



TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE II CIVILE



TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO

Sezione Fallimentare Ufficio di Milano
SECONDA CIVILE

riunito in camera di consiglio, nelle persone dei sottoscritti magistrati:

dott. Guendalina Pascale Presidente
dott. Vincenza Agnese Giudice
dott. Francesco Pipicelli Giudice rel.
ha pronunciato il seguente

D E C R E T O

Nel procedimento di concordato preventivo iscritto al n. r.g. **CP 26/2019**

Promosso dalla società **CASTELLI S.R.L. - IN LIQUIDAZIONE**, Codice Fiscale e Partita IVA: **01989950165**, con sede legale in Pozzo D'Adda (MI), Via dell'Industria n. 4, - N. Rea: MI -1768366, in persona del liquidatore e legale rappresentante *pro tempore* Sig. EZIO GIUSEPPE CASTELLI (C.F. CSTZSP62M18F205L), rappresentata e difesa, giusta procura alle liti del 19.2.2019, dall'Avv. FABRIZIO BIONDI (C.F. BNDFRZ75A26F205R) e dall'Avv. STEFANO DIAFERIO (C.F. DFRSFN76M04F205H), entrambi del Foro di Milano ed elettivamente domiciliata presso lo studio dei medesimi in Milano, 20144, Via Coluccio Salutati n. 7;

RICORRENTE

Il Tribunale, letta la relazione del Commissario Giudiziale Dott. Federico VIGEVANI depositata a mezzo PCT in data 27.11.2019, udita la relazione del giudice delegato;

visto il precedente decreto di apertura del concordato ex art. 163 bis LF;

considerato che il piano di concordato proposto dalla ricorrente CASTELLI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE prevede l'alienazione di un immobile ad uso industriale di proprietà della Società sito in Pozzo D'Adda (MI), Via dell'Industria n. 4, ove era esercitata la produzione ed ubicata la sede sociale, come di seguito identificato:

"fabbricato industriale sito in Pozzo d'Adda (MI), via dell'Industria 4, costituito da un capannone attività con uffici e appartamento pertinenziale e precisamente:

- il capannone al piano terra, con area nuda pertinenziale è identificato al Catasto Fabbricati al Fg. 3, Mp. 190, Sb. 701, Categoria D/7;*
- gli uffici al primo piano, annessi al capannone, sono identificati in Catasto Fabbricati a l Fg. 3, Mp. 190 Sb. 701, Categoria D/7;*
- l'alloggio pertinenziale al secondo piano, è identificato al Catasto Fabbricati al Fg. 3, Mp. 190, Sb. 2, Categoria A/2, Classe 4, consistenza 5,5 vani 2"*

considerato che l'immobile è attualmente locato a TECNOMONT SERVICE SRL, CF P.Iva 03660150164, PEC tecnomontservice@legalmail.it, in virtù del contratto di locazione del 3 settembre 2018 (con durata di sei anni dalla stipula) e che la stessa TECNOMONT SERVICE SRL ha siglato in data 23.7.2019 con CASTELLI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE un contratto preliminare di compravendita dell'immobile con condizione sospensiva di impegno a partecipare alla procedura competitiva ex art. 163 bis Legge Fall. per l'importo di € 850.000,00 garantita da fideiussione



TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE II CIVILE

bancaria di BCC Treviglio del 24.7.2019 quale caparra confirmatoria nella misura del 10% del prezzo offerto e che il preliminare prevede l'impegno da parte di TECNOMONT SERVICE SRL di alcuni obblighi accessori, quali a) l'accordo di tutti i costi e le spese per ottenere la liberazione anche forzosa dell'immobile oggetto di comodato e/o possesso precario in favore di citata persona fisica terza; b) l'obbligo di custodire senza remunerazione i beni mobili di proprietà della proponente ed a consentirne la vendita entro 18 mesi dal rogito notarile; c) l'impegno a smaltire a propria cura e spese eventuali beni invenduti e/o abbandonati;

considerato che il decreto collegiale di ammissione ex art. 163 LF del concordato, depositato in data 16.9.2019, ha ordinato le seguenti disposizioni:

