

TRIBUNALE CIVILE DI MILANO

SEZIONE FALLIMENTARE

Concordato Preventivo **Im.Com. S.r.l.**

Procedura n. **75/2014**

Giudice Delegato: **Dott. Carmelo BARBIERI**

Omologazione: **15-17.12.2015**

Commissari Giudiziali

Dott. **G.Muliari** – Dott.ssa **M.G. Ferrari** – Dott. **C. Cozzolino**

Liquidatore Giudiziale: Avv. **Monica Bellani**

* * *

**INFORMATIVA AL GIUDICE DELEGATO
SU AUTORIZZAZIONE ALLA VENDITA DI PORZIONE DI NEGOZIO
MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA
TELEMATICA SINCRONA**

A SEGUITO FORMALIZZAZIONE DI OFFERTA D'ACQUISTO

Ill.mo Sig. Giudice Delegato,

Io scrivente Avv. Monica Bellani, liquidatore giudiziale del concordato in epigrafe,

INFORMA

la S.V.Ill.ma che, in conformità al decreto di omologazione, il Collegio dei Commissari Giudiziali ha espresso il proprio **parere favorevole** ed il Comitato dei Creditori **ha autorizzato (All. A)** l'avvio di una procedura competitiva di vendita telematica sincrona sulla base dell'offerta irrevocabile di acquisto formalizzata, avente ad oggetto la porzione di negozio in Legnano (MI) Piazza Morelli, identificata al

Avv. MONICA BELLANI
San Senatore n. 10
20122 MILANO
Tel. 02-40.700.767 fax 02-39.29.25.44
bellani@studiofba.eu

Istanza n. **32/2023**
V.V.

All. A
AUTORIZZAZIONE C.D.C.
E PARERE CC.GG.



foglio 24, mappale 531, sub. 11 per un corrispettivo di euro 30.000=
da porre come prezzo base

e pertanto, salvo parere contrario della S.V.Ill.ma

dato otto dell'offerta irrevocabile d'acquisto formalizzata per l'importo
di euro 30.000= cauzionata per il 10% agli atti della procedura (**doc.**

1)

→ il Concordato darà corso ad una *vendita telematica sincrona*,
avvalendosi di Zucchetti Software Giuridico s.r.l. quale gestore
telematico della vendita, indicando quale prezzo base l'importo
offerto e cauzionato di euro 30.000= con offerte in aumento di euro
1.000=;

→ aggiudicando il lotto in vendita all'unico offerente ove restasse
tale per l'importo di euro 30.000= come da offerta irrevocabile agli
atti della procedura.

ESPONE

- Per ultimare l'attività liquidatoria della procedura residuano oggi
da vendere in Legnano, Piazza Morelli, due porzioni di immobili –
precisamente la porzione di un negozio e di un ufficio – oggi in
comproprietà con AMIRA Real Estate srl, società alla quale, nel
corso del 2023, la beneficiaria della scissione Nuova Imcom srl ha
ceduto le due porzioni di cui era divenuta proprietaria in
esecuzione della scissione parziale eseguita:

Foglio	Mappale	Sub	Categoria		Perizia Yard doc. 9	Note	IMCOM	NUOVA IMCOM	Totali mq
24	531	11	C1	negozio	75.794,00	Quota in comproprietà con Nuova Imcom	58	18	76
24	531	715	A10	ufficio U33	491.123,20	Quota in comproprietà Nuova Imcom	306	77	383

oltre al diritto di superficie di n. 44 posti auto.



- A seguito di una serie di contatti intercorsi, in data 26.11.2023,

— **OMISSIS** —

(**doc. 1**),

ha formalizzato una offerta irrevocabile di acquisto della porzione di 58 mq circa di un negozio di proprietà del Concordato Imcom srl identificata al foglio 24, mapp. 531, sub 11 per l'importo di euro 30.000= (trentamila/00), con pagamento del saldo entro 90 giorni in ipotesi di aggiudicazione ed oneri notarili a suo carico – **doc. 2**.

- L'offerta veniva cauzionata per il 10% dell'importo mediante bonifico in data 28.11.2023 (**doc. 3**).

- Pur nell'esiguità dell'importo offerto la scrivente, riteneva la proposta meritevole di considerazione alla luce delle seguenti considerazioni:

- i) l'avvio di una procedura competitiva telematica di vendita potrebbe in ogni caso aprire ad una gara tra più offerenti, consentendo un incremento del prezzo di aggiudicazione;
- ii) sebbene l'importo offerto al mq di euro 517= sia inferiore ai valori OMI di euro € 1.200= per negozi in zona (**doc. 4**) è necessario tenere conto che detti valori non tengono conto del fatto che nel caso di specie si tratta di una porzione di immobile in comproprietà con un'altra società (58 mq su 76 mq totali);
- iii) il negozio è oggetto di contratto di locazione pendente ed opponibile con il **OMISSIS** - (**doc. 5**), conduttore che negli anni non è mai stato regolare nel pagamento dei canoni di locazione, rendendosi spesso moroso e costringendo la procedura e la comproprietaria a ben due transazioni del credito e ciò rappresenta un'altra criticità;
- iv) i tentativi di chiedere alla comproprietaria Amira Real Estate srl di formalizzare una proposta di acquisto per un importo maggiore e quindi avviare una procedura competitiva non



hanno avuto esito positivo in quanto la comproprietà ha più volte ribadito il proprio interesse unicamente in ipotesi di vendita a *trattativa privata* senza passare da una procedura competitiva;

- v) vendendo la porzione oggetto della presente istanza, il concordato residuerebbe da vendere la sola porzione di ufficio (foglio 24, mappale 531, sub 715) ed i posti auto.
- Il *punto b)* del provvedimento di omologazione prevede che il Liquidatore individui in concreto le modalità della liquidazione conformemente a quanto previsto nella proposta concordataria ovvero, in difetto di specifiche previsioni o in caso di intervenuto superamento delle previsioni contenute nella proposta, nel rispetto dei principi di cui agli artt. 105 – 108 *ter* L.F., procedendo quindi alle vendite mediante procedura competitiva, previa acquisizione in ogni caso del parere del Collegio dei Commissari giudiziali e dell'autorizzazione del Comitato dei creditori ed invio di informativa al Giudice Delegato almeno dieci giorni prima del compimento dell'atto.
- La scrivente sottoponeva pertanto formale istanza al Collegio dei Commissari ed al Comitato dei Creditori (**doc. 6**) proponendo di avviare una procedura di vendita competitiva, pubblicizzando un avviso di vendita con prezzo base l'importo offerto di euro 30.000=, da pubblicare sul PVP - Portale Vendite Pubbliche – su un quotidiano - edizione regionale, sui siti *internet ex* DM n. 35/2005 (www.trovoaste.corriere.it; www.immobiliare.it; www.asteannunci.it; www.legalmente.net; www.aste.immobiliare.it; www.repubblicamilano.it) e sulla piattaforma *www.FallcoAste.it*, avvalendosi di Zucchetti FallcoAste quale gestore telematico



E QUINDI

A) nell'ipotesi in cui quella in esame restasse l'unica offerta formalizzata, aggiudicare a favore di *Le Case di Gio srls* la porzione di 58 mq identificata al foglio 24, mapp. 531, sub 11 del negozio in Legnano, Via Lungo Fiume Olona - Piazza Morelli per un corrispettivo di euro 30.000= (trentamila/00), oneri notarili a carico di parte acquirente;

B) nell'ipotesi in cui fossero formalizzate altre offerte, dare corso ad una *vendita telematica sincrona* avvalendosi di Zucchetti Software Giuridico srl quale gestore telematico della vendita mediante la piattaforma *FallcoAste* nei termini di cui in narrativa.

- I Commissari Giudiziali hanno espresso parere favorevole ed il Comitato dei Creditori, a maggioranza, ha autorizzato la vendita secondo le prospettate modalità **(All. A)**.

Si allegano in copia:

All. A) parere CCGG e autorizzazione CdC

1. visura CCIAA -OMISSIS -
2. offerta 26.11.2023 - OMISSIS -
3. lista movimenti per cauzione;
4. quotazioni OMI;
5. contratto di locazione;
6. istanza al CCGG e CdC.

Milano, 1 dicembre 2023

Concordato Preventivo
Im.Com. S.r.l.
n. 75/2014
Il Liquidatore Giudiziale
Avv. Monica Bellani

