

**ISTANZA PER L'AUTORIZZAZIONE ALLA VENDITA TELEMATICA
DEGLI IMMOBILI SITI IN ARLUNO (MI), CORSO PAPA GIOVANNI XXIII
CON ASTA SINCRONA MISTA TRAMITE LA SIVAG S.P.A.**

Illustrissimo Signor Giudice delegato,

il sottoscritto Avv. Alberto Redeghieri Baroni, coadiutore del Curatore del Fallimento

di seguito indicato,

chiede

Contributo unificato
assolto in data
19.12.2016

che la S.V. voglia:

- autorizzare la Procedura a vedere gli immobili meglio descritti in motivazione con asta sincrona mista ed avvalendosi, quale commissionario alla vendita, della SIVAG S.p.A., alle condizioni allegate (**all. 1**), a parziale rettifica di quanto indicato nel programma di liquidazione redatto dal Curatore dott. Giongo e approvato dal G.D. in data 10 aprile 2016 (che prevedeva la vendita presso lo studio del Curatore); detti immobili verranno venduti in due lotti: un lotto costituito dal terreno edificabile e l'altro costituito dagli immobili "commerciali" (quali ex uffici, ex laboratori, tettoia, magazzini, box);
- autorizzare il sottoscritto ad incaricare la medesima SIVAG S.p.A., in persona del legale rappresentante dott. Albino Bertoletti [REDACTED] come ausiliario per l'effettuazione della pubblicità sul PVP al costo di € 100,00 per lotto/ esperimento pubblicato.

F [REDACTED]



R.G. n. 904-2/2024 – sentenza n. 805/2015 depositata in data 22 settembre 2015

Giudice delegato: Dott.ssa Caterina Macchi

Curatore: dott.Andrea Giongo

Coadiutore del Curatore: avv. Alberto Redeghieri Baroni

Comitato dei creditori: non costituito

per i seguenti motivi:

- con sentenza n. [REDACTED] depositata in data [REDACTED] il Tribunale di Milano ha dichiarato il fallimento di [REDACTED] socia accomandante della [REDACTED] dichiarata fallita con sentenza n. [REDACTED] [REDACTED]
- l'attivo fallimentare era composto da quote indivise di beni immobili di varia tipologia, che la socia fallita aveva in comproprietà con il fratello, signor [REDACTED] [REDACTED] e con la madre, [REDACTED] di poi deceduta con conseguente accettazione di eredità beneficiata da parte del fallimento;
- con perizia del 14 novembre 2023 asseverata in data 18 gennaio 2024, il perito nominato dalla Procedura, Praxi S.p.A., ha valutato sia le quote dei condividenti sia gli immobili nella loro interezza (**all. 2**);
- in data 26 febbraio 2024 è stato stipulato l'atto di divisione degli immobili in comproprietà (**all. 3**), già debitamente autorizzato dal G.D., a seguito del quale il Fallimento è divenuto pieno proprietario, senza pagamento di conguagli, dei seguenti immobili:
 - (i) terreno edificabile sito in Arluno (MI), Corso Papa Giovanni XXIII, costituito da due appezzamenti di terreno contigui in fregio al corso individuati catastalmente



come segue: *Foglio 10, particella 1063, seminativo irriguo, classe 1, ha 00.07.10, R.D. € 6,53, R.A. € 5,87 e Foglio 10, particella 1134, seminativo irriguo, classe 1, ha 00.07.20, R.D. € 6,62, R.A. € 5.95, stimato in complessivi € 299.715,00;*

(ii) magazzini siti in Arluno (MI), Corso Papa Giovanni XXIII n. 40, così individuati catastalmente: *Foglio 10, particella 407, subalterno 1, piano T, categoria C/2, classe 4, cons. mq 36 - sup. cat. mq 38 - R.C. € 83,67, stimati in € 11.400,00;*

(iii) box sito in Arluno (MI), Corso Papa Giovanni XXIII n. 40, così individuato catastalmente: *Foglio 10, particella 407, subalterno 2, piano T, categoria C/6, classe 3, cons. mq 22 - sup. cat. mq 22 - R.C. € 77,26, stimato in € 11.000,00;*

(iv) ex uffici siti in Arluno (MI), Corso Papa Giovanni XXIII n. 40, così individuati catastalmente: *Foglio 10, particella 407, subalterno 3, categoria A/10, classe 1, cons. vani 2,5 - sup. mq 38 - R.C. € 703,67, stimati in € 30.400,00;*

(v) ex laboratori siti in Arluno (MI), Corso Papa Giovanni XXIII n. 40, così individuati catastalmente: *Foglio 10, particella 291, subalterno 701, piano T, categoria C/3, classe 4, cons. mq. 443 - sup. cat. mq 550 - R.C. € 1.212,59 e Foglio 10, particella 291, subalterno 702, piano T, categoria A/10, classe 1, cons. vani 3,0, sup. cat. mq. 51, R.C. € 844,41 (unità derivate a seguito della variazione per diversa distribuzione degli spazi interni in data 26 luglio 2023 pratica MI035619 in atti dal 27 luglio 2023 n. 315619.1/2023 che ha soppresso la porzione immobiliare già rappresenta con la particella 291 priva di subalterni), stimati complessivamente in € 195.600,00;*

