

Il giudice , vista la comunicazione
dispone
che sia messo agli atti , nulla ostando.
Alida Paluchowski
alla vendita stante il parere di congruità fornito dal perito
26/05/2022

TRIBUNALE CIVILE DI MILANO

SEZIONE FALLIMENTARE

Concordato Preventivo **Im.Com. S.r.l.**

Procedura n. **75/2014**

Giudice Delegato: **Dott.ssa Alida Paluchowski**

Omologazione: **15-17.12.2015**

Commissari Giudiziali

Dott. **G.Muliari** – Dott.ssa **M.G. Ferrari** – Dott. **C. Cozzolino**

Liquidatore Giudiziale: **Avv. Monica Bellani**

* * *

**NOTA DI DEPOSITO DI PARERE DI CONGRUITA'
SU INFORMATIVA DEPOSITATA**

Ill.mo Sig. Giudice Delegato,

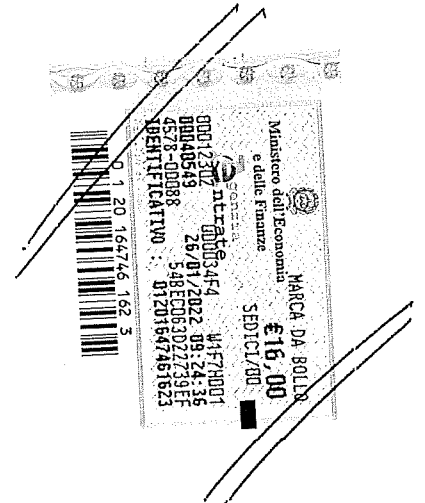
Io scrivente **Avv. Monica Bellani**, liquidatore giudiziale del concordato
in epigrafe,

PREMESSO

- che con nota n. 16/2022 allegata sub **doc. 1**, completa di allegati, depositata il 26.4.2022, acquisita dalla cancelleria in data 2.5.2022, la scrivente informava la S.V.Ill.ma che, in conformità al decreto di omologazione, il Collegio dei Commissari Giudiziali aveva espresso il proprio parere favorevole ed il Comitato dei Creditori aveva autorizzato l'avvio di una procedura competitiva di vendita di due uffici in comproprietà con Nuova Imcom srl e otto posti auto in Legnano, ponendo come base d'asta l'importo di euro 220.000,00, oggetto di offerta irrevocabile d'acquisto formalizzata da **-OMIS&S-**

Avv. MONICA BELLANI
San Senatore n. 10
20122 MILANO
Tel. 02-40.700.767 fax 02-39.29.25.44
bellani@studiofba.eu

Istanza n. **16/2022**
V.V.



- che con provvedimento 3.5.2022 la S.V.Ill.ma chiedeva alla scrivente di acquisire un parere di congruità sull'offerta e precisamente

"visto il ricorso si invita il curatore a chiarire :
gentile liquidatore riusciamo ad acquisire al volo un parere di congruità con riferimento alla quota del perito se c'è ancora?
03/05/2022";

- che agli atti della procedura di concordato -sub doc. 12- IMCOM srl aveva allegato una *relazione peritale asseverata* richiesta al geom. Luca Mutti, volta a valutare la congruità dei valori espressi in altra precedente relazione di stima redatta da Yard Valtech srl anch'essa agli atti della procedura sub doc. 10;
- che per ragioni di celerità e contenimento dei costi, in accordo con il Collegio dei Commissari, il parere di congruità sull'offerta in esame è stato quindi richiesto al Geom. Mutti il quale ha trasmesso l'elaborato che si allega sub. **doc. 2.**

Brevemente.

Il tecnico ha evidenziato che tenuto conto nel prezzario OMI i valori degli uffici in Legnano in ottimo stato di conservazione si attestano da un min. di € 1.400 ad un max di € 1.900 al mq. mentre l'offerta d'acquisto formalizzata da Tredi è pari ad € 873 al mq. che corrisponde al valore di stima che si avrebbe in ipotesi fallimentare pari al valore minimo OMI al mq. con un abbattimento del 35%.

Conclusione.

