

06/11/2024

(Mandato di pagamento per spese della procedura per Euro 948,65)  
**PQM: ISTANZA PER VENDITA DI BENE IMMOBILE**

<b>TRIBUNALE DI MILANO – SEZIONE II CIVILE FALLIMENTARE</b>		
<b>FALLIMENTO</b>		
GIESSE SRL IN LIQUIDAZIONE Con sede in Bari (BA), Via Edmondo Caccuri, 7		
<b>R.G.</b>	<b>GIUDICE DELEGATO</b>	<b>CURATORE</b>
445/2019	Dott. Sergio Rossetti	Dott. Ignazio Arcuri
<b>DATA DEL FALLIMENTO</b>		<b>STATO PASSIVO</b>
06.06.2019		Esecutivo 29.10.2021
<b>N. ISTANZA</b>		<b>TIPO ISTANZA</b>
55		V. Imm.
<b>BANCA</b>		<b>N. CONTO CORRENTE</b>
BNL – Filiale Palazzo di Giustizia		7839
<b>PEC BANCA</b>		<b>MANDATO TELEMATICO</b>
<a href="mailto:BNL.DeGi.TribMilano@pec.bnmail.com">BNL.DeGi.TribMilano@pec.bnmail.com</a>		N. 37

≈ ≈ ≈ ≈ ≈

**ISTANZA PER LA VENDITA DI BENE IMMOBILE**

**LOTTO UNICO**

≈ ≈ ≈ ≈ ≈

Ill.mo Sig. Giudice Delegato,

il sottoscritto dott. Ignazio Arcuri, curatore del fallimento in epigrafe, presenta la seguente

**CHIEDE**

che la S.V. Ill.ma, a norma degli artt. 104 *ter*, 107 secondo comma, nonché 41, comma quarto, Legge Fallimentare, Voglia autorizzare la vendita dell'unità immobiliare di proprietà del Fallimento, meglio descritta in narrativa, come da apposito Avviso di Vendita posto in calce alla presente istanza (**Doc. 1.**) e per le ragioni meglio esposte in narrativa, Voglia autorizzare il pagamento del preventivo di

STUDIO ARCURI – Piazza Pio XI, 5 – 20123 Milano, tel. 02/878789 - 02/878849



spesa dell'importo di € 948,65 – comprensivo di IVA 22% – trasmesso da PFM S.r.l. con IBAN: IT62W 05034 01748 000000001369, per i servizi di pubblicità relativi al tentativo di vendita dell'asset di proprietà della Procedura, da effettuarsi mediante addebito bancario sul conto corrente intestato al Fallimento Giesse S.r.l. in liq., acceso presso BNL S.p.a., agenzia c/o Palazzo di Giustizia, c/c n. 000000007839.

**PER QUESTI MOTIVI**

1. Come meglio evidenziato nel rassegnato e approvato Programma di Liquidazione (**Doc. 2**), nella massa attiva della Procedura è compresa, tra le altre, l'unità immobiliare in Cernusco sul Naviglio (MI), in Via Assunta n. 31, qui brevemente descritta:
  - LOTTO UNICO: immobile suo ufficio al piano terreno con due depositi al piano interrato (290 mq. ca.) situato a Cernusco Sul Naviglio (MI), in via Assunta n. 31, , così individuato al catasto fabbricati del menzionato comune:
    - Foglio 41 – Particella 418 – sub. 2 – Categoria A/10 – Consistenza 12 vani
    - Rendita catastale € 2.912,82.
2. Sull'unità immobiliare *de qua* grava l'ipoteca iscritta da Banca di credito Cooperativo di Cernusco sul Naviglio Soc. Cooperativa ammessa al passivo del Fallimento “[...] *in via privilegiata ipotecaria per l'importo di Euro 1.462.787,30 interessi ex art. 2855 c.c. [...] ammissione al chirografo dell'importo di € 1.935.505,16*” (Cron. n. 22.
3. L'unità immobiliare è concessa in locazione alla Martesana Travel Srl in forza di un contratto di locazione stipulato in data 31.05.2018 con decorrenza 01..06.2018 con contratto 6+6 e prima scadenza fissata in data 31.05.2024;
4. Per le finalità liquidatorie della Procedura, onde poter promuovere le successive procedure competitive di vendita nel rispetto del disposto dei cui all'art. 107 L.F. e delle disposizioni di Sezione, in ossequio al Programma di Liquidazione approvato in data 19.12.2019 lo scrivente curatore conferiva apposito incarico al perito Geom. Marco Pettorali per la stima del valore del compendio immobiliare di cui si è dato cenno, secondo quanto previsto dall'art. 173 *bis* disp. att. c.p.c..



5. Ad esaurimento dell'incarico conferitogli, in data 16.10.2019 il perito Marco Pettorali, ha trasmesso la perizia estimativa che fissa in € 250.000,00 il prezzo base complessivo del lotto (c.d. Lotto Unico) nello stato di "occupato" (**Doc. 3**).
6. Nonostante la presenza del contratto di locazione si ritiene di procedere alla vendita dell'immobile mediante procedura competitiva ai sensi dell'art. 107 L.F. rispettosa delle direttive della Sezione, secondo la bozza di "Avviso di Vendita" che si allega al presente atto per formarne parte integrante e sostanziale (**cf. Doc. 1**), le cui condizioni di vendita verranno brevemente di seguito espresse.
7. Prima, lo scrivente ritiene opportuno precisare che la liquidazione dell'unità immobiliare in questione, non solo verrà evasa secondo i dettami della Sezione ma, al fine di contenere le spese prededuttive e, quindi, realizzare la migliore *recovery* per i creditori, coltivata in prima persona dall'esponente Curatore senza l'ausilio e nomina di un c.d. commissionario per la vendita (il cui costo, pur eventualmente sostenuto dall'aggiudicatario, può essere pari al 3-5% del prezzo di aggiudicazione).
8. E, pertanto, la vendita avverrà secondo le seguenti modalità:
  - Il prezzo di vendita al primo esperimento di vendita è previsto per l'importo di Euro 250.000,00
  - Il prezzo di vendita al secondo esperimento di vendita è previsto per l'importo di Euro 187.500,00 (con prezzo ribassato del 25% rispetto al prezzo del primo tentativo di vendita)
  - Il prezzo di vendita al terzo esperimento di vendita è previsto per l'importo di Euro 150.000,00 (con prezzo ribassato del 20% rispetto al prezzo del secondo tentativo di vendita)
  - Il prezzo di vendita al quarto esperimento di vendita è previsto per l'importo di Euro 127.500,00 (con prezzo ribassato del 15% rispetto al prezzo del terzo tentativo di vendita)
  - Il prezzo di vendita al quinto esperimento di vendita è previsto per l'importo di Euro 114.750,00 (con prezzo ribassato del 10% rispetto al prezzo del quarto tentativo di vendita)



- in caso di mancata aggiudicazione al quinto esperimento, l'esponente Curatore riferirà alla Sig.ria Vs. al fine di valutare la migliore *recovery* per i creditori;
- le aste telematiche avverranno in modalità sincrona a partecipazione esclusivamente telematica considerato che le c.d. “modalità telematiche”, appunto, di partecipazione all'asta possono dirsi, ormai da tempo, assorbite, ed altresì considerato che il cespite probabilmente riscontrerà l'interesse del solo mercato professionale e non retail;
- l'asta telematica verrà svolta mediante utilizzo della piattaforma [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), gestita da Zucchetti Software Giuridico S.r.l., società iscritta nell'elenco ministeriale dei gestori della vendita, al costo di € 330,00 oltre IVA (da pagarsi solo in caso di aggiudicazione del lotto e con illimitati esperimenti di vendita);
- la pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche verrà effettuata dallo scrivente Curatore e la spesa del cd. Contributo Ministeriale verrà anticipata dall'esponente;
- le visite pervenute anche al di fuori del Portale delle Vendite Pubbliche verranno coltivate dall'esponente curatore, anche tramite il personale del proprio studio;
- le pubblicità verranno effettuate mediante pubblicazione di apposito “Avviso di Vendita”, perizia di stima, planimetrie e foto, oltreché sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP), anche su almeno un sito internet autorizzato a norma del D.M. 31.12.2006 (i.e. [fallcoaste.it](http://fallcoaste.it), [aste.immobiliare.it](http://aste.immobiliare.it), [entitribunali.it](http://entitribunali.it), [asteimmobili.it](http://asteimmobili.it)) e sull'edizione regionale dei quotidiani La Repubblica e Il Corriere della Sera. A riguardo il Curatore ha raccolto opportuno preventivo di spesa dalla società PFM S.r.l. IBAN beneficiario: IT62W 05034 01748 000000001369 per complessivi € 948,65, per il quale si richiede contestualmente il pagamento (**Doc. 4**);
- in ossequio alle disposizioni della Sezione, le pubblicità sui predetti siti e quotidiani verranno effettuate almeno 45 giorni prima del termine per il deposito delle offerte;



- copia degli avvisi di vendita e delle condizioni generali di vendita verrà notificata dall'esponente Curatore, a ciascuno dei creditori ammessi al passivo con diritto di prelazione sull'immobile ed ai creditori ipotecari;
- saranno cancellate a cura e spese del Fallimento le iscrizioni pregiudizievoli poste sulle predette aree, unitamente alla cancellazione della trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento;
- sarà prevista la proroga di n. 2 mesi (quindi, 60 giorni) del termine per il pagamento del prezzo e degli oneri tributari, da richiedersi con apposita istanza fino a 10 giorni prima della scadenza del termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
- le proprietà degli immobili saranno trasferite per atto pubblico notarile individuato dal Curatore (previo preventivo che verrà sottoposto alla Sig.ria Vs.), con oneri ripartiti al 50% tra la Procedura e l'aggiudicatario, solamente a seguito dell'intervenuto versamento del saldo prezzo, degli oneri tributari e delle spese di trascrizione della proprietà da parte dell'acquirente e, in ogni caso, decorso il termine di 10 giorni dal deposito della documentazione al G.D. della documentazione di cui all'art. 108, co. 1, L.F.;
- ad ogni offerente non aggiudicatario verrà restituita la cauzione versata dopo lo svolgimento della gara e a seguito della presentazione da parte della scrivente curatela al Giudice Delegato di richiesta di emissione del mandato per la esecuzione dei bonifici restitutori.
- Per tutto quanto sopra esposto è necessario dare avvio alle operazioni di vendita dell'unità immobiliare in Cernusco sul Naviglio (MI), in Via Assunta n. 31 al prezzo base ed alle condizioni di cui in narrativa e procedere altresì al pagamento, a favore di PFM S.r.l. IBAN beneficiario: IT62W0503401748000000001369 per complessivi € 948,65 per i servizi di pubblicità sopra descritti.

**9.** Il saldo del conto corrente ammonta ad Euro 1.383.709,33

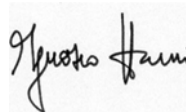
Con Osservanza

Milano, 31.10.2024



Il curatore fallimentare

Dott. Ignazio Arcuri



**ALLEGATI**

**Doc.1** – Bozza Avviso di Vendita

**Doc.2** – Programma di Liquidazione

**Doc.3** – Perizia di stima Geom. Marco Pettorali

**Doc.4** – Preventivo di spesa PFM S.r.l..





**TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO**

**Sezione Fallimenti/Procedure Concorsuali II Civile**

**Spett.le**

**Istituto di Credito BANCA NAZIONALE DEL LAVORO**

**Agenzia di AG. C/O PALAZZO DI GIUSTIZIA VIA FREGUGLIA,1**

**C/C n. 000000007839**

**Pec Istituto di Credito: BNL.DeGi.TribMilano@pec.bnlmail.com**

**MANDATO DI PAGAMENTO PER SPESE DELLA PROCEDURA  
del Fallimento RG N. 445/2019**

**Mandato telematico n. 37 della procedura “Giesse Srl in Liq.ne”**

Il G.D. Dott. Sergio Rossetti, vista la sopra estesa istanza, autorizza l'Istituto di Credito BANCA NAZIONALE DEL LAVORO, Agenzia di AG. C/O PALAZZO DI GIUSTIZIA VIA FREGUGLIA,1, ad effettuare il pagamento dal conto corrente n 000000007839, intestato alla procedura, per l'importo di EURO 948,65 (novecentoquarantotto/65), a favore di PFM S.r.l. IBAN: IT62W0503401748000000001369, in conformità alla richiesta evidenziata nell'istanza stessa.

Il G.D.

Dott. Sergio Rossetti

