

Avvocato Raffaella Palomba

TRIBUNALE DI MILANO
Sezione Liquidazioni Giudiziali

Liquidazione Giudiziale: **PRIMA LINEA S.N.C.** [REDACTED]

[REDACTED]
n° **59** anno: **2024**

Giudice Delegato: **Dott. Luca Giani**

Curatore: **Avv. Raffaella Palomba**

lg59.2024milano@pecliquidazionigiudiziali.it

**Istanza per l'autorizzazione alla vendita di beni immobili mediante
commissionaria Sivag S.p.A. in conformità al programma di liquidazione
(ex art. 213, comma 7, e 216, comma 2, CCII)**

Ill.mo Signor Giudice Delegato,

la sottoscritta Avv. Raffaella Palomba, Curatore della Liquidazione giudiziale di Primalinea S.n.c. di Sartorelli William & C. (*breviter* "**Primalinea**"), espone quanto segue.

Premesso che:

1. In data 22 maggio 2024, l'esponente depositava il programma di liquidazione *ex art. 213 CCII*¹, che veniva redatto in attesa del deposito della relazione di stima immobiliare.
2. Non essendo costituito il Comitato dei Creditori, il Signor Giudice Delegato con provvedimento 3 giugno 2024² approvava il programma di liquidazione riservando l'autorizzazione dei singoli atti esecutivi al deposito delle successive istanze.
3. Nella Procedura è ricaduto un immobile [REDACTED]
[REDACTED] sito Busto Garolfo (Milano), in via G. Mazzini 30, ang. Via Abbazia, sito

¹ **doc. 1** - programma di liquidazione.

² **doc. 2** - provvedimento di approvazione del programma di liquidazione.



all'interno del "Condominio Abbazia", composto da un appartamento con annessa cantina al piano terraneo e box auto con la seguente identificazione catastale:

1) appartamento e cantina: foglio 18, mappale 507, sub. 22, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, sup. catastale P3/S1, r.c. € 582,31;

2) box auto: foglio 18, mappale 507, sub. 309, cat. C/6, classe 4, consistenza 20 mq, sub catastale S1, r.c. € 44,42.

4. Nel programma di liquidazione, la scrivente prevedeva la liquidazione dei predetti immobili mediante vendita competitiva con modalità telematica a mezzo commissario di vendita con incarico da affidarsi a Sivag S.p.A. Istituto Vendite Giudiziarie (*breviter* "Sivag"), iscritta al Registro Gestori Vendite Telematiche del Ministero della Giustizia, con sede in Segrate (Milano), via Milano n. 10 e part. Iva n. 10706780151, in persona del legale rappresentante p.t., [REDACTED] [REDACTED] previa stima da parte del perito Architetto Yael Anati.

5. Come risulta dalla relazione notarile del Notaio dott. Giuseppe Nunziata del 24 settembre 2024³, sugli immobili risulta trascritta, oltre alla sentenza di apertura della liquidazione giudiziaria:

1) ipoteca volontaria iscritta il 2 agosto 2000 ai nn. 79766/23310 per capitale di Lire 250.000.000, Totale Lire 500.000.000 in favore di Cariplo-Cassa Di Risparmio Delle Province Lombarde, giusta atto rep. 6453 Notaio Fresca Fantoni Carla del 1 agosto 2000, rinnovata con iscrizione in data 27 luglio 2020 ai nn. 78177/14427 per capitale euro 129.114,22 Totale euro 258.228,45 in favore di Intesa Sanpaolo S.p.A.;

2) ipoteca volontaria iscritta il 15 aprile 2014 ai nn. 33582/5225 per capitale Euro 115.000,00, Totale Euro 230.000 in favore di Banco di Desio e della Brianza S.p.A. giusta atto rep. 70317/22929 Notaio Gavosto Franco del 9 aprile 2014.

6. Successivamente, in data 2 ottobre 2024⁴ il perito Arch. Yael Anati depositava la perizia di stima attribuendo agli immobili, accorpati in un unico lotto, il valore di stima di Euro 75.000,00, anche in considerazione del fatto che essi risultano occupati senza titolo [REDACTED]
[REDACTED]

³ **doc. 3** - relazione notarile ex art. 567 c.p.c.

⁴ **doc. 4** - perizia di stima dell'immobile dell'Architetto Anati.



7. Le modalità di vendita sono quelle previste dalla circolare del 24 marzo 2021⁵ e dalla proposta contrattuale di Sivag⁶, da intendersi qui interamente richiamate, i cui punti salienti sono:

- la vendita verrà effettuata nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili, con tutti i relativi diritti e obblighi di legge;
- la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, la mancanza di qualità o la difformità della cosa venduta, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi tenuto conto di ciò nella valutazione dei beni;
- gli immobili saranno venduti liberi da eventuali iscrizioni ipotecarie e da altre formalità pregiudizievoli e l'atto di trasferimento e la trascrizione dell'ordine del G.D. di cancellazione dei gravami di cui all'art. 217, comma 2, CCII avverrà a cura della Procedura e, in deroga a quanto previsto dalla Circolare, a carico dell'aggiudicatario;
- i diritti d'asta da porre interamente a carico dell'aggiudicatario sono riportati nella seguente tabella:

| valori base d'asta da € | a € | diritti |
|-------------------------|-------------------|-----------------------------|
| 0,00 | 20.000,00 | 8,8% + IVA (*) ⁷ |
| 20.000,01 | 50.000,00 | 7,7% + IVA |
| 50.000,01 | 100.000,00 | 5,5% + IVA |
| 100.000,01 | 150.000,00 | 4,4% + IVA |
| 150.000,01 | 300.000,00 | 3,3% + IVA |
| 300.000,01 | 500.000,00 | 2,75% + IVA |
| 500.000,01 | 750.000,00 | 2,2% + IVA |
| 750.000,01 | 1.000.000,00 | 1,925% + IVA |
| 1.000.000,01 | 1.500.000,00 | 1,65% + IVA |
| 1.500.000,01 | 2.000.000,00 | 1,375% + IVA |
| 2.000.000,01 | 3.000.000,00 | 1,10% + IVA |
| Oltre 3.000.000,00 | | 0,825% + IVA |

- la pubblicità della vendita verrà effettuata almeno 45 giorni prima di ogni esperimento sul Portale delle vendite Pubbliche e sui siti internet <https://www.sivag.com>, <https://www.astagiudiziaria.com>, sul sito nazionale <https://pvp.giustizia.it> e su eventuali altri siti a discrezione di Sivag;
- il prezzo a base d'asta sarà quello indicato nella perizia di stima, via via ridotto di un quarto, in relazione a ciascun esperimento di vendita;

⁵ **doc. 5** - circolare del Tribunale di Milano del 24 marzo 2021.

⁶ **doc. 6** - proposta contrattuale di Sivag.



- le spese condominiali straordinarie, deliberate nell'assemblea condominiale del 24 maggio 2022, rateizzate in 10 anni, per le quali vi è un saldo debitorio [REDACTED] di Euro 9.465,12, verranno posta a carico dell'aggiudicatario in deroga a quanto previsto dal codice civile⁸;
- gli oneri fiscali sono a carico dell'acquirente/aggiudicatario;
- all'esito della gara telematica vi sarà un'aggiudicazione provvisoria e successivamente vi sarà la stipula dell'atto notarile di trasferimento della proprietà a seguito dell'avvenuto saldo del prezzo;
- il pagamento del prezzo e degli oneri tributari dovrà essere effettuato entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione (salvo quanto previsto al punto seguente);
- l'aggiudicatario, fino a 10 giorni prima della scadenza del termine massimo di cui al punto precedente, avrà facoltà (obbligandosi contestualmente - con comunicazione inviata al Curatore a mezzo PEC o raccomandata - a pagare sul prezzo residuo gli interessi maturandi al tasso legale maggiorato del 2%), di prorogare il termine del pagamento di due mesi previo versamento di un'ulteriore cauzione pari al 10% del prezzo di aggiudicazione;
- la visita degli immobili da parte dei soggetti interessati a cura ed opera della Commissionaria senza costi per la Procedura;
- la restituzione delle cauzioni ai partecipanti non aggiudicatari senza necessità di ulteriore autorizzazione;
- a seguito del pagamento del prezzo di aggiudicazione ed al relativo accredito sul c/c della procedura dello stesso, al netto dei costi sostenuti da Sivag per la pubblicità e per l'affitto della sala d'aste (per singolo lotto Euro 5 oltre iva in caso di invenduto ed Euro 20 oltre iva in caso di aggiudicazione), si procederà, previa apposita autorizzazione della S.V. Ill.ma, alla stipula dell'atto notarile di vendita. Per il trasferimento dei beni, gli onorari notarili, graveranno integralmente a carico dell'aggiudicatario, in deroga a quanto previsto dalla Circolare;
- per consentire l'operatività di Sivag in relazione agli adempimenti di cui sopra, l'autorizzazione prevede la nomina della stessa ad ausiliario alla vendita, consentendo pertanto l'accesso della stessa al portale nazionale delle vendite pubbliche;
- essendo l'immobile attualmente occupato senza titolo [REDACTED] [REDACTED] in caso di mancata liberazione spontanea da

⁸ **doc. 7 e 8** - comunicazione dell'amministratore del Condominio Abbazia del 21 ottobre 2024 e delibera assembleare del 24 maggio 2022 .



parte degli stessi decorsi 5 giorni dall'aggiudicazione, la scrivente si riserva di richiedere alla S.V.III.ma l'emissione di un ordine di liberazione ai sensi dell'art. 560 c.p.c.;

- l'ordine di liberazione ex art. 560 c.p.c. sarà eseguito, a cura e spese della procedura, da Sivag a titolo gratuito quale esecutore della vendita;
- la proprietà del bene verrà trasferita all'aggiudicatario, con atto pubblico notarile, con spese a carico dell'aggiudicatario in deroga a quanto previsto dalla Circolare del 24 marzo 2021 e dalla proposta contrattuale di Sivag, a seguito dell'integrale versamento del prezzo e dell'importo dovuto per imposte;
- decorso comunque il termine di cui all'art. 217, comma 1, CCII, l'atto sarà trascritto nei registri immobiliari a cura del notaio ed a spese acquirente, unitamente all'ordine di cancellazione dei gravami di cui all'art. 217, comma 2, CCII sempre a spese dell'aggiudicatario;
- per ogni altro aspetto relativo alla procedura di vendita dei beni si rinvia a quanto indicato dalla proposta contrattuale di Sivag e dalla Circolare.

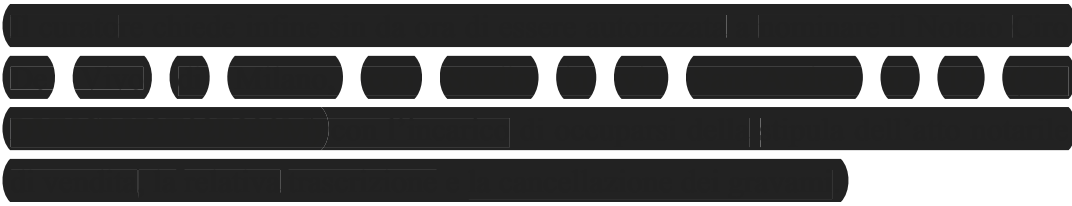
Nel predetto contesto e in attuazione del programma di liquidazione approvato, stante la mancata costituzione del Comitato dei Creditori e visti gli artt. 213, comma 7, e 216, comma 2, CCII, promuove

istanza

alla S.V.III.ma affinché voglia autorizzare alle condizioni indicate in premessa la scrivente a procedere, con emissione di un unico avviso/bando contenente analitica descrizione dei beni immobili e specifico disciplinare di vendita, alla liquidazione in un unico lotto dei beni immobili di cui in narrativa ricaduti nella Procedura, mediante vendita competitiva con modalità telematica asincrona, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano e senza garanzie, a mezzo commissario di vendita Sivag S.p.A., in persona dell'Amministratore Delegato, [REDACTED] quale gestore della vendita telematica e ausiliario per la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche e con compenso della stessa ad esclusivo carico dell'acquirente ed in particolare:

LOTTO 1- appartamento e cantina sito Busto Garolfo (Milano), in via G. Mazzini 30, ang. Via Abbazia foglio 18, mappale 507, sub. 22, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, sup. catastale P3/S1 e box foglio 18, mappale 507, sub. 309, cat. C/6, classe 4, consistenza 20 mq, sub catastale S1, con più completa descrizione da effettuarsi in sede di avviso/bando di vendita contenente il relativo disciplinare; prezzo base Euro 75.000,00.





Si allegano:

- 1) programma di liquidazione;
- 2) provvedimento del 3 giugno 2024;
- 3) relazione notarile ex art. 567 c.p.c.;
- 4) perizia di stima degli Immobili dell'Architetto Anati;
- 5) circolare del Tribunale di Milano del 24 marzo 2021;
- 6) condizioni di collaborazione con Sivag S.p.A.;
- 7) comunicazione dell'amministratore del Condominio Abbazia del 21 ottobre 2024;
- 8) delibera assembleare del 24 maggio 2022.

Con osservanza.

Milano, 21 ottobre 2024.

Il Curatore

Avv. Raffaella Palomba

