

P.U. 209-2/2023



TRIBUNALE ORDINARIO di MONZA

Sezione Terza Civile

Procedure Concorsuali ed Individuali

Riunito nella camera di consiglio nelle persone di:

Dott.ssa Caterina Giovanetti

Giudice Presidente

Dott.ssa Patrizia Fantin

Giudice

Dott.ssa Caterina Rizzotto

Giudice relatore estensore

nel procedimento promosso ai sensi dell'art. 44 CCII

da.

EMIFIN S.R.L. (C.F. 08623570150, P. IVA 00917520967), con sede legale in Largo Pontida n.14, 20871 Vimercate (MB), in persona dell'amministratore unico e legale rappresentante *pro tempore* [REDACTED], rappresentata e difesa [REDACTED] del

Foro di Monza ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in [REDACTED];

a scioglimento della riserva assunta all'udienza collegiale del 19 marzo 2025;

letti gli atti;

sentito il giudice relatore;

ha pronunciato la seguente

SENTENZA DI OMOLOGAZIONE

DI CONCORDATO PREVENTIVO LIQUIDATORIO EX ART. 48 C.C.I.L.

© 2006 The Authors
Journal compilation © 2006 Blackwell Publishing Ltd

¹ Società immobiliare con sede legale in Vimercate, Largo Pontida n. 14, costituita dalla famiglia [REDACTED] nel 1987 e attualmente proprietaria di una tenuta in Castel San Giovanni.



[REDACTED]

- la proposta concordataria, così come da ultimo integrata, si basa un di un piano concordatario liquidatorio e prevede la cessione contestuale del compendio immobiliare di proprietà della società (lotto 1 + lotto 2) e degli immobili conferiti, a titolo di finanza esterna, dal Sig. [REDACTED] (cd. Lotto 3), sui quali è stato iscritto vincolo di destinazione ex art. 2645 ter c.c. a rogito [REDACTED] (all. n. 14)².

Il lotto 3 è composto dai terreni limitrofi alla proprietà EMIFIN S.r.l., di piena proprietà del finanziatore esterno, di estensione pari a complessivi 36.534 mq³.

² La proposta prevede che la vendita sia disposta a cura del nominando liquidatore con vendita competitiva telematica nelle forme di cui all'art. 591 bis c.p.c., con esclusione dell'offerta minima ex art. 571 c. 2 c.p.c., pubblicità solo via WEB e ribasso del 20% del valore di vendita in caso di asta deserta.

Il piano ipotizza la vendita in prima asta al valore di mercato come determinato dal Geom. Cerana pari a complessivi € 750.000.

³ Gli immobili sono stati così identificati catastalmente:

- i. TETTOIA di 66,00 mq Identificazione catastale: foglio 24 particella 246 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/7, classe 1, consistenza 66 mq, rendita 47,72 Euro, indirizzo catastale: Strada Costa Rosa snc, piano: Terra.
- ii. TETTOIA della superficie commerciale di 66,00 mq Identificazione catastale: foglio 24 particella 246 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/7, classe 1, consistenza 66 mq, rendita 47,72 Euro, indirizzo catastale: Strada Costa Rosa snc, piano: Terra.
- iii. TERRENO AGRICOLO della superficie commerciale di 3.440,00 mq Identificazione catastale: foglio 24 particella 85 (catasto terreni), qualità/classe Seminativo 03, superficie 3440,00 mq. reddito agrario 26,65 €, reddito dominicale 16,88 €, piano: Terra.
- iv. TERRENO AGRICOLO della superficie commerciale di 2.600,00 mq Identificazione catastale: foglio 24 particella 165 (catasto terreni), qualità/classe Semin Arbor 03, superficie 2600,00 mq. reddito agrario 20,14 €, reddito dominicale 12,76 €, piano: Terra.
- v. TERRENO AGRICOLO della superficie commerciale di 14.630,00 mq Identificazione catastale: foglio 24 particella 243 (catasto terreni), qualità/classe Seminativo 04, superficie 14630,00 mq. reddito agrario 86,89 €, reddito dominicale 41,56 €, piano: Terra.
- vi. TERRENO AGRICOLO della superficie commerciale di 5.062,00 mq Identificazione catastale: foglio 24 particella 87 (catasto terreni), qualità/classe Seminativo 04, superficie 5062,00 mq. reddito agrario 30,06 €, reddito dominicale 14,38 €, piano: Terra.
- vii. TERRENO AGRICOLO della superficie commerciale di 2.500,00 mq Identificazione catastale: foglio 24 particella 166 (catasto terreni), qualità/classe Seminativo 03, superficie 2500,00 mq. reddito agrario 19,37 €, reddito dominicale 12,27 €, piano: Terra.

Per volontà di quest'ultimo la vendita del lotto 3 dovrà avvenire ad un valore non inferiore ad ulteriori € 110.000 (cfr. perizia Cerana che indica il valore di mercato in € 75.000) - e dunque con esclusione dell'offerta minima e senza alcun ribasso⁴.

