

28/11/2025

Paola Ferraris  
Dottore Commercialista – Revisore Legale

20144 Milano – Via Soresina n. 16

Tel. +39-02.46.39.15 r.a. – Fax +39-02.46.94.112

paolam.ferraris@gmail.com

paolamaria.ferraris@odcec milano.it

## TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI MILANO

### Sezione II Civile – Crisi d'Impresa

\*\* \*\* \*

**L.G. 584/2024**

\* \* \* \* \*

**L.G. CENTRO SERVIZI 2020 S.R.L.**

**Giudice Delegato: Dott. Laura De Simone**

**Curatore: Dott. Paola Ferraris**

**Istanza 16/VV/2025**

### **Istanza per autorizzazione alla vendita di immobili e partecipazione**

(artt. 213 c. 7 e 216 c. 2 CCII)

Illustrissimo signor Giudice Delegato,

la sottoscritta Dott. Paola Ferraris, curatore della Procedura di cui in epigrafe,

**chiede**

che la S.V. Ill.ma, a norma dell'art. 213, c. 7, CCII, autorizzi la liquidazione degli immobili e terreni di seguito meglio descritti, in quanto conforme al programma di liquidazione approvato, nonché la nomina di IVG Monza - Istituto Vendite Giudiziarie S.r.l. quale custode per l'accompagnamento degli interessati alla visita nonché la nomina del Notaio Avv. Annalisa Boschetti per la futura stipula dell'atto di vendita e delle cancellazioni delle iscrizioni pregiudizievoli nonché per la certificazione ipocatastale ventennale; autorizzi la vendita della partecipazione in Centro Servizi Capriate, come meglio di seguito descritta, ed



## espone

quanto segue.

- Con provvedimento del 5.11.2025 la S.V. ha approvato il programma di liquidazione (**all. 1**) nel quale è stata prevista la vendita dei seguenti lotti immobiliari:

### Lotto 1

Trattasi di unità immobiliari situate in Comune di Capriate San Gervasio (BG) con accesso da Via Papa Giovanni XXIII n. 4, facenti parte del complesso denominato Centro L'Onda, costituito da immobili ad uso artigianale, commerciale e terziario.

Indirizzo	Foglio	Part.	Sub	Categoria	Stima
CAPRIATE SAN GERVASIO(BG) VIA PAPA GIOVANNI VENTITREESIMO n. SN Piano T	SG/4	3436	1	Cat.D/1	1.286
CAPRIATE SAN GERVASIO(BG) VIA PAPA GIOVANNI VENTITREESIMO n. SN Piano T	SG/4	3436	2	Cat.D/1	1.545
CAPRIATE SAN GERVASIO(BG) VIA PAPA GIOVANNI VENTITREESIMO n. 4 Piano 1	SG/4	3442	746	Cat.C/3	74.800
CAPRIATE SAN GERVASIO(BG) VIA PAPA GIOVANNI VENTITREESIMO n. 4-8 Piano T	SG/4	3690		Cat.D/1	2.315
<b>Valore totale stima immobili Capriate San Gervasio</b>					<b>79.946</b>

La vendita degli immobili avverrà attraverso procedura competitiva, in conformità a quanto disposto dall'art. 216 CCII ed in particolare secondo le seguenti modalità:

1. vendita **telematica sincrona in lotto unico** gestita direttamente dal Curatore, al **prezzo base di euro 79.946,00**, tramite piattaforma FallcoAste di Zucchetti Software Giuridico Srl, gestore accreditato negli appositi registri presso il Ministero;
2. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad euro 2.000,00;
3. terminata la gara verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio colui che ha presentato la migliore offerta valida;



