

Richiesta di autorizzazione alla vendita dell'azienda ex art. 216 CCII

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**SEZIONE II CIVILE**

Liquidazione Giudiziale: DUE C S.R.L. - R.G. 100/2024 dep. 5.3.2024

Giudice Delegato: dott.ssa ROSA GRIPPO

Curatore: dott.ssa FRANCESCA COCHETTI

\* \* \*

ISTANZA N. 5

**OGGETTO DELL'ISTANZA: VENDITA AZIENDA**

Ill.mo Sig. Giudice Delegato,

la sottoscritta Dott.ssa Francesca Cochetti, Curatore della procedura in epigrafe,

**PREMESSO CHE**

- la società Liquidata è proprietaria di due immobili ad uso alberghiero siti in Legnano ,  
Via Colli Sant'Erasmus 9-51, identificati al NCEU di Milano al foglio 27 particella 130  
ai subalterni:

- sub 702 Cat. D/2 Rendita € 24.024,00 via Colli Sant'Erasmus 49-51 Piano S1 -1-2-3-4-T
- sub 703 Cat. D/2 Rendita € 30.390,00 via Colli Sant'Erasmus 49-51 Piano S1 -1-2-T

già oggetto di una procedura esecutiva immobiliare avanti il Tribunale di Busto Arsizio  
che è stata dichiarata improcedibile per effetto dell'apertura della L.G.



- all'interno dei beni immobili la società liquidata gestiva un'azienda alberghiera oggi concessa in affitto alla società [REDACTED] con la quale la scrivente ha raggiunto un accordo di rideterminazione del canone d'affitto;
- per la stima del valore dell'azienda della società liquidata, comprendente gli immobili descritti, i beni mobili in essa presenti e l'avviamento, su autorizzazione della S.V. del 19.4.2024 è stato incaricato il perito Andrea Zonca, dottore commercialista con studio in Milano, via Locatelli 4;
- da un confronto con il perito, si è giunti alla determinazione condivisa secondo la quale l'azienda è di fatto costituita per la gran parte dalla proprietà immobiliare e che una vendita separata di immobili e azienda avrebbe totalmente depauperato il valore aziendale;
- il dott. Zonca ha trasmesso la relazione di stima del 22.7.2024 nella quale ha quantificato l'importo di € 3.120.000,00 quale valore complessivo per procedere alla vendita unitaria dell'azienda posseduta dalla presente L.G., comprensiva degli immobili, dei mobili e dell'avviamento<sup>1</sup>;
- con provvedimento del 30/8/2024 la S.V. ha approvato il programma di liquidazione elaborato dallo scrivente Curatore;
- il programma di liquidazione prevede:
  - a) la vendita dell'azienda ex art. 216 CCII mediante procedura competitiva svolta dal Curatore;
  - b) svolgimento dell'asta in **modalità telematica sincrona mista**, con prezzo base d'asta iniziale pari a quello indicato nella perizia di stima del tecnico incaricato ovvero € 3.120.000,00;
  - c) incarico al soggetto specializzato **SIVAG s.p.a., P. IVA 10706780151**, società autorizzata per l'esecuzione delle vendite giudiziarie, regolarmente iscritta al Registro Gestori Vendite Telematiche del Ministero della

---

<sup>1</sup> Il perito ha considerato l'azienda da cedere in un unico lotto come costituita dalla somma degli immobili, dei beni mobili che sono funzionali all'esercizio dell'attività e che di fatto non hanno alcun valore separati da essa, e dell'avviamento.



Giustizia. in qualità di commissionario ausiliario e gestore telematico per la vendita dell'azienda, con le seguenti modalità:

- **inserimento nel fascicolo della Procedura del nominativo di SIVAG s.p.a. (rif. Dott. Albino Bertoletti, c.f. [REDACTED] Amministratore Delegato di SIVAG S.p.A.).**

- n. 5 esperimenti d'asta preceduti dalla **pubblicità** che SIVAG s.p.a. andrà ad effettuare almeno 45 giorni prima dell'inizio dell'esperimento stesso a mezzo:

i) siti internet [www.sivag.com.it](http://www.sivag.com.it); e [www.astagiudiziaria.com.it](http://www.astagiudiziaria.com.it) (**gratuitamente per la Procedura**);

ii) pacchetto STAMPA + WEB: 2 quotidiani locali + 2 siti certificati + 1 sito commerciale e precisamente:

*Quotidiano "La Repubblica" edizione Lombardia - annuncio*

*Free Press "Metro" ed. Milano- annuncio*

*www.Enti tribunali.it – sito certificato*

*www.Immobiliare.it – www.annunci.Repubblica.it – siti commerciali*

**al costo complessivo di € 210,00+IVA/cad. uscita**

iii) sito nazionale [pvp.giustizia.it](http://pvp.giustizia.it) (con il pagamento del contributo di € 100,00 per ciascun lotto)

oltre apposizione di idonea cartellonistica pubblicitaria e/o scheda informativa su parti degli immobili

Tutte le spese, comprese quelle per la pubblicità saranno anticipate da SIVAG.

- **diritti d'asta a favore di SIVAG interamente a carico dell'aggiudicatario**, secondo le seguenti percentuali:



valori base d'asta da €	a €	% diritti
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

Unico onere a carico della Procedura (*oltre a PVP e pubblicità*) sarà l'affitto della sala aste presso la sede SIVAG di Segrate (MI) alle seguenti condizioni economiche:

€ 5+IVA/cad.lotto/cad. esperimento in caso di invenduto

€ 20+IVA/cad. lotto/cad. esperimento in caso di aggiudicazione

d) Presentazione da parte dei partecipanti alla procedura competitiva di un'offerta cauzionata con applicazione del disposto di cui all'art. 216, comma 7, CCII, in relazione alla validità delle offerte inferiori al prezzo base in misura non superiore al 25% dello stesso.

La cauzione sarà restituita agli offerenti non aggiudicatari dopo lo svolgimento della gara.

Il Curatore chiede sin d'ora autorizzazione *ex ante* alla restituzione ai partecipanti non aggiudicatari delle cauzioni dai medesimi versate, senza necessità di ulteriore mandato del G.D. , autorizzazione che sarà presentata in banca e sarà idonea a consentire l'esecuzione dei bonifici restitutori immediatamente, come previsto dalle disposizioni della Sezione. Successivamente all'aggiudicazione dei beni immobili, il Curatore depositerà al G.D. l'informativa sull'esito della vendita e sull'esecuzione dei bonifici restitutori alle coordinate bancarie raccolte previamente con il modulo in uso.

e) Trasferimento dei diritti all'aggiudicatario tramite atto pubblico **notarile a seguito dell'integrale versamento del prezzo e dell'importo dovuto per imposte.**

A tal fine la scrivente intende avvalersi del Notaio Dott. Dario Restuccia, che da anni collabora con i professionisti della sezione a tariffe ritenute concorrenziali, con onorari a carico della Procedura da quantificarsi sulla base dei valori effettivamente realizzati dalla vendita e delle problematiche riscontrate. L'atto sarà trascritto nei registri immobiliari a cura del Notaio rogante ed a spese della procedura, unitamente all'ordine del GD di cancellazione dei gravami di cui all'art. 217, 2° co. CCII.

Quanto sopra premesso, il Curatore

### **CHIEDE**

di essere autorizzato a procedere alla vendita dell'azienda della società liquidata in conformità all'art. 216 CCII e a quanto specificato nel programma di liquidazione, con le seguenti modalità:

- vendita mediante procedura di tipo competitivo, nella modalità di asta telematica sincrona mista, e con idonea pubblicità da effettuarsi almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;
- per ogni tentativo di vendita risultante senza aggiudicatari, previsione di un nuovo esperimento, con prezzo di base d'asta ribassato progressivamente rispetto al prezzo precedente, con ribassi non superiori al 25%, fino ad un massimo di 5 esperimenti.

### **CHIEDE ALTRESI'**

di essere autorizzato a nominare SIVAG S.p.A., in persona dell'Amministratore Delegato, munito degli occorrenti poteri, **Dott. Albino Bertoletti, c.f.** [REDACTED], quale commissionario, gestore della vendita telematica e ausiliario per la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche e ad inserire i dati sopraindicati nei registri informatici SIECIC ad opera della cancelleria.

Con osservanza.

Cernusco s/Naviglio, 10.9.2024

Il Curatore

Dott.ssa Francesca Cochetti