Dato atto delle criticità proprie degli immobili in esame (trattasi di quote in comproprietà con altra società, i valori OMI si riferiscono ad uffici in *ottimo stato di conservazione*, delle rilevanti spese condominiali per parti comuni private ma di



interesse pubblico) il perito ha concluso che l'offerta *OMISMS* sia "prudenzialmente congrua ed in linea con i valori che il sottoscritto avrebbe applicato in ipotesi di stima fallimentare, avendo preso a riferimento i prezzi OMI sopra esposti" ed ancora "l'offerta pervenuta pari ad € 220.000,00 sia congrua quale prezzo da applicare in sede di prezzo base di riferimento quale base d'asta per una procedura competitiva"

tutto ciò premesso

salvo parere contrario della S.V.Ill.ma, dato otto dell'offerta irrevocabile d'acquisto formalizzata da *OMISMS* per l'importo di euro 220.000,00 e cauzionata per il 10% agli atti della procedura, nonché dell'autorizzazione del Comitato dei Creditori (sub doc. 1) e del parere favorevole del Collegio dei Commissari (sub doc. 1)

- 1) si intende procedere alla pubblicazione di un annuncio volto a sollecitare manifestazioni di interesse all'acquisto delle unità oggetto di offerta irrevocabile in un unico lotto per un importo non inferiore ad euro 220.000,00, aggiudicando detti beni all'unico offerente ove rimasto tale e,
- 2) in ipotesi di più offerte verrà dato corso ad una *vendita telematica sincrona* tra gli offerenti, avvalendosi di Zucchetti Software Giuridico s.r.l. quale gestore telematico della vendita, come da bozza di avviso allegata sub doc. 1.

Si allegano in copia:

1. Informativa GD n. 16/2022 completa di allegati;
2. Parere geom. Mutti di congruità dell'offerta *OMISMS*

Milano, 25 maggio 2022

Concordato Preventivo
Im.Com. S.r.l.
n. 75/2014
Il Liquidatore Giudiziale
Avv. Monica Bellani



visto il ricorso si invita il curatore a chiarire :
gentile liquidatore riusciamo ad acquisire al volo un parere di congruità con riferimento alla quota del perito se c'è ancora?
03/05/2022

TRIBUNALE CIVILE DI MILANO
SEZIONE FALLIMENTARE

Concordato Preventivo **Im.Com. S.r.l.**

Procedura n. **75/2014**

Giudice Delegato: **Dott.ssa Alida Paluchowski**

Omologazione: **15-17.12.2015**

Commissari Giudiziali

Dott. **G.Muliari** – Dott.ssa **M.G. Ferrari** – Dott. **C. Cozzolino**

Liquidatore Giudiziale: Avv. **Monica Bellani**

* * *

**INFORMATIVA AL GIUDICE DELEGATO
SU AUTORIZZAZIONE ALLA PUBBLICAZIONE DI
UNA SOLLECITAZIONE DI OFFERTE DI ACQUISTO
DI DUE UFFICI E POSTI AUTO**

E

SUCCESSIVA EVENTUALE VENDITA TELEMATICA SINCRONA

(immobili in comproprietà con Nuova Imcom srl)

Ill.mo Sig. Giudice Delegato,

Io scrivente Avv. Monica Bellani, liquidatore giudiziale del concordato in epigrafe,

INFORMA

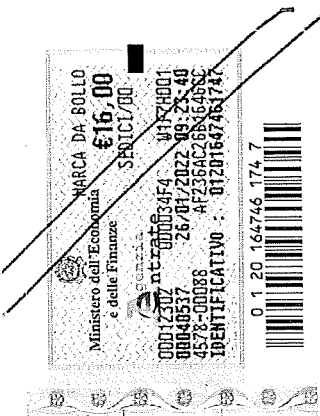
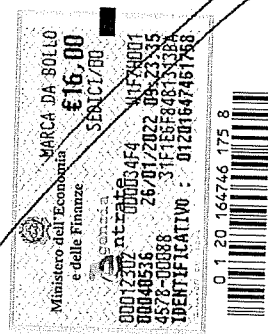
la S.V.Ill.ma che, in conformità al decreto di omologazione, il Collegio dei Commissari Giudiziali ha espresso il proprio parere favorevole ed il Comitato dei Creditori ha autorizzato (**AII. A**) l'avvio di una vendita competitiva secondo le modalità descritte di due uffici in comproprietà con Nuova Imcom srl e otto posti auto in Legnano, Corso Sempione, Gallerie Cantoni, meglio identificati come segue

- ufficio in Legnano, Corso Sempione, presso Gallerie Cantoni, ingresso da Piazza E. Morelli al civico n. 9 contraddistinto al foglio 24, mappale 531, sub. 16 (U12) per quanto riguarda la quota di

Avv. MONICA BELLANI
San Senatore n. 10
20122 MILANO
Tel. 02-40.700.767 fax 02-39.29.25.44
bellani@studiofba.eu

Istanza n. 16/2022
V.V.

