

TRIBUNALE DI MONZA

Fall. n. 02/2008 della C.I.S.E.P. S.p.a. Cologno Monzese, Via Danimarca n.11/A;
Giudice Delegato: Dott.ssa Giulia Caliarì;
Curatori: Dott. Luca Brivio e Dott.ssa Nadia Farina;
Comitato dei creditori: Dott.ssa Marina Scolari, Avv. Valeria Barbanti, Fall.
541/2018 Centro Edile Srl in liquidazione;

ISTANZA VENDITA BENI IMMOBILI

Ill.mo Sig. Giudice Delegato,
il sottoscritto dottor Luca Brivio, curatore del fallimento suindicato,

premessato che

- Come noto, dopo diverse vicissitudini, la procedura ha posto in vendita con diversi esperimenti di delega i numerosi box siti in Milano e Cologno;
- nelle procedure di vendita intervenute nel tempo, essendo il numero di box decisamente rilevante, al fine di non svilire il valore degli stessi con un'offerta eccessiva rispetto al prevedibile riscontro del mercato, il curatore ha provveduto ad esperire tentativi di vendita solo per alcuni lotti, riservando la vendita dei restanti beni in una fase successiva;
- per questo motivo alcuni box, pur essendo identici ad altri, presentano un prezzo di vendita inferiore avendo subito maggiori tentativi di vendita con i relativi ribassi;
- ad esito dei suddetti esperimenti, effettuati con prezzo progressivamente ribassato, sono stati venduti quasi tutti i box di pertinenza della procedura a eccezione dei seguenti ai seguenti valori:
 - **Lotto n. 1: box singolo** in Milano Via Del Molinazzo n. 4 sito al quarto piano interrato, identificato catastalmente al **sub n.1**;
prezzo base € 7.200,00, offerta minima € 5.400,00 (valori ultima asta);
 - **Lotto n. 3: box singolo** in Milano Via Del Molinazzo n. 4 sito al quarto piano interrato, identificato catastalmente al **sub n.7**;
prezzo base € 12.500,00, offerta minima € 9.375,00 (valori ultima asta);
 - **Lotto n.4: box singolo** in Milano Via Del Molinazzo n. 4 sito al quarto piano interrato, identificato catastalmente al **sub n.8**;
prezzo base € 12.500,00, offerta minima € 9.375,00 (valori ultima asta);
 - **Lotto n.5: box singolo** in Milano Via Del Molinazzo n. 4 sito al quarto piano interrato, identificato catastalmente al **sub n.9**;
prezzo base € 12.500,00, offerta minima € 9.375,00 (valori ultima asta);
 - **Lotto n.6: posto auto** in Milano Via Del Molinazzo n. 4 sito al quarto piano interrato, identificato catastalmente al **sub n.11**;
prezzo base € 5.400,00, offerta minima € 4.050,00 (valori ultima asta);
 - **Lotto n.12: posto moto** in Milano Via Giovanni Pezzotti n. 2 sito al terzo piano interrato, identificato catastalmente al **sub n.123**;
prezzo base € 4.800,00, offerta minima € 3.600,00 (valori ultima asta);

considerato che

- è necessario procedere ad ulteriori esperimenti di vendita ad un prezzo

ribassato;

- alcuni immobili identici tra loro (box singoli in Milano Via Del Molinazzo di cui ai subalterni nn. **1, 7, 8 e 9**), rilevano ad oggi un differente prezzo base d'asta in considerazione, come detto, esclusivamente del diverso numero degli esperimenti di vendita a cui sono stati sottoposti, come di seguito rappresentato, creando così un disallineamento che potrebbe inficiare l'esito della gara telematica rendendo meno appetibili alcuni box rispetto ad altri di medesima tipologia e localizzazione;

