

**Benigno Caprio e associati**  
DOTTORI COMMERCIALISTI

**Ist. N. 14 Vend.Imm.**

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI MILANO**

N. 221/2023

**SEZIONE SECONDA CIVILE**

G.D.: Dott. Sergio ROSSETTI

**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE: “NOVIPLAST TRADING SAS DI LUCA STERPI  
E C.” e del socio “LUCA STERPI”**

GIUDICE DELEGATO: Dott. Sergio Rossetti

CURATORE: Dott. Pierluigi Benigno

\*\*\*\*\*

**ISTANZA PER AUTORIZZAZIONE ALLA VENDITA DI  
BENE IMMOBILE (LOTTO 2) EX ART. 213 C.7 CCII**

\*\*\*\*\*

Ill.mo Signor Giudice Delegato,

il sottoscritto curatore formula rispettosa

**I S T A N Z A**

affinché la S.V. Ill.ma, a norma dell'art. 213 c. 7 CCII, voglia autorizzare lo scrivente curatore:

- all'avvio delle operazioni di vendita del compendio immobiliare di pertinenza del socio illimitatamente responsabile, signor Luca Sterpi, sito in Novi Ligure (AL), Strada Villalvernia n. 83, identificato come LOTTO 2 della procedura, con le modalità descritte in narrativa, conformi a quanto previsto nel Programma di Liquidazione approvato in data 21 agosto 2023;



- ad incaricare la società Sivag Spa come ausiliario alla suddetta vendita perché siano esperiti al massimo 3 tentativi di vendita con asta sincrona mista senza incanto, alle condizioni descritte nel seguito.

L'istanza è presentata

CONSIDERATO CHE

- la Liquidazione Giudiziale è stata dichiarata con sentenza depositata il 24 aprile 2023;
- non è stato ancora possibile costituire il Comitato dei Creditori, stante l'impossibilità di individuare tra i creditori ad oggi insinuati soggetti disponibili a farne parte;
- il socio illimitatamente responsabile, signor Luca Sterpi, è proprietario di un compendio immobiliare nel comune di Novi Ligure (AL), in Strada Villalvernia n. 83, composto dai beni di seguiti dettagliati:
  - N.C.E.U. foglio 6, part. 187, sub. 3, Categoria A/7 (abitazione in villino), classe 3, 12,5 vani;
  - N.C.E.U. foglio 6, part. 187, sub. 7, Categoria C/6 (autorimessa), classe 2, consistenza 34 mq;
  - N.C.T. foglio 6, part. 187, Ente urbano, superficie 2.320 mq.;
- in data 14 luglio 2023 è stato depositato Programma di Liquidazione, approvato dalla S.V. Ill.ma con provvedimento del 21 agosto 2023 (**All. 1**), nel quale lo scrivente ha evidenziato:
  - come il socio accomandatario abbia *“prodotto una scrittura privata dalla quale risulterebbe l'assegnazione del medesimo”* compendio immobiliare *“alla consorte separata affinché vi possa risiedere insieme ai figli minorenni”*, precisando peraltro che non è mai stato stipulato un atto di trasferimento e l'accordo non è stato trascritto;



- che l'Avv. ██████████, interpellato dalla curatela, si è espresso in ordine *“alla non opponibilità dell'assegnazione in quanto è da considerarsi atto a titolo gratuito e conseguentemente privo di effetti nei confronti dei creditori ex art. 163 CCII” e qualora lo si volesse considerare “a titolo oneroso” l'atto risulterebbe revocabile ex art. 169 CCII e graverebbe sulla sig.ra ██████████ l'onere di dimostrare di non essere stata a conoscenza dello stato di insolvenza all'epoca dell'atto” (All. 2);*
- che il compendio è quindi attualmente occupato, *“di fatto senza titolo, dalla coniuge separata del socio accomandatario e dai loro figli minorenni, oltre che dai coniugi ██████████ e ██████████, genitori del medesimo socio illimitatamente responsabile, analogamente senza titolo e gratuitamente”;*
- il proposito di procedere alla vendita competitiva del complesso immobiliare secondo i termini e le modalità previste dall'art. 216, comma 4 CCII e tenendo conto di quanto disposto dal Plenum della Sezione Fallimentare del Tribunale di Milano;
- il 21 dicembre 2023 è stata depositata la relazione di stima del compendio, eseguita dal perito incaricato dalla procedura, Arch. Yael Anati, che ne ha anzitutto evidenziato i seguenti aspetti critici:
  - il fatto che il fabbricato si trovi in una zona isolata, sottoposta a vincoli paesaggistici;
  - la circostanza che con vi sia conformità né ai titoli edilizi, né alle schede catastali;
  - che lo stato di conservazione della piscina presente nel compendio necessiti di manutenzione e sia necessario verificarne gli impianti, stante il suo inutilizzo da qualche anno;
  - che le abitazioni risultano occupate senza titolo, come già precisato nei punti precedenti;