4. pubblicità dell'avviso di vendita da effettuarsi almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita sul portale pubblico delle vendite, secondo le convenzioni della Sezione Fallimentare, nonché sul quotidiano "La Repubblica – Ed. Lombardia" nonché "L'Eco di Bergamo" ed i siti asteannunci.it, rivistaastegiudiziarie.it, asteavvisi.it ai sensi di legge;
5. affissione di cartelli "Vendes" in loco;
6. notifica dell'avviso di vendita a mezzo PEC a ciascuno dei creditori ammessi al passivo con diritto di prelazione sull'immobile ed ai creditori ipotecari;
7. preliminare attività di ricerca di eventuali ulteriori interessati da parte del curatore, a seguito di contatti già intercorsi con soggetti che hanno manifestato interesse all'acquisto ed a cui è già stata inviata copia della perizia depositata;
8. trascrizione e registrazione del decreto di trasferimento, nonché cancellazioni, da effettuarsi a cura del Notaio Boschetti, come meglio precisato; quota 50% delle sole spese di trascrizione a carico dell'aggiudicatario; spese di cancellazione a carico della Procedura;
9. previsione, quale modalità di pagamento da parte dell'eventuale aggiudicatario, anche tramite assunzione del debito della società insolvente ai sensi dell'art. 508 c.p.c..
10. in caso di primo esperimento deserto, verranno effettuati ulteriori esperimenti di vendita ad un prezzo base ribassato del 20%, in considerazione del valore di mercato del bene.

Preso visione dell'ordine di servizio n. 2/2025, in deroga a quanto indicato nel programma di liquidazione (3 esperimenti complessivi), la scrivente provvederà agli incombeni di vendita – come sopra descritti – per i primi sei esperimenti, all'esito dei quali – qualora negativi – provvederà a relazionare la S.V..

## **Lotto 2**

Trattasi di terreni situati in Comune di Capriate San Gervasio (BG) con accesso da Via Papa Giovanni XXIII n. 4, attigui al complesso denominato Centro L'Onda:



Comune	Foglio	Part.	Sub	Qualità	Classe	ha - are - ca	Stima
CAPRIATE SAN GERVASIO Sez. B	9	2073		SEMIN ARBOR	1	1180	4.584
CAPRIATE SAN GERVASIO Sez. B	9	3422		SEMINATIVO	1	3446	13.784
CAPRIATE SAN GERVASIO Sez. B	9	3425		SEMINATIVO	1	139	556
CAPRIATE SAN GERVASIO Sez. B	9	3426		SEMINATIVO	1	10	40
CAPRIATE SAN GERVASIO Sez. B	9	3427		SEMINATIVO	1	8077	32.308
CAPRIATE SAN GERVASIO Sez. B	9	3429		SEMINATIVO	1	163	652
CAPRIATE SAN GERVASIO Sez. B	9	3430		SEMINATIVO	1	559	2.236
CAPRIATE SAN GERVASIO Sez. B	9	3432		SEMINATIVO	1	111	444
CAPRIATE SAN GERVASIO Sez. B	9	3434		SEMINATIVO	1	85	340
CAPRIATE SAN GERVASIO Sez. B	9	3435		SEMINATIVO	1	160	640
CAPRIATE SAN GERVASIO Sez. B	9	3439		SEMINATIVO	1	30	120
<b>Totale stima</b>							<b>55.704</b>

La vendita dei terreni avverrà attraverso procedura competitiva, in conformità a quanto disposto dall'art. 216 CCII ed in particolare secondo le seguenti modalità:

1. vendita **telematica sincrona in unico lotto** gestita direttamente dal Curatore, al **prezzo base di euro 55.704,00**, tramite piattaforma FallcoAste di Zucchetti Software Giuridico Srl, gestore accreditato negli appositi registri presso il Ministero;
2. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad euro 1.000,00;
3. terminata la gara verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio colui che ha presentato la migliore offerta valida;
4. pubblicità dell'avviso di vendita da effettuarsi almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita sul portale pubblico delle vendite, secondo le convenzioni della Sezione Fallimentare, nonché sul quotidiano "L'Eco di Bergamo" ed i siti [asteannunci.it](http://asteannunci.it), [rivistaastegiudiziarie.it](http://rivistaastegiudiziarie.it), [asteavvisi.it](http://asteavvisi.it), ai sensi di legge;
5. affissione di cartelli "*Vendesi*" in loco;
6. notifica dell'avviso di vendita a mezzo PEC a ciascuno dei creditori ammessi al passivo con diritto di prelazione sull'immobile ed ai creditori ipotecari;



7. preliminare attività di ricerca di eventuali interessati da parte del curatore, a seguito di contatti già intercorsi con soggetti che hanno manifestato interesse all'acquisto ed a cui è già stata inviata copia della perizia depositata;
8. trascrizione e registrazione del decreto di trasferimento, nonché cancellazioni, da effettuarsi a cura del Notaio Boschetti, come meglio precisato, quota 50% delle sole spese di trascrizione a carico dell'aggiudicatario; spese di cancellazione a carico della Procedura;
9. previsione, quale modalità di pagamento da parte dell'eventuale aggiudicatario, anche tramite assunzione del debito della società insolvente ai sensi dell'art. 508 c.p.c..
10. In caso di primo esperimento deserto, verranno effettuati ulteriori esperimenti di vendita ad un prezzo base ribassato del 25%, in considerazione del valore di mercato del bene.

Presa visione dell'ordine di servizio n. 2/2025, in deroga a quanto indicato nel programma di liquidazione (3 esperimenti complessivi), la scrivente provvederà agli incombeni di vendita – come sopra descritti – per i primi sei esperimenti, all'esito dei quali – qualora negativi – provvederà a relazionare la S.V..

### **Lotto 3**

Il compendio è sito in Comune di Treviolo (BG), con accesso da via degli Assini n.sn, Area con Serre Agricole, di circa 1.370 mq, censita al Catasto Fabbricati al Foglio TR/3, Mappale 1009, Subalterno 705, Categoria C/3, Rendita Euro 4.887,00:

TREVILO(BG) VIA DEGLI ALPINI n. SN Piano T	TR/3	1009	705	Cat.D/10	278.793
TREVILO(BG) VIA DEGLI ALPINI n. SN Piano T	TR/9		705	pertinenza	0
<b>Valore totale stima immobile Treviolo</b>					<b>278.793</b>

La vendita avverrà attraverso procedura competitiva, in conformità a quanto disposto dall'art. 216 CCII ed in particolare secondo le seguenti modalità:

1. vendita **telematica sincrona** gestita direttamente dal Curatore, al **prezzo base di euro 278.793,00**, tramite piattaforma FallcoAste di Zucchetti Software Giuridico Srl, gestore accreditato negli appositi registri presso il Ministero;



2. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad euro 10.000,00;
3. terminata la gara verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio colui che ha presentato la migliore offerta valida;
4. pubblicità dell'avviso di vendita da effettuarsi almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita sul portale pubblico delle vendite, secondo le convenzioni della Sezione Fallimentare, nonché sul quotidiano "L'Eco di Bergamo" ed i siti asteannunci.it, rivistaastegiudiziarie.it, asteavvisi.it, ai sensi di legge;
5. affissione di cartelli "*Vendes*" in loco;
6. notifica dell'avviso di vendita a mezzo PEC a ciascuno dei creditori ammessi al passivo con diritto di prelazione sull'immobile ed ai creditori ipotecari;
7. preliminare attività di ricerca di eventuali interessati da parte del curatore, a seguito di contatti già intercorsi con soggetti che hanno manifestato interesse all'acquisto ed a cui è già stata inviata copia della perizia depositata;
8. trascrizione e registrazione del decreto di trasferimento, nonché cancellazioni, da effettuarsi a cura del Notaio Boschetti, come meglio precisato, quota 50% delle sole spese di trascrizione a carico dell'aggiudicatario; spese di cancellazione a carico della Procedura;
9. previsione, quale modalità di pagamento da parte dell'eventuale aggiudicatario, anche tramite assunzione del debito della società insolvente ai sensi dell'art. 508 c.p.c..
10. In caso di primo esperimento deserto, verranno effettuati ulteriori esperimenti di vendita ad un prezzo base ribassato del 25%.
  - I lotti di cui sopra sono stati stimati all'Arch. Alessandra Ubertazzi, giusta perizia depositata in data 8.10.2025;
  - Presa visione dell'ordine di servizio n. 2/2025, in deroga a quanto indicato nel programma di liquidazione (3 esperimenti complessivi), la scrivente provvederà agli incombeni di vendita –



