



TRIBUNALE DI MILANO

Sezione Seconda Civile

Fallimento **Iciese s.r.l. in liquidazione**

n. 236/2018 R.G.

sentenza n. 244 in data 26 marzo 2018

Giudice delegato dott.ssa Vincenza Agnese

Curatore avv. Salvatore Sanzo

Comitato Creditori non costituito

P.E.C. f236.2018milano@pec.fallimenti.it

INTEGRAZIONE
P.D.L.

* * *

**INTEGRAZIONE/MODIFICA AL
PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE**

* * *

1.- *Premessa*

In conseguenza del contenzioso che ha interessato parte del patrimonio immobiliare della società fallita e delle complesse problematiche ambientali insorte, sin dalla pendenza del concordato si è registrata una notevole difficoltà nella liquidazione dei beni immobili¹, descritti nel programma di liquidazione già in atti (doc. n. 1).

All'esito di un confronto con gli enti interessati (e in particolar modo con il Comune di Arquata Scrivia) si è alla fine ipotizzato un

¹ La società fallita è proprietaria di un compendio immobiliare, situato nel Comune di Arquata Scrivia (AL) in via XXV Aprile n. 51, costituito dall'opificio industriale ove veniva svolta l'attività di produzione, da un edificio limitrofo adibito ad alloggi del personale, da un terreno adibito a discarica e da un complesso residenziale disabitato denominato Villa Ghigliotti.



percorso che, a fronte del trasferimento a terzi dei beni, potesse comportare in capo ai medesimi l'assunzione degli interventi di bonifica e di messa in sicurezza ambientale degli immobili.

A seguito di diverse interlocuzioni avute con un soggetto interessato ad una parte dell'area, è finalmente pervenuta al Curatore un'offerta irrevocabile d'acquisto (doc. n. 2) da parte

per l'importo di € 30.000,00 per gli immobili già descritti nel programma di liquidazione in atti (doc. n. 1).

Con la predetta proposta, l'offerente *"assume espressamente l'obbligo, in caso di perfezionamento del relativo contratto definitivo, di procedere alla messa in sicurezza, bonifica, riparazione e/o ripristino dei siti oggetto di trasferimento, in perfetto ossequio alle vigenti disposizioni normative in materia, ivi incluso il D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., e alle prescrizioni degli Enti preposti, a propria cura e spese e con integrale liberazione del Fallimento da ogni responsabilità al riguardo. A tal fine, la proponente procederà a formalizzare l'accollo dei relativi oneri con gli Enti preposti procedendo altresì, se consentito dagli Enti stessi, alla contestuale formale e piena liberazione del Fallimento da tutte le connesse passività ambientali fermo restando, in ogni caso, l'obbligo della proponente di manlevare e tenere indenne il Fallimento da eventuali conseguenze pregiudizievoli, in qualunque modo connesse allo stato dei luoghi. In caso di mancata espressa liberazione del Fallimento, da parte degli Enti preposti, la proponente, in aggiunta a quanto sopra, sin da ora si obbliga a prestare idonea garanzia per l'esecuzione delle attività e delle opere di bonifica, nell'ammontare e con le modalità che saranno determinate secondo le vigenti previsioni normative e di intesa con gli Enti preposti, per assicurare il compimento delle opere di bonifica, messa in sicurezza, riparazione e/o ripristino*



eventualmente necessarie. Di queste obbligazioni si è tenuto conto nella determinazione del prezzo offerto" (doc. n. 2).

Il complesso residenziale disabitato denominato Villa Ghigliotti, invece, è stato espressamente escluso dalla manifestazione d'interesse pervenuta.

A seguito del deposito del programma di liquidazione, l'Ill.mo Giudice delegato ha richiesto un aggiornamento dei valori dei beni immobili della società fallita e la conseguente valutazione di congruità dell'offerta di acquisto ricevuta, che, come detto, contempla l'assunzione degli interventi di bonifica e di messa in sicurezza ambientale dell'area, sulla base della quale si era chiesto in precedenza di avviare la procedura competitiva (doc. n. 3).

E' opportuno ora integrare il programma di liquidazione all'esito delle attività svolte.

2.- Stima attuale dei beni immobili

In data 15 febbraio 2024 il geom. Maurizio Rossini, incaricato dalla procedura, ha depositato la revisione della perizia di stima dei predetti immobili (doc. n. 4). Il perito, dopo approfondite riflessioni espresse nel predetto elaborato:

- ha ridimensionato i valori contenuti nella perizia redatta in precedenza dal geom. Roberto Priano;
- ha ritenuto privi di valore:
 - ✓ i fabbricati, censiti con mappale 354 (che sorgono all'interno dell'area in cui si trovano i rifiuti interrati), a causa degli alti costi di bonifica;
 - ✓ la discarica, che occupa i mappali n. 137, 163, 164, 165, 166, 167, 169, 170 del catasto dei terreni, a causa degli ingenti



oneri monetari relativi alla manutenzione che graveranno su di essa per un periodo di ventisei anni;

- ha stimato il valore teorico di tutti gli edifici, con le relative aree scoperte, censite con la particella 345 (che si trovano sul lato nord della via XXV Aprile) pari ad € 105.813,30: tuttavia **ha ritenuto congrua l'offerta di acquisto** degli immobili² formulata da **pari ad € 30.000,00** valorizzando il fatto che (i) vi sono le più volte menzionate problematiche ambientali (per le quali ogni acquirente sarebbe responsabile) che rendono poco appetibile il bene; (ii) la celebrazione di molteplici aste deserte dilaterrebbe i tempi di liquidazione e i costi connessi;
- ha stimato l'attuale valore di mercato del complesso residenziale denominato Villa Ghigliotti pari ad **€ 42.000,00**.

3.- Vendita dei beni immobili

Alla luce di quanto sopra, sono stati individuati due distinti lotti: lotto 1 "complesso ad uso produttivo e discarica" e lotto 2 "Villa Ghigliotti".

Il sottoscritto intende chiedere l'autorizzazione a procedere alla vendita del compendio immobiliare mediante **asta analogica** presso lo Studio del Curatore, secondo le previsioni di cui all'art. 107, 1° comma, L. Fall. e della circolare sulle vendite immobiliari vigente presso il Tribunale di Milano, suddividendo la procedura di vendita nei seguenti lotti:

² Con esclusione del lotto rappresentato dalla Villa Ghigliotti.



Lotto 1 – complesso ad uso produttivo e discarica

EX LOTTO A³
CATASTO TERRENI
Foglio 12 mappale 354 di mq. 17.420 – Ente Urbano (privo di valore)
CATASTO FABBRICATI
Foglio 12 mappale 345 – D/1– Rendita catastale € 41.703,00
EX LOTTO B
CATASTO TERRENI
Foglio 12 mappale 345 di mq. 15.310 – Ente Urbano
CATASTO FABBRICATI
Foglio 12 mappale 345 subalterno 3 – A/3 classe U vani 7,5 – Rendita catastale € 406,71
Foglio 12 mappale 345 subalterno 4 – A/3 classe U vani 11 – Rendita catastale € 596,51
Foglio 12 mappale 345 subalterno 5 – A/3 classe U vani 8 – Rendita catastale € 433,82
Foglio 12 mappale 345 subalterno 8 – D/1 – Rendita catastale € 29.993,00
Resta all'interno del LOTTO B la cabina elettrica ENEL DISTRIBUZIONE
Foglio 12 mappale 345 subalterno 7 – D/1
Di cui ENEL DISTRIBUZIONE DETIENE IL DIRITTO DI SUPERFICIE
Resta compreso del LOTTO B il BENE COMUNE NON CENSIBILE
Foglio 12 mappale 345 subalterno 1 VANO scale comune ai subalterni 3 – 4 – 5 – 8
EX LOTTO DISCARICA NUOVA (interamente privo di valore)
CATASTO TERRENI
Foglio 12 mappale 137 di mq. 6.950 – Corte
Foglio 12 mappale 163 di mq. 220 – Ente urbano
Foglio 12 mappale 164 di mq. 140 – Ente urbano
Foglio 12 mappale 165 di mq. 530 - Corte
Foglio 12 mappale 166 di mq. 710 – Bosco ceduo
Foglio 12 mappale 167 di mq. 45 – Ente urbano
Foglio 12 mappale 169 di mq. 4.810 – Prato Irriguo
Foglio 12 mappale 170 di mq. 4.050 - Seminativo
CATASTO FABBRICATI
Foglio 12 mappale 163 subalterno 1 – area urbana di mq. 220
Foglio 12 mappale 164 subalterno 5 – area urbana di mq. 140
Foglio 12 mappale 167 subalterno 3 – area urbana di mq. 45

Si chiede di procedere ad una vendita competitiva analogica di tale complesso immobiliare, oggetto della manifestazione d'interesse pervenuta, assumendo quale prezzo base l'importo offerto pari ad **€ 30.000,00 con l'assunzione dell'impegno da parte della**

³ Immobili ricostruiti sulla base dei lotti identificati nell'ultimo prospetto redatto dal geom. Priano. La situazione catastale ed urbanistica dei cespiti é stata successivamente confermata dal geom. Rossini.



proponente *“in caso di perfezionamento del relativo contratto definitivo, di procedere alla messa in sicurezza, bonifica, riparazione e/o ripristino dei siti oggetto di trasferimento, in perfetto ossequio alle vigenti disposizioni normative in materia, ivi incluso il D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., e alle prescrizioni degli Enti preposti, a propria cura e spese e con integrale liberazione del Fallimento da ogni responsabilità al riguardo. A tal fine, la proponente procederà a formalizzare l'accollo dei relativi oneri con gli Enti preposti procedendo altresì, se consentito dagli Enti stessi, alla contestuale formale e piena liberazione del Fallimento da tutte le connesse passività ambientali fermo restando, in ogni caso, l'obbligo della proponente di manlevare e tenere indenne il Fallimento da eventuali conseguenze pregiudizievoli, in qualunque modo connesse allo stato dei luoghi. In caso di mancata espressa liberazione del Fallimento, da parte degli Enti preposti, la proponente, in aggiunta a quanto sopra, sin da ora si obbliga a prestare idonea garanzia per l'esecuzione delle attività e delle opere di bonifica, nell'ammontare e con le modalità che saranno determinate secondo le vigenti previsioni normative e di intesa con gli Enti preposti, per assicurare il compimento delle opere di bonifica, messa in sicurezza, riparazione e/o ripristino eventualmente necessarie”.*

Lotto 2 – Villa Ghiotti

	FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	NATURA
CATASTO FABBRICATI	12	134 graffato con 135 e 136	-	A7 - abitazione in villini
CATASTO TERRENI	12	134	-	EU - ente urbano
	12	135	-	EU - ente urbano
	12	136	-	EU - ente urbano
	12	206	-	T - terreno



Il sottoscritto intende procedere ad una vendita competitiva analogica del compendio indicato assumendo quale prezzo base il valore stimato nella revisione di perizia agli atti pari ad **€ 42.000,00** e chiede di essere autorizzato ad esperire tre tentativi di vendita del lotto descritto con eventuale abbattimento pari al 25% per ogni tornata d'asta successiva.

È intenzione dello scrivente affidare l'incarico per l'espletamento delle sole **pubblicità di legge** - mediante pubblicazione dell'avviso di vendita dei due lotti sul Portale delle Vendite Pubbliche e sui principali siti di aste - alla società **Astebook s.r.l.** che ha trasmesso il proprio preventivo (doc. n. 5) che prevede per ogni lotto:

- il costo di € 450,00 (oltre IVA al 22%) quale compenso per la pubblicazione;
- il costo di € 100,00 per contributo per la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche (per ogni singolo esperimento).

* * *

Alla luce di quanto sopra esposto, lo scrivente

CHIEDE

all'Ill.mo Giudice Delegato di essere autorizzato:

- a procedere alla vendita del compendio immobiliare mediante asta analogica presso lo Studio del Curatore, secondo le previsioni di cui all'art. 107, 1° comma, L. Fall. suddividendo la procedura di vendita nei due distinti lotti:
 - **lotto 1 - prezzo base € 30.000,00** (sulla base dell'offerta ricevuta) **con l'assunzione dell'impegno da parte della proponente** *"in caso di perfezionamento del relativo contratto definitivo, **di procedere alla messa in***



sicurezza, bonifica, riparazione e/o ripristino dei siti oggetto di trasferimento, in perfetto ossequio alle vigenti disposizioni normative in materia, ivi incluso il D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., e alle prescrizioni degli Enti preposti, **a propria cura e spese e con integrale liberazione del Fallimento da ogni responsabilità al riguardo**. A tal fine, la proponente procederà a formalizzare l'accollo dei relativi oneri con gli Enti preposti procedendo altresì, se consentito dagli Enti stessi, alla contestuale formale e piena liberazione del Fallimento da tutte le connesse passività ambientali fermo restando, in ogni caso, l'obbligo della proponente di manlevare e tenere indenne il Fallimento da eventuali conseguenze pregiudizievoli, in qualunque modo connesse allo stato dei luoghi. In caso di mancata espressa liberazione del Fallimento, da parte degli Enti preposti, la proponente, in aggiunta a quanto sopra, sin da ora si obbliga a prestare idonea garanzia per l'esecuzione delle attività e delle opere di bonifica, nell'ammontare e con le modalità che saranno determinate secondo le vigenti previsioni normative e di intesa con gli Enti preposti, per assicurare il compimento delle opere di bonifica, messa in sicurezza, riparazione e/o ripristino eventualmente necessarie" e con rilanci pari ad € 1.000,00;

- **lotto 2 – prezzo base € 42.000,00** (indicato nella revisione della perizia di stima agli atti) con rilanci pari ad



€ 1.000,00, con previsione di tre tentativi di vendita e con eventuale abbattimento pari al 25% per ogni tornata d'asta successiva;

- a nominare ai sensi dell'art. 104 *ter*, 4° comma, L. Fall. la società Astebook s.r.l., in persona del legale rappresentante dott. Paolo Fancoli (C.F. FNCPLA78H25E507L), per lo svolgimento di tutte le attività di pubblicazione della vendita telematica dei due lotti, e dunque, accettando il relativo preventivo.

Il Curatore si riserva di integrare il programma di liquidazione, sulla base di quanto dovesse ulteriormente emergere nel prosieguo di questa Procedura.

Si depositano, in copia, i seguenti documenti:

1. programma di liquidazione;
2. offerta d'acquisto
3. provvedimento del Giudice delegato;
4. revisione della perizia di stima redatta dal geom. Rossini;
5. preventivo Astebook s.r.l..

Milano, 8 marzo 2024.

Il Curatore

Salvatore Sanzo

