

Curatori Fallimentari

Avv. Barbara Rovati
Via Oreste Cipriani, 5
20125 - MILANO
Tel. 02/89092165
Fax 02/89092181

Dott. Fabio Pettinato
Galleria Sala dei Longobardi, 2
20121 - MILANO
Tel. 02/89010956
Fax 02/89010966

Dott. Paola Maria Ferraris
Via Soresina, 16
20144 - MILANO
Tel. 02/463915
Fax: 02/4694112

TRIBUNALE DI MILANO

Sezione fallimentare

** ** *

Fallimento F.I.M. Srl in liquidazione

Fasc. 333/2017N.R.

Giudice Delegato: Dott. IRENE LUPO

Curatori: Avv. Barbara Rovati – Dott. Fabio Pettinato - Dott. Paola Ferraris

Atto: 8/VENDITA/2020

** ** *

**RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE A DARE CORSO ALLA VENDITA DI IMMOBILI ex
ART. 107, 1 comma, L.F.**

IN ESECUZIONE DEL PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE APPROVATO

Illustrissimo signor Giudice Delegato,

il Collegio dei Curatori della Procedura di fallimento di cui in epigrafe,

espone

quanto segue.

Il programma di liquidazione integrativo, con indicazione delle modalità di vendita degli immobili siti in Azzate, Via Piave e Varesa, Via Cantoreggio è stato approvato il 28.4.2020 (**doc. 1**).

In esecuzione del programma di liquidazione approvato, occorre dare corso alla vendita dei predetti immobili, con applicazione delle linee guida indicate nelle circolari di Codesta Sezione in materia di vendite immobiliari.

Nel programma di liquidazione approvato è prevista la vendita ex art. 107, 1 comma, l.f., mediante procedura competitiva da tenersi avanti ai curatori, dei seguenti immobili:

A) complesso immobiliare situato in **Azzate, Via Piave**, costituito da:

LOTTO 1

- sub 94, cat A/2, appartamento, e sub 45, cat. C/6, box, valore di perizia complessivi euro 186.000,00; **prezzo di vendita 178.000,00**

LOTTO 2

- sub 25, cat. C/6, posto auto coperto, valore di perizia euro 7.000,00; **prezzo di vendita 7.000,00**

LOTTO 3

- sub 79, cat A/2, appartamento, e sub 53, cat. C/6, posto auto coperto, valore di perizia complessivi euro 174.000,00
- sub 24, cat. C/6, posto auto coperto, valore di perizia euro 6.000,00
prezzo di vendita 180.000,00

LOTTO 4

- sub 85, cat A/2, appartamento, sub 31, cat. C/2, cantina, sub. 12, cat. C/6, box, e sub. 7, cat. C/6, posto auto; valore di perizia complessivi euro 204.000,00
- sub 21, cat. C/6, posto auto coperto, valore di perizia euro 6.000,00

prezzo di vendita 210.000,00

LOTTO 5

- sub 71, cat A/2, appartamento, e sub 13, cat. C/6, box, valore di perizia complessivi euro 116.000,00
- sub 73, cat A/2, appartamento, e sub 23, cat. C/6, posto auto coperto, valore di perizia complessivi euro 113.000,00
- sub 89, cat F/3, appartamento in costruzione, e sub 48, cat. C/6, posto auto coperto, valore di perizia complessivi euro 118.000,00

- sub 97, cat F/3, appartamento in costruzione, e sub 52, cat. C/6, posto auto coperto, valore di perizia complessivi euro 102.000,00

prezzo di vendita 385.000,00.

Stato di Possesso: le unità immobiliari sono libere e di piena proprietà della società fallita.

Conformità Edilizia ed Urbanistica: si rimanda alle relazioni di stima del Geom. Massimo Premazzi, laddove si precisa il giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale dei beni.

Formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati a cura e spese della Procedura:

* *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria iscritta a Varese in data 5 ottobre 2006 ai numeri 23919/5364 per Euro 13.000.000,00 (tredicimilioni/00), a garanzia del contratto di mutuo fondiario in data 29 settembre 2006 n. 68531/10838 di rep. notaio Franca Bellorini, per il capitale di Euro 6.500.000,00 (seimilionicinquecentomila/00), a favore di BANCA REGIONALE EUROPEA s.p.a. con sede in Cuneo, codice fiscale 01127760047 ed a carico della società "FINANZIARIA IMMOBILIARE MONFERINI s.p.a." con sede in Varese, codice fiscale 02720240122, gravante sui terreni al foglio 9 mappali 6788, 510, 906, 508, 6776, 6781, 6782 e 6787.

Tale ipoteca, iscritta originariamente sull'intera proprietà acquisita dalla società, è stata annotata di frazionamento in data 12 gennaio 2011 ai numeri 410/88 ed in data 12 ottobre 2011 ai numeri 17935/2982.

- Ipoteca volontaria iscritta a Varese in data 16 settembre 2011 ai numeri 16391/3509 per Euro 1.800.000,00 (unmilioneottocentomila/00), a garanzia del contratto di mutuo fondiario in data 15 settembre 2011 n. 14507/10267 di rep. notaio Traspadini Marco, per il capitale di Euro 1.200.000,00 (unmilione duecentomila/00), a favore di CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA s.p.a. con sede in Parma, codice fiscale 02113530345 ed a carico della società "FINANZIARIA IMMOBILIARE MONFERINI s.p.a. in breve F.I.M. s.p.a." con sede in Varese, codice fiscale 02720240122, gravante sugli immobili oggetto della presente relazione al mappale 7085 subalterni 41, 42 e 43.

- Ipoteca volontaria iscritta a Varese in data 28 marzo 2012 ai numeri 5191/757 per Euro

7.400.000,00 (settemilioni quattrocentomila/00), a garanzia del contratto di mutuo fondiario in data 26 marzo 2012 n. 14984/10643 di rep. notaio Traspadini Marco, per il capitale di Euro 3.700.000,00 (tremilioni settecentomila/00), a favore di BANCA CENTROPADANA CREDITO COOPERATIVO – Soc. Coop., con sede in Guardamiglio, codice fiscale 12514870158 ed a carico della società “FINANZIARIA IMMOBILIARE MONFERINI s.p.a. in breve F.I.M. s.p.a.” con sede in Varese, codice fiscale 02720240122, gravante sugli immobili oggetto della presente relazione al mappale 7085 subalterni 71, 80, 83, 84, 85, 86, 88, 73, 79, 90, 89, 91, 92, 94, 97, 96, 26, 36, 38, 17, 15, 13, 12, 44, 45, 21, 23, 24, 25, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 33, 5, 6, 7, 8, 9.

- Ipoteca volontaria iscritta a Varese in data 5 agosto 2016 ai numeri 13611/2326 per Euro 1.100.000,00 (unmilione centomila/00), a garanzia del contratto di mutuo fondiario in data 28 luglio 2016 n. 18810/13488 di rep. notaio Traspadini Marco, per il capitale di Euro 550.000,00 (cinquecentocinquanta mila/00), a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI s.p.a., con sede in Asti, codice fiscale 00060550050 ed a carico della società “FINANZIARIA IMMOBILIARE MONFERINI s.p.a. in breve F.I.M. s.p.a.” con sede in Varese, codice fiscale 02720240122, gravante sugli immobili oggetto della presente relazione al mappale 7085 subalterni 71, 80, 83, 84, 85, 86, 88, 73, 79, 90, 89, 91, 92, 94, 97, 96, 26, 36, 38, 17, 15, 13, 12, 44, 45, 21, 23, 24, 25, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 33, 5, 6, 7, 8, 9, 27, 29, 30, 31, 32.

