

Tribunale di Milano

Sezione seconda civile

Fallimento della società Giuma S.r.l. in liquidazione - n. 456/2022

Giudice delegato: dott. Luca Giani

Curatore: avv. Veronica Bertani

Comitato dei creditori: non costituito

ooo000ooo

Supplemento al programma di liquidazione ex art. 104 ter L.F.

Ill.no Signor Giudice delegato

la sottoscritta, curatore del fallimento in epigrafe,

premesso

- che, con decreto in data 7 giugno 2023, la S.V. Ill.ma approvava, ai sensi dell'art. 41, quarto comma, L.F., il programma di liquidazione, nel quale la scrivente illustrava di voler procedere alla vendita delle unità immobiliari della fallita (costituite da n. 6 cantine e n. 6 posti auto all'aperto) mediante procedura competitiva ai sensi dell'art. 107, primo comma, L.F. all'esito della stima da parte del perito;
- che il perito, p.i. Mauro Angelo Tenti, depositava in data 3 ottobre 2024 la relazione di stima relativa ai beni siti in Milano, viale Emilio Caldara n. 38, e in data 25 febbraio 2025 quella inerente i beni siti in Milano, via Serviliano Lattuada n. 9;
- che, con decreto in data 6 dicembre 2024 e successivo decreto in data 19 marzo 2025, la S.V. Ill.ma approvava il supplemento al programma di liquidazione rispettivamente presentato il 29 novembre 2024 e il 10 marzo 2025, autorizzando la vendita degli immobili della fallita in n. 10 lotti

CONTRIBUTO
UNIFICATO
PARI A € 851,00
PAGATO
IN DATA 25.1.2023
ABI 05696
CAB 01613

Atto n. 74
Prog. liq.



separati, costituendo ogni bene un lotto, al prezzo base indicato per ciascuno di essi dal perito estimatore, mediante procedura competitiva *ex* artt. 107 e seguenti L.F. con modalità sincrona telematica come previsto dal D.M. n. 32/2015 (docc. n. 1 e n. 2);

- che, all'esito dei tre tentativi di vendita esperiti, sono rimasti invendute n. 2 cantine e n. 3 posti auto;

ciò premesso, a parziale modifica del supplemento al programma di liquidazione approvato in data 6 dicembre 2024 e in data 19 marzo 2025, la sottoscritta, ai sensi dell'art. 104 ter, quinto comma, L.F., presenta il seguente

supplemento al programma di liquidazione

e le correlate richieste di autorizzazione necessarie per la sua esecuzione in merito alla liquidazione degli immobili residui.

Vendita beni immobili

Alla data di apertura della procedura, la fallita era piena proprietaria delle unità immobiliari di seguito descritte cui il perito estimatore ha attribuito i seguenti valori:

- Milano, viale Emilio Caldara n. 38

Fg.	Mapp.	Sub.	Destinazione			Valore
479	415	35	Posto Auto	si valuta " a corpo" in complessivi	€	25.000,00
479	415	36	Posto Auto	si valuta " a corpo" in complessivi	€	25.000,00
479	415	37	Posto Auto	si valuta " a corpo" in complessivi	€	25.000,00
479	415	38	Posto Auto	si valuta " a corpo" in complessivi	€	35.000,00
479	415	39	Posto Auto	si valuta " a corpo" in complessivi	€	35.000,00
479	415	40	Posto Auto	si valuta " a corpo" in complessivi	€	35.000,00
479	415	42	Cantina	si valuta " a corpo" in complessivi	€	10.000,00



479	415	46	Cantina	si valuta " a corpo" in complessivi	€	3.000,00
479	415	50	Cantina	si valuta " a corpo" in complessivi	€	4.000,00
479	415	52	Cantina	si valuta " a corpo" in complessivi	€	2.000,00

▪ Milano, via Serviliano Lattuada n. 9

Fg.	Mapp.	Sub.	Destinazione			Valore
479	419	5	Cantina	si valuta " a corpo" in complessivi	€	10.000,00
479	419	13	Cantina	si valuta " a corpo" in complessivi	€	10.000,00

I predetti immobili sono stati acquisiti alla procedura mediante trascrizione della sentenza di fallimento presso la competente Agenzia del Territorio di Milano con nota ai nn. 25866/19334 in data 14 aprile 2023.

Secondo quanto previsto nel supplemento al programma di liquidazione approvato dalla S.V. Ill.ma in data in data 6 dicembre 2024 (doc. n. 1) e in data 19 marzo 2025 (doc. n. 2), si è dato corso alle operazioni di vendita delle unità immobiliari sopra descritte partendo dal prezzo base indicato dal perito estimatore, con una riduzione del prezzo del 10% rispetto a quello dell'asta precedente andata deserta.

All'esito del terzo tentativo di vendita, nessuna offerta è pervenuta per i seguenti beni:

▪ Milano, viale Emilio Caldara n. 38

Fg.	Mapp.	Sub.	Destinazione			Prezzo base ¹
479	415	35	Posto Auto	si valuta " a corpo" in complessivi	€	20.250,00

¹ L'importo indicato è il prezzo base relativo all'ultimo esperimento di vendita andato deserto.



479	415	36	Posto Auto	si valuta " a corpo" in complessivi	€	20.250,00
479	415	37	Posto Auto	si valuta " a corpo" in complessivi	€	20.250,00
479	415	52	Cantina	si valuta " a corpo" in complessivi	€	1.620,00

▪ Milano, via Serviliano Lattuada n. 9

Fg.	Mapp.	Sub.	Destinazione		Prezzo base ²
479	419	5	Cantina	si valuta " a corpo" in complessivi	€ 8.100,00

Dopo l'ultimo esperimento di vendita, sono pervenute alla scrivente le seguenti proposte irrevocabili di acquisto:

1. proposta irrevocabile vincolante sino al 30 settembre 2026 per l'**acquisto in blocco dei n. 3 posti auto** siti in Milano, viale Emilio Caldara n. 38 (contraddistinti dai subb. 35, 36 e 37), per il corrispettivo di € 25.000,00 (al netto delle imposte e degli oneri notarili), corredata da cauzione dell'importo di € 2.500,00 (pari al 10% della somma offerta) [REDACTED]
2. proposta irrevocabile vincolante sino al 30 settembre 2026 per l'**acquisto in blocco delle n. 2 cantine** ubicate l'una in Milano, viale Emilio Caldara n. 38, e l'altra in via Serviliano Lattuada n. 9, per il corrispettivo di € 5.189,00 (al netto delle imposte e degli oneri notarili), corredata da cauzione dell'importo di € 518,90 (pari al 10% della somma offerta) [REDACTED]

² L'importo indicato è il prezzo base relativo all'ultimo esperimento di vendita andato deserto.



La sottoscritta ritiene di procedere alla vendita degli immobili sopra descritti in due lotti ed al prezzo base di cui alle citate offerte irrevocabili considerato che:

- (i) sono stati effettuati **tre tentativi** di vendita **con esito infruttuoso**;
- (ii) la scrivente ha ricontattato i potenziali acquirenti che hanno visionato i beni **senza ricevere altre concrete manifestazioni di interesse all'acquisto**;
- (iii) sebbene il prezzo offerto per i n. 3 posti auto siti in Milano, viale Emilio Caldara n. 38, sia inferiore a quello risultante applicando un ribasso del 25% al prezzo base dell'ultimo esperimento di vendita, si tiene a sottolineare che detti beni, per la loro ubicazione e conformazione, hanno una superficie ridotta che ne consente l'utilizzo solo per un'utilitaria di dimensioni contenute (v. doc. n. 5);
- (iv) il prezzo ribassato potrà, in ogni caso, incentivare l'interesse di altri eventuali acquirenti consapevoli ora che, in mancanza di offerte migliorative, i beni saranno comunque aggiudicati;
- (v) a seguito della vendita di detti beni **si potrà dare alle operazioni di chiusura della procedura** non residuando altre attività da compiere.

Terminata la gara verrà dichiarato aggiudicatario colui che avrà presentato la migliore offerta valida, fatto salvo quanto previsto dall'art. 108, primo comma, L.F.

In caso di mancata acquisizione di valide offerte concorrenti nei termini indicati dal regolamento di gara, si ritiene conveniente per la massa dei creditori accettare le proposte irrevocabili di acquisto pervenute, e segnatamente:

- I. per i posti auto siti in Milano, viale Emilio Caldara n. 38 (contraddistinti dai subb. 35, 36 e 37), [REDACTED]



- ██████████, aggiudicando i beni all'offerente medesima al prezzo di € 25.000,00 (al netto delle imposte e degli oneri notarili);
2. per le n. 2 cantine ubicate l'una in Milano, viale Emilio Caldara n. 38, e l'altra in via Serviliano Lattuada n. 9, ██████████
██████████ al prezzo di € 5.189,00 (al netto delle imposte e degli oneri notarili).

Quanto alle modalità, tenuto conto delle proposte irrevocabili già acquisite, la vendita verrà effettuata con procedura competitiva con modalità sincrona mista avanti la curatela ai sensi dell'art. 107 L.F., come previsto dal D.M. n. 32/2015, utilizzando la piattaforma telematica www.fallcoaste.it conforme ai requisiti richiesti dal Ministero.

Detta piattaforma è gestita dalla società Zucchetti Software Giuridico S.r.l., che opera come gestore delle vendite telematiche, della cui collaborazione la sottoscritta intende avvalersi per le seguenti fasi operative:

- l'inserimento della pubblicità sul portale ministeriale delle vendite pubbliche indicando quale "ausiliario" il legale rappresentante della società Zucchetti Software Giuridico S.r.l., ██████████
██████████ – indirizzo posta elettronica certificata: zucchettisoftwaregiuridico@gruppozucchetti.it;
- l'utilizzo della piattaforma www.fallcoaste.it per lo svolgimento della gara, da effettuarsi in modalità sincrona mista;
- la pubblicità legale *ex art. 490*, secondo comma, c.p.c.

Per i suddetti servizi, la società Zucchetti Software Giuridico S.r.l. addebiterà alla procedura, come da allegato preventivo (doc. n. 6), i seguenti costi:



- [REDACTED] a lotto per la pubblicazione sul portale ministeriale delle vendite pubbliche;
- [REDACTED] (IVA esclusa *ex art. 15 D.P.R. n. 633/1972*) a lotto per il versamento del contributo ministeriale
- [REDACTED] (oltre IVA) per la commissione contributo ministeriale e
- [REDACTED] per l'imposta di bollo;
- [REDACTED] (oltre IVA) a lotto per l'utilizzo del software per la gestione della vendita;
- [REDACTED] (oltre IVA) per la pubblicità legale *ex art. 490*, secondo comma, c.p.c.

Tenuto conto del fatto che *(i)* sono stati esperiti già tre esperimenti di vendita con esito negativo; *(ii)* l'offerta irrevocabile di acquisto avente per oggetto i n. 3 posti auto è vincolante sino al 30 settembre 2026 rendendo così necessario chiedere all'offerente una proroga del termine, si ritiene opportuno che i tempi per la pubblicazione dell'avviso di vendita – di cui si allega copia (doc. n. 7) – siano ridotti a 30 giorni.

La sottoscritta, alla conclusione della procedura competitiva, procederà alla tempestiva restituzione delle eventuali cauzioni versate dai partecipanti alla gara non aggiudicatari, senza l'emissione del mandato di pagamento, depositando informativa alla S.V. sull'esito della vendita e sull'esecuzione dei bonifici restitutori.

Il trasferimento della proprietà avverrà mediante atto notarile, previo versamento del saldo prezzo e delle imposte. Gli onorari spettanti al notaio rogante, che verrà indicato dalla procedura, graveranno per il 50% a carico della procedura e per il restante 50% a carico di parte acquirente; le spese per



la cancellazione delle formalità pregiudizievoli saranno a carico della procedura.

Tenuto conto del fatto che non risulta costituito il comitato dei creditori, stante l'esiguo numero degli stessi creditori e l'indisponibilità a farne parte, il presente supplemento al programma di liquidazione viene sottoposto alla S.V. Ill.ma anche *ex art. 41*, quarto comma, L.F., in sostituzione del non costituito organo di controllo.

Tutto ciò premesso, la sottoscritta

chiede

alla S.V. Ill.ma, ai sensi dell'art. 41, quarto comma, L.F., approvare il presente supplemento al programma di liquidazione autorizzando la scrivente a cedere gli immobili sopra descritti, alle condizioni e con le modalità sopra illustrate, nonché gli atti conformi, in particolare nominando quale "ausiliario" il legale rappresentante della società Zucchetti Software Giuridico S.r.l., [REDACTED]

– indirizzo posta elettronica certificata:
zucchettisoftwaregiuridico@gruppozucchetti.it.

Si allegano i seguenti documenti:

- 1) supplemento programma di liquidazione approvato in data 6 dicembre 2024;
- 2) supplemento programma di liquidazione approvato in data 19 marzo 2025;
- 3) proposta irrevocabile [REDACTED];
- 4) proposta irrevocabile [REDACTED];
- 5) fotografia posti auto rimasti invenduti;
- 6) preventivo Zucchetti Software Giuridico S.r.l.;
- 7) bozza avviso di vendita;



Con osservanza.

Milano, 7 settembre 2026

avv. Veronica Bertani





**Tribunale di Milano
FALLIMENTARE
N. 456/2022**

Fallimento GIUMA S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

Il Giudice delegato,
letto il supplemento del programma di liquidazione predisposto dal curatore e
depositato in data 07.09.2026;
rilevato che il comitato dei creditori non è stato costituito;
ritenuto che il predetto supplemento possa essere approvato;
visti gli artt. 104 ter comma 5 e 41 comma 4 L.F.

APPROVA

il supplemento del programma di liquidazione.

Milano, 12/09/2026

Il Giudice delegato
dott. Luca Giani