**AII. A
AUTORIZZAZIONE C.D.C.
E PARERE CC.GG.**



Imcom e al foglio 24, mappale 512, sub 912 per quanto riguarda la quota di Nuova Imcom di complessivi 133 mq;

- ufficio in Legnano, Corso Sempione, presso Gallerie Cantoni, ingresso da Piazza E. Morelli al civico n. 9 contraddistinto al foglio 24, mappale 531, sub. 17 (U14) per quanto riguarda la quota di Imcom e al foglio 24, mappale 512, sub 911 per quanto riguarda la quota di Nuova Imcom, di complessivi 119 mq;
- posti auto, identificati al foglio 24, mappale 512, subalterni n. 793, 794, 795, 811, 812, 813, 821, 823.

e pertanto, salvo parere contrario della S.V.III.ma

dato otto dell'offerta irrevocabile d'acquisto formalizzata per l'importo di euro 220.000,00 e cauzionata per il 10% agli atti (**doc. 1**)

- 1) si procederà alla pubblicità di un annuncio volto a sollecitare manifestazioni di interesse all'acquisto delle unità in narrativa in un unico lotto, aggiudicando i beni all'unico offerente ove rimasto tale e,
- 2) in ipotesi di più offerte si procederà a dare corso ad una *vendita telematica sincrona* tra gli offerenti, avvalendosi di Zucchetti Software Giuridico s.r.l. quale gestore telematico della vendita

ESPONE

- All'esito dell'operazione di scissione parziale perfezionata in esecuzione della proposta di concordato omologata, Imcom restava proprietaria delle unità immobiliari non gravate da iscrizioni pregiudizievoli, mentre le restanti, gravate da ipoteche, venivano conferite ad una *newco* beneficiaria della scissione – Nuova Imcom srl - affinché procedesse al loro realizzo sul mercato.
- Tra le unità non gravate da ipoteche, rimaste in capo al concordato, vi erano anche quote di immobili in comproprietà con Nuova Imcom srl, queste ultime gravate da ipoteca, e la circostanza ha rappresentato motivo di rallentamento delle vendite anche a



causa delle iniziative giudiziarie che hanno interessato la comproprietaria dei beni, ammessa in un primo tempo ad una procedura di concordato, in seguito rinunciata.

- Tornata di recente *in bonis* è stato possibile avviare con la comproprietaria nuove trattative e, allo stato residua da realizzare la vendita delle unità di cui si riporta un prospetto (le unità evidenziate in giallo sono quelle oggetto della presente istanza):

Legnano							
Gallerie							
24	531	11	C1	Negozi	75.794,00	Quota in proprietà con Nuova Imcom	
24	531	8	C1	Negozi	705.667,10		
Uffici							
24	531	16	A10	Ufficio	114.792,80 78 mq	Quota in proprietà con Nuova Imcom (55 mq)	
24	531	714	D8	Ufficio	25.139,10	Quota in comproprietà con Nuova Imcom srl	
24	531	17	A10	Ufficio	168.813,10 112 mq	Quota in comproprietà con Nuova Imcom srl (7 mq)	
24	531	715	A10	Ufficio	491.123,20	Quota in comproprietà con Nuova Imcom	
24	531	701	C1	Ufficio	183.917,00	Quota in comproprietà con Nuova Imcom srl	

- Con specifico riferimento all'istanza in esame, a seguito di alcune trattative condotte, la **OMISYS** - , con sede legale in **-OMISYS -** **OMISYS** -), codice fiscale e partita IVA _____, ha formalizzato, un'offerta irrevocabile di acquisto (**doc. 1**) avente ad oggetto due uffici in Legnano, Corso Sempione, Gallerie Cantoni in comproprietà con Nuova IMCOM e n. 8 posti auto.
- Per l'acquisto della proprietà dei due uffici e del diritto di superficie di n. 8 posti auto di proprietà esclusiva di Imcom in CP, è stato



offerto l'importo complessivo di **euro 220.000,00** (duecentoventimila/00) cauzionato per il 10% (**doc. 2**).