* *Trascrizioni*

- Domanda giudiziale trascritta a Varese in data 27 febbraio 2017 ai numeri 3166/2057 a favore di “FINPA s.r.l.” con sede in Varese, codice fiscale 03504290127 ed a carico della “F.I.M. s.r.l. in liquidazione” con sede in Milano, codice fiscale 02720240122, proposta dinanzi al Tribunale di Varese con citazione in data 20 febbraio 2017 rep. 2017, avente ad oggetto la richiesta di trasferimento a favore della “FINPA s.r.l.” della proprietà degli immobili oggetto della presente relazione al mappale 7085 subalterni 41, 42, 43, 84, 86, 88, 85, 73, 79, 91, 94, 13, 12, 44, 23, 50, 51, 53.

- Trascrizione sentenza dichiarativa di fallimento in data 20.3.2018 ai numeri 5136/3681.

B) Complesso immobiliare sito in Varese, Via Cantoreggio, costituito da:

VA/5	4361	24		1	C/6	p. auto			✓	✓		12,00	500,00	6.000,00	5.400,00
VA/5	4361	25		1	C/6	p. auto			✓	✓		12,00	500,00	6.000,00	5.400,00
VA/5	4361	26		1	C/6	p. auto			✓	✓		12,00	500,00	6.000,00	5.400,00
VA/5	4361	29		T	C/6	p. auto			✓	✓		12,00	500,00	6.000,00	5.400,00
VA/5	4361	32		T	C/6	p. auto			✓	✓		12,00	500,00	6.000,00	5.400,00
VA/5	4361	34		T	C/6	p. auto			✓	✓		12,00	500,00	6.000,00	5.400,00
VA/5	4361	35		T	C/6	p. auto			✓	✓		14,00	500,00	7.000,00	6.300,00
vamente															38.700,00

Vendita in lotti singoli al prezzo base di perizia.

Stato di Possesso: le unità immobiliari sono libere e di piena proprietà della società fallita.

Conformità Edilizia ed Urbanistica: si rimanda alle relazioni di stima del Geom. Massimo Premazzi, laddove si precisa il giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale dei beni.

Formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati a cura e spese della Procedura:

Trascrizioni

- Trascrizione sentenza dichiarativa di fallimento in data 20.3.2018 ai numeri 5136/3681.

C) Posto auto situato in **Casciago (VA), Via Ammiraglio Francesco Caracciolo n. 102**, individuato come segue:

- piena proprietà per la quota di 1/1 di unità immobiliare ad uso posto auto scoperto

Vendita al **prezzo base** di perizia **pari ad euro 4.900,00**.

Stato di Possesso: le unità immobiliari sono libere e di piena proprietà della società fallita.

Conformità Edilizia ed Urbanistica: si rimanda alle relazioni di stima del Geom. Massimo Premazzi, laddove si precisa il giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale dei beni.

Formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati a cura e spese della Procedura:

Trascrizioni

- Trascrizione sentenza dichiarativa di fallimento in data 20.3.2018 ai numeri 5136/3681

In tale contesto, il collegio dei curatori, visto il programma di liquidazione approvato, ai fini delle operazioni conseguenti,

chiede

alla S.V. Ill.ma, di volerli autorizzare a procedere:

- alla vendita in singoli lotti degli immobili situati in **Azzate, Via Piave, Varese Via Cantoreggio e Casciago (VA) Via Caracciolo**, come meglio sopra individuati secondo le modalità di cui all'art. 107, *primo comma*, l.f., già illustrate in linea generale nel programma di liquidazione e, più precisamente:

1. vendita con modalità telematica avanti ai Curatori, ai prezzi base pari alle offerte pervenute come sopra individuati al punto **A)** nonché ai prezzi base pari ai valori di perizia come sopra individuati ai punti **B)** e **C)**;
2. eventuali offerte in aumento per gli immobili situati in Azzate non potranno essere inferiori ad euro 10.000,00 quanto ai lotti 1,3, 4 e 5 ed euro 500,00 quanto al lotto 2;
3. eventuali offerte in aumento per gli immobili situati in Varese e Casciago non potranno essere inferiori ad euro 400,00;
4. terminate le singole gare verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio colui che ha presentato la migliore offerta valida per singolo lotto;
5. previsione, quale modalità di pagamento da parte dell'eventuale aggiudicatario, anche tramite assunzione del debito della fallita ai sensi dell'art. 508 c.p.c.;

Affidamento alla società EFI – Edicom Finance Srl, in relazione ai servizi pubblicitari per ogni lotto; caricamento sul PVP direttamente da parte dei curatori.

