

30/07/2021



**AVV. RICCARDO PASOLINI**

Via Meravigli, 16 - 20123 Milano  
Tel: +39 0245103642 Fax: +39 0284254150  
e-mail: r.pasolini@clarksonhyde.it



**Studio Legale Associato C.T. Law**

**Avv. Daniele Cella Avv. Gioacchino Massimiliano Tavella**  
Via Visconti di Modrone 2, 20122 – Milano (MI)  
Tel. 02.54118849 – fax 02.87365814  
E-mail: info@studiolegalectlaw.com

**TRIBUNALE DI MILANO**

**Sezione Fallimentare**

**nella Procedura di Concordato Preventivo**

**R.G. C.P. 85/2020**

\*\*\*

**ISTANZA DI AUTORIZZAZIONE ATTI DI STRAORDINARIA  
AMMINISTRAZIONE NELLA FASE ANTECEDENTE  
ALL'OMOLOGAZIONE**

Per **Real Casa Building s.r.l. Unipersonale in liquidazione**, con sede in Milano, Via Meravigli n. 16, Codice Fiscale, Numero di Iscrizione al Registro delle Imprese di Milano e Partita IVA: 03526100163, REA: MI-2561182, capitale sociale euro 200.000,00 (duecentomila/00) interamente versato, in persona del Liquidatore, signor Carlo Marchesi (Codice Fiscale MRC CRL 54A06 A129N, rappresentata e difesa giusta procura in atti dagli avv.ti Riccardo Pasolini e Daniele Cella ed elettivamente domiciliata presso lo studio del primo in Milano (20123 – MI), Via Meravigli n. 16, con richiesta di voler ricevere gli avvisi e le comunicazioni del presente procedimento ai seguenti indirizzi di posta elettronica certificata [riccardo.pasolini@milano.pecavvocati.it](mailto:riccardo.pasolini@milano.pecavvocati.it), [daniele.cella@milano.pecavvocati.it](mailto:daniele.cella@milano.pecavvocati.it) ovvero ai seguenti numeri di fax: 02.84.25.41.50, 02.87.36.58.14.

**Premesso che**

- con ricorso per l'ammissione alla procedura di concordato preventivo con riserva ex art. 161, sesto comma, L.F. del 15 ottobre 2020, Real Casa Building s.r.l. Unipersonale (di seguito, per brevità anche R.C.B.) proponeva dinnanzi all'intestato Tribunale domanda ex art. 161, sesto comma, L.F.;
- il ricorso ex art. 161, sesto comma, L.F. veniva rubricato al R.G. n. 85/2020;



- con decreto del 22 ottobre 2020, il Tribunale di Milano, riunito in camera di consiglio, ritenendo che dalla documentazione depositata in atti unitamente al ricorso ex art. 161, sesto comma, L.F., emergeva *“la sussistenza del presupposto soggettivo di fallibilità e di quello oggettivo della ricorrenza di uno stato di crisi richiesti per l’accesso alle procedure di concordato preventivo e/o di omologa di accordi di ristrutturazione dei debiti”*, ritenuta inoltre sussistente *“la competenza di questo Tribunale a decidere sulla domanda in ragione del Comune ove è ubicata la sede principale della ricorrente, essendo esso ricompreso nel circondario del Tribunale di Milano”*, nonché ritenendo che era *“stata altresì dimostrata la sussistenza dei poteri dell’organo amministrativo ai fini della proposizione della domanda”*, concedeva a RCB termine sino al 16.02.2021 per la presentazione della proposta definitiva di concordato, unitamente al piano e alla documentazione di cui all’art. 161, secondo e terzo comma, L.F.;
- con il summenzionato decreto del 22 ottobre 2020 il Tribunale di Milano nominava altresì il Commissario Giudiziale, nella persona del Dott. Marco Bettini, per il controllo sull’attività che RCB dovrà compiere sino alla scadenza del suddetto termine del 16.02.2021;
- in data 16 febbraio 2021 l’esponente depositava la proposta definitiva di concordato preventivo, completa del piano e della documentazione di cui all’art. 161, secondo e terzo comma, L.F.;
- successivamente, il 31.03.2021 l’odierna istanza depositava l’integrazione alla proposta definitiva;
- con provvedimento del 21.04.2021, il Giudice Delegato concedeva all’esponente un ulteriore termine di 30 giorni per apportare al piano ulteriori modifiche ed integrazioni ritenute necessarie e opportune.
- Con il medesimo provvedimento, il G.D. evidenziava che *“anche nell’arco di tempo necessario alla sistemazione del piano concordatario, tenuto conto dei prevedibili tempi prima dell’omologazione del concordato e degli oneri che, comunque, la proprietà di immobili e partecipazioni determinano, la società potrebbe ipotizzare di chiedere l’autorizzazione all’immediata vendita di tali cespiti che, quale che sarà il futuro scenario, dovranno essere liquidati”*;