- Con comunicazione mail in data 25.3.2022 (**doc. 3**) la comproprietaria Nuova Imcom srl ha confermato il proprio assenso a dare corso ad una vendita competitiva ex art. 107-108 L.F. delle quote di propria competenza così da consentire la vendita degli interi uffici con la precisazione che all'esito dell'aggiudicazione dovrà essere operata in contraddittorio con Nuova Imcom srl la ripartizione *pro quota* di quanto realizzato.
- L'importo oggetto dell'offerta in esame è pari ad euro 873,00 mq sostanzialmente in linea con la base d'asta dell'ultima procedura di vendita autorizzata e svoltasi l'8.4.2022 di euro 909,00 mq (*cf.* istanza n. 3/2022).
- La scrivente ritiene la proposta meritevole di considerazione per alcune ragioni: *i*) l'offerta per i due uffici di euro 220.000,00 è certamente inferiore al valore espresso nella perizia agli atti di euro 283.605,00, per le sole quote di Imcom ma è necessario tenere conto del tempo trascorso dalla perizia stessa del 2014 (che per vero pare non considerare la criticità di dover vendere quote di immobili e non l'intero); *ii*) è necessario tenere conto dei gravi eventi pandemici da Covid-19 tutt'ora in atto; *iii*) l'eventuale successiva gara tra gli offerenti potrebbe consentire un incremento del prezzo così come accaduto di recente nella gara svoltasi il giorno 8.4.2022, in cui da una base d'asta di euro 90.000,00 si è giunti ad aggiudicare l'ufficio in vendita al maggior importo di euro 133.000,00.



- Ciò premesso la scrivente proponeva di pubblicizzare un avviso di sollecitazione di offerte come da bozza acclusa (**doc. 4**) con prezzo base l'importo offerto di euro 220.000,00 da pubblicare sul PVP Portale Vendite Pubbliche – su un quotidiano - edizione regionale, sui siti *internet ex DM n. 35/2005* (www.trovoaste.corriere.it; www.immobiliare.it; www.asteannunci.it; www.legalmente.net; www.aste.immobiliare.it; www.repubblicamilano.it) e sulla piattaforma *www.FallcoAste.it* e,

quindi

A) nell'ipotesi in cui quella in esame restasse l'unica offerta, aggiudicare a favore di TREDI Srl, con sede in Via Burigozzi n. 2 – 21052 Busto Arsizio (VA) i due uffici sopra meglio descritti ed il diritto di superficie degli otto posti auto sopra identificati, per un corrispettivo complessivo di euro 220.000,00 (duecentoventimila/00);

B) nell'ipotesi in cui fossero formalizzate altre offerte, dare corso ad una *vendita telematica sincrona* avvalendosi di Zucchetti Software Giuridico srl quale gestore telematico della vendita mediante la piattaforma *FallcoAste*.

- Il *punto b)* del provvedimento di omologazione prevede che il Liquidatore dovrà individuare in concreto le modalità della liquidazione conformemente a quanto previsto nella proposta concordataria ovvero, in difetto di specifiche previsioni o in caso di intervenuto superamento delle previsioni contenute nella proposta, nel rispetto dei principi di cui agli artt. 105 – 108 *ter* L.F., procedendo quindi alle vendite mediante procedura competitiva,



previa acquisizione in ogni caso del parere del Collegio dei Commissari giudiziali e dell'autorizzazione del Comitato dei creditori ed invio di informativa al Giudice Delegato almeno dieci giorni prima del compimento dell'atto.

- Lo scrivente liquidatore sottoponeva quindi apposita istanza agli Organi della Procedura: il Collegio dei Commissari ed il Comitato dei Creditori hanno autorizzato la vendita mediante la procedura competitiva sopra descritta (**All. A**).

Si allegano in copia:

All. A) Parere CCGG e autorizzazione CdC.

1. Offerta irrevocabile d'acquisto -OMISAS-
2. Versamento cauzione -OMISAS-
3. Mail Nuova Imcom 25.3.2022;
4. Bozza avviso di vendita.

Milano, 26 aprile 2022

*Concordato Preventivo
Im.Com. S.r.l.
n. 75/2014
Il Liquidatore Giudiziale
Avv. Monica Bellani*