Ritenuto funzionale all'efficienza della liquidazione fallimentare effettuare nel caso di specie vendite secondo modalità competitive, che si sviluppino– in caso di mancata aggiudicazione al primo esperimento di vendita - in tre esperimenti di vendita nel lasso di 8 mesi dalla data del presente provvedimento.

Reputato che nel caso il primo esperimento di vendita vada deserto, il secondo e l'eventuale terzo esperimento debbano tenersi ad un prezzo ribassato, via via, di un quinto del valore posto a base del presente decreto.

Al fine di soddisfare, nel miglior modo possibile, le ragioni dei creditori attraverso la liquidazione del bene in tempi rapidi ed al maggior prezzo di realizzo, garantendo altresì, una maggiore diffusione delle informazioni relative alla vendita dei beni acquisiti su scala

nazionale, gli esponenti reputano opportuno – in considerazione delle tipologia dei beni – che le forme di pubblicità da esperire siano le seguenti:

- il collegio dei curatori, con spese a carico della Procedura, chiederanno la pubblicazione mediante il provider di cui sopra che fornisce servizi di gestione della pubblicità immobiliare di inserzione pubblicitaria sui canali previsti dalla normativa oggi vigente con addebito di spese nei limiti indicati dalla Circolare di Codesta Sezione;
- nello specifico, si provvederà a pubblicare avviso di vendita, perizia di stima, planimetrie, foto ed ogni altra documentazione utile:
 - Inserimento della pubblicità sul portale nazionale per ogni esperimento di vendita a termini dell'art. 490, comma 2, c.p.c. pubblicazione dell'avviso di vendita, perizia di stima, planimetrie, foto e ogni altra documentazione utile relativa all'immobile su almeno:
 - un sito internet autorizzato a norma del D.M. 31.10.2006, che abbia un numero di visitatori unici per anno superiore a 2.000.000 e su almeno un sito internet che pubblicizzi vendite immobiliari che abbia un numero di visitatori unici per anno superiore a 12.000.000;
 - a termini dell'art. 490, comma 3, c.p.c. sull'edizione nazionale de Repubblica, nonché su uno dei maggiori free press (Rivista Aste Giudiziarie Edizione Lombardia), di un annuncio sino a 500 caratteri (spazi inclusi) senza foto contenente le informazioni indispensabili e il rinvio per le ulteriori informazioni al Portale delle Vendite Pubbliche con espressa indicazione dell'indirizzo: <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>;
 - costo complessivo per le inserzioni pubblicitarie da determinarsi successivamente;
 - affissione di un cartello visibile " Vendesi" sulla cancellata delle palazzine, con indicati i recapiti del collegio dei curatori;
 - la notifica dell'avviso di vendita, dell'autorizzazione della S.V. e delle condizioni uniformi, verrà effettuata dagli esponenti a mezzo PEC a ciascuno dei creditori ammessi al passivo con diritto di prelazione sull'immobile ed ai creditori

ipotecari, almeno 20 giorni prima dell'asta;

- gli atti di trasferimento avverranno innanzi ai notai Germano Zinni e Fabio Capaccioni, i quali hanno già provveduto alle trascrizioni sull'immobile e ad effettuare le visure ipotecarie ventennali con studio in Milano, Via Morozzo della Rocca 6, adempimenti per i quali verrà fornito preventivo agli interessati che ne dovranno sostenere l'onere, e che provvederanno, altresì, alla cancellazione di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ex art. 108, secondo comma l.fall., con spese ed onorari a carico della Procedura (euro 350 + IVA, oltre anticipazioni, per ciascun annotamento).

Con osservanza.

Milano, 21 luglio 2020

Il Collegio dei Curatori

avv. Barbara Rovati

dott. Fabio Pettinato

dott. Paola Ferraris