

TRIBUNALE CIVILE DI MILANO  
SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento: **NATURPLAST S.r.l.**

Procedura n. **585/2021**

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

Contributo unificato estinto mediante  
modello F23 in data 22.3.2021  
Il curatore

Istanza n. **02/2022**  
**Vendita immobile**

**ISTANZA PER AUTORIZZAZIONE ALLA  
VENDITA TELEMATICA SINCRONA DI IMMOBILE  
(capannone industriale in Pozzo d'Adda - MI)**

Ill.mo Sig. Giudice Delegato,

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

FA ISTANZA

affinché, in conformità al programma di liquidazione approvato in  
data 7.7.2021, la S.V.Ill.ma voglia

- **autorizzare** la vendita telematica sincrona dell'immobile -  
capannone di proprietà della Fallita in Comune di Pozzo d'Adda,  
foglio 1, particella 134, sub. 702, mappale 235, via del Lavoro n. 4,  
piano T, cat. D/7, al prezzo base di euro 180.000,00  
(centottantamila/00) con offerte in aumento non inferiori ad euro  
5.000,00 (cinquemila/00) alle condizioni e modalità disciplinate  
dalle *CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA NUOVO RITO AGGIORNATE AL*  
*MARZO 2021*;
- **autorizzare** il conferimento dell'incarico a Zucchetti Software  
Giuridico srl quale gestore telematico della piattaforma  
[www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) al costo di euro 300 (trecento + IVA) da  
corrispondere ad aggiudicazione avvenuta;

- **autorizzare** l'adempimento degli obblighi pubblicitari mediante:
  - pubblicità dell'avviso di vendita 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;
- **autorizzare** il trasferimento della proprietà mediante **atto pubblico notarile**, previa acquisizione di ordine di cancellazione ex art. 108 L.F. delle trascrizioni gravanti sul bene, con oneri notarili a carico della procedura in conformità alle *CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA NUOVO RITO aggiornate al marzo 2021 (doc. 1)*

#### ESPONE

- La principale voce di attivo della procedura è rappresentata da un capannone industriale sito in Pozzo d'Adda (MI), Via del Lavoro n. 4, NCEU del Comune – foglio 1, particella 134, sub. 702, cat. D/7, rendita euro 5.424,00, all'interno del quale la Fallita svolgeva la propria attività d'impresa, avente ad oggetto la lavorazione, la produzione e la commercializzazione di materie plastiche.
- A seguito di provvedimento del Giudice Delegato in data 11-19.1.2021 veniva conferito incarico al Geom. Michele Bonanzinga al fine di acquisire una valutazione del bene in previsione della futura vendita competitiva dello stesso (**doc. 2**).

- Frattanto, la S.V.Ill.ma, con provvedimento in data 11.3.2021, autorizzava il fallimento a consentire ad una società terza - Dragon srl- la prosecuzione dell'occupazione del capannone pur in assenza di titolo opponibile alla procedura, con il pagamento a favore del fallimento di una indennità mensile di euro 1.000,00 (mille/00) e l'impegno a liberare il capannone entro il trentesimo giorno successivo la richiesta formalizzata dall'aggiudicatario dell'immobile ad esito della procedura di vendita competitiva.
- In data 20.6.2021 il perito depositava il proprio elaborato che si allega in copia sub **doc. 3** con i relativi rilievi fotografici (**doc. 4**).
- Si riportano di seguito alcuni passaggi della perizia che contengono la descrizione del bene.

Trattasi di un capannone sito nell'area industriale di Pozzo d'Adda (MI), di circa 840 mq oltre 140 mq di tettoia, costruito negli anni '70, *“circondato su due lati da un'area pertinenziale esterna comune anche alla attigua palazzina uffici posta sul lato terzo mentre sul quarto lato l'area esterna è di proprietà esclusiva. Queste aree sono usate come deposito a cielo aperto o di posizionamento di macchinari per l'attività produttiva. Il capannone ha una struttura portante in cemento armato a doppia pendenza, pilastri in cemento armato prefabbricati e plinti di fondazione isolati in parte prefabbricati, pannelli di copertura prefabbricati. Il manto di finitura è in eternit”*.

Esternamente vi è una tettoia aperta, addossata su due lati con telaio metallico e profili in ferro, ancorati al battuto di cemento

esistente. Tali strutture prevedono esclusivamente una funzione di protezione del materiale senza permanenza di persone.