"10) DISPONE che il commissario giudiziale nominato provveda entro giorni 15 dalla accettazione dell'incarico a pubblicare l'invito ad offrire e manifestare interesse all'acquisto, per un' offerta minima al prezzo di € 850.000,00 (garantita da cauzione al 10% del saldo prezzo di € 85.000,00 con fideiussione bancaria a prima richiesta e senza eccezioni di primario istituto di credito e/o con liquidità ed assegno circolare) con riferimento all'immobile industriale della società in concordato sito in Pozzo d'Adda (MI) Via dell'Industria 4 che è costituito da un Capannone attività con uffici e appartamento pertinenziale: il capannone al piano terra, con area nuda pertinenziale è identificato al Catasto Fabbricati al Fg. 3, Mp. 190, Sb. 701, Categoria D/7; gli uffici al primo piano, annessi al capannone, sono identificati in Catasto Fabbricati a 1 Fg. 3, Mp. 190 Sb. 701, Categoria D/7; l'alloggio pertinenziale al secondo piano, è identificato al Catasto Fabbricati al Fg. 3, Mp. 190, Sb. 2, Categoria A/2, Classe 4, consistenza 5,5 vani, nonché in aggiunta provveda a pubblicare perizia di stima, planimetrie, foto e ogni altra documentazione utile relativa all'immobile per 45 giorni, tramite inserimento (ove possibile) sul Portale delle Vendite Pubbliche, nel sito del Tribunale nell'area destinata alle vendite, oltre che su almeno UNO dei seguenti siti: a. www.astegiudiziarie.it; b. www.asteannunci.it c. www.asteimmobili.it ovvero d. altro sito internet autorizzato a norma del D.M. 31.10.2006, che abbia un numero di visitatori unici per anno superiore a 2.000.000 e su almeno un sito internet che pubblicizzi vendite immobiliari che abbia un numero di visitatori unici per anno superiore a 12.000.000, ed inoltre a pubblicare l'annuncio per la stessa finestra temporale sul giornale a tiratura nazionale IL SOLE 24 ORE, nonché ad inviare idoneo avviso individuale a mezzo PEC all'indirizzo INIPEC ed emergente dalla visura camerale all'altro potenziale offerente TREVIL S.R.L. - comunicando l'indirizzo PEC ove sarà disponibile la documentazione di interesse e dando la possibilità agli interessati, previa registrazione e sottoscrizione di un impegno di riservatezza, di accedere ad una data room messa a disposizione dalla stessa Società debitrice così da permettere la consultazione dei dati contabili ed aziendali rilevanti;

11) DISPONE che il commissario giudiziale all'esito del periodo temporale di pubblicazione provveda sollecitamente a relazionare il giudice delegato, che ne riferirà al Tribunale ai fini della emissione dei provvedimenti di cui all'art. 163 bis co. II e segg. LF;

12) RISERVA in ogni caso al Tribunale la valutazione e la facoltà di scelta della soluzione e dell'offerta economicamente più remunerativa e vantaggiosa per la realizzazione del miglior interesse dei creditori nell'ottica del massimo realizzo competitivo dell'immobile;"

considerato che sulla base della pubblicità effettuata in conformità alle disposizioni dal commissario giudiziale è pervenuta altra n. 1 (una) offerta irrevocabile da parte di TREVIL SRL, CF 00999990161, PEC trevil@legalmail.it, rappresentata e difesa nel procedimento dagli avvocati Paolo Preda e Gianluca Reggioli PEC gianluca.reggioli@milapecavvocati.it, per l'acquisto dell'immobile di cui sopra per la somma di Euro 950.000,00 oltre oneri accessori di legge (cfr. manifestazione di interesse doc. 5 allegata all'informativa del C.G.);

considerato che con l'offerta è stata depositata a titolo di cauzione la somma di Euro 95.000,00 pari al 10% del prezzo offerto mediante assegno circolare, e che l'offerente ha dichiarato di obbligarsi agli impegni accessori previsti nel citato preliminare di compravendita siglato tra Castelli Srl in



TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE II CIVILE

Liquidazione e Tecnomont Service Srl, sopra riportati, e non è posta alcuna altra condizione alla propria offerta;

osservate le conclusioni della relazione del commissario giudiziale del 27-11-2019 sulle manifestazioni di interesse pervenute, secondo cui l'offerta depositata da TREVIL SRL può ritenersi conforme alle condizioni poste nel Regolamento/Disciplinare pubblicato e omogenea nel perimetro con l'offerta formulata da TECNOMONT SERVICE SRL nel preliminare di vendita del 23-7-2019, e posta quale base dell'invito a offrire di cui alla eseguita pubblicità, dovendosi porre in essere la procedura competitiva con gara innanzi al GD, sulla base dell'offerta più alta pervenuta da TREVIL SRL nell'ottica della miglior soddisfazione e realizzo per i creditori concordatari;