come sopra descritti – per i primi sei esperimenti, all’esito dei quali – qualora negativi – provvederà a relazionare la S.V..

- L’esponente, come indicato nell’ordine di servizio n. 2/2025 del 4 c.m., ha richiesto al Notaio Avv. Annalisa Boschetti, a cui si intende conferire incarico per la stipula e per le cancellazioni delle iscrizioni pregiudizievoli (**all. 2**), i preventivi di spesa allegati.
- L’esponente, in considerazione delle plurime iscrizioni ipotecarie e di alcune incongruenze riscontrate, intende affidare incarico al Notaio Boschetti per la certificazione ipocatastale ventennale, sulla base del preventivo di spesa allegato (**all. 3**). L’esponente aveva richiesto un preventivo anche al Notaio Santopietro (**all. 4**), di gran lunga superiore al preventivo del Notaio Boschetti.
- Come indicato nel programma di liquidazione approvato, l’esponente non intende avvalersi di commissionari alla vendita essendo possibile gestire l’asta in autonomia tramite la piattaforma FallcoAste.
- In considerazione dell’ubicazione degli immobili e terreni in Provincia di Bergamo appare opportuno affidare incarico per l’accompagnamento degli interessati alla visita a soggetto specializzato individuato nell’ IVG Monza - Istituto Vendite Giudiziarie S.r.l. il quale ha comunicato la propria disponibilità e ha individuato il proprio compenso secondo i compensi indicati all’ art. 2 del D.M. 80\_2009 **ridotte del 50%** (**all. 5**).
- Con provvedimento del 5.11.2025 la S.V. ha approvato il programma di liquidazione nel quale è stata prevista la vendita della partecipazione in **Centro Servizi Capriate Srl** con sede in Via Papa Giovanni XXIII, 4, Capriate San Gervasio (BG):

La vendita della quota avverrà attraverso procedura competitiva, non appena approvato il presente programma di liquidazione, in conformità a quanto disposto dall’art. 216 CCII ed in particolare secondo le seguenti modalità:

1. vendita **telematica sincrona gestita direttamente dal Curatore**, al **prezzo base di euro 2.825.000,00**, tramite piattaforma FallcoAste di Zucchetti Software Giuridico Srl, gestore accreditato negli appositi registri presso il Ministero;



2. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad euro 50.000,00;
3. terminata la gara verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio colui che ha presentato la migliore offerta valida;
4. pubblicità dell'avviso di vendita da effettuarsi almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita sul portale pubblico delle vendite, secondo le convenzioni della Sezione Fallimentare, nonché sul quotidiano "La Repubblica – Ed. Lombardia" ed i siti asteannunci.it, rivistaastegiudiziarie.it, asteavvisi.it, ai sensi di legge;
5. spese dell'atto di trasferimento da effettuarsi a cura del Notaio indicato dall'aggiudicatario (nel distretto di Milano), a carico dell'aggiudicatario.

Allegati:

1. Programma di liquidazione approvato
2. Preventivo Boschetti trascrizioni e cancellazioni
3. Preventivo Boschetti certificazione ipocatastale ventennale
4. Preventivo Santopietro certificazione ipocatastale ventennale
5. Email IVG Monza

Con osservanza.

Milano, 12 novembre 2025

Il Curatore

  
dott. Paola Ferraris

