

TRIBUNALE CIVILE DI MILANO

SEZIONE FALLIMENTARE

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

Procedura n. **75/2014**

Giudice Delegato: **Dott. Carmelo BARBIERI**

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 AUTORIZZAZIONE  
E  
SUCCESSIVA EVENTUALE VENDITA TELEMATICA SINCRONA  
TRA GLI OFFERENTI**

Ill.mo Sig. Giudice Delegato,

lo 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 (All. A)** l'avvio di una vendita  
competitiva mediante sollecitazione ad offrire sulla base dell'offerta  
irrevocabile formalizzata avente ad oggetto una autorimessa in  
Milano, Viale Isonzo n. 22 e successiva eventuale gara telematica  
sincrona tra gli offerenti

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. **05/2023**  
V.V.

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



e pertanto, salvo parere contrario della S.V.Ill.ma  
dato otto dell'offerta irrevocabile d'acquisto formalizzata per l'importo  
di euro 8.000,00 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 dell'autorimessa in oggetto,  
aggiudicando il bene 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 libero mercato.
- In conformità al Piano di concordato, l'atto di scissione stipulato  
prevedeva anche il trasferimento alla beneficiaria Nuova Imcom dei  
contratti di locazione pendenti a quella data.
- Tra i contratti di locazione trasferiti a Nuova Imcom srl vi era  
quello stipulato in data 12.11.2015 con *-OMISSIS -*, registrato  
all'Agenzia delle Entrate al *- OMISSIS -*, avente ad  
oggetto una autorimessa di proprietà del Concordato in Milano,  
Viale Isonzo n. 22 e due negozi e posti auto divenuti di proprietà di  
Nuova Imcom (**doc. 1**). In pendenza di concordato Nuova Imcom,  
in quanto titolare del contratto di locazione, ha incassato i canoni



corrisposti dalla Condittrice riversando al concordato la quota di sua competenza.

- Con specifico riferimento alla liquidazione degli immobili di proprietà del concordato, nel programma di liquidazione dell'attivo approvato, lo scrivente liquidatore giudiziale è stato autorizzato ad avviare procedure competitive di vendita per singoli lotti, secondo le modalità meglio disciplinate nelle circolari di Sezione.
- La vendita dell'autorimessa – foglio 529, mapp. 467, sub 724- di proprietà del concordato ma oggetto di contratto di affitto di titolarità di Nuova Imcom – si rivelava complessa.
- Nell'ambito dell'attività liquidatoria avviata da Nuova Imcom srl, consta che quest'ultima abbia in corso di perfezionamento trattative per la cessione dei negozi e dei posti auto di sua proprietà, oggetto del contratto di locazione in parola, a favore di

— OMISIS —

(doc.

2).

- A seguito delle trattative condotte,

— OMISIS —

(doc. 3) ha formalizzato anche al Concordato un'offerta irrevocabile di acquisto (doc. 4) già cauzionata del 10% (doc. 5) avente ad oggetto l'autorimessa sita in Milano, Viale Isonzo n. 22 oggetto del contratto di locazione di cui sopra per l'importo di euro 8.000,00, da porre a prezzo base di una successiva ed eventuale asta competitiva in presenza di più offerte, alla quale —OMISIS— si è impegnata a partecipare.

- Con separata dichiarazione 2.2.2023 — OMISIS — ciascuno per quanto di propria competenza, hanno dichiarato di



prendere atto della “non configurabilità” di un diritto di prelazione  
ex artt. 38 e 39 L. 392/1978 in capo alla conduttrice :- OMISAS —

ove esistente, trattandosi di vendita di quota di  
immobile oggetto di contratto di locazione e non dell'intero (Cass.  
n. 17992/2020) **doc. 6**.

- La scrivente ha ritenuto la proposta in oggetto meritevole di  
considerazione per le seguenti ragioni:
  - i) l'offerta per l'acquisto dell'autorimessa per euro 8.000= è  
certamente inferiore al valore indicato nella perizia del 2014  
agli atti della procedura di euro 40.000=, ma oggi non più  
attuale;
  - ii) in ogni caso la pubblicità che verrà effettuata potrebbe portare  
a raccogliere altre offerte e la successiva gara tra gli offerenti  
consentire un incremento del prezzo di aggiudicazione;
  - iii) come emerge evidente dalla visura catastale sub **doc. 7**  
l'accesso dei veicoli all'autorimessa non è particolarmente  
agevole e fino ad oggi ciò ha reso il bene di scarso interesse;
  - iv) l'unità in parola è l'ultimo immobile ancora da vendere  
all'interno del condominio di Viale Isonzo n. 22.
- 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.



- La scrivente ha quindi sottoposto l'offerta d'acquisto ai Commissari Giudiziali ed al Comitato dei Creditori (**doc. 8**), proponendo di pubblicizzare un avviso di sollecitazione di offerte come da bozza acclusa (**doc. 9**) con prezzo base l'importo offerto da -OMISMS- srl di euro 8.000,00 da pubblicare sul PVP Portale Vendite Pubbliche - su un quotidiano - edizione regionale, sui siti *internet* ex DM n. 35/2005 ([www.trovoaste.corriere.it](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 *www.FallcoAste.it* e,

QUINDI

A) nell'ipotesi in cui quella in esame restasse l'unica offerta, aggiudicare a favore di -OMISMS-, cod. fiscale e partita -OMISMS- l'autorimessa foglio 529, mappale 467, sub. 724, in Milano, Viale Isonzo 22 per un corrispettivo complessivo di euro 8.000,00 (ottomila/00) ed oneri notarili a carico di parte acquirente;

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*.

Si allegano in copia:

Allegato A) parere CCGG e autorizzazioni CdC

1. Contratto di locazione;
2. Visura CCIAA
3. Visura CCIAA
4. Offerta irrevocabile d'acquisto
5. Versamento cauzione
6. Dichiarazione su diritto di prelazione;
7. Visura Catastale;



8. Istanza n. 5/2023;

9. Bozza annuncio.

Milano, 13 febbraio 2023

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