(vi) tettoia aperta sita in Arluno (MI), Corso Papa Giovanni XXIII, n. 36, così individuata catastalmente: *Foglio 10, particella 406, piano T, categoria C/7, cons. mq. 42 - sup. cat. mq. 42, R.C. € 58,57, stimata in € 4.200,00;*



(vii) 1/2 area urbana (strada privata con diritto di passo pedonale e carraio a favore di terzi) sita in Arluno (MI), Corso Papa Giovanni XXIII s.c., in comproprietà con un altro soggetto, così catastalmente individuata: *Foglio 10, particella 980, categoria F/1 ma. 120, stimata in € 1.200,00*;

- pertanto, il Fallimento può ora procedere alla liquidazione degli immobili di piena proprietà in parola;
- si ritiene opportuno procedere alla vendita dei predetti immobili in due lotti separati, in particolare:

A) Lotto 1: terreno edificabile di cui al precedente punto (i), con prezzo base di perizia pari ad € 299.715,00

B) Lotto 2: immobili di cui ai precedenti punti (ii), (iii), (iv), (v), (vi) e (vii), con prezzo base di perizia pari ad € 253.800,00

- a parziale modifica, per quanto possa occorrere, del programma di liquidazione¹, alla luce degli avvenimenti successivi alla sua ormai lontana approvazione e considerate le attuali e più efficienti prassi liquidatorie, il sottoscritto a ritenere opportuno alienare i predetti immobili, ai sensi dell'art. 107, 1° comma L.F., affidando l'incarico ad un commissionario, individuato nella SIVAG S.p.A., che agevolmente e più proficuamente può gestire la vendita e le visite agli immobili;
- più dettagliatamente, la vendita verrà effettuata in conformità a quanto previsto dalla Circolare di Sezione aggiornata al 24 marzo 2021 e come da condizioni allegate (cfr. all. 1) che si riassumono qui di seguito:

- la vendita sarà effettuata con asta sincrona mista;

¹ Nel programma di liquidazione il curatore aveva previsto la “*vendita presso il proprio studio seguendo le condizioni generali di vendita vigenti presso codesta sezione*”, da intendersi appunto superate. Va anche tenuto altresì conto il più elevato valore dei beni, atteso il fatto che, a seguito della successione della madre della socia fallita e giusta accettazione beneficiata di eredità, la quota del fallimento si è accresciuta da [REDACTED]



- • il prezzo di vendita sarà quello indicato nella perizia di stima con ribassi via via del 25%, richiamandosi sul punto la circolare di sezione;
 - l'aggiudicazione sarà definitiva e non saranno prese in considerazione successive offerte in aumento, salvo quanto previsto dall'art. 108, 1° comma L.F.;
 - pagamento del saldo prezzo ed oneri tributari entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione, fatta salva la possibilità per l'aggiudicatario di prorogare detto termine di mesi 2 o 4 (secondo le condizioni indicate nell'avviso di vendita), previa comunicazione da inviare entro 10 giorni dalla scadenza del termine e previo pagamento di ulteriore cauzione del 10% del prezzo di aggiudicazione nonché degli interessi maturandi al tasso legale maggiorato del 2%);
 - ogni esperimento d'asta sarà preceduto da idonea pubblicità legale come prevista dalla Circolare del marzo 2021, da effettuarsi almeno quarantacinque giorni prima del termine per deposito delle offerte;
 - la SIVAG si occuperà della gestione della raccolta delle manifestazioni di interesse e delle visite *in loco* dei potenziali acquirenti, nonché della gestione della vendita sul PVP e della redazione dei report di vendita;
- i costi a carico della Procedura, sono:
 - il contributo per la pubblicazione sul PVP di € 100,00 a lotto per ogni esperimento di vendita;
 - le spese per l'affitto della sala aste presso la sede della SIVAG in Segrate (MI), pari ad € 5+IVA per lotto (in caso di invenduto) o ad € 20+IVA per lotto (in caso di aggiudicazione);



- le spese di pubblicità legale di secondo livello di € 200,00 oltre IVA a lotto e per ogni esperimento di vendita (come da pacchetto convenzionato con il Tribunale di Milano);
- sono, invece, posti a carico dell'aggiudicatario i seguenti costi:
 - diritti d'asta, oltre oneri di legge, in aggiunta al prezzo di aggiudicazione, nella misura del 3,3% +IVA sul valore di aggiudicazione del bene (scaglione da € 150.000 ad € 300.000) o del 4,4% +IVA sempre sul valore di aggiudicazione del bene (scaglione da € 100.000 ad € 150.000), con un minimo di € 450,00 + IVA;
 - la proprietà del bene verrà trasferita all'aggiudicatario con atto pubblico notarile, le cui spese sono a carico della Procedura, a seguito dell'integrale versamento del prezzo e dell'importo dovuto per le imposte;
- altresì, saranno a carico del Fallimento anche le spese di trascrizione dell'atto e quelle per la cancellazione dei gravami

Con osservanza.

Si allegano:

- 1) condizioni di vendita della SIVAG S.p.A.;
- 2) perizia giurata Praxi S.p.A. del 14 novembre 2023;
- 3) certificazione di avvenuta stipulazione

Milano, 1° marzo 2024

Il coadiutore del Curatore
avv. Alberto Redeghieri Baroni

