

TRIBUNALE DI MILANO

n. 135/2024

SEZIONE LIQUIDAZIONI GIUDIZIALI

Liquidazione Giudiziale: RO.SE. s.r.l.

Giudice Delegato: Dott. Francesco Pipicelli

Curatore: Dott. Piero Canevelli

* * * * *

Atto n. 12

Anno 2024

* * * * *

**PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE EX ART. 213 CCII
MODIFICATO A SEGUITO DI INVITO DEL G.D.**

* * * * *

Ill.mo Signor Giudice Delegato, il curatore a mente dell'art. 213, primo comma, CCII

premessò

1. che il 02.07.2024 lo scrivente sottoponeva alla S.V. il programma di liquidazione per la sua approvazione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 140, quarto comma, CCII, non essendo stato possibile costituire il comitato dei creditori;
2. che con provvedimento 04.07.2024 (**all. 1**) la S.V., rilevato che ancora non risultava depositata la perizia di stima degli immobili da parte del geom. Luca Mutti lo invitava a modificarlo "...a seguito del deposito della perizia di stima..." se del caso riferendo l'esistenza di "...giustificate ragioni relative alla natura, stato ed ubicazione dell'immobile che giustifichino tuttavia nel caso concreto la vendita sincrona mista...";
3. che ieri il Geom. Mutti ha depositato le sue relazioni di stima, la cui redazione e collazione è stata ritardata dal tardivo rilascio da parte della locale amministrazione dei documenti relativi agli immobili;

ripropone

alla S.V. il suo programma di liquidazione, di fatto invariato nei suoi capitoli e meglio precisato nel capitolo 2 relativo ai criteri ed alle modalità della liquidazione dei beni immobili



2. Criteri e modalità della liquidazione dei beni immobili.

La debitrice possiede, in Comune di Fagnano Olona (VA) in Via Trento nn. 28/30 le seguenti unità immobiliari, tutte ipotecate a favore di Equitalia:

1. un appartamento censito al foglio 8, mappale 10229 subalterno 3, Via Trento n. 30, piano T-S1, categoria A/4, classe 4, vani 6, sup.cat. totale mq. 90, rendita € 495,80;
2. un locale ad uso deposito censito al foglio 8, mappale 10229 subalterno 8, Via Trento n. 28, piano S1, categoria C/2, classe 6, mq. 29, sup.cat. totale mq. 34, rendita € 31,45;
3. un locale ad uso deposito censito al foglio 8, mappale 10229 subalterno 503, Via Trento n. 28, piano S1, categoria C/2, classe 6, mq. 60, sup.cat. totale mq. 66, rendita € 65,07;
4. un box ad uso autorimessa censito al foglio 8, mappale 10229 subalterno 14, Via Trento n. 28, piano S1, categoria C/6, classe 6, mq. 16, sup.cat. totale mq. 17, rendita € 38,84;
5. un posto auto censito al foglio 8, mappale 10229 subalterno 17, Via Trento n. 28, piano T, categoria C/6, classe 2, mq. 12, sup.cat. totale mq. 12, rendita € 14,87.

Per la stima degli immobili era già stato il geom. Luca Mutti, che il 24.09.2024 ha comunicato alla curatela di aver ultimato e depositato le sue due perizie di stima (una per l'appartamento ed il box e l'altra per i depositi ed il posto auto) trasmettendogliene copia.

Il geom. Mutti ha accertato che i beni hanno valori di stima veramente contenuti e che si trovano in una piccola palazzina priva di amministratore e gestita direttamente dagli occupanti, sita in zona semiperiferica di Fagnano Olona e con caratteristiche di tipo popolare.

In particolare l'appartamento non è ancora finito mancando di pavimentazioni ed impianti ed i due depositi sono locali anch'essi al rustico e con difformità e quindi i cespiti sono stati valutati rispettivamente l'appartamento € 51.050,00, il box € 5.000,00, il primo deposito € 18.600,00, il secondo deposito € 9.900,00 e il posto auto € 1.500,00.

Per le loro caratteristiche i beni (ed in particolare i depositi) non potranno che interessare a persone che già abitano nella palazzina ed in tal senso lo scrivente ha già ricevuto un concreto interessamento (**all. 3**) dalla...moglie del custode.

Gli occupanti le altre unità immobiliare e la signora che ha scritto al curatore (ed in genere, per quanto si è potuto capire, i soggetti del circondario) non sono però soggetti con un elevato grado di istruzione e, certamente, non sono usi a partecipare a procedure giudiziarie.

² Suddivise in due conti collegati: materie prime conto rimanenze e semilavorati conto rimanenze.



Il curatore ritiene quindi che, nel caso di specie, viste le caratteristiche dei beni e l'utenza che potrebbe essere loro interessata la partecipazione ad una vendita telematica pura potrebbe o scoraggiarli tout court o metterli in grande difficoltà operative, inducendoli a commettere errori sia in fase di iscrizione al PVP che di partecipazione da remoto.

Più consona al tipo di cespiti ed alle persone potenzialmente interessate sarebbe invece una vendita sincrona mista, alla quale questi interessati potrebbero partecipare di persona, depositando offerte cartacee con cauzione in assegni, e seguendo personalmente e non da remoto l'andamento della eventuale gara, per così dire venendo "tranquillizzati" sullo svolgimento delle operazioni.

Per tali motivi, che nel caso di specie a suo avviso integrano ragioni valide per giustificare la non adozione di un vendita in modalità telematica, il curatore conferma la sua intenzione di adottare come modalità di liquidazione una procedura competitiva ai sensi dell'art. 216 CCII partendo dai rispettivi prezzi di stima (da ribassarsi in caso di successivi esperimenti) con modalità telematica con asta sincrona mista senza incanto come previsto dal DM 32/2015, secondo le condizioni descritte nell'unito prospetto (**all. 4**) così riepilogabili per sommi capi: oneri notarili di trasferimento, da effettuarsi con atto notarile, a carico della procedura, diritti d'asta a carico dell'aggiudicatario mentre a carico della liquidazione giudiziale resteranno i diritti del Portale delle Vendite Pubbliche, le spese di pubblicità e l'affitto della sala aste.

Per quanto attiene alla detta procedura lo scrivente conferma altresì la sua intenzione – vagliate altre possibilità di altri gestori - di avvalersi nel caso di specie dell'operatore specializzato Sivag s.p.a., autorizzato per l'esecuzione delle vendite giudiziarie con concessione ministeriale DM 16.11.1994 nonché gestore delle vendite telematiche con aut. n. 14 del 05.01.2018 per i seguenti motivi:

1. Sivag s.p.a. è uno dei principali operatori nel comparto delle vendite di beni concorsuali ed ha una vasta notorietà³, che al momento non risultano avere altri concorrenti. La scelta del curatore è quindi dettata dalla volontà di sfruttare i più efficaci mezzi di pubblicità sul territorio e on line del concessionario;
2. ed infatti, per la notorietà del nome di Sivag, il suo sito internet ha un vastissimo seguito, ed è in grado di diffondere con notevole penetrazione pubblicitaria la sua attività venendo quotidianamente seguito da una vasta platea di interessati che consultano i files delle vendite mobiliari ed immobiliari. Il che aumenta, rispetto ad altri gestori, le possibilità che gli immobili di RO.SE. vengano "visti" invogliando altri interessati;
3. le condizioni praticate da altri operatori, che hanno prospettato alla curatela ribassi nelle commissioni, non sono tali di per sé da giustificare nel caso di specie un affidamento dell'incarico ad altro operatore. E questo perché, essendo riferibili a valori di aggiudicazione che saranno certamente di poca portata, avranno tutt'al più un impatto di poche centinaia di euro e quindi non saranno tali da...scoraggiare eventuali interessati. Non solo, ma potrebbero al contrario sortire l'effetto contrario per la massa dei creditori. In altre parole chi scrive

³ E' proprio di ieri, tra l'altro un ampio articolo sul Corriere della Sera che parla di Sivag.



ritiene che nel caso di specie, *absit iniuria verbis*, sia preferibile per la massa affidarsi ad un soggetto che è certamente in grado di invogliare una maggior partecipazione alla vendita piuttosto che rivolgersi ad un soggetto che questa partecipazione non è in grado di assicurarla, ipotizzando che una riduzione della commissione a carico degli aggiudicatari che si concretizzerebbe in un risparmio di poche centinaia di euro sia tale da far aumentare la platea dei partecipanti;

4. le esperienze personali avute da questo curatore con Sivag – che ha sempre e profittevolmente venduto tutti i cespiti mobiliari ed immobiliari ad essa affidati – consentono allo scrivente di affermare la sua piena fiducia nel detto concessionario e nelle modalità con la quali svolge l'incarico, in ispecie dal lato della visione dei beni, degli accessi differenziati degli interessati, della immediata riproposizione degli esperimenti in caso di vendite deserte e via dicendo. Quindi, in conclusione, e sempre *absit iniuria verbis* chi scrive preferisce rivolgersi, considerati oltre tutto i connotati di questi singoli cespiti, ad un operatore che ben conosce e del quale si fida piuttosto che rivolgersi altrove.

Per quanto attiene al termine di inizio della liquidazione è intenzione della curatela avviare immediatamente, una volta ottenuta l'approvazione del programma di liquidazione, e compatibilmente con i termini di legge per le pubblicità, un primo esperimento di vendita telematico, auspicabilmente già nel prossimo mese di ottobre e, nel caso di mancata aggiudicazione di uno o più lotti, far seguire entro il termine di 90 giorni ulteriori esperimenti in sequenza con progressivi ribassi.





Tutto quanto sopra premesso ed esposto lo scrivente, rassegnato il suesteso programma di liquidazione modificato a norma dell'art. 213, primo comma, CCII, rivolge alla S.V. rispettosamente
istanza

affinché Ella voglia, provvedendo in assenza del comitato dei creditori ai sensi e per gli affetti dell'art. 140, quarto comma, CCII, approvarlo.

Con osservanza.

Milano, 26 settembre 2024

(dott. Piero Canevelli)

Il Curatore