considerato che l'offerta di TECNOMONT SERVICE SRL costituisce il perimetro oggetto di procedura competitiva, in quanto è sulla base di tale offerta che è stata avviata la procedura competitiva e pertanto che entrambe le offerte risultano omogenee con riferimento al perimetro dell'offerta formulata prioritariamente e dovendosi in ogni caso partire dalla base d'asta della seconda offerta in quanto economicamente più vantaggiosa per il ceto creditorio;

considerato che deve procedersi, al fine della valutazione di serietà degli offerenti, al deposito di una cauzione che si reputa opportuno determinare nella misura della 10% del prezzo offerto, da depositarsi entro DUE giorni prima della espletanda gara;

considerato che tutte le offerte dovranno prevedere il pagamento integrale all'atto del trasferimento del bene;

considerato che tutte le offerte dovranno prevedere il pagamento integrale all'atto del trasferimento del bene immobile;

considerato che non appaiono necessarie altre garanzie, data la natura del compendio;

P. Q. M.

1. Dispone procedersi a procedura competitiva per l'aggiudicazione) sulle offerte presentate con riferimento all'immobile industriale della società in concordato (lotto unico) sito ***in Pozzo d'Adda (MI) Via dell'Industria 4 che è costituito da un Capannone attività con uffici e appartamento pertinenziale: il capannone al piano terra, con area nuda pertinenziale è identificato al Catasto Fabbricati al Fg. 3, Mp. 190, Sb. 701, Categoria D/7; gli uffici al primo piano, annessi al capannone, sono identificati in Catasto Fabbricati a l Fg. 3, Mp. 190 Sb. 701, Categoria D/7; l'alloggio pertinenziale al secondo piano, è identificato al Catasto Fabbricati al Fg. 3, Mp. 190, Sb. 2, Categoria A/2, Classe 4, consistenza 5,5 vani;***
2. Fissa come prezzo base il valore di € **950.000,00**; rilancio minimo € **9.000,00**;
3. Dispone che gli interessati depositino la cauzione di € **95.000,00 (10% offerta più alta)** e formalizzino l'offerta di acquisto, che deve essere dichiarata IRREVOCABILE, con le seguenti modalità:
 - la cauzione va depositata mediante bonifico sul conto bancario intestato alla Procedura – conto corrente intestato a : CASTELLI SRL IN CONCORDATO PREVENTIVO IBAN IT51 A030 6909 4831 0000 0590 095 presso Intesa Sanpaolo filiale 01886 via Cesare Battisti 11, Milano - **entro il 3 febbraio 2020** (data di disponibilità delle somme), indicando nella causale il nome della procedura e la data fissata per l'esame delle offerte;
 - l'offerta va depositata presso lo studio del Commissario Giudiziale entro le **h. 13.00 del 3 febbraio 2020**, quindi entro due giorni prima la data fissata per l'esame delle offerte e per la contestuale gara tra gli offerenti, in busta chiusa anonima con indicazione del giorno della gara corredata dei seguenti documenti:





TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE II CIVILE

- I) copia della contabile o della comunicazione bancaria relativa al bonifico effettuato;
 - II) dichiarazione di offerta di acquisto contenente:
 - a) se l'offerente è una persona fisica, il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico dell'offerente (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta);
 - b) se l'offerente è una società, la denominazione, la sede legale, il codice fiscale dell'impresa, il nome del legale rappresentante;
 - c) l'indicazione del bene per il quale l'offerta è proposta;
 - d) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena d'inefficacia, al prezzo di € 950.000,00 per il lotto unico immobiliare;
 - e) l'indicazione del termine di pagamento del prezzo, che non potrà comunque essere superiore a 45 giorni dalla data di aggiudicazione;
 - III) fotocopia di un documento d'identità dell'offerente, se si tratta di persona fisica; se l'offerente è una società vanno trasmessi: copia del certificato del registro delle imprese, fotocopia del documento d'identità di chi ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e che parteciperà alla gara, e, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri;
 - IV) dichiarazione relativa alla restituzione mediante bonifico bancario della cauzione al termine della gara in caso di mancata aggiudicazione;
4. Dispone che il commissario giudiziale, all'atto della ricezione delle buste le prenderà in custodia sino al momento dell'apertura della gara.
5. Fissa per la celebrazione della gara l'**udienza del 5 febbraio 2020 ore 13:30** davanti al Giudice Delegato Dott. FRANCESCO PIPICELLI, presso il suo Ufficio (Palazzo di Giustizia di Milano, via Manara, II Piano, Sez. Fallimentare, Stanza n. 2.30);
6. Dispone che il commissario giudiziale si recherà con le buste davanti al Giudice Delegato davanti al quale, con l'assistenza del cancelliere, si procederà alla apertura delle buste precedentemente depositate e custodite presso il suo studio.
7. Dispone che se per l'acquisto del medesimo bene risulteranno presentate più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta, mediante offerte in aumento da effettuarsi, ciascuna, nel termine di sessanta secondi dall'apertura della gara o dall'offerta immediatamente precedente; in ogni caso l'aumento non potrà essere inferiore all'importo indicato nell'avviso di vendita; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.
8. Dà atto che se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il Giudice Delegato pronzerà l'aggiudicazione in favore di TREVIL SRL (offerta più alta finora pervenuta) e che in caso non vi siano offerte in aumento in fase di gara, l'aggiudicazione avverrà sulla scorta del maggiore importo sino al momento offerto e che l'aggiudicazione sarà definitiva e quindi non saranno prese in considerazione successive offerte in aumento;
9. Dispone che l'offerente potrà farsi rappresentare nella gara da un procuratore munito di procura risultante da scrittura privata anche non autenticata (purché accompagnata, in tal caso, da una fotocopia del documento d'identità dell'offerente), salvo che il potere di rappresentanza risulti dal certificato del Registro delle Imprese.
10. Dà atto che all'offerente non aggiudicatario la cauzione sarà restituita dopo lo svolgimento della gara: il commissario giudiziale dovrà depositare al giudice delegato entro due giorni lavorativi dall'aggiudicazione del bene, la richiesta di emissione del mandato per la esecuzione dei bonifici



TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE II CIVILE

- restitutori alle coordinate bancarie raccolte previamente con la dichiarazione di cui al punto 3, IV;
11. Saranno a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri, anche fiscali, e le spese relative al trasferimento;
12. Dispone che gli eventuali interessati accedano alle informazioni rilevanti con l'ausilio del Commissario Giudiziale, previa sottoscrizione di un patto di riservatezza.
13. Dà atto che il versamento del saldo prezzo dovrà avvenire integralmente all'atto del contratto definitivo, da stipularsi per rogito notarile per il lotto unico immobiliare entro 45 giorni dalla indizione della gara;
14. Dispone che del presente decreto sia data pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche di cui all'articolo 490 c.p.c., nonché per estratto sul quotidiano Sole 24 Ore e sui siti internet www.astatribunaliali24.it, almeno venti giorni prima della data della gara per il Lotto Unico immobiliare;
15. Dispone che il presente decreto sia comunicato dal Commissario Giudiziale a quanti hanno già formulato manifestazioni di interesse o offerte irrevocabili, e segnatamente dispone che del presente decreto sia data comunicazione da parte del commissario con invio a mezzo PEC all'indirizzo INIPEC o emergente dalla visura camerale oppure dagli atti del procedimento in corso, ai due soggetti offerenti e/o che hanno manifestato interesse, entro due giorni lavorativi dalla ricezione del presente decreto.

Visto l'art 163 *bis* 1.f., che dispone che “la gara deve concludersi prima dell’adunanza dei creditori”, e quanto rappresentato dal commissario giudiziale secondo il quale la gara dovrebbe concludersi previamente anche alla comunicazione ai creditori della motivata relazione ex art. 172 legge fall., comunicazione di almeno 45 giorni precedenti all’adunanza, onde consentire il loro consenso informato, valutando l’effettiva esistenza delle risorse provenienti dalla vendita competitiva ai fini della tenuta del piano di concordato; rilevato che l’espletamento delle attività sopra disposte non può concludersi entro il 21 dicembre 2020, ovvero entro 45 giorni precedenti la data del 5 febbraio già fissata per l’adunanza dei creditori che va pertanto rinviata,

RINVIA

l’adunanza dei creditori all’udienza del giorno **6 maggio 2020 alle ore 13.00** con onere per il commissario giudiziale di darne tempestivo ed immediato avviso a tutti i creditori a mezzo PEC.

Si comunichi con urgenza alla società ricorrente e al Commissario Giudiziale dott. FEDERICO VIGEVANI.

Così deciso in Milano, nella camera di consiglio della II Sezione Civile, in data 5 dicembre 2019.

Il Giudice rel. Est.

dott. Francesco Pipicelli

Il Presidente

dott. Guendalina Pascale