



**AVV. RICCARDO PASOLINI**  
Via Meravigli, 16 - 20123 Milano  
Tel: +39 0245103642 Fax: +39 0284254150  
e-mail: r.pasolini@clarksonhyde.it



**Studio Legale Associato C.T. Law**  
**Avv. Daniele Cella Avv. Gioacchino Massimiliano Tavella**  
Via Visconti di Modrone 2, 20122 – Milano (MI)  
Tel. 02.54118849 – fax 02.87365814  
E-mail: info@studiolegalectlaw.com

## **TRIBUNALE DI MILANO**

### **Sezione Fallimentare**

### **nella Procedura di Concordato Preventivo**

**R.G. C.P. 85/2020**

\*\*\*

### **ISTANZA DI AUTORIZZAZIONE ATTI DI STRAORDINARIA AMMINISTRAZIONE NELLA FASE ANTECEDENTE ALL'OMOLOGAZIONE**

Per **Real Casa Building s.r.l. Unipersonale in liquidazione**, con sede in Milano, Via Meravigli n. 16, Codice Fiscale, Numero di Iscrizione al Registro delle Imprese di Milano e Partita IVA: 03526100163, REA: MI-2561182, capitale sociale euro 200.000,00 (duecentomila/00) interamente versato, in persona del Liquidatore, signor Carlo Marchesi (Codice Fiscale MRC CRL 54A06 A129N, rappresentata e difesa giusta procura in atti dagli avv.ti Riccardo Pasolini e Daniele Cella ed elettivamente domiciliata presso lo studio del primo in Milano (20123 – MI), Via Meravigli n. 16, con richiesta di voler ricevere gli avvisi e le comunicazioni del presente procedimento ai seguenti indirizzi di posta elettronica certificata [riccardo.pasolini@milano.pecavvocati.it](mailto:riccardo.pasolini@milano.pecavvocati.it), [daniele.cella@milano.pecavvocati.it](mailto:daniele.cella@milano.pecavvocati.it) ovvero ai seguenti numeri di fax: 02.84.25.41.50, 02.87.36.58.14.

### **Premesso che**

- con ricorso per l'ammissione alla procedura di concordato preventivo con riserva ex art. 161, sesto comma, L.F. del 15 ottobre 2020, Real Casa Building s.r.l. Unipersonale (di seguito, per brevità anche R.C.B.) proponeva dinnanzi all'intestato Tribunale domanda ex art. 161, sesto comma, L.F.;
- il ricorso ex art. 161, sesto comma, L.F. veniva rubricato al R.G. n. 85/2020;



- con decreto del 22 ottobre 2020, il Tribunale di Milano, riunito in camera di consiglio, ritenendo che dalla documentazione depositata in atti unitamente al ricorso ex art. 161, sesto comma, L.F., emergeva *“la sussistenza del presupposto soggettivo di fallibilità e di quello oggettivo della ricorrenza di uno stato di crisi richiesti per l’accesso alle procedure di concordato preventivo e/o di omologa di accordi di ristrutturazione dei debiti”*, ritenuta inoltre sussistente *“la competenza di questo Tribunale a decidere sulla domanda in ragione del Comune ove è ubicata la sede principale della ricorrente, essendo esso ricompreso nel circondario del Tribunale di Milano”*, nonché ritenendo che era *“stata altresì dimostrata la sussistenza dei poteri dell’organo amministrativo ai fini della proposizione della domanda”*, concedeva a RCB termine sino al 16.02.2021 per la presentazione della proposta definitiva di concordato, unitamente al piano e alla documentazione di cui all’art. 161, secondo e terzo comma, L.F.;
- con il summenzionato decreto del 22 ottobre 2020 il Tribunale di Milano nominava altresì il Commissario Giudiziale, nella persona del Dott. Marco Bettini, per il controllo sull’attività che RCB dovrà compiere sino alla scadenza del suddetto termine del 16.02.2021;
- in data 16 febbraio 2021 l’esponente depositava la proposta definitiva di concordato preventivo, completa del piano e della documentazione di cui all’art. 161, secondo e terzo comma, L.F.;
- successivamente, il 31.03.2021 l’odierna istanza depositava l’integrazione alla proposta definitiva;
- con provvedimento del 21.04.2021, il Giudice Delegato concedeva all’esponente un ulteriore termine di 30 giorni per apportare al piano ulteriori modifiche ed integrazioni ritenute necessarie e opportune.
- Con il medesimo provvedimento, il G.D. evidenziava che ***“anche nell’arco di tempo necessario alla sistemazione del piano concordatario, tenuto conto dei prevedibili tempi prima dell’omologazione del concordato e degli oneri che, comunque, la proprietà di immobili e partecipazioni determinano, la società potrebbe ipotizzare di chiedere l’autorizzazione all’immediata vendita di tali cespiti che, quale che sarà il futuro scenario, dovranno essere liquidati”***;