- in via propedeutica all'avvio delle operazioni di vendita dei beni immobili in narrativa, la curatela ha indirizzato raccomandata a.r. ai soggetti che occupano senza titolo il compendio, invitandoli a provvedere allo sgombero immediato degli immobili, precisando che in assenza di riscontro si provvederà a richiedere alla S.V. Ill.ma che disponga la liberazione dei medesimi ai sensi dell'art. 216, comma 2 CCII;
- in data 29 gennaio 2024 l'Avv. ██████████, legale della ex consorte del debitore, ha riscontrato la diffida della curatela rammentando che la sua assistita occupa gli immobili in forza di accordo stipulato a seguito di convenzione di negoziazione assistita e eccependo come tale circostanza vada valutata unitamente al disposto della sentenza n. 12611/2022 (Corte di Cassazione, Sezione Seconda, in data 20 aprile 2022) che ha affermato come *“il provvedimento giudiziale di assegnazione della casa familiare al coniuge affidatario, avendo per definizione data certa, è opponibile, ancorché non trascritto, al terzo” (All. 3)*;
- in data 6 febbraio 2024, nuovamente interpellato dallo scrivente, l'Avv. Paolo Daffan ha emesso il proprio parere (All. 4) in ordine alle eccezioni sollevate dal legale di controparte, nel quale ha ribadito come l'assegnazione della casa al coniuge separato del socio accomandatario non possa *“essere considerata opponibile alla procedura che può procedere alla liquidazione dell'immobile ed alla sua liberazione a mezzo ordinanza ex art. 560 c.p.c.”*, precisando che la ricostruzione ██████████ *“non trova sostegno nemmeno nella giurisprudenza di legittimità dalla stessa citata”*, in quanto la sentenza richiamata *“fa infatti espresso riferimento ad una fattispecie regolata da norme non più in vigore all'epoca dell'accordo di separazione oggetto della presente indagine”* e ricordando che la pronuncia 12387 del 15 aprile 2022 *“conferma l'opponibilità dell'accordo di separazione solo in caso di intervenuta trascrizione”*;
- ad oggi non risulta che il legale di controparte abbia ulteriormente eccepito nulla alla missiva con la quale l'Avv. ██████████ ha esposto il proprio parere sulla vicenda,



invitando nuovamente “*a rilasciare l’immobile di proprietà della procedura con l’avvertenza che, in mancanza, la Curatela chiederà al Giudice Delegato l’emissione di un’ordinanza di rilascio*” (**All. 5**);

- pertanto lo scrivente intende avviare le operazioni di vendita competitiva del compendio in narrativa, sperando tre tentativi successivi di vendita, con base d’asta via via ridotta del 25% rispetto alla base d’asta precedente, al fine di verificare l’interesse del mercato per il suddetto bene immobile, affidando l’incarico di ausiliario alla vendita all’istituto di vendite giudiziarie Sivag SpA, che già ha operato efficacemente e con celerità per la vendita del compendio immobiliare di pertinenza della società debitrice, pervenendo all’aggiudicazione già al primo esperimento di vendita, con un rialzo del prezzo di aggiudicazione di circa il 30% rispetto alla base d’asta;
- interpellata in merito, Sivag Spa ha trasmesso le proprie condizioni di collaborazione (**All. 6**), che prevedono una commissione a carico dell’aggiudicatario pari al 3% fino ad un valore di aggiudicazione di 300 mila euro e pari al 2,5% per il valore di aggiudicazione eccedente i 300 mila euro e fino a 500 mila euro, con unici costi a carico della procedura relativi alle pubblicazioni pubblicitarie (euro 210 oltre IVA per ogni esperimento) ed all’affitto della sala d’aste (euro 5 oltre IVA ad esperimento in caso di invenduto ed euro 20 oltre IVA in caso di aggiudicazione);
- in conformità a quanto previsto nel ricordato Programma di Liquidazione e considerati i rilievi eseguiti dall’Architetto Anati nella perizia eseguita, lo scrivente intende quindi adottare le seguenti condizioni di vendita:
  - base d’asta iniziale non inferiore al valore di perizia e successive basi d’asta via via ridotte del 25% rispetto alla precedente, fino al terzo esperimento;
  - accettazione di offerte fino al 75% della base d’asta fissata per ogni esperimento, a norma dell’art. 216, comma 7, CCII;



- pubblicità di ciascun esperimento di vendita eseguita almeno 45 giorni prima del termine del deposito delle offerte, secondo le modalità previste dalle “*Condizioni generali vendita curatore Agg. al marzo 2021*” del 24 marzo 2021 a firma del Presidente della Sezione;
- termine per il pagamento del saldo prezzo entro 120 giorni dall’aggiudicazione, con facoltà per l’aggiudicatario, fino a 10 giorni prima di tale scadenza, di richiedere la proroga del termine del pagamento di massimo 60 giorni, previo versamento di un’ulteriore cauzione pari al 10% del prezzo di aggiudicazione e l’assunzione contestuale dell’obbligo a pagare, sul prezzo residuo, gli interessi maturandi al tasso legale maggiorato del 2%;
- trasferimento della proprietà mediante atto notarile preventivamente autorizzato dal G.D., in seguito al saldo prezzo;
- costi di trascrizione e volturazione a carico della procedura, così come il compenso del Notaio;
- lo scrivente si riserva di presentare separata istanza alla S.V. Ill.ma affinché disponga, ai sensi dell’art. 216, comma 2 CCII, la liberazione degli immobili, dettando le modalità attraverso le quali la stessa debba essere attuata dalla curatela.

Con osservanza.

Milano, 27 febbraio 2024

Il curatore

