

TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE II CIVILE

Fallimento Sviluppi Immobiliari Milanesi s.r.l. in liquidazione n. 215/2020, CF. 09297280969, Sent. n. 217 del 12/05/2020, con sede a Milano (MI) Piazzale Luigi Cadorna n. 6.

Giudice Delegato Dott.ssa Maria Antonietta Ricci

Curatore Avv. Barbara Quadri



**RICORSO PER AUTORIZZAZIONE ALLA VENDITA DEI
BENI IMMOBILI SITUATI A SERIATE IN VIA DEI TASCA N. 1
E NOMINA DI SIVAG S.P.A. QUALE GESTORE E
AUSILIARIO INCARICATO ALLA VENDITA**

Illustrissimo Signor Giudice Delegato,

premessò che

con provvedimento che si allega il Giudice Delegato Dott. Luca Giani, in sostituzione del comitato dei creditori non costituito, approvava il supplemento del programma di liquidazione dell'attivo, con contestuale nomina dell'Arch. Yael Anati quale consulente per la stima dei beni immobili di proprietà della società fallita situati a Seriate (BG) in via dei Tasca n. 1, autorizzando le operazioni di stima del suddetto compendio immobiliare ([doc. 1 Supplemento programma di liquidazione attivo](#); [doc. 2 Approvazione del Giudice](#)).



L'Arch. Yael Anati ha redatto e depositato nel fascicolo del Fallimento la perizia di estimo relativa ai suddetti beni immobili di proprietà della società fallita situati a Seriate in Via Dei Tasca n. 1, che sono stati valutati complessivamente in unico lotto in Euro 62.000,00 ([doc. 3 Perizia Arch. Yael Anati](#); [doc. 3A Allegati a perizia](#)).

Come indicato nella perizia agli atti, l'appartamento identificato al catasto fabbricati al Foglio 2, Particella 64, Sub. 4 e meglio descritto ed individuato nella perizia agli atti, ai paragrafi 4.4. a pagina 20, 5.2. a pagina 33 e 7.2 a pagina 56, era risultato non conforme catastalmente allo stato di fatto e, pertanto, è stato necessario presentare una pratica in sanatoria (dapprima una C.I.L.A. e poi una S.C.I.A voluta dal Comune) e successivo aggiornamento della scheda catastale dell'appartamento e degli estratti di mappa, per poter attestare come conforme allo stato di fatto il suddetto immobile e procedere in seguito alla vendita competitiva tramite commissionario Sivag s.p.a. dell'intero compendio immobiliare, costituito da più appartamenti, in un unico lotto al valore di stima di cui si è detto sopra (cfr. doc. 3).

Giusta autorizzazione della S.V. Illustrissima, la suddetta pratica di sanatoria si è da poco conclusa mediante pagamento della somma richiesta a saldo dal Comune di Seriate ed è stata in seguito depositata l'integrazione della perizia da parte dell'Arch. Yael Anati, in cui è stata attestata la conformità edilizia e catastale dell'immobile sanato ([doc. 4 Autorizzazione al pagamento sanzione](#); [doc. 5 Integrazione perizia Arch. Yael Anati](#); [doc. 5A Allegati a perizia integrativa](#)).

Il curatore ritiene utile che gli immobili di Seriate Via Dei Tasca n. 1



vengano posti in vendita in unico lotto come stimati, avendo ricevuto sino ad ora interesse del mercato a partecipare all'asta per l'acquisto degli appartamenti in blocco, in quanto essi necessitano di un necessario intervento di ristrutturazione per le condizioni in cui versano, come anche indicato nella perizia agli atti, i cui costi di risanamento sono stati indicati e se ne è tenuto conto ai fini della valutazione del compendio immobiliare (cfr. doc. 3). Peraltro, come anche si legge nella perizia agli atti, uno degli appartamenti posto all'ultimo piano, era stato interessato da un incendio scatenatosi prima della dichiarazione di fallimento, che ha compromesso anche una parte del tetto dell'edificio (cf. doc. 3).