- con provvedimento del 17.06.2021 l'Intestato Tribunale dichiarava aperta la procedura di concordato preventivo dell'odierna esponente, delegando alla procedura il Dott. Rossetti e nominando quale Commissario Giudiziale il Dott. Marco Bettini.
- Con il medesimo decreto di apertura della procedura di concordato, il Tribunale prevedeva, su richiesta, la possibilità di disporre la vendita dei beni non oggetto di offerta irrevocabile anche prima dell'omologa (cfr. pag. 4 punto II).
- In ossequio all'invito avanzato dal Giudice Delegato e secondo quanto previsto dal menzionato decreto del 17.06.2021, l'odierna istante chiede di essere autorizzata alla vendita al valore di perizia (cfr. **doc. 1**) e con possibilità di offerte ridotte nei limiti del 25%, dei seguenti lotti:

### **1. Lotto Uno**

Diritti di proprietà su:

Immobile in Clusone via San Carlo Borromeo, Provincia di Bergamo, identificato al foglio 36 mapp. 11312 sub.852 costituito da Ufficio categoria A/10 – Classe 2 – Consistenza 4 Vani- Superficie Catastale mq. 68,00 Rendita € 1.280,81; in seguito anche “Ufficio”

**Disponibilità del bene:** *libero*.

**Prezzo base:** € 143.000,00 (Euro centoquarantatre/00),

**Offerta minima:** € 110.000,00 (Euro centodiecimila/00) pari al prezzo base.

**Cauzione:** pari al 10% del prezzo offerto.

**Rilancio minimo di gara:** € 1.000,00 (Euro mille/00).

\*

### **2. Lotto due**

Diritti di proprietà su:

Immobile in Gorno via Sant'Antonio sn, Provincia di Bergamo, identificato al foglio 10 mapp. 5593 sub. 7 costituito da box autorimessa al piano interrato - Categoria C/6 – Classe 2 - Consistenza mq. 18,00 - Rendita € 24,17; in seguito anche “Box 1”

**Disponibilità del bene:** *libero*.



**Prezzo base: € 18.000,00 (Euro diciottomila/00),**

**Offerta minima: € 14.000,00 (Euro quattordicimila/00) pari al prezzo base.**

**Cauzione:** pari al 10% del prezzo offerto.

**Rilancio minimo di gara: € 200,00 (Euro duecento/00).**

\*

### **3. Lotto Tre**

Diritti di proprietà su: Immobile in Gorno via Sant'Antonio sn, Provincia di Bergamo, identificato al foglio 10 mapp. 5593 sub. 14 costituito da box autorimessa al piano interrato - Categoria C/6 – Classe 2 - Consistenza mq. 17,00 - Rendita € 22,83; in seguito anche “**Box 2**”

**Disponibilità del bene:** *libero*.

**Prezzo base: € 18.000,00 (Euro diciottomila/00),**

**Offerta minima: € 14.000,00 (Euro quattordicimila/00) pari al prezzo base.**

**Cauzione:** pari al 10% del prezzo offerto.

**Rilancio minimo di gara: € 200,00 (Euro duecento/00).**

\*

### **4. Lotto quattro**

Diritti di proprietà su: Terreni Castione della Presolana, Provincia di Bergamo, consistenti in appezzamenti di terreno agricolo identificati al Catasto Terreni con:

foglio 9 mapp. 1479 - Qualità Prato- Classe 4 di are 45.60 – RD. € 5,89

foglio 9 mapp. 3490 - Qualità Sem.- Classe 3 di are 07.80 – RD. € 1,01

foglio 9 mapp. 3717 - Qualità Sem.- Classe 3 di are 10.50 – RD. € 1,36

in seguito anche “**Terreni**”

**Disponibilità del bene:** *libero*.

**Prezzo base: € 77.000,00 (Euro settantasettemila/00)**

**Offerta minima: € 58.000,00 (Euro cinquantottomila/00) pari al prezzo base.**

**Cauzione:** pari al 10% del prezzo offerto.

**Rilancio minimo di gara: € 1.000,00 (Euro mille/00)**



- a fondamento della convenienza, funzionalità ed urgenza dei proposti atti di straordinaria amministrazione, si precisa che la società esponente trarrebbe beneficio dalle succitate operazioni, considerato che, quale corrispettivo per la vendita, otterrebbe presumibilmente un importo complessivo pari ad euro 256.000,00 (quale valore di perizia), oltre a non dover più sostenere i relativi oneri e costi di gestione (imposte, utenze, spese condominiali, ecc.).
- in caso di autorizzazione, la vendita degli immobili verrà effettuata nel rispetto dei principi previsti dagli artt. 105 e ss. L.F., indicando gare competitive telematiche del tipo “sincrona” mista, sulla base dei valori indicati nella perizia che si allega sub doc. 1;
- in caso di esiti negativi, i successivi tentativi di vendita verranno effettuati a valori ribassati rispetto a quelli indicati in perizia;
- un sempre maggior numero di tribunali ha ritenuto di adottare la piattaforma telematica FALLCO, per la gestione delle procedure concorsuali;
- in tale contesto, la società che gestisce la predetta piattaforma, ha costituito una nuova piattaforma telematica denominata “www.fallcoaste.it”, conforme ai requisiti tecnici richiesti dal Ministero;
- in sostanza, il servizio assicurato dalla piattaforma prevede non solo la gestione pubblicitaria dell’avviso (sul sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), sito iscritto all’elenco del Ministero di Giustizia ex DM 31/10/2016, per la pubblicità legale ai sensi dell’art. 490 comma 2) quanto anche la fase dell’aggiudicazione, prevedendo lo svolgimento di una gara secondo modalità telematiche previste dal DM 32/2015, che i vantaggi di tale procedura sono quelli di poter coinvolgere più soggetti interessati sul territorio nazionale e internazionale;
- le tariffe offerte per il servizio risultano particolarmente vantaggiose, e consistono, per la messa in vendita di beni immobili, un costo di euro 100 + IVA (per ogni lotto per ciascun tentativo di vendita) ed euro 25 + IVA per ciascun caricamento effettuato sul PVP;
- la scrivente società ha trasmesso bozza della presente istanza al Commissario Giudiziale che ha espresso parere favorevole alla sua presentazione e alla esecuzione delle attività previste (allegato 2).



\*\*\*

Alla luce di quanto sopra, la società **Real Casa Building s.r.l. Unipersonale**, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, come in atti rappresentata, difesa e domiciliata,

### FA ISTANZA

A Codesto Ill.mo Tribunale di Milano affinché, previa l'assunzione di ogni ulteriore sommaria informazione ove ritenuto opportuno, Voglia autorizzare:

- la vendita, in modalità sincrona mista, dei lotti immobiliari sopra descritti, alle condizioni e con le modalità indicate in Premesse;
- la pubblicazione dell'avviso di vendita sui canali pubblicitari previsti a pagina 15 della circolare del 10.01.2018 della Sez. Fall. di Codesto Tribunale;
- l'organizzazione della gara competitiva mista, affidando a FALCOASTE la gestione dell'asta telematica ed il caricamento degli avvisi su PVP e pubblicità legale, ed al Commissario Giudiziale la gestione dell'asta da svolgersi presso lo Studio dello stesso sito in Legnano, Via Giorgio Giulini n. 4;
- l'odierna esponente a compiere tutte le attività prodromiche e conseguenti alle operazioni di vendita;
- la nomina di Zucchetti Software Giuridico quale ausiliario/commissionario legittimato al caricamento per le operazioni di pubblicazione delle vendite nel Portale delle Vendite Pubbliche autorizzando la Cancelleria ad inserire la predetta società nel fascicolo SIECIC della procedura con il codice fiscale del suo rappresentante legale CRS VSC 62B01 L781S.

Confidando nell'accoglimento dell'istanza, si manifesta la disponibilità ad ogni eventuale chiarimento.

Si allegano in copia i seguenti documenti:

1. perizia geom. Baronchelli 30/12/2020;
2. parere dott. Bettini del 15.07.2021;
3. bozza avviso e regolamento di vendita.



Milano, 16 luglio 2021

Avv. Riccardo Pasolini

Avv. Daniele Cella

