

TRIBUNALE CIVILE DI MILANO

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento: **GAMA S.r.l.**

Procedura n. **166/2012**

Giudice Delegato **Dott.ssa Alida PALUCHOWSKI**

\* \* \*

Avv. MONICA BELLANI  
Via San Senatore n. 2  
20122 - MILANO  
Tel 02 40700767  
Fax 02 39292544  
email bellani@studiofba.eu

Campione Fallimentare estinto in  
data 9/11/2012  
Il Curatore

Istanza n. **01/2021**

**ISTANZA PER AUTORIZZAZIONE ALLA PUBBLICAZIONE DI**

**SOLLECITAZIONE DI OFFERTE D'ACQUISTO**

**E SUCCESSIVA EVENTUALE**

**VENDITA TELEMATICA SINCRONA**

**DI CAPANNONE INDUSTRIALE**

**ALL. A  
AUTORIZZAZIONE  
COMITATO DEI CREDITORI**

Ill.mo Sig. Giudice Delegato,

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

PREMESSO

- Realizzata liquidità sufficiente, il Fallimento veniva autorizzato dai propri organi a riscattare dalla società di *leasing* - UBI LEASING spa, un immobile in Carnago (VA) Via Ronco n. 4, oggetto di contratto di locazione finanziaria giunto a termine.
- Si trattava di un capannone adibito ad officina, composto da un'unità immobiliare al piano terreno, da due vani ad uso autorimessa contigui, oltre ad area cortile di proprietà esclusiva identificato al Catasto come segue:  
Fg. 7, Particella 1641, sub. 517 - laboratorio;  
Fg. 7, particella 3692, sub. 1-2 - autorimesse;  
Fg. 7, particella 6151 - porzione terreno.
- Al fine di procedere alla vendita, il Fallimento conferiva incarico per la stima del bene all'Arch. Fabio Carria il quale



depositava la propria perizia valutando l'immobile in euro 237.000,00.

- Dal momento che l'immobile era ubicato in un altro circondario, (Carnago - VA) come da autorizzazione del Comitato dei Creditori, provvedimento del Giudice in allora delegato alla procedura, il Notaio Dott. Carlo Gaudenzi con Studio in Varese veniva delegato *ex art. 591 bis c.p.c.* alle operazioni di vendita, oltre al reperimento della documentazione ventennale.
- L'esperimento d'asta, fissato per il 29.11.2017 al prezzo base di euro 237.000,00 ed offerte in aumento di euro 5.000,00, andava deserto ed il Notaio, nel relazionare l'esito negativo dell'asta, segnalava altresì la necessità della sua sostituzione con altro professionista essendo imminente il proprio pensionamento.
- Tenuto conto della necessità di procedere alla sostituzione del professionista delegato e che le modalità di vendita sino ad allora seguite non avevano avuto riscontro dal mercato - nessuno aveva manifestato interesse - in conformità a quanto stabilito dalla circolare assunta dal Plenum dei Giudici Delegati, 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 depositava "*supplemento e modifica del programma di liquidazione*", proponendo una differente modalità di vendita dell'immobile rispetto quella in precedenza autorizzata e precisamente di avviare una vendita telematica sincrona mista.



- Con provvedimento del GD in data 13.3.2018 il supplemento di programma di liquidazione veniva approvato.
- Nelle more sorgeva un contenzioso con il Comune di Carnago che in data 28.5.2018 notificava al fallimento ordinanza ingiunzione chiedendo di provvedere a proprie spese *i)* alla demolizione e rimozione di una serie di opere asseritamente realizzate all'interno del capannone nonché al ripristino dello stato originario dei luoghi; *ii)* alla *ri*-apertura di un passaggio all'interno dell'immobile che al momento della dichiarazione di fallimento e del deposito della perizia dell'immobile risultava invero già chiuso ma in contrasto con la risultanze catastali dove detto passaggio risultava invece aperto; *iii)* emergeva poi la necessità di chiudere un passaggio illegittimamente aperto dal vicino che consentiva l'accesso da parte del proprietario di un'altra unità confinante, passando all'interno dell'immobile del fallimento.
- I tentativi condotti con i tecnici del Comune per raggiungere una definizione stragiudiziale non avevano esito positivo e pertanto, con provvedimento in data 24.7.2018, la S.V. Ill.ma autorizzava il fallimento ad impugnare l'ordinanza avanti al TAR conferendo mandato all'Avv. Marzia Eoli.
- Definito il contenzioso pendente avanti al TAR per "*cessata materia del contendere*" era quindi possibile avviare un nuovo esperimento di vendita.



- Con provvedimento 2.4.2019 la S.V. Ill.ma autorizzava quindi tre nuovi esperimenti di vendita telematica sincrona mista a prezzo ribassato di ¼ ciascuno (**doc. 1**) andati deserti:
  - 27.6.2019 al prezzo base di euro 178.000,00
  - 24.3.2020 al prezzo base di euro 133.500,00
  - 24.3.2020 al prezzo base di euro 100.000 rinviato a causa dell'emergenza da Covid-19 al 25.9.2020.
- La scrivente veniva infine contattata da potenziali interessati all'acquisto dell'immobile, i sigg. \_\_\_\_\_ i quali, dopo ulteriori approfondimenti sulle opere di ristrutturazione da effettuare all'interno del capannone, hanno infine formalizzato un'offerta irrevocabile d'acquisto per l'importo di euro 25.000,00 che è stata cauzionata per il 10% dell'importo offerto (**doc. 1**).
- La scrivente ritiene che l'offerta debba essere tenuta in considerazione per le seguenti ragioni:
  - o l'offerta in esame – pur esigua – rappresenta la prima manifestazione d'interesse giunta da parte di potenziali acquirenti;
  - o l'immobile – trattasi di un capannone- è sito in prossimità del centro abitato di Carnago e pare quindi difficilmente collocabile sul mercato;
  - o vi è il concreto rischio che anche il prossimo esperimento di vendita al prezzo ribassato di euro 75.000,00 vada deserto;
  - o la vendita del capannone è l'ultima attività da compiere per poter avviare le operazioni di chiusura della procedura.
- Per quanto precede ad avviso della scrivente è quindi opportuno pubblicizzare un avviso volto alla **sollecitazione**



**di offerte** per un importo superiore o uguale all'offerta ricevuta da pubblicare sul Portale Vendite Pubbliche – PVP, su un quotidiano - edizione regionale, sui siti internet ex DM n.35/2005 ([www.trovoaste.corriere.it](http://www.trovoaste.corriere.it); [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it); [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it); [www.legalmente.net](http://www.legalmente.net); [www.aste.immobiliare.it](http://www.aste.immobiliare.it); [www.repubblicamilano.it](http://www.repubblicamilano.it)) e sulla piattaforma Falcoaste e, quindi,

- A) nell'ipotesi in cui quella in esame restasse l'unica, procedere ad aggiudicare l'immobile ai Sigg. \_\_\_\_\_ al corrispettivo offerto di euro 25.000,00 (venticinquemila/00),
- B) nell'ipotesi in cui fossero formalizzate altre offerte dare luogo ad una *vendita telematica sincrona* nei termini che di seguito vengono riassunti.

Modalità della vendita.

- i) Dare luogo ad una *vendita competitiva telematica sincrona* avvalendosi del gestore Zucchetti Falco srl conforme ai requisiti tecnici richiesti dal Ministero che ha comunicato il proprio *Listino Prezzi*, con un costo di euro 300 + IVA a lotto ad aggiudicazione (**doc. 3**) ed in conformità alle CONDIZIONI GENERALI VENDITA CURATORE AGGIORNATE AL MARZO 2021;
- ii) la vendita sarà tenuta in modalità telematica, tenuto conto della natura del bene in vendita -capannone- che esclude di per sé la partecipazione di persone fisiche che potrebbero in



qualche modo essere pregiudicate da una vendita telematica c.d. *pura* potendo di contro essere interessati all'acquisto solo operatori specializzati;

iii) potranno partecipare coloro che abbiano fatto pervenire offerta telematica mediante invio all'indirizzo PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)

iv) la gara si svolgerà mediante connessione al sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it)

