al prezzo base di vendita, pari al valore di stima ridotto del 25%+25%+25%, valore arrotondato, pari ad € 448.000,00= (Lotto unico) oltre imposte di legge il 21.06.2021 ore**

12,00 innanzi al Notaio Ferrario, come indicato nel programma di liquidazione secondo le modalità indicate nel bando di vendita allegato alla presente istanza (*allegato n. 1 - Bando di vendita di beni immobili – quarto esperimento*).

Con osservanza,
Brescia, 22 aprile 2021

Il Curatore fallimentare

Dott.ssa Maria E. Roncato



Allegati:

Allegato n. 1 – Bando di vendita di beni immobili – quarto esperimento.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