Il curatore intende affidare la vendita telematica dei beni immobili di proprietà della società fallita a Sivag s.p.a., quale gestore della vendita alle condizioni di collaborazione di cui all'allegato doc. 6 che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto, in quanto soggetto autorizzato per la circoscrizione della Corte d'Appello di Milano, per l'esecuzione delle vendite giudiziarie con concessione Ministeriale DM 16/11/1994, nonché gestore delle vendite telematiche Aut. N° 14 del 05/01/2018 (*per le Corti d'Appello di: Ancona, Bari, Bologna, Bolzano, Brescia, Cagliari, Caltanissetta, Campobasso, Catania, Catanzaro, Firenze, Genova, L'Aquila, Lecce, Messina,*



Milano, Napoli, Palermo, Perugia, Potenza, Reggio Calabria, Roma, Salerno, Torino, Trento, Trieste, Venezia) e iscritta nella sezione A degli elenchi di cui agli art. 3 e 4 del D.M. 31/10/2006 - gestore della pubblicità - con p.d.g. del 12/03/2018, con il sito <https://www.sivag.com/> e quindi in grado di procedere a pubblicità e vendita anche sul Portale Nazionale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it>). L'esperienza maturata da Sivag s.p.a. in molteplici procedure, dovrebbe infatti ragionevolmente portare al miglior realizzo netto per i creditori ([doc. 6 Condizioni di collaborazione Sivag spa](#)).

A pagina 1 delle condizioni di collaborazione trasmesse da Sivag s.p.a., con riguardo alle modalità e condizioni di vendita dei beni immobili di Seriate, si legge che il mandato ha caratteristiche di “esclusiva” e che la vendita verrà proposta con asta asincrona senza incanto con svolgimento sul portale dedicato, attualmente <https://sivag.fallcoaste.it/>, con deposito delle offerte telematiche unicamente via Portale delle Vendite Pubbliche con pubblicità sul Portale Vendite Pubbliche, sul proprio sito istituzionale <https://www.sivag.com>, oltre che su <https://www.astagiudiziaria.com>, portale dell'Associazione Nazionale Istituti Vendite Giudiziarie. A pagina 2 si legge poi, con riguardo alle condizioni economiche di



collaborazione, che Sivag s.p.a. applicherà diritti d'asta unicamente a carico dell'aggiudicatario e percentuale applicata definita a partire dalla base d'asta del singolo esperimento e conteggiata poi sul valore di aggiudicazione finale secondo la tabella indicata a pagina 2 con esempio di calcolo, che dovrà pagare l'aggiudicatario con bonifico separato ma unitamente al pagamento del saldo di aggiudicazione, Inoltre, nel caso in cui gli organi della procedura dovessero ricevere una proposta di concordato fallimentare a vendita già avviata che, ove accettata, comporti la sospensione o l'interruzione della vendita, la curatela dovrà preventivamente informare il proponente che lo stesso sarà tenuto in ogni caso al versamento della quota dei diritti d'asta, oltre I.V.A. prevista sul valore della prima asta da bandire, oppure dell'ultima asta bandita e/o di quella in corso e detta clausola dovrà esplicitamente comparire nella proposta di concordato.

La proposta sui rilanci minimi e sulle percentuali di cauzione è invece quella di cui alla tabella a pagina 3 a cui si rimanda, mentre le condizioni di partecipazione alla vendita e la presentazione di offerte telematiche è indicata alle pagine 4 e ss. (cfr. doc. 6).

Dall'esame delle condizioni di collaborazione trasmesse a questo curatore da Sivag s.p.a., appare favorevole e conveniente per il Fallimento conferire l'incarico a detta società. Trattasi infatti come



indicato di Istituto di Vendite Giudiziarie munito delle prescritte autorizzazioni ministeriali a sicuro vantaggio dell'efficacia, efficienza e del buon fine delle specifiche operazioni di vendita.

Il fallimento non ha il comitato dei creditori in quanto nessuno ha comunicato di volerne far parte.

Tanto premesso l'esponente curatore,

chiede

che in conformità al supplemento del programma di liquidazione approvato ed allegato al presente ricorso, la S.V. Illustrissima autorizzi il curatore a vendere **con asta asincrona senza incanto**, il compendio immobiliare di proprietà della società debitrice situato a Seriate (BG) in Via Dei Tasca n. 1, con nomina di Sivag s.p.a., CF.-P.IVA 10706780151- REA MI-1399580, in persona del suo amministratore unico Albino Bertoletti CF. [REDACTED] quale gestore e ausiliario incaricato alla vendita e sottoscrizione delle condizioni di collaborazione di cui al doc. 6 allegato al presente ricorso, con inserimento da parte della Cancelleria del Giudice nel fascicolo della procedura al fine di consentire l'accesso di Sivag s.p.a. al Portale delle Vendite Pubbliche, il tutto in un unico lotto composto dalle unità immobiliari elencate qui di seguito e loro contenuto, disposte su tre piani, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e come meglio descritte nella perizia di estimo e relativa integrazione, redatte dall'Arch. Yael Anati agli atti e come meglio in fatto:



Lotto 01: in Comune di Seriate (BG), Via Tasca 1 Quota 1/1 – Lotto “a corpo cielo/terra” composto da n. 08 abitazioni (monolocali) disposte su 3 piani, 1 tettoia, 1 cantina, oltre ad aree scoperte e segnatamente:

- Abitazione: Fg. 2, part. 64, sub. 709, P.T., cat. A2, cl. 2, 1,5 vani, 46 mq, r.c. € 123,95;
- Abitazione con cantina: *appartamento*: Fg. 2, part. 65, sub. 709, P.T., cat. A2, cl. 2, 2 vani, 45 mq, r.c. € 165,27; *cantina*: Fg. 2, part. 64, sub. 710, S1;
- Abitazione: Fg. 2, part. 65, sub. 710, P.T., cat. A2, cl. 2, 1,5 vani, 36 mq, r.c. € 123,95;
- Abitazione: Fg. 2, part. 64, sub. 711 (ex sub. 4), P.1, cat.A5, cl.2, 2 vani, 43 mq, r.c. € 72,30;
- Abitazione: Fg. 2, part. 65, sub. 711, P.1, cat. A2, cl. 2, 1,5 vani, 36 mq, r.c. € 123,95;
- Abitazione: Fg. 2, part. 65, sub.712, P.1, cat. A2, cl. 2, 1,5 vani, 35 mq, r.c. € 123,95;
- Abitazione: Fg. 2, part. 65, sub. 713, P.2, cat. A2, cl. 2, 1,5 vani, 40 mq, r.c. € 123,95;
- Abitazione: Fg.2, part.65, sub.714, P2, cat.A2, cl. 2, 1,5 vani, 34 mq, r.c. € 123,95;
- Tettoia: Fg. 26, part. 12830, P.T., cat. C7, cl. U, 10 mq, r.c. € 22,21;
- Beni comuni non censibili: foglio 2, part. 64/65, sub. 701, PT/P1/P2.

BASE D'ASTA LOTTO 1 (e come meglio indicato in perizia):

€ 62.000,00.

Si producono i seguenti documenti con collegamento ipertestuale:



doc. 1 Supplemento programma di liquidazione attivo;

doc. 2 Approvazione del Giudice;

doc. 3 Perizia Arch. Yael Anati;

doc. 4 Autorizzazione al pagamento sanzione;

doc. 5 Integrazione perizia Arch. Yael Anati;

doc. 6 Condizioni di collaborazione Sivag spa.

Con osservanza.

Milano, 04/05/2026

Avv. Barbara Quadri

Avv. Barbara Quadri

[Redacted signature area]