#### Pubblicità.

L'adempimento degli obblighi pubblicitari avverrà mediante:

- inserimento della pubblicità di sollecitazione offerte ed avviso di vendita sul **Portale Nazionale delle Vendite** come previsto per legge a cura della scrivente, previa anticipazione da parte della scrivente dei costi di caricamento (euro 100 per lotto);
- pubblicità nei termini previsti dall'art. 490, 2° co c.p.c.: avviso di vendita, perizia, planimetria e foto su sui **siti internet** di cui al DM 31.10.2006;
- sulla piattaforma Fallcoaste gestita da Zucchetti Falco;
- pubblicità *ex art.* 490, 3° comma c.p.c. su **Il Corriere della Sera – ed. regionale** quotidiano cartaceo a diffusione nazionale

#### Trasferimento della proprietà.

Il trasferimento della proprietà avverrà mediante **atto pubblico notarile**, con oneri integralmente a carico di parte acquirente come da offerta irrevocabile d'acquisto formulata agli atti (**doc. 1**).



\*\*\*

Tutto ciò premesso lo scrivente curatore, dato atto anche dell'autorizzazione del Comitato dei Creditori (**all. A**)

FA ISTANZA

affinché la S.V. Ill.ma

- A) dato atto della formalizzazione di offerta irrevocabile di acquisto del capannone industriale di proprietà del Fallimento in Carnago (VA) Via Ronco n. 4, foglio 7 particella 1641 sub 517; foglio 7 particella 3692 sub 1 - 2; foglio 7 particella 6151, per l'importo di euro 25.000,00 cauzionata del 10% dell'importo offerto, **voglia autorizzare** la pubblicazione di una sollecitazione di offerte d'acquisto ad un prezzo uguale o maggiore rispetto l'offerta agli atti della procedura autorizzando sin da ora l'aggiudicazione dell'immobile agli offerenti ove restassero gli unici;
- B) in ipotesi di più offerte, **voglia autorizzare la vendita telematica sincrona** sull'offerta più alte alle condizioni che seguono:
- i. Gestore della Vendita  
**autorizzare** il conferimento dell'incarico a Zucchetti Software Giuridico srl quale gestore della piattaforma telematica [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) come da preventivo allegato (euro 300 (trecento + IVA ad aggiudicazione – **doc. 2**);
  - ii. Pubblicità  
**autorizzare** l'adempimento degli obblighi pubblicitari mediante:
    - pubblicità sul **Portale Nazionale delle Vendite** come previsto per legge a cura della scrivente, previa anticipazione dei costi di caricamento (euro 100 per lotto);



- pubblicità nei termini previsti dall'art. 490, 2° co c.p.c.: avviso di vendita, perizia, planimetria e foto sui siti internet di cui al DM 31.10.2006;
- pubblicità ex art. 490, 3° comma c.p.c. su **Il Corriere della Sera - ed. regionale** quotidiano cartaceo a diffusione nazionale

iii. Trasferimento della proprietà.

**autorizzare** il trasferimento della proprietà mediante **atto notarile**, con oneri a carico di parte acquirente.

**Autorizzare** la restituzione delle cauzioni ai partecipanti all'eventuale gara non risultati aggiudicatari.

Si allegano in copia:

Allegato A) PARERE COMITATO DEI CREDITORI

- 1) Ordinanza di vendita 2.4.2019;
- 2) offerta d'acquisto sigg. \_\_\_\_\_
- 3) preventivo Zucchetti Fallco Aste.

Milano, li 23 aprile 2021

*Fallimento n. 166/2012  
Gama S.r.l.  
Il Curatore  
Avv. Monica Bellani*

