

Il G.D,
visto il programma di liquidazione;
visti gli artt. 104 ter, co. 9, e 41, co. 4, l.f.;
ne approva il contenuto, autorizzando gli atti conformi
Sergio Rossetti

20/03/2018

TRIBUNALE CIVILE DI MILANO

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento: **AI-CAN S.r.l.**

Procedura n. **1080/2014**

Giudice Delegato **Dott. Sergio ROSSETTI**

* * *

INTEGRAZIONE

AL PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE

EX ART. 104 TER L.F.

Egregio Signor Giudice Delegato,

la scrivente Avv. Monica Bellani, Curatore del fallimento in epigrafe,

ESPONE

- In seguito al ricorso per la dichiarazione presentato in proprio, con sentenza n. 1108/14 emessa in data 11-16 dicembre 2014, veniva dichiarato il fallimento della AI-CAN S.r.l., società immobiliare avente ad oggetto la gestione e la compravendita di beni immobili, costituita in data 5.04.1950 e da ultimo trasformata in S.r.l.
- In assenza di beni mobili di proprietà della fallita non è stato necessario redigere inventario.
- In 27.5.2016 veniva depositato il programma di liquidazione dell'attivo, approvato ai sensi dell'art. 41, quarto comma L.F. dal Giudice Delegato in data 31.5.2016 (**doc. 1**).
- La principale voce di attivo da liquidare è rappresentata da un complesso immobiliare in Cantù di rilevanza storica, trattandosi di un castello -da anni in stato di abbandono - che si affaccia sulla piazza principale del Paese.

Avv. MONICA BELLANI
Piazza San Pietro in Gessate, 2
20122 - MILANO
Tel 02 55185647 - Fax 02 55011392
email bellani@studiofranzi.it

Campione fallimentare
prenotato a debito.

Il Curatore



- Con provvedimento del 27.01.2015 la procedura veniva autorizzata a conferire incarico all'arch. Fabio Carria che, in data 21.5.2015 depositava la propria relazione di stima, integrata in data 8.1.2016, nella quale indicava in euro 2.600.000 il valore del complesso immobiliare (**doc. 2**).

- Per quanto concerne le concrete modalità di realizzo di detto complesso, nel programma di liquidazione approvato, veniva prospettata la vendita attraverso procedure competitive di cui all'art. 107 L.F. e seguenti, avanti al Giudice Delegato del fallimento, nel rispetto di quanto previsto dalla Circolare della Sezione fallimentare pubblicata il 16.03.2016.

- Alla data della presente integrazione sono stati compiuti **tre esperimenti di vendita avanti il Giudice Delegato** andati tutti deserti e precisamente:

1) a seguito provvedimento GD del 31.5.2016 veniva esperito il primo tentativo di vendita per il giorno 23.11.2016 al prezzo base di **euro 2.600.000** con offerte in aumento di euro 10.000 (**doc. 3**) andato deserto;

2) a seguito provvedimento GD del 30.11.2016 veniva esperito il secondo tentativo di vendita per il giorno 29.3.2017 al prezzo base ribassato di **euro 1.950.000** con offerte in aumento di euro 10.000 (**doc. 4**) andato deserto;

3) a seguito provvedimento GD del 20.04.2017 veniva infine esperito il terzo tentativo di vendita per il giorno 27.9.2017 al prezzo base ulteriormente ribassato di **euro 1.462.500** con offerte in aumento di euro 10.000 (**doc. 5**) andato deserto.



Ad oggi le possibilità di realizzo del complesso immobiliare appaiono estremamente incerte, sia per la natura dei beni (sottoposizione a stringenti vincoli urbanistici) sia per compromesso stato di conservazione degli stessi che rende necessari ingenti lavori di ristrutturazione e/o di demolizione.

La valutazione dell'immobile oltre agli investimenti necessari per poterlo rendere nuovamente abitabile portano a ritenere che la tipologia di potenziali acquirenti si riduca essenzialmente alle imprese immobiliari.

Allo stato non è giunta alcuna concreta manifestazione di interesse ma recentemente la scrivente ha incontrato un operatore del settore che ha manifestato la volontà di partecipare al prossimo esperimento d'asta che verrà fissato, chiedendo informazioni.

* * *

Tanto premesso, lo scrivente curatore a norma dell'art. 104 *ter* L.F. sottopone all'approvazione della S.V. Ill.ma la seguente

INTEGRAZIONE – MODIFICA
DEL PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE DELL'ATTIVO
APPROVATO CON RIFERIMENTO ALLE MODALITA' DI
LIQUIDAZIONE DELL'IMMOBILE ACQUISITO ALL'ATTIVO

Dato atto delle modifiche legislative medio tempore introdotte ed in conformità a quanto stabilito dalla circolare assunta dal Plenum dei Giudici Delegati in data 29.11-12.12.2017, ai sensi e per gli effetti di cui al combinato disposto degli artt. 107, comma 1 e 104 *ter* comma 4 L.F., la scrivente propone nuove modalità di vendita dell'immobile.





In particolare, a modifica della precedenti modalità di vendita effettuate, si propone la vendita del complesso immobiliare di Cantù **mediante procedura telematica sincrona mista presso lo studio della scrivente** (presentazione di offerte cartacee e telematiche) utilizzando la piattaforma denominata www.fallcoaste.it conforme ai requisiti tecnici richiesti dal Ministero.

La vendita mediante piattaforma prevede la gestione telematica dell'avviso (caricamento perizia, allegati fotografici, ecc...) e la fase dell'aggiudicazione: prevedendo lo svolgimento di una gara secondo le modalità telematiche si ha il vantaggio di poter coinvolgere più soggetti interessati sul territorio nazionale che – vista anche la natura del bene -potrebbe avere qualche utilità e, con la specifica previsione di asta *sincrona mista*, si avrà la possibilità di non escludere dalla gara eventuali offerenti “*non tecnologicamente*” preparati.

Gli offerenti telematici parteciperanno alle operazioni di vendita mediante connessione al sito www.fallcoaste.it mentre gli offerenti tradizionali, ovvero coloro che hanno formulato l'offerta cartacea, parteciperanno alla vendita comparando presso lo studio della scrivente.

Il costo del servizio può ritenersi contenuto.

Si allega sub **doc. 6** il listino prezzi trasmesso da Fallco Aste da cui si evince un costo di euro 300 oltre IVA a lotto ad aggiudicazione per la gestione della vendita mediante piattaforma vendite telematiche.

L'adempimento degli obblighi pubblicitari avverrà mediante:





- inserimento della pubblicità sul Portale Nazionale delle Vendite Pubbliche come previsto per legge, con la pubblicità di avviso di vendita, perizia, planimetria e foto;
- pubblicità nei termini previsti dall'art. 490, 2° co c.p.c.: avviso di vendita, perizia, planimetria e foto su siti internet di cui al DM 31.10.2006 e precisamente www.entitribunali.it; www.immobiliare.it; www.asteanunci.it previa acquisizione di preventivi presso gli usuali operatori che già collaborano con la Sezione (PFM s.r.l., Efi Edicom Finance s.r.l.) in aggiunta, in ipotesi di utilizzo della piattaforma *Falco* per lo svolgimento di asta telematica, Zucchetti fornisce il servizio gratuitamente su www.astetelematichetribunali.it;
- pubblicità ex art. 490, 3° comma c.p.c. in conformità alle precedenti pubblicità effettuate e precisamente su quotidiano cartaceo a diffusione nazionale *Corriere della Sera* edizione regionale, *La Repubblica* ed. regionale e su *Il Sole 24 ore* stante la rilevanza dell'immobile nonché sul quotidiano locale diffuso nella provincia di Como "*La Provincia*" previa acquisizione di preventivi presso gli usuali operatori che collaborano con la Sezione (PFM s.r.l., Efi Edicom Finance s.r.l.);
- affissione del cartello "*vendesi*" presso l'immobile.

Sempre in conformità alle disposizioni di cui alla Circolare della sezione, **si procederà a tre tentativi di vendita.**



Tenuto conto dell'esito negativo dell'ultimo esperimento al prezzo base di euro 1.462.500,00 i prossimi tre esperimenti verranno fissati ciascuno con ribassi di un quarto –salvi arrotondamenti- e precisamente

- (i) euro 1.097.000 ed offerte in aumento di euro 10.000
- (ii) euro 822.000 ed offerte in aumento di euro 10.000
- (iii) euro 616.000 ed offerte in aumento di euro 10.000

Il trasferimento della proprietà avverrà mediante **atto pubblico notarile**, previa acquisizione da parte del Giudice Delegato di ordine di cancellazione ex art. 108 L.F. delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene e decorso il termine di 10 giorni dal deposito della documentazione al Giudice Delegato ex art. 108, 1° comma L.F.

I costi notarili saranno a carico della procedura.

La scrivente intende conferire incarico al Notaio Giovanni Nai di Milano il quale è stato già preventivamente ed informalmente interpellato al fine di ottenere chiarimenti sul regime impositivo da applicare alla vendita, così da poter dare riscontro all'unico operatore che abbia sino ad oggi richiesto informazioni sul punto (**doc. 7**).

* * *

Tutto ciò premesso, lo scrivente curatore, nel restare a disposizione per ogni chiarimento che eventualmente occorresse in merito a quanto precede, giuste le direttive contenute nella Circolare del Plenum dei Giudici della Sezione Fallimentare del Tribunale di Milano in data 21 ottobre 2008 contenente *“indicazioni operative ai curatori fallimentari riguardo alle modalità di redazione e iter di formazione del*



programma di liquidazione nelle procedure fallimentari aperte dopo il 1° gennaio 2008”,

DEPOSITA

la presente integrazione al programma di liquidazione depositato e

CHIEDE

che la S.V. Ill.ma, riscontrata la rispondenza del contenuto del programma ai principi di legge, ai sensi dell'art. 41, quarto comma L.F.

VOGLIA DISPORRE

l'approvazione della presente integrazione del programma di liquidazione stante la mancata costituzione del Comitato dei Creditori;

Si allegano in copia:

- 1) programma di liquidazione;
- 2) relazione stima Arch. Fabio Carria 7.1.2016;
- 3) prima ordinanza vendita;
- 4) seconda ordinanza vendita;
- 5) terza ordinanza vendita;
- 6) listino prezzo Fallco;
- 7) mail Notaio Nai su tassazione trasferimento immobile.

Milano, 12 marzo 2018

*Fallimento n. 1080/2014
AI-CAN S.r.l.
Il Curatore
Avv. Monica Bellani*

