

TRIBUNALE DI MILANO

Sezione seconda civile

Fall. **VALERIANA20 s.r.l.** - n. 322/2021 R.G. -
sent. n. 332 del 30 aprile 2021
Giudice delegato dott.ssa Maria Antonietta Ricci
Curatore avv. Salvatore Sanzo
Comitato dei creditori non costituito

Atto n. 35

* * *

**INFORMATIVA EX ART 107 L. FALL. CON SOSPENSIONE DELLA
VENDITA PER IL LOTTO N.1 E CONTESTUALE ISTANZA DI
AUTORIZZAZIONE PER NUOVO TENTATIVO DI VENDITA**

* * *

Ill.mo Signor Giudice Delegato,

premessi che:

- con avviso di vendita del 13 marzo 2026 è stato indetto il VI esperimento di vendita senza incanto con modalità telematica sincrona mista degli immobili della procedura suddivisi in due lotti, con prezzo base d'asta per il Lotto 1 (villa unifamiliare posta in Sondrio, Via Valeriana n. 20) pari a € 289.068,75 e per il Lotto 2 (unità immobiliare ad uso palestra posta in Sondrio, Via Don Guanella) pari a € 108.666,56, giusta informativa depositata in atti n. 30 (**doc. n. 1**);
- la vendita si è regolarmente tenuta il 10 giugno 2026, tramite il commissionario Istituto Vendite Giudiziarie (IVG) di Sondrio previa regolare esecuzione della pubblicità disposta;
- quanto al **Lotto 1** è pervenuta nei termini un'unica offerta, presentata dal sig. _____
S.r.l. (P. IVA 0324964015), per l'importo di € 289.100,00 (**doc. n. 2**);
verificata la regolarità formale dell'offerta e la corretta costituzione della cauzione, il delegato alla vendita ha pertanto aggiudicato in via provvisoria



il Lotto 1 alla società **TOO MUCH S.r.l.** al prezzo di € 289.100,00 (cfr. verbale di aggiudicazione provvisoria del 10 giugno 2026 – **doc. n. 3**);

- quanto al **Lotto 2** non è pervenuta alcuna offerta e il delegato ha trasmesso verbale di asta deserta (cfr. verbale di asta deserta del 10 giugno 2026 — **doc. n. 4**);
- entro il termine di 10 giorni dall'aggiudicazione provvisoria sono pervenute, tramite l'IVG di Sondrio, **due offerte irrevocabili di acquisto migliorative relative al Lotto 1**, e segnatamente:

(i) offerta della **Pedrotti Adele S.r.l. (C.F. 00635200140)**, in persona del legale rappresentante sig. **Alan Cabelli**, per il prezzo di **€ 320.000,00**, corredata da cauzione di € 32.000,00 a mezzo assegno circolare intestato al “Fallimento Valeriana 20 S.r.l.” (doc. n. 5);

(ii) offerta del sig. **Dario Bera (C.F. 00000000000)**, per il prezzo di **€ 318.011,00**, corredata da cauzione di € 32.000,00 versata a mezzo bonifico istantaneo del 18 giugno 2026 e regolarmente accreditata sul conto corrente della procedura (**doc. nn. 6 - 7**);

- entrambe le offerte migliorative sono di importo non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione provvisoria ($€ 289.100,00 + 10\% = € 318.010,00$), risultano regolarmente cauzionate nella misura del 10% del prezzo offerto; **l'offerta di importo più elevato è quella della **Pedrotti Adele S.r.l.** pari a € 320.000,00;**
- l'art. 10 dell'avviso di vendita (cfr. doc. n. 1) prevede testualmente che: “la vendita è soggetta alle disposizioni degli articoli 107 comma 4 e 108 L.Fall. Pertanto, il Curatore si riserva il potere di sospendere la vendita ove, nel termine di 10 giorni di calendario dall'aggiudicazione provvisoria, pervenga a questo Istituto Vendite Giudiziarie ovvero al Curatore, offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione provvisoria, cauzionata nella misura del 10% del prezzo offerto. L'eventuale offerta migliorativa pervenuta, se ritenuta congrua, costituirà il prezzo base di una nuova vendita competitiva, aperta alla



generalità degli interessati. Questa seconda gara non sarà soggetta all'applicazione dell'art. 107 c. 4 L.F. e, pertanto, la relativa aggiudicazione sarà definitiva”;

- le offerte migliorative pervenute sono conformi al regolamento di vendita, pertanto, il sottoscritto ritiene di sospendere ex art. 107, comma 4 L. Fall. la vendita del Lotto 1 in favore dell'aggiudicataria provvisoria **TOO MUCH S.r.l** e di avviare una nuova vendita competitiva;
- fermo quanto sopra, la nuova gara competitiva relativa al Lotto 1 si svolgerà secondo le condizioni e le modalità già individuate nell'avviso di vendita, con la sola eccezione del termine prescritto per la pubblicità che il sottoscritto chiede che sia eseguita nel termine **ridotto di 20 giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte in considerazione del fatto che la vendita è già stata in precedenza soggetta ad ampia pubblicità e dell'approssimarsi della pausa estiva, e con esclusione della possibilità di formulare offerte migliorative ai sensi dell'art. 107, comma 4, L. Fall., onde favorire la partecipazione ai fini dell'aggiudicazione definitiva;
- quanto al Lotto 2, rimasto invenduto, il sottoscritto si riserva, allo stato, le opportune determinazioni;

tutto ciò premesso, il sottoscritto nella sua qualità, dà atto dell'esito del VI esperimento di vendita (con aggiudicazione provvisoria del Lotto 1 e asta deserta del Lotto 2) e dell'avvenuta presentazione delle due offerte migliorative sopra indicate, e

CHIEDE

alla S.V. Ill.ma, previa acquisizione della presente informativa in punto sospensione delle operazioni di vendita del Lotto 1, di autorizzare sempre con riferimento al **Lotto n. 1: (i) l'avvio di una nuova gara competitiva** secondo le condizioni e modalità già individuate nel VI avviso di vendita, con esclusione della possibilità di formulare ulteriori offerte migliorative, ai sensi dell'art. 107, comma 4, L. Fall., assumendo come **base d'asta l'offerta migliorativa più elevata**



pervenuta, pari ad € 320.000,00; (ii) l'affidamento all'IVG di Sondrio di tutte le attività di pubblicità e di vendita, da eseguirsi secondo le condizioni già convenute, **con riduzione della pubblicità in 20 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte; (iii)** la restituzione ai partecipanti non aggiudicatari delle cauzioni dai medesimi versate, senza necessità di ulteriore mandato.

Si allegano:

- 1) avviso di vendita del 13 marzo 2026;
- 2) offerta **TOO MUCH S.r.l.**;
- 3) verbale di aggiudicazione provvisoria Lotto 1 del 10 giugno 2026;
- 4) verbale di asta deserta Lotto 2 del 10 giugno 2026;
- 5) offerta migliorativa **Pedrotti Adele S.r.l.**;
- 6) offerta migliorativa **Dario Bera**;
- 7) estratto conto procedura.

Con osservanza.

Milano, 24 giugno 2026

Il Curatore
Salvatore Sanzo



avv. Salvatore Sanzo
LCA STUDIO LEGALE
Via della Moscova, 18 – 20121 Milano
Tel. 02/7788751 – Fax 02/76018478
e-mail: salvatore.sanzo@lcalex.it

