

18/10/2024

**ISTANZA PER L'AUTORIZZAZIONE ALLA MODIFICA DELLE  
CONDIZIONI DI VENDITA DEGLI IMMOBILI SITI IN ARLUNO (MI)**

Illustrissimo Signor Giudice delegato,

il sottoscritto avv. Alberto Redeghieri Baroni, coadiutore del Curatore del Fallimento di seguito indicato, visti gli esiti negativi dei tre esperimenti di vendita attuati e tenuto altresì conto dell'esigenza di reperire al più presto un acquirente al fine di avviare le operazioni di chiusura della Procedura, aperta sin dal 2015,

**chiede**

che la S.V. voglia modificare le condizioni della vendita, già autorizzata con decreto del 4 marzo 2024, degli immobili siti in Arluno (MI), meglio descritti in motivazione, disponendo che al prossimo (4°) esperimento di vendita, ad oggi non ancora fissato:

- gli immobili vengano venduti in un unico lotto e al prezzo base di € 120.000,00, pari a circa il 60% in meno del prezzo base dell'ultima asta, andata deserta, e pari all'importo offerto da [REDACTED] con proposta irrevocabile d'acquisto, adeguatamente cauzionata [REDACTED]
- il saldo prezzo venga versato entro e non oltre il termine di 120 giorni dalla data di aggiudicazione, senza consentire all'aggiudicatario la facoltà di avvalersi di una proroga di 2/4 mesi.

\*\*\*

Fallimento: [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

Contributo unificato  
assolto in data  
19.12.2016



Coadiutore del Curatore: avv. Alberto Redeghieri Baroni

Comitato dei creditori: non costituito

\*\*\*

**motivi:**

- con decreto emesso in data 4 marzo 2024 (**all. 1**), la S.V. h autorizzato il Fallimento a vendere, con asta sincrona mista ed avvalendosi della SIVAG S.p.A. quale commissionario alla vendita, gli immobili siti in Arluno (MI) (che la socia fallita aveva in comproprietà con il fratello e che - a seguito di divisione stipulata in data 26 febbraio 2024 - sono divenuti di piena proprietà della Procedura) in n. 2 lotti con prezzo base di perizia pari, rispettivamente, ad € 299.715,00 per il lotto n. 1 costituito dal terreno edificabile ed € 253.800,00 per il lotto n. 2 costituito dagli immobili “artigianali/commerciali”;
- ad oggi, si sono celebrati n. 3 esperimenti di vendita, andati tutti deserti, in particolare:
  - (i) 1° asta in data 28 maggio 2024 con prezzo base di perizia pari ad € 299.715,00 (lotto 1-terreni) ed € 253.800,00 (lotto 2-fabbricati);
  - (ii) 2° asta in data 18 luglio 2024 con prezzo base ribassato del 25% e, quindi, pari ad € 224.786,25 (lotto 1-terreni) ed € 190.350,00 (lotto 2-fabbricati);
  - (iii) 3° asta in data 11 ottobre 2024 con prezzo del 2° esperimento ribassato del 25% e, quindi, pari ad € 168.589,69 (lotto 1-terreni) ed € 142.762,50 (lotto 2-fabbricati);
- in data 7 ottobre 2024, è pervenuta alla SIVAG una proposta irrevocabile di acquisto per complessivi € 120.000,00 per entrambi i lotti, [REDACTED] [REDACTED] adeguatamente cauzionata nella misura del 10% (€ 12.000,00) - all. 2; detta offerta risulta essere inferiore di circa il 60% del prezzo base dell’ultima asta;
- il sottoscritto ritiene opportuno effettuare il prossimo esperimento di vendita sulla base della proposta irrevocabile d’acquisto pervenuta alla Curatela (ancorché







- di seguito, si riepilogano dunque le principali condizioni per il nuovo esperimento di vendita:
  - gli immobili saranno venduti in un unico lotto (non più in n. 2 lotti) con prezzo base pari ad € 120.000,00;
  - la vendita sarà effettuata con asta sincrona mista;
  - l'aggiudicazione sarà definitiva e non saranno prese in considerazione successive offerte in aumento, salvo quanto previsto dall'art. 108, 1° comma L.F.;
  - il pagamento del saldo prezzo e oneri tributari avverrà entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione, senza facoltà per l'aggiudicatario di chiedere alcuna proroga;
  - l'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:
  - (i) il contributo per la pubblicazione sul PVP di € 100,00 a lotto per ogni esperimento di vendita;
  - (ii) 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);



(iii) 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:

(i) i diritti d'asta, oltre oneri di legge, in aggiunta al prezzo di aggiudicazione, come già autorizzati dal G.D. con decreto del 4 marzo 2024;

- 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) decreto di autorizzazione alla vendita del 4 marzo 2024;



Milano, 16 ottobre 2024

Il coadiutore del Curatore  
avv. Alberto Redeghieri Baroni