descrizione	valore perizia e prima offerta minima	prezzo base (offerta minima) ultima asta	tentativi di vendita già esperiti
box singolo sito al piano 4 interrato (sub.1)	21.600,00 (16.200,00)	7.200,00 (5.400,00)	5
box singolo sito al piano 4 interrato (sub.7)	21.600,00 (16.200,00)	12.500,00 (9.375,00)	3
box singolo sito al piano 4 interrato (sub.8)	21.600,00 (16.200,00)	12.500,00 (9.375,00)	3
box singolo sito al piano 4 interrato (sub.9)	21.600,00 (16.200,00)	12.500,00 (9.375,00)	3

ritenuto che

- appare necessario allineare il prezzo base d'asta dei suddetti immobili tra loro identici;
- l'art 591 cpc prevede che: *"Il giudice può altresì stabilire diverse condizioni di vendita e diverse forme di pubblicità, fissando un prezzo base inferiore al precedente fino al limite di un quarto e, dopo il quarto tentativo di vendita andato deserto, fino al limite della metà"*;
- l'abbassamento dei prezzi di alcuni immobili di oltre un quarto rispetto al precedente esperimento di vendita non pregiudica l'interesse dei creditori, bensì ne tutela gli interessi riducendo il numero delle aste necessarie alla liquidazione dei beni con risparmio di tempo e costi;

considerato che

- in seguito all'invio della richiesta di parere al Comitato dei Creditori è emerso che ad un componente, Fall. 541/2018 Centro Edile Srl in liquidazione, non è stata consegnata la comunicazione a mezzo PEC. In seguito alle verifiche effettuate è risultato che la procedura F 541/2018 risulta essere stata recentemente chiusa. I due restanti componenti il Comitato dei Creditori si sono entrambi espressi favorevolmente in relazione alla presente richiesta (all.01_espressione Comitato Creditori e invio PEC);

chiede

- alla S.V. Ill.ma, visto il parere del Comitato dei Creditori, o in alternativa ex art 41 c.4 L.F., di autorizzare lo scrivente a procedere agli ulteriori esperimenti di vendita allineando i valori dei box singoli in Milano Via del Molinazzo n. 4 (lotti

Istanza n. 1-26 LB - ds

1, 3, 4 e 5) al prezzo base tra questi più basso pari a € 7.200,00 (con offerta minima pari a € 5.400,00) e quindi con una riduzione per i lotti 3, 4 e 5 pari a 42,4%; e di effettuare la riduzione fino a un quarto per i restanti lotti, come di seguito rappresentato, procedendo altresì ad ulteriori riduzioni fino a un quarto negli eventuali successivi esperimenti di vendita.

n.	descrizione	valore perizia e prima offerta minima	prezzo base (offerta minima) ultima asta	riduzione percentuale	nuovo prezzo base (offerta minima)
Lotto 1 <u>Milano Via Molinazzo 4</u>	box singolo sito al piano 4 interrato (sub.1)	21.600,00 (16.200,00)	7.200,00 (5.400,00)	0%	7.200,00 (5.400,00)
Lotto 3 <u>Milano Via Molinazzo 4</u>	box singolo sito al piano 4 interrato (sub.7)	21.600,00 (16.200,00)	12.500,00 (9.375,00)	42,4%	7.200,00 (5.400,00)
Lotto 4 <u>Milano Via Molinazzo 4</u>	box singolo sito al piano 4 interrato (sub.8)	21.600,00 (16.200,00)	12.500,00 (9.375,00)	42,4%	7.200,00 (5.400,00)
Lotto 5 <u>Milano Via Molinazzo 4</u>	box singolo sito al piano 4 interrato (sub.9)	21.600,00 (16.200,00)	12.500,00 (9.375,00)	42,4%	7.200,00 (5.400,00)
Lotto 6 <u>Milano Via Molinazzo 4</u>	posto auto sito al piano 4 interrato (sub.11)	7.200,00 (5.400,00)	5.400,00 (4.050,00)	24,1%	4.100,00 (3.075,00)
Lotto 12 <u>Milano Via Pezzotti 2</u>	posto moto sito al piano 3 interrato (sub.123)	8.000,00 (6.000,00)	4.800,00 (3.600,00)	25,0%	3.600,00 (2.700,00)

Con osservanza.
Monza,

Il Curatore