- con provvedimento del 17.06.2021 l'Intestato Tribunale dichiarava aperta la procedura di concordato preventivo dell'odierna esponente, delegando alla procedura il Dott. Rossetti e nominando quale Commissario Giudiziale il Dott. Marco Bettini;
- con provvedimento del 21 luglio 2021 l'intestato Tribunale ha già autorizzato la vendita con procedura competitiva dei beni immobili di Real Casa Building non oggetto di offerta irrevocabile di acquisto;
- l'istante ha in essere diversi contratti di leasing tra cui:
  - contratto n. 03085234, con Sella Leasing S.p.A., avente ad oggetto l'autovettura Ford Transit targata FL916VS
  - contratto n. 03090093, con Sella Leasing S.p.A., avente ad oggetto l'autovettura Ford Transit targata FT346GF
  - contratto n. 04002462, con Sella Leasing S.p.A., avente ad oggetto l'autovettura Ford Transit targata FY247AN
- per il primo contratto (03085234), a fronte dell'importo per sorte capitale residuo da corrispondere alla società di leasing, pari a euro 12.604,84<sup>1</sup>, oltre IVA, per un totale di **euro 15.377,90**, l'attuale valore dell'autovettura è stimato in **euro 14.200,00** (si produce stima effettuata su noto sito di compra-vendita di autovetture cfr. doc. 1), importo inferiore alle somme ancora da corrispondere alla società di leasing;
- per il primo contratto (03090093), a fronte dell'importo per sorte capitale residuo da corrispondere alla società di leasing, pari a euro 16.114,45<sup>2</sup>, oltre IVA, per un totale di **euro 19.659,63**, l'attuale valore dell'autovettura è stimato in **euro 14.700,00** (si produce stima effettuata su noto sito di compra-vendita di autovetture cfr. doc. 2), importo inferiore alle somme ancora da corrispondere alla società di leasing;

---

<sup>1</sup> Di cui euro 12.369,90 oltre IVA per rate residue (considerato che da marzo 2020 le rate sono soggette alla nota moratoria) ed euro 234,94 oltre IVA per prezzo di riscatto.

<sup>2</sup> Di cui euro 15.883,51 oltre IVA per rate residue (considerato che da marzo 2020 le rate sono soggette alla nota moratoria) ed euro 230,94 oltre IVA per prezzo di riscatto.



- per il primo contratto (04002462), a fronte dell'importo per sorte capitale residuo da corrispondere alla società di leasing, pari a euro 20.431,79<sup>3</sup>, oltre IVA, per un totale di **euro 24.926,78**, l'attuale valore dell'autovettura è stimato in **euro 25.600,00** (si produce stima effettuata su noto sito di compra-vendita di autovetture cfr. doc. 3), importo di poco superiore alle somme ancora da corrispondere alla società di leasing;
- al fine di ridurre oneri e costi di gestione, l'odierna istante chiede di essere autorizzata a concedere a terzi il subentro in tali contratti, richiedendo anche l'autorizzazione della società di leasing, una volta ottenuta la disponibilità da terzi;
- la società Domus S.r.l. si è resa disponibile a procedere al subentro di due dei tre contratti, corrispondendo l'importo di euro 4.000,00 per il subentro nel contratto 03085234 ed euro 3.000,00 per il subentro nel contratto 03090093 (cfr. **doc. 4**, avendo anche rinunciato alla condizione: **cfr. doc. 5**) e che per il contratto 04002462, sulla scorta dei valori sopra indicati, si potrebbe prevedere un importo di subentro pari a euro 5.000,00;
- l'istante chiede quindi essere autorizzata alla cessione della facoltà di subentro nei nei seguenti contratti di leasing ai seguenti valori:
  - euro 4.000 contratto n. 03085234, con Sella Leasing Spa, avente ad oggetto l'autovettura Ford Transit targata FL916VS;
  - euro 3.000 contratto n. 03090093, con Sella Leasing Spa, avente ad oggetto l'autovettura Ford Transit targata FT346GF;
  - euro 5.000 contratto n. 04002462, con Sella Leasing Spa, avente ad oggetto l'autovettura Ford Transit targata FY247AN;
- a fondamento della convenienza, funzionalità ed urgenza dei proposti atti di straordinaria amministrazione, si precisa che la società esponente trarrebbe beneficio dalle succitate operazioni, considerato che la/e subentranti si farebbero carico di ogni onere nei confronti della società di leasing e la società esponente non dovrebbe più corrispondere le rate di leasing (ovvero l'avanzo/disavanzo derivante

<sup>3</sup> Di cui euro 20.220,85 oltre IVA per rate residue (considerato che da marzo 2020 le rate sono soggette alla nota moratoria) ed euro 210,94 oltre IVA per prezzo di riscatto.



dall'eventuale risoluzione del contratto, con restituzione delle autovetture alla società concedente), oltre ad ottenere gli importi proposti per il subentro;

- in caso di autorizzazione, la vendita/cessione dei contratti di leasing verrà effettuata nel rispetto dei principi previsti dagli artt. 105 e ss. L.F., indicando gare competitive telematiche del tipo “sincrona” mista, sulla base dei valori indicati nella perizia che si allega sub doc. 1;
- in caso di esiti negativi, i successivi tentativi di vendita verranno effettuati a valori ribassati rispetto a quelli indicati in perizia;
- un sempre maggior numero di tribunali ha ritenuto di adottare la piattaforma telematica FALLCO, per la gestione delle procedure concorsuali;
- in tale contesto, la società che gestisce la predetta piattaforma, ha costituito una nuova piattaforma telematica denominata “www.fallcoaste.it”, conforme ai requisiti tecnici richiesti dal Ministero;
- in sostanza, il servizio assicurato dalla piattaforma prevede non solo la gestione pubblicitaria dell'avviso (sul sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), sito iscritto all'elenco del Ministero di Giustizia ex DM 31/10/2016, per la pubblicità legale ai sensi dell'art. 490 comma 2) quanto anche la fase dell'aggiudicazione, prevedendo lo svolgimento di una gara secondo modalità telematiche previste dal DM 32/2015, che i vantaggi di tale procedura sono quelli di poter coinvolgere più soggetti interessati sul territorio nazionale e internazionale;
- le tariffe offerte per il servizio risultano particolarmente vantaggiose;
- a differenza dei beni immobili, dato il costo di pubblicità e il presumibile valore di realizzo, la pubblicità verrebbe effettuata esclusivamente sui siti internet oltre che sul sito ministeriale, ma non sulla stampa cartacea;
- la scrivente società ha trasmesso bozza della presente istanza al Commissario Giudiziale che ha espresso parere favorevole alla sua presentazione alla esecuzione delle attività previste (cfr. **doc. 6**).

\*\*\*



Alla luce di quanto sopra, la società **Real Casa Building s.r.l. Unipersonale**, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, come in atti rappresentata, difesa e domiciliata,

### **FA ISTANZA**

A Codesto Ill.mo Tribunale di Milano affinché, previa l'assunzione di ogni ulteriore sommaria informazione ove ritenuto opportuno, Voglia autorizzare:

- la cessione della facoltà di subentro, in modalità sincrona mista, dei contratti di leasing sopra descritti, alle condizioni e con le modalità indicate in premessa;
- la pubblicazione dell'avviso di vendita sui canali pubblicitari previsti a pagina 15 della circolare del 10.01.2018 della Sez. Fall. di Codesto Tribunale, esclusivamente sui siti internet e sul sito ministeriale, con esclusione della stampa cartacea;
- l'organizzazione della gara competitiva mista, affidando a FALCOASTE la gestione dell'asta telematica ed il caricamento degli avvisi su PVP e pubblicità legale, ed al Commissario Giudiziale la gestione dell'asta da svolgersi presso lo Studio dello stesso sito in Legnano, Via Giorgio Giulini n. 4;
- l'odierna esponente a compiere tutte le attività prodromiche e conseguenti alle operazioni di vendita;
- la nomina di Zucchetti Software Giuridico quale ausiliario/commissionario legittimato al caricamento per le operazioni di pubblicazione delle vendite nel Portale delle Vendite Pubbliche autorizzando la Cancelleria ad inserire la predetta società nel fascicolo SIECIC della procedura con il codice fiscale del suo rappresentante legale CRS VSC 62B01 L781S.

Confidando nell'accoglimento dell'istanza, si manifesta la disponibilità ad ogni eventuale chiarimento.

Si allegano in copia i seguenti documenti:

1. valutazione automezzo targato FL916VS;
2. valutazione automezzo targato FT346GF;



3. valutazione automezzo targato FY247AN;
4. offerta Domus S.r.l. del 12/02/2021;
5. lettera Domus S.r.l. del 27/07/2021;
6. parere dott. Bettini del 28/07/2021;
7. bozza avviso e regolamento di vendita.

Milano, 28 luglio 2021

Avv. Riccardo Pasolini

Avv. Daniele Cella