Al fine di garantire il rispetto del requisito legale di ammissibilità previsto dall'art. 84 comma 4 CCII, ossia un importo di finanza esterna pari al 10% dell'attivo concordatario – determinato dal commissario in almeno € 81.589 e dalla ricorrente in almeno € 82.4924 e considerato l'avvenuto versamento di € 5.380 – la società ha previsto ed il finanziatore ha acconsentito che il ricavato della vendita del lotto 3 venga conferito al concordato in misura pari ad

- € 80.000 nell'ipotesi di realizzazione dell'intero compendio in prima o seconda tornata d'asta;
- € 84.000 nel caso di realizzo alla terza tornata⁵;
- € 100.000 nel caso di realizzo alla quarta tornata.

[REDACTED]

viii. TERRENO AGRICOLO della superficie commerciale di 4.010,00 Mq Identificazione catastale: foglio 24 particella 92 (catasto terreni), qualità/classe Seminativo 04, superficie 4010,00 mq. reddito agrario 23,82 €, reddito dominicale 11,39 €, piano: Terra.

ix. TERRENO AGRICOLO della superficie commerciale di 4.160,00 Mq Identificazione catastale: foglio 24 particella 102 (catasto terreni), qualità/classe Seminativo 04, superficie 4160, reddito agrario 24,71 €, reddito dominicale 11,82 €, piano: Terra.

⁴ La mancanza di ribassi con riferimento al lotto 3 si giustifica in ragione della ricezione di un'offerta per tutti i lotti da parte [REDACTED] e consorte (cfr. all. n. 13 e 41 alla modifica di piano) di complessivi € 500.000 (cfr. p. 27).

⁵ All'esito della precisazione richiesta dal commissario che nel parere del 2.07.2024 rilevava l'ammanto nell'ipotesi del terzo ribasso il sig. [REDACTED] ha confermato la circostanza (doc. 2 allegato al parere mail del 2.07.2024).



[illegible][illegible]

4. [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED];
[REDACTED] mesi
[REDACTED]
(Class 2) [REDACTED] mesi
[REDACTED]
(Class 3) [REDACTED] mesi
[REDACTED]
(Class 4) [REDACTED] mesi
dan omologa [REDACTED]

[REDACTED] A
 [REDACTED] d [REDACTED]
 mesi dall'assunzione
 [REDACTED]
 [REDACTED] classe 71 - trattamento al [REDACTED] % [REDACTED] mesi
 dall'omologa
 [REDACTED] d [REDACTED] mesi
 [REDACTED]
 [REDACTED] d [REDACTED] mesi
 [REDACTED] d [REDACTED] mesi
 [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] di [REDACTED] mesi
dall'omologa
[REDACTED] 15% [REDACTED] mesi
[REDACTED]
[REDACTED] 21% [REDACTED] mesi
[REDACTED]
Classe di pagamento del [REDACTED] % [REDACTED] mesi
dall'omologa.

_____ — _____



[REDACTED]

1. CLASSE 1 [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
2. CLASSE 2 [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
3. CLASSE 3 [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
4. CLASSE 4
 - a. [REDACTED]
 - i. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
 - ii. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
 - b. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
 - c. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
 - d. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

Alla luce di quanto precede ricorrono tutti i presupposti per omologare il concordato.

III. La liquidazione dei beni

Poiché il Piano consiste nella cessione di beni viene nominato, come previsto dall'art. 114 CCII, il liquidatore giudiziale individuato nella persona del dott. Marco Retazzi, con Studio in Monza Via Oslavia n. 24, il quale provvederà a curare la vendita dei beni immobili con vendita competitiva telematica secondo le disposizioni generali di vendita dettate dalla Sezione esecuzioni immobiliari, con la sola esclusione dell'offerta minima, la previsione di pubblicità sul PVP ai sensi dell'art. 495 c.p.c. e della ulteriore pubblicità via WEB indicata dallo stesso liquidatore.

[REDACTED]



*

P.Q.M.

Il Tribunale, a definizione del giudizio di omologazione, ogni contraria e diversa istanza disattesa, così provvede:

OMOLOGA

il concordato preventivo di **EMIFIN S.R.L. (C.F. 08623570150, P. IVA 00917520967)**, con sede legale in Largo Pontida n.14, 20871 Vimercate (MB)

NOMINA

Giudice Delegato la dott.ssa Caterina Rizzotto;

CONFERMA

la nomina a Commissario Giudiziale del Dr. Alessandro Bruno Barbalace;

NOMINA

quale Liquidatore il dott. Marco Retazzi, con Studio in Monza Via Oslavia n. 24;

NOMINA

quali componenti del Comitato dei creditori

- Pop NPLs 2020 s.r.l.;
- Studio De Stefano – Serra;
- Comune di Castel S.Giovanni;

DISPONE

che l'esecuzione del concordato avvenga secondo le modalità indicate nel Piano e che la prima pubblicità sia effettuata entro il 30 giugno 2025;

[REDACTED]

Così deciso in Monza, nella camera di consiglio della Terza Sezione Civile, in data 19.3.2025.

Il Presidente
Caterina Giovanetti



