

TRIBUNALE CIVILE DI MILANO

SEZIONE FALLIMENTARE

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

Procedura n. **75/2014**

Giudice Delegato: **Dott.ssa Laura DE SIMONE**

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 DEL DIRITTO DI

SUPERFICIE SU 28 POSTI AUTO

A SEGUITO FORMALIZZAZIONE DI OFFERTA D'ACQUISTO

MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA

TELEMATICA SINCRONA

Ill.mo Sig. Giudice Delegato,

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

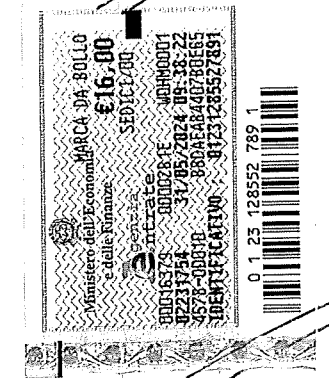
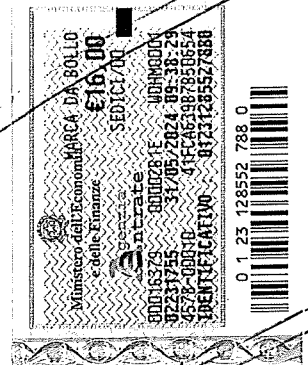
INFORMA

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 di acquisto formalizzata, avente ad oggetto il diritto di superficie su 28 posti auto in Legnano, Piazza Morelli per un

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. **17/2024**
V.V.

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



corrispettivo di euro 16.000= (*sedecimila/00*) da porre come prezzo base della procedura

e pertanto, salvo parere contrario della S.V.Ill.ma dato otto dell'offerta d'acquisto formalizzata per l'importo di euro 16.000= 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 di euro 16.000= con offerte in aumento di euro 500=

ESPONE

- All'esito dell'operazione di scissione parziale Notaio Giovanni Nai del 9.11.2016, rep. 14663, racc. 4951, perfezionata in esecuzione del piano di concordato omologato, il CP Imcom rimaneva proprietario delle unità immobiliari