

TRIBUNALE DI ROMA - SEZIONE FALLIMENTARE

INFORMATIVA SUI PROCEDIMENTI PROMOSSI DALLA CURATELA RELATIVAMENTE ALLE

UNITÀ IMMOBILIARI DELLA PURIM COMO S.R.L.

Ill.mo dott. Marco Genna

Giudice delegato del Fallimento Purim Como s.r.l. n. 766/17.

I sottoscritti avv. Paolo D'Agostini, con studio in Roma via Girolamo da Carpi n. 6, e dott. Francesco Giustiniani, con studio in Roma via Tacito n. 23, curatori del Fallimento in epigrafe espongono quanto segue

Premesso

I. La Purim Como s.r.l. è proprietaria, tra le altre, delle otto unità immobiliari che sono state concesse in locazione prima del fallimento di seguito indicate:

1. contratto di locazione ad uso diverso dall'abitazione in data 19.6.2014, registrato il 10.7.2014, dell'immobile sito in via Como 1/A, **int. C111**, con accesso dal piano strada, concesso in locazione alla **Purim Service s.r.l.** (cod. fisc. 12601861003), con decorrenza 19.6.2014; in tale contratto il locatore ha rinunciato alla facoltà di diniego di rinnovo alla prima scadenza ed è stato tra l'altro previsto che per i primi otto anni e quattro mesi il canone di locazione non deve essere pagato in conseguenza dei lavori che il conduttore si è impegnato ad eseguire all'immobile;
2. contratto di locazione ad uso abitazione in data 5.3.2015, registrato il 31.3.2015, dell'immobile sito in via Como 1, int. **C118**, concesso in locazione alla **Miklat s.r.l.** (cod. fisc. 07870751000), con decorrenza 2.3.2015 e scadenza 1.3.2019; in tale contratto il locatore ha rinunciato alla facoltà di diniego di rinnovo alla prima scadenza ed è stato tra l'altro previsto che per i primi cinque anni il canone di locazione non deve essere pagato in conseguenza dei lavori che il conduttore si è

impegnato ad eseguire all'immobile;

3. contratto di locazione ad uso abitazione in data 14.7.2014, registrato il 29.7.2014, dell'immobile sito in via Como 1/A, **C114**, concesso in locazione alla **Purim Holding s.p.a.** (cod. fisc. 07811521009), con decorrenza 14.7.2014 e scadenza 13.7.2018; in tale contratto il locatore ha rinunciato alla facoltà di diniego di rinnovo alla prima scadenza ed è stato tra l'altro previsto che per i primi cinque anni il canone di locazione non deve essere pagato in conseguenza dei lavori che il conduttore si è impegnato ad eseguire all'immobile;

4. contratto di locazione ad uso abitazione in data 14.7.2014, registrato il 29.7.2014, dell'immobile sito in via Como 1/A, int. **C112**, concesso in locazione alla **Purim s.r.l.** (cod. fisc. 06521711009), con decorrenza 14.7.2014 e scadenza 13.7.2018; in tale contratto il locatore ha rinunciato alla facoltà di diniego di rinnovo alla prima scadenza ed è stato tra l'altro previsto che per i primi cinque anni il canone di locazione non deve essere pagato in conseguenza dei lavori che il conduttore si è impegnato ad eseguire all'immobile;

5. contratto di locazione ad uso abitazione in data 5.3.2015, registrato il 31.3.2015, dell'immobile sito in via Como 1/A, int. **C161**, concesso in locazione alla **Miklat s.r.l.** (cod. fisc. 07870751000), con decorrenza 2.3.2015 e scadenza 1.3.2019; in tale contratto il locatore ha rinunciato alla facoltà di diniego di rinnovo alla prima scadenza ed è stato tra l'altro previsto che per i primi quattro anni il canone di locazione non deve essere pagato in conseguenza dei lavori che il conduttore si è impegnato ad eseguire all'immobile;

6. contratto di locazione ad uso abitazione in data 19.6.2014, registrato il 10.7.2014, dell'immobile sito in via Como 5, **C361**, concesso in locazione alla **sig.ra**

Elisabetta Calò, con decorrenza 19.4.2014 e scadenza 18.6.2018; in tale contratto il locatore ha rinunciato alla facoltà di diniego di rinnovo alla prima scadenza ed è stato tra l'altro previsto che per i primi quattro anni e cinque mesi il canone di locazione non deve essere pagato in conseguenza dei lavori che il conduttore si è impegnato ad eseguire all'immobile;

7. contratto di locazione ad uso abitazione in data 14.7.2014, registrato il 29.7.2014, dell'immobile sito in via Como 1/A, int. **C125**, concesso in locazione alla **Masterspeed Italia s.r.l.** (cod. fisc. 10240081009), con decorrenza 14.7.2014 e scadenza 13.7.2018; in tale contratto il locatore ha rinunciato alla facoltà di diniego di rinnovo alla prima scadenza ed è stato tra l'altro previsto che per i primi cinque anni il canone di locazione non doveva essere pagato in conseguenza di lavori che il conduttore si era impegnato ad eseguire all'immobile;

8. contratto di locazione ad uso abitazione in data 14.7.2014, registrato il 29.7.2014, dell'immobile sito in via Como 1/A, int. **C155**, concesso in locazione alla **Masterspeed Italia s.r.l.** (cod. fisc. 10240081009), con decorrenza 14.7.2014 e scadenza 13.7.2018; in tale contratto il locatore ha rinunciato alla facoltà di diniego di rinnovo alla prima scadenza ed è stato tra l'altro previsto che per i primi cinque anni il canone di locazione non deve essere pagato in conseguenza dei lavori che il conduttore si è impegnato ad eseguire all'immobile.

II. I suddetti conduttori hanno omesso il pagamento degli oneri condominiali che sono stati richiesti dal Condominio Residenza Como al Fallimento ed ammessi al passivo per l'importo di euro 125.699,69 per oneri condominiali fino alla dichiarazione di fallimento della Purim Como s.r.l.; il Condominio Residenza Como si è riservato di richiedere il pagamento in prededuzione degli oneri successivi alla dichiarazione di

fallimento della Purim Como s.r.l.

III. Con provvedimento in data 24 maggio 2018 il G.D. ha autorizzato la Curatela a promuovere nei confronti dei conduttori sopra indicati azioni giudiziarie per la risoluzione dei contratti di locazione, la restituzione degli immobili ed il pagamento dei crediti.

IV. La Curatela ha promosso procedimenti di sfratto per morosità nei confronti dei suddetti conduttori.

LA SITUAZIONE DEI RELATIVI PROCEDIMENTI È LA SEGUENTE:

1. Procedimento di sfratto per morosità nei confronti di **Purim Service s.r.l. (unità int. C111)**: con sentenza n. 23/2020 del 2.01.2020 il Tribunale di Roma ha accolto la domanda del Fallimento, ha risolto il contratto di locazione per inadempimento della conduttrice, ha confermato l'ordinanza di rilascio del 18.03.2019 ed ha condannato la convenuta al pagamento della somma di € 15.820,32 per oneri condominiali alla data del 21.03.2018, oltre interessi legali dall'intimazione al saldo; in data 25.07.2019 è stato notificato il precetto e successivamente il preavviso di rilascio; il prossimo accesso per l'esecuzione dello sfratto è fissata al 15.1.2020.

2. Procedimento di sfratto per morosità nei confronti di **Miklat s.r.l. (unità C118)**: con sentenza n. 22650/2019 del 21.11.2019 il Tribunale di Roma ha respinto le domande ed eccezioni formulate dalla Miklat s.r.l., ha dichiarato l'inadempimento della Miklat s.r.l. all'obbligo di pagamento degli oneri condominiali, ha risolto il contratto di locazione ad uso abitazione e condannato la Miklat s.r.l. al rilascio dell'immobile entro la data del 13.01.2020; ha inoltre condannato la convenuta al pagamento degli oneri condominiali scaduti alla data della notifica dell'intimazione pari ad euro 4.779,36 e delle spese di giudizio.

3. Procedimento di sfratto per morosità nei confronti di Purim Holding s.p.a. (unità C114): all'udienza del 27 marzo 2019 il Giudice ha concesso termine per sanare il debito sino al 27.05.2019 e fissato l'udienza per la verifica al 28.05.2019; il debito è stato sanato e con provvedimento del 4.06.2020 il Tribunale di Roma ha dichiarato estinto il provvedimento.

3.1. E' stato successivamente promosso nei confronti della Purim Holding S.p.a. un secondo procedimento di sfratto per morosità per canoni locazione (nelle more era cessato l'esonero del pagamento del canone di locazione concesso dalla Purim Como s.r.l.): in data 25.11.2019 il Tribunale di Roma ha convalidato lo sfratto per morosità e fissato per l'esecuzione la data del 9.1.2020; con provvedimento in data 25.11.2019 il Tribunale di Roma ha inoltre emesso decreto ingiuntivo condannando la Purim Holding s.p.a. al pagamento della somma di euro 2.425,40 per canoni scaduti e non pagati al mese di ottobre 2019, oltre a quelli successivamente scaduti e da scadere fino al rilascio ed agli interessi legali dalle singole scadenze al saldo, e delle spese processuali. E' imminente l'inizio della procedura esecutiva per il rilascio dell'immobile.

4. Procedimento di sfratto per morosità nei confronti di Purim s.r.l. (unità C112):

il 29 gennaio 2019 è stato convalidato lo sfratto per morosità ed è stata promossa la procedura per il rilascio dell'immobile; successivamente con ricorso ex art. 668 c.p.c. la Purim s.r.l. ha proposto opposizione alla convalida chiedendo il termine di grazia; con provvedimento dell'8.10.2019 il Giudice ha assegnato al conduttore termine sino al 30.12.2019 per sanare la morosità e fissato l'udienza per la verifica al 13.01.2020; allo stato risulta che la Purim s.r.l. non ha eseguito il pagamento del debito; il prossimo accesso per l'esecuzione dello sfratto, accertato all'udienza del 13.1.2019 il mancato adempimento da parte della Purim s.r.l., è fissato al 29.01.2020.

5. Procedimento di sfratto per morosità nei confronti di Miklat s.r.l. (unità C161):

con sentenza n. 18362/2019 del 24.9.2019 il Tribunale di Roma ha dichiarato risolto il contratto di locazione per inadempimento grave della Miklat s.r.l., confermato l'ordinanza di rilascio del 24 gennaio 2019, condannato la resistente al pagamento degli oneri condominiali intimati pari ad euro 1.855,91 oltre interessi e delle spese legali. In data 11.07.2019 è stato notificato atto di precetto e successivamente il preavviso di rilascio; il prossimo accesso per l'esecuzione dello sfratto è fissato al 15.01.2020.

6. Procedimento di sfratto per morosità degli oneri condominiali nei confronti della sig.ra Elisabetta Calò (unità C361):

all'esito del procedimento di sfratto, con sentenza n. 12076/2019 del 6.6.2019 il Tribunale di Roma ha risolto il contratto di locazione, ha ordinato il rilascio dell'immobile e fissato per l'esecuzione la data del 15 giugno 2019, con condanna della resistente al pagamento degli oneri condominiali intimati pari ad euro 5.212,38, oltre interessi e spese processuali.

6.1. Nelle more, il 19 novembre 2018 è cessato il periodo di esenzione dal pagamento del canone di locazione concesso dalla Purim Como s.r.l. in favore della sig.ra Elisabetta Calò. E' stato quindi promosso nei confronti **della sig.ra Elisabetta Calò** un secondo procedimento di sfratto per morosità per il mancato pagamento di canoni locazione: in data 1.4.2019 è stata emessa ordinanza di sfratto; mutato il rito, l'udienza per la discussione del merito è fissata al 14.1.2020. E' in corso la procedura di sfratto ed il prossimo accesso è fissato al 15.01.2020.

7. Procedimento di sfratto per morosità nei confronti di Masterspeed Italia s.r.l. (unità C125):

con sentenza n. 11113/2019 del 27/05/2019 il Tribunale di Roma ha confermato l'ordinanza di rilascio emessa in data 23.01.2019, risolto il contratto di locazione, accolto la domanda del Fallimento e condannato la Masterspeed s.r.l. al pagamento, in

favore della Curatela fallimentare, degli oneri condominiali scaduti alla data della notifica dell'intimazione, pari ad euro 3.614,09, oltre interessi dalla domanda al saldo effettivo ed alla rifusione delle spese di lite. E' in corso la procedura di sfratto per morosità.

8. Procedimento di sfratto per morosità nei confronti di **Masterspeed Italia s.r.l. (unità C155)**: con sentenza n. 12862/2019 pubblicata il 17.6.2019 il Tribunale di Roma ha accolto la domanda del Fallimento ed ha dichiarato il contratto di locazione risolto per inadempimento della Società conduttrice e confermato l'ordinanza di rilascio del 27.02.2019, con condanna al rimborso delle spese di lite. E' in corso la procedura di sfratto per morosità.

V. Nelle more, con sentenza in data 18 ottobre 2019 il Tribunale di Roma ha dichiarato il fallimento della Masterspeed Italia s.r.l.

Il curatore del Fall. Masterspeed Italia s.r.l., preso atto che entrambi i contratti di locazione degli immobili di cui sub 7 e 8, sono stati risolti per inadempimento della Masterspeed Italia s.r.l. ed è stata promossa dal Fall. Purim Como s.r.l. la procedura per rientrare in possesso dei relativi immobili int. C125 e int. C155, si è dichiarato disponibile a consegnarli alla curatela del Fall. Purim Como s.r.l.

V.I. L'INPGI, occupante l'int. **C155**, si è impegnato a restituire l'immobile alla curatela del Fall. Purim Como s.r.l. il 28 febbraio 2020 ed ha già corrisposto l'indennità di occupazione sino a tale data.

V.II. Per quanto attiene l'int. **C125** è in corso la procedura per il rilascio dell'immobile.

* * *

VI. La Curatela ha altresì promosso nei confronti della Masterspeed Italia s.r.l. azione di revocatoria ordinaria e simulazione del contratto rent to buy in data 29 dicembre 2015 a

rogito notaio Elisabetta Mussolini di Roma (rep. 3129 racc. 2133), trascritto in data 14 gennaio 2016, tra la Purim Como s.r.l. e la Masterspeed Italia s.r.l. (causa r.g. 66600/2018, Tribunale di Roma Sezione Fallimentare, Giudice dott.ssa Odello), nell'ambito del quale è stato richiesto provvedimento cautelare di sequestro giudiziale degli immobili di cui al contatto di rent to buy medesimo.

Con provvedimento depositato in data 2 maggio 2019 il Giudice dott.ssa Caterina Odello ha autorizzato il sequestro giudiziario delle sette unità immobiliari ed ha nominato custodi giudiziari i sottoscritti curatori.

La situazione delle sette unità immobiliari concesse dalla Purim Como s.r.l. in rent to buy alla Masterspeed Italia s.r.l. è la seguente:

1. unità immobiliare int. C116; (ufficio vendite) restituita alla custodia giudiziaria; attualmente libera;
2. unità immobiliare int. C117; condotta in locazione dal sig. Cosentino in forza di contratto di locazione ad uso diverso dall'abitativo che prevede, a fronte dei lavori che il conduttore si è impegnato ad eseguire all'immobile, l'esenzione del pagamento del canone per mesi cinquanta a decorrere dal 1 giugno 2017;
3. unità immobiliare int. C1-T-1; restituita alla custodia giudiziaria; attualmente libera;
4. unità immobiliare int. C1-T-2; restituita alla custodia giudiziaria; attualmente libera;
5. unità immobiliare int. C1-T-4; restituita alla custodia giudiziaria; attualmente libera;
6. unità immobiliare C115; (Net Insurance s.p.a.) restituita alla custodia giudiziaria, attualmente libera;
7. unità immobiliare int. C144; (ambasciata thailandese) restituita alla custodia giudiziaria; attualmente libera.

VI.I. Nella causa di merito (r.g. 66600/2018) sono state depositate le memorie ex art.

163, VI comma c.p.c. ed all'udienza del 21 giugno 2019 la causa è stata rinviata per la precisazione delle conclusioni al 12 maggio 2020.

Con ricorso depositato in data 10 gennaio 2019 il Fallimento Purim Como s.r.l. ha riassunto il suddetto giudizio r.g. 66600/2018 nei confronti del Fall. Masterspeed Italia s.r.l.

* * *

VII. La Curatela ha altresì promosso nei confronti della Kislev Real Estate s.r.l. azione di revocatoria ordinaria e simulazione del contratto rent to buy in data 31 dicembre 2015 a rogito notaio Elisabetta Mussolini di Roma (rep. 3144 racc. 2145), trascritto in data 14 gennaio 2016, tra la Purim Como s.r.l. e la Kislev Real Estate s.r.l. per cinque immobili con accesso dal civico n.1-1/A di via Como (causa r.g. 66599/2018, Tribunale di Roma Sezione fallimentare, Giudice dott.ssa Vitale).

Nell'ambito di tale giudizio in data 21 febbraio 2019 è stato richiesto provvedimento cautelare di sequestro giudiziale degli immobili di cui al contratto di rent to buy medesimo.

Con provvedimento in data 23 novembre 2019 il G.I. della causa r.g. 66599/2018 dott.ssa Francesca Vitale ha così disposto: "Visto l'art. 670 c.p.c. autorizza il sequestro giudiziario dei cinque immobili ubicati in Roma, Via Como, con accesso dai civici nn. 1-A-5, oggetto del contratto di rent to buy del 31.12.2015 così identificati:

- appartamento sito al piano terzo della scala C1, distinto con l'interno **C132**;
 - appartamento sito al piano quarto della scala C1, distinto con l'interno **C142**;
- (concesso in locazione dalla Purim Como s.r.l. al sig. Simeone Tesciuba; si rileva che da accertamenti eseguiti dalla curatela risulta che all'ufficio anagrafe del Comune di Roma il sig. Simeone Tesciuba risulta irreperibile);

- appartamento sito al piano ammezzato della scala C1, distinto con l'interno **C1-Pa-1** (concesso in locazione alla COACH55 s.r.l. con contratto registrato il 18.12.2019; legale rappresentante della conduttrice è il sig. Daniel Tesciuba, residente in Roma via Apuania n. 3);
- appartamento sito al piano quinto della scala C1 di via Como n. 5 distinto con l'interno **C352** (concesso a titolo di "ospitalità" al sig. Rehan Ashraf Mahmoud Selim);
- appartamento sito al piano terzo (catastalmente quarto) della scala C1 di via Como n. 1 distinto con l'interno **C135** (concesso in locazione alla Net Insurance s.p.a. con contratto di locazione registrato in data 9 gennaio 2019).

Nomina quali custodi i Curatori del Fallimento Purim Como srl - Avv. Paolo D'Agostini e Dott. Francesco Giustiniani".

In data 8 gennaio 2020 i custodi giudiziari ed il legale del Fallimento hanno effettuato con l'assistenza dell'ufficiale giudiziario l'accesso alle suddette unità immobiliari. In tale accesso il legale incaricato dalla Kislev Real Estate s.r.l. ha consegnato ai custodi 4 contratti di locazione ed altra documentazione relativa al quinto immobile. L'accesso alle unità immobiliari non ha dato esito favorevole in quanto nessuno ha risposto.

I custodi hanno evidenziato al legale della parte esecutata che dal 9.1.2020 i pagamenti dei canone di locazione devono essere corrisposti alla custodia giudiziaria e nel caso in cui i pagamenti dei canoni fossero pagati alla Kislev Real Estate s.r.l., la medesima deve provvedere a rimmetterli alla custodia giudiziaria. I custodi hanno inoltre invitato il legale del fallimento a diffidare a mezzo racc.a.r. e pec i conduttori e la Kislev Real Estate s.r.l. ad attenersi alle suddette prescrizioni.

I custodi giudiziari si riservano di valutare l'opponibilità dei suddetti contratti di locazione.

VII.I. Nella causa di merito sono state depositate le memorie ex art. 163, VI comma c.p.c. e la prossima udienza per l'eventuale ammissione dei mezzi istruttori è fissata all'11 marzo 2020.

* * *

Di quanto sopra la Curatela

INFORMA

il Giudice Delegato.

Si depositano i seguenti documenti:

1. Provvedimento di sequestro giudiziario depositato in data 2 maggio 2019 relativo al contratto rent to buy con Masterspeed Italia s.r.l.;
2. Provvedimento di sequestro giudiziario depositato in data 23 novembre 2019 relativo al contratto rent to buy con Kislev Real Estate s.r.l.;
3. Estratto sentenza di fallimento della Masterspeed Italia s.r.l.

Roma, 10 gennaio 2020

Il curatore

avv. Paolo D'Agostini

Il Curatore

dott. Francesco Giustiniani