

Visto, si autorizza quanto richiesto,
Il G.D.
Caterina Macchi

09/10/2024

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI MILANO

SEZIONE II LIQUIDAZIONI GIUDIZIALI

*** **

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

*** **

ISTANZA AUTORIZATIVA ALLA VENDITA DEL BENE IMMOBILE

CON INCARICO ALLA DOTT.SSA ANTONIOLI VALERIA

(C.F. NTNVL87R47D150J), GESTORE TELEMATICO

“SPAZIOASTE” E PUBBLICITÀ LEGALE SOLO ON-LINE

TRAMITE ASTALEGALE.NET S.P.A.

GIAN MATTEO FIORINI
DOTTORE COMMERCIALISTA
VIA FRANCESCO DAVERIO, 6
20122 – MILANO
TEL. 02.100409230 – FAX 0293660838
matteo.fiorini@prof.it

G.D.: Dott. ssa C. Macchi

N.: 433/2023

N. Istanza: 19/2024

Ill.mo Sig. Giudice Delegato,

il sottoscritto Dott. Gian Matteo Fiorini, curatore della Liquidazione Giudiziale
in epigrafe,

Premesso

1. Che risulta proprietaria di vari immobili siti a Reggio Emilia (quest'ultimo già trasferito a seguito di procedura competitiva svolta previa autorizzazioni dalla Curatela), Mantova e Piacenza Drizzona (Cremona), immobili quasi tutti oggetto di procedure esecutive fatta eccezione dell'unità sita nel Comune di Piacenza Drizzona e censita al catasto fabbricati al **Foglio 6, Part. 352, Sub. 14**, e facente parte del complesso sito in Piacenza Drizzona, Via Borgo Fornace n. 4.
Detta unità non gravata dal pignoramento riguardante le altre unità del medesimo compendio ed oggetto della procedura esecutiva pendente presso il Tribunale di Cremona (RGE n 4/2021);
2. Che nello specifico trattasi di un monolocale posto al piano terra con collegata cantina al piano interrato, censito al catasto fabbricati di

**Contributo
unificato e
campioni
assolti**



detto Comune al Foglio 6, Part. 352, Sub. 14, Cat A/2, classe 3, vani 2, Superficie cat 42 mq, Rendita Euro 129,11, piano S1-T (Cfr. Perizia resa in data 19 ottobre 2021 dal Perito nominato dal G.E. nella procedura esecutiva RGE n 4/2021).

Confini (Cfr. perizia, qui allegata sia in estratto, All. 1 – solo unità interessata – che in versione integrale, All. 2):

(●) abitazione: a nord e ad est cortile comune (mapp 716); a sud, prima beni di cui al mapp 352/17, a muro divisorio comune, poi vano scale comune (mapp. 352/1); ad ovest, ingresso comune (mapp. 352/1).

(●) cantina: a nord e ad est, terrapieno di cui al soprastante cortile comune, (mapp. 716); a sud beni di cui al mapp. 352/21, a muro divisorio comune; ad ovest, corridoio comune (mapp. 352/1).

3. Che dalla precitata perizia emerge che il perito nominato dal Tribunale di Cremona, Geometra Roberto Palù, ha periziato anche l'immobile di cui sopra, valutandolo in Euro 14.500,00. Dalla predetta perizia emerge altresì che l'immobile è libero da persone e cose ed è dotato dell'attestato di prestazione energetica: Classe Energetica G e l'Indice di Prestazione Energetica (I.P.E.) è pari a 541,47 kWh/m²a (attestato valido fino al 04/10/2031 – All. 3);
4. Che nel programma di liquidazione approvato in data 25.01.24 (All. 4) lo scrivente ha proposto la vendita di detta unità (Sub. 14) tramite procedura competitiva, proponendo di incaricare il medesimo professionista designato dal G.E. nella procedura esecutiva pendente sulle altre unità del complesso (RGE n 4/2021), riservandosi di depositare successive istanze autorizzative;
5. Che il G.E. della procedura esecutiva pendente con ordinanza del 31.05.2024 ha nominato quale professionista delegato alla vendita, limitatamente ai lotti oggetto di pignoramento (escluso quindi il Sub. 14),



la dott.ssa Antonioli Valeria (CF: NTNVL87R47D150J), con studio in Cremona via del Sale n. 40 (All. 5);

6. Che il Tribunale di Cremona aveva, prima dell'apertura della Liquidazione Giudiziale, nominato custode degli immobili oggetto della procedura esecutiva R.G.E. n. 4/2021 l'Istituto di Vendite Giudiziarie di Cremona (CF:01333650198), e, stando alle informazioni fornite dal medesimo Custode, quest'ultimo dispone delle chiavi anche del Sub 14;
7. Che il Rag Gianfranco Orsi (nominato con provvedimento del 25/09/2024 – istanza 18/2024) ha recentemente consegnato la Certificazione ventennale (All. 6), dalla quale emerge la continuità delle trascrizioni e gli atti pregiudizievoli da cancellare a seguito della vendita. In particolare, si segnalano di seguito le pregiudizievoli da cancellare:
 - (a) Ipoteca volontaria iscritta a Cremona in data 23/04/2010 ai nn. Reg. Gen. n. 3756 Reg. Part. 807 a favore di Banca Popolare dell'Emilia-Romagna;
 - (b) Sentenza del Tribunale di Milano di apertura della Liquidazione Giudiziale del 18/09/2023 n. rep 573 trascritta a Cremona in data 28/09/2023, Reg. Gen. n. 8425 Reg. Part. 5964, a favore della massa dei creditori;
8. Che lo scrivente propone la cessione del lotto di cui trattasi mediante procedura competitiva ex art. 107, comma 1, L.F., secondo le disposizioni contenute nelle circolari di codesto Tribunale e nelle condizioni generali di vendita aggiornate (All. A), con previsione di asta sincrona mista con incarico alla dott.ssa Antonioli Valeria (sopra anagrafata), per un compenso pari a quello delle tabelle di riferimento in base al valore di aggiudicazione, costo posto a carico della Procedura, con espressa previsione di soli due tentativi di vendita, con riduzione successiva al primo esperimento di vendita andato deserto di $\frac{1}{4}$, come segue (cauzione



pari al 10% del prezzo offerto, facoltà di offerte minime almeno pari al 75% del prezzo base):

LOTTO unico	esperimento d'asta	Prezzo base d'asta	Rialzo
Lotto unico	I	14.500,00	350,00

9. Che a parere dello scrivente risulta funzionale all'efficienza della Liquidazione Giudiziale effettuare nel caso di specie una vendita telematica sincrona mista da tenersi innanzi alla dott.ssa Antonioli Valeria con studio a Cremona, la quale si è resa disponibile per il compenso fissato dalla relativa tabella per scaglione di aggiudicazione e per le sole fasi sino all'aggiudicazione (All. 7);
10. Che lo scrivente propone quale gestore telematico il medesimo già in uso del predetto professionista delegato della procedura R.G.E. n. 4/2021 ("SPAZIOASTE" gestito da ASTALEGALE.NET S.P.A. – costo stimato Euro 85,00 oltre iva), così come gli adempimenti da effettuarsi sul PVP saranno effettuati nelle medesime modalità previste per la procedura esecutiva R.G.E. n. 4/2021 (a cura della professionista delegata e/o del gestore telematico);
11. Che a parere dello scrivente per la natura del bene (monocale con cantina di modico valore), salvo diversamente disposto dalla S.V.III.ma, è opportuno effettuare la pubblicità, oltre che sul Portale nazionale delle vendite pubbliche, esclusivamente su siti internet, proponendo i medesimi in uso presso il locale Tribunale, tramite la società Astalegale.net (ex Asteimmobili Servizi Online Spa): www.tribunale.cremona.giustizia.it, www.astalegale.net, Social network, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, per un costo stimato di Euro 130 oltre iva a pubblicazione. Tempistica di pubblicazione: almeno 45 giorni prima della data dell'asta;



12. Che relativamente alle successive attività di trasferimento, conformemente alle circolari di codesta Sezione, saranno effettuate da un Notaio dal circondario di Milano da individuarsi ad esclusiva cura del Curatore, per un compenso per l'atto di trasferimento e per la cancellazione delle pregiudizievoli (di cui il 50% a carico dell'aggiudicatario¹), come da preventivo che verrà pubblicato unitamente all'avviso di vendita;

13. Che, lo si anticipa sin d'ora, il successivo contratto di compravendita dell'immobile di cui trattasi avanti al Notaio avverrà con le seguenti espresse precisazioni (condizioni di vendita che dovranno essere espressamente richiamate anche nell'avviso di vendita redatto dal professionista delegato):

(•), la procedura non rilascerà alcuna forma di garanzia ed alcuna certificazione di conformità né dei luoghi, né degli impianti (*“la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura – o l'eventuale presenza di beni abbandonati – non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo). La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo*

¹ Tasse ed oneri di trasferimento interamente a carico dell'aggiudicatario; oneri di cancellazione presso la conservatoria a carico della Procedura.



ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.”); (●) nel rogito verrà espressamente indicato che non è pervenuta alcuna insinuazione allo stato passivo per oneri condominiali, ovvero laddove pervenuta verrà fornita copia dell’insinuazione, e comunque potendo vantare crediti non insinuati, e che detti eventuali oneri sino al rogito seguiranno il normale iter concorsuale e che per le eventuali spese arretrate e non pagate relative alle unità immobiliare in oggetto, qualora non possano venire soddisfatte dalla procedura di Liquidazione Giudiziale per mancanza dei presupposti di legge, si applica l’art. 63, secondo comma, disp. att. c.c.: “*chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all’anno in corso e a quello precedente*”; (●) al rogito verrà allegata la perizia resa dal perito nominato dalla procedura, eventualmente completa dei relativi allegati (da valutarsi con il notaio rogante e/o a discrezione del curatore); (●) nell’atto verrà espressamente indicato che l’aggiudicatario potrà - ricorrendone i presupposti - presentare domanda in sanatoria ai sensi dell’art. 46 co. 5 del Testo Unico di cui D.P.R. 6.6.2001 n. 380 e dell’art. 40 co. 6 della L. 28.02.1985 n. 47 per le opere sanabili, e dovrà entro lo stesso termine procedere alla rimozione di quelle opere non sanabili eventualmente accertate dal perito della Procedura;

14. Che ai fini dell’accredito delle cauzioni verrà utilizzato il conto corrente intestato alla Procedura “LG 433/2023 CORIBA SRL” ed aperto presso Banca Nazionale del Lavoro (filiale Palazzo di Giustizia, IBAN: IT 68 U 01005 01773 000000010670).

Il saldo prezzo dovrà essere effettuato dall’aggiudicatario entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione sul predetto conto corrente (i cui estremi verranno ricomunicati dalla Curatela all’aggiudicatario con la



quantificazione delle imposte da versare all'esito dell'aggiudicazione).
La scadenza di versamento del saldo prezzo è prorogabile, previa richiesta (a mezzo pec all'indirizzo lg433.2023milano@pecliquidazionigiudiziali.it o raccomandata alla Curatela) da parte dell'aggiudicatario fino a 10 giorni prima della scadenza per il versamento del saldo prezzo, di mesi 2 previo versamento di una ulteriore cauzione pari al 10% del prezzo di aggiudicazione, obbligandosi contestualmente a pagare sul prezzo residuo gli interessi maturandi al tasso legale maggiorato del 2%. Non è invece ammessa alcuna rateizzazione del saldo prezzo;

15. che non è stato possibile nominare il comitato dei creditori per indisponibilità dei medesimi.

Tutto ciò premesso il sottoscritto,

CHIEDE

che la S.V. III.ma voglia autorizzare ex artt. 140 co. 4 e 213 co 7 CCII:

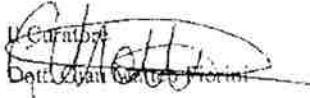
- (i) la vendita del bene immobile sopra identificato, mediante vendita competitiva dinanzi alla dott.ssa Antonioli Valeria (CF: NTNVL87R47D150J, con studio in Cremona via del Sale, 40) con asta sincrona mista (gestore telematico "SPAZIOASTE" gestito da ASTALEGALE.NET S.P.A.), sino al secondo esperimento di vendita, con un ribasso pari ad $\frac{1}{4}$ del prezzo fissato per il precedente esperimento, cauzione 10% e facoltà di offerte minime almeno pari al 75% del prezzo base, i rialzi minimi indicati al punto 8) delle premesse, e alle condizioni generali di vendita fissate nell'allegato A) e ai punti 8, 12 e 13 delle premesse – modalità e termine versamento saldo prezzo indicato al punto 14 delle premesse;
- (ii) nominare quale ausiliario per gli adempimenti sul PVP la medesima professionista delegata sopra indicata al punto (i) e/o Astalegale.net, a preferenza dei medesimi;



- (iii) confermare custode dell'immobile l'Istituto di Vendite Giudiziarie di Cremona (CF: 01333650198), con sede legale a Cremona, via delle Industrie 20, per un compenso pari a quello delle tabelle di riferimento in base al valore di aggiudicazione;
- ovvero voglia assumere il provvedimento che riterrà più opportuno.

Con osservanza

Milano, data di deposito


Il Curatore
Dott. Gian Matteo Fiorini

Si allegano:

- A. Condizioni di vendita.
1. Perizia di stima (estratto).
 2. Perizia di stima e relativi allegati.
 3. Attestato prestazione energetica.
 4. Estratto Programma liquidazione approvato.
 5. Delega G.E. a dott.ssa Antonioli Valeria.
 6. Certificazione ventennale.
 7. Disponibilità dott.ssa Antonioli Valeria.