*“Lo stato di conservazione del suo insieme è scarso, presentandosi con la pavimentazione esterna dissestata, i servizi igienici in abbandono, la tettoia quasi completamente scoperchiata. L’impianto elettrico necessita di un adeguamento alle normative vigenti”.*

*“Non si dichiara la conformità catastale, in quanto nella planimetria sub 702 è rappresentata anche la palazzina uffici che è di proprietà di terzi. L’aggiudicatario dovrà presentare planimetrie con frazionamento della due proprietà ed una migliore identificazione”*

*“Nota ambientale: si precisa che la copertura del capannone è in eternit e dovrà essere bonificata. Il costo quantificato approssimativamente verrà detratto dal valore della stima. Si precisa inoltre che non sono state fatte indagini ambientali delle aree scoperte”.*

- L’immobile è gravato da tre ipoteche, due volontarie, iscritte a garanzia di mutui erogati da Banco di Desio e della Brianza spa nel 2012 - 2013 e la terza giudiziale a garanzia del credito dell’Agenzia delle Entrate e precisamente:

**Ipoteca volontaria attiva:** a garanzia di mutuo fondiario a favore di Banco di Desio e della Brianza spa; Importo ipoteca: € 300.000,00; Importo capitale: € 150.000,00 a rogito di Notaio DELLA RATTA RINALDA ALBERTA in data 13/04/2012 ai nn. 54730/21815 di rep.; Iscritto presso Agenzia del Territorio di Milano 2 in data 14/05/2012 ai n. 48523/8039;

**Ipoteca volontaria attiva**: concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di Banco di Desio e della Brianza spa; Importo ipoteca: € 220.000,00; Importo capitale: € 110.000,00; a rogito di Notaio DELLA RATTA RINALDA ALBERTA in data 15/04/2013 ai nn. 56716/23115 di rep.; Iscritto presso Agenzia del Territorio di Milano 2 in data 15/05/2013 ai n. 44848/7586;

**Ipoteca conc. amministrativa - riscossione attiva** a favore di Agenzia delle Entrate Riscossione; Importo ipoteca: € 165.645,00; Importo capitale: € 82.822,69; Pubblico Ufficiale Agenzia delle Entrate Riscossione in data 12/04/2019 ai nn. 14047/6819 di rep.; Iscritto presso AGENZIA DEL TERRITORIO di Milano 2 in data 15/04/2019 ai n. 48375/8609.

- Il perito, verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio, concludeva il proprio elaborato quantificando in **euro 180.000,00 (centottantamila/00) il valore del bene e prezzo base d'asta**, al netto dei costi approssimativi di bonifica amianto per euro 40.000,00 (quarantamila/00).
- Depositato in data 7.7.2021, con provvedimento in data 20.7.2021, la S.V.Ill.ma approvava il programma di liquidazione dell'attivo (**doc. 5**) nel quale, con specifico riferimento alla liquidazione dell'immobile in oggetto, la scrivente prospettava le seguenti modalità di vendita:
  - avvio di una procedura di *vendita telematica sincrona* con possibilità di formalizzare unicamente offerte telematiche;
  - *prezzo base euro 180.000,00* con offerte in aumento non inferiori ad euro 5.000,00;
  - nomina di *Zucchetti Software Giuridico srl* quale gestore telematico della vendita ad un costo di euro 300 oltre IVA ad aggiudicazione avvenuta;

- adempimento degli obblighi pubblicitari da effettuare mediante:
  - > inserimento della pubblicità sul *Portale Nazionale delle Vendite Pubbliche* come previsto per legge a cura della scrivente con un costo fisso di euro 100 a lotto;
  - > pubblicità nei termini previsti dall'art. 490, 2° co c.p.c.: avviso di vendita, perizia, planimetria e foto saranno pubblicati su siti internet di cui 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 *fallcoaste*;
  - > pubblicità ex art. 490, 3° comma c.p.c. su un quotidiano cartaceo a diffusione nazionale previa acquisizione di preventivi presso gli usuali operatori che collaborano con la Sezione (PFM s.r.l., Edicom Finance s.r.l.).
  
- In conformità alle disposizioni di cui alle Circolari della Sezione, veniva prospettato di procedere a *tre tentativi di vendita*, il primo con prezzo base il valore indicato nella perizia del Geom. Bonanzinga e di cui sopra, il secondo con un ribasso di un quarto ed il terzo con un ulteriore ribasso di un quarto.  
Nella denegata ipotesi in cui dopo i primi tre esperimenti di vendita, l'immobile non fosse aggiudicato, la scrivente si riservava di relazionare il Giudice Delegato al fine di valutare eventualmente differenti e più efficaci modalità di realizzo.
  
- Trasferimento della proprietà 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.

In conformità alle disposizioni contenute nella circolare  
CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA AGG. MARZO 2021, gli oneri notarili  
saranno integralmente a carico della procedura fallimentare.

Si allegano in copia:

1. Condizioni generali della vendita agg. al marzo 2021;
2. Provv. GD nomina perito;
3. Perizia Geom. Bonanzinga;
4. Fotografie;
5. Programma di liquidazione approvato.

Milano, 8 marzo 2022

*Fallimento n. 585/2021  
NATURPLAST S.r.l.  
Il Curatore  
Avv. Monica Bellani*