

**Fallimento n° 12/2022**

**G.D. Dott.ssa Sara Cargasacchi**

**Numero deposito 67**

**Oggetto: Rendiconto Curatore**

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI LECCO

SEZIONE FALLIMENTARE

*Fallimento n° 12/2022 "PRO.VAL srl"*

Ill.mo Sig. Giudice Delegato Dott.ssa Sara Cargasacchi

Il sottoscritto Dott. Paolo Maria Bianconi, curatore del fallimento a margine,

**Premesso**

- che il fallimento è stata dichiarato dal Tribunale di Lecco con sentenza n. 15/2022 del 12.05.2022, depositata in data 13.05.2022;
- che in data 11.07.2022 è stata presentata la relazione ex art. 33 c. 1 L.F.;
- che in data 07.11.2022 è stato depositato il programma di liquidazione;
- che il passivo può ritenersi definitivamente accertato in virtù dell'esame delle domande tempestive (udienza del 22.09.2022), delle domande tardive (udienze del 11.01.2024) e delle domande ultratardive (udienze del 29.10.2024 e del 28.01.2025). Non sussistono ulteriori domande di insinuazione da verificare;
- che si è provveduto al pagamento del c.d. foglio notizie;
- che con la periodicità richiesta dalla normativa vigente sono state presentate le relazioni periodiche, ai sensi dell'art. 33 c. 5 L.F.;
- che lo scrivente non ha ravvisato i presupposti per altre azioni che possano permettere un incremento dell'attivo concorsuale;
- che l'attività di liquidazione può dunque ritenersi conclusa;

- che ogni situazione pendente può ritenersi conclusa;
- che il comitato dei creditori non è stato costituito per mancanza di disponibilità dei creditori a farne parte.

Ciò premesso il sottoscritto Curatore rispettosamente

**presenta**

il seguente RENDICONTO DELLA GESTIONE a norma dell'articolo 116 L.F.

### **1. Breve compendio della procedura**

Trattasi di fallimento relativo a società operante nell'ambito immobiliare titolare di un attivo di non semplice gestione.

La società, non dotata di una struttura propria, operava senza l'ausilio di dipendenti, ma unicamente tramite imprese di costruzione terze.

Alla data di dichiarazione del fallimento risultavano instaurate una serie di procedure esecutive da parte dei creditori procedenti su diversi beni immobili di proprietà. Tutte le procedure esecutive sono state interrotte seppur con qualche difficoltà, in particolare per quella in essere presso il Tribunale di Sassari.

La curatela ha intrapreso proprie procedure di vendita che hanno consentito di aggiudicare tutti i beni, ad eccezione dei terreni di Pasturo, in tempi brevi.

Per la liquidazione degli immobili sono stati esperiti complessivamente sei esperimenti di vendita eseguiti tra ottobre 2023 e giugno 2025.

## **2. Il realizzo dell'attivo**

### **Vendita immobili**

Il compendio immobiliare di proprietà della fallita, valutato in complessivi € 541.632,50, era così composto:

- immobili vari in corso di costruzione, al rustico, siti nel Comune di Alghero, valutati complessivamente € 386.000,00;
- appartamento, sito nel Comune di Lecco, valutato € 55.632,50;
- immobile, al rustico, categoria A/4, sito nel Comune di Castione Andevenno, valutato € 15.000,00;
- tre posti auto in piena proprietà, siti nel Comune di Cremeno, valutati complessivamente in € 12.000,00;
- due unità ad uso deposito, site nel Comune di Dalmine, valutate complessivamente € 5.000,00;
- terreni edificabili della superficie catastale di circa mq. 5.200, siti nel Comune di Pasturo, valutati complessivamente in € 68.000,00;
- terreni siti in Cremeno sostanzialmente ad uso pubblico (parco giochi, parcheggio, strada) a cui non si è assegnato alcun valore in quanto ad uso pubblico e già destinati ad essere ceduti a titolo gratuito al Comune di Cremeno in forza della concessione edilizia da tempo sottoscritta in relazione ad un condominio realizzato e ceduto dalla società in bonis;
- 24 fra box/posti auto e 3 magazzini siti in Comune di Cremeno, tutti gravati di diritto superficario a favore di terzi, a cui non si è assegnato alcun valore in quanto il diritto di proprietà dell'area risultava di vendita assai difficile se non impossibile poiché i soli relativi costi di intestazione sarebbero

stati ben superiori ai benefici che ne sarebbero derivati agli attuali proprietari superficiali.

Sono stati esperiti vari esperimenti di vendita ad esito dei quali sono stati venduti tutti gli immobili, ad eccezione dei terreni di Pasturo, come di seguito dettagliati:

- immobili vari in corso di costruzione, al rustico, siti nel Comune di Alghero, venduti per complessivi a € 248.568,24;
- appartamento, sito nel Comune di Lecco, venduto a € 35.825,06;
- immobile, al rustico, categoria A/4, sito nel Comune di Castione Andevenno, venduto a € 9.659,39;
- tre posti auto in piena proprietà, siti nel Comune di Cremeno, venduti complessivamente a € 7.727,51;
- due unità ad uso deposito, site nel Comune di Dalmine, vendute complessivamente a € 3.219,80.

Si precisa inoltre quanto segue:

- con provvedimento del Giudice Delegato del 17.05.2023, il sottoscritto Curatore è stato autorizzato alla cessione a titolo gratuito al Comune di Cremeno dei terreni siti in Cremeno a seguito di una Convenzione urbanistica stipulata in data 02.07.2007 tra la società e il Comune di Cremeno, secondo la quale la società poi fallita si impegnava, a seguito dell'ottenuta concessione del Piano di Lottizzazione, a cedere al Comune di Cremeno, senza alcun corrispettivo, le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria

concernenti uno specifico tratto di strada. Atto stipulato in data 12.06.2023;

- con provvedimento del Giudice Delegato del 03.09.2025, il sottoscritto Curatore è stato autorizzato a non acquisire all'attivo del Fallimento i terreni siti in Pasturo (LC), sezione di BAIEDO, per ragioni di antieconomicità.

L'attivo immobiliare realizzato dallo scrivente Curatore ammonta pertanto ad € 305.000,00.

#### **Recupero crediti**

Sono stati incassati € 7.947,20 di cui € 7.835,20 quale restituzione oneri di Lottizzazione da parte del Comune di Cremeno ed € 73,00 quale recupero crediti.

#### **Coadiutori dei Curatori**

Per il realizzo dell'attivo la Curatela si è avvalsa delle seguenti collaborazioni:

- Geom. Davide Fumagalli: tecnico incaricato per la redazione della perizia di stima dei beni immobili di proprietà della procedura; per i Lotti di Lecco e Pasturo sono stati verificati i valori assegnati nell'ambito delle procedure esecutive dall'Arch. Giannetti Isa;
- Astebook srl: società specializzata che ha assistito lo scrivente per le procedure competitive per la cessione degli immobili, nonché per la relativa pubblicità;

- Notaio Dott. Luca Donegana: notaio incaricato per la relazione ventennale, per gli atti di cessione degli immobili e la cancellazione gravami sugli immobili venduti;
- Avv. Carlo Galli: avvocato incaricato della gestione dei rapporti con le procedure esecutive.

### 3. Il passivo accertato

Lo stato passivo delle domande tempestive è stato dichiarato esecutivo in data 22.09.2022.

Lo stato passivo delle domande tardive è stato dichiarato esecutivo in data 11.01.2024.

Lo stato passivo delle domande ultratardive è stato dichiarato esecutivo in data 29.10.2024 e in data 28.01.2025.

Lo stato passivo complessivo risulta così configurato:

Predeuzioni	0,00 €
Ipotecari	962.350,99 €
Privilegiati	98.684,40 €
Chirografari	648.009,03 €
<b>Totale Passivo</b>	<b>1.709.044,42 €</b>
Esclusi	36.897,45 €

### 4. I riparti parziali

Non sono stati eseguiti riparti parziali a favore dei creditori.

### 5. Il rendiconto finanziario

Di seguito il riepilogo delle attività realizzate e delle spese sostenute dallo scrivente Curatore nell'ambito della procedura fallimentare:

**TOTALE ENTRATE**

Appartamento Lecco	35.825,06
N. 3 box Cremeno	7.727,51
Complesso Alghero	248.568,24
Rustico Castione Andevenno	9.659,39
N. 2 cantine Dalmine	3.219,80
<b>ENTRATE IMMOBILIARI</b>	<b>305.000,00</b>
Recupero crediti	73,00
Comune di Cremeno - Restituzione Lottizzazione	7.835,20
Arrotondamenti	0,11
<b>ENTRATE MOBILIARI</b>	<b>7.908,31</b>
<b>TOTALE ENTRATE</b>	<b>312.908,31</b>

**TOTALE USCITE**

Compenso Notaio Donegana	5.100,00
Anticipazioni Notaio Donegana - visure, bolli, etc.	277,80
Compenso Geom. Fumagalli Davide	4.419,77
Compenso Arch. Giannetti Isa	383,41
Compenso Avv. Galli Carlo	5.382,00
Anticipazioni Avv. Galli Carlo - visure	88,40
Imposte cancellazione gravami	3.029,00
PVP - pubblicazioni avvisi aste immobiliari	650,00
IMU	6.803,00
Spese condominiali	790,08
<b>SPESE IMMOBILIARI</b>	<b>26.923,46</b>
Arrotondamenti passivi	0,19
<b>SPESE MOBILIARI</b>	<b>0,19</b>
Bolli e marche	2,00
Spese bancarie	45,80
Foglio notizie	1.176,00
Canoni Fallco	1.053,72
Imposte (iva indetraibile per prorata)	525,58
<b>SPESE GENERICHE</b>	<b>2.803,10</b>
<b>TOTALE USCITE</b>	<b>29.726,75</b>

**RIEPILOGO**

TOTALE ENTRATE	312.908,31
TOTALE USCITE	29.726,75
<b>TOTALE ENTRATE - USCITE</b>	<b>283.181,56</b>

**RICONCILIAZIONE ESTRATTO CONTO**

<b>SALDO ESTRATTO CONTO AL 22/09/2025</b>	<b>280.685,07</b>
TOTALE ENTRATE - USCITE	283.181,56
CREDITO IVA	-2.496,49
<b>RICONCILIAZIONE ESTRATTO CONTO</b>	<b>280.685,07</b>

Le disponibilità giacenti sul conto corrente n. 022/0010916, intestato alla procedura presso BPS – Filiale di Lecco, ad oggi sono pari ad € 280.685,07 (**Allegato 1**) saranno utilizzate, dedotto il compenso del Curatore, le competenze finali e le spese per la chiusura della procedura, per pagare i creditori nella proporzione risultante dal piano di riparto finale.

\*\*\*

Alla luce di quanto sopra rappresentato, il sottoscritto rispettosamente

**CHIEDE**

che la S.V. Illustrissima voglia ordinare il deposito in Cancelleria del presente Rendiconto della Gestione ex art. 116 L.F., fissando l'udienza nella quale ogni interessato potrà presentare le proprie osservazioni.

Lecco, 22.09.2025

In fede

Dott. Paolo Maria Bianconi

Allegati:

1. Estratto conto al 22.09.2025

**Saldo e movimenti**
**5 movimenti trovati in: Trimestre corrente**

Saldo Contabile <b>280.685,07 €</b>	Disponibilità <b>280.685,07 €</b>	IBAN <b>IT60 R056 9622 9000 0001 0916 X92</b>
Aggiornato al 22/09/2025		

SALDO al 06/08/2025:	<b>280.685,07 €</b>	Differenza saldo	5 movimenti in uscita	0 movimenti in entrata
SALDO al 23/04/2025:	<b>282.337,47 €</b>	<b>- 1.652,40 €</b>	<b>- 1.652,40 €</b>	<b>+ 0,00 €</b>

DATA	DATA VALUTA	DESCRIZIONE	USCITE	ENTRATE
06/08/2025	31/07/2025	RECUPERO SPESE COMUNICAZIONI Per 1 comunicazione di Conto Corrente Prodotta e inviata in forma cartacea Riferita al rapporto n. 22 - 10916 Periodo: dal 01.07.2025 al 31.07.2025	- 1,15 €	
21/07/2025	30/06/2025	RECUPERO SPESE COMUNICAZIONI Per 1 comunicazione di Conto Corrente Prodotta e inviata in forma cartacea Riferita al rapporto n. 22 - 10916 Periodo: dal 01.06.2025 al 30.06.2025	- 1,15 €	
14/07/2025	14/07/2025	COMMISSIONI Disposizione bonifico Rif. B0002220250714VT00064750	- 2,00 €	
14/07/2025	14/07/2025	VOSTRA DISPOSIZIONE Disposizione bonifico Fv. DONEGANA LUCA PREVENTIVO N.17 DEL 09/01/2025. Rif. B0002220250714VT00064750	- 1.646,10 €	
02/07/2025	30/06/2025	RECUPERO IMPOSTA DI BOLLO Rendiconto al 30/06/2025 del Conto Corrente n. 022/0010916	- 2,00 €	

\*Non consolidato: il movimento è stato acquisito ed è in fase di gestione. Una volta superati i controlli e completata la gestione, il movimento verrà contabilizzato, e non più annullabile, diverrà consolidato.



## Tribunale di Lecco Sezione I civile

Il Giudice Delegato

Letta il rendiconto presentato dal Curatore in data 22/9/2025 in relazione al Fallimento R.G. 12 /2022 Fall.;

ORDINA

il deposito in Cancelleria del conto e la sua tempestiva pubblicazione in tutte le sue parti (compresa quella integrativa relativa alla gestione) sul sito web del Tribunale di Lecco, nella sezione procedure concorsuali, invitando il Curatore a darne tempestiva comunicazione – unitamente alla data dell’udienza – a tutti i creditori, a mezzo PEC, nonché al fallito con lo stesso mezzo o, se non è possibile utilizzarlo, a mezzo raccomandata A.R., avvertendoli che i documenti giustificativi sono consultabili presso il suo studio e che all’udienza ogni interessato può chiedere chiarimenti e formulare osservazioni e contestazioni.

FISSA

udienza ex art. 116 L.F. per la presentazione di eventuali osservazioni per la data del 05/11/2025, ore 09:20

Lecco 06/10/2025

Il Giudice  
*dott.ssa Sara Cargasacchi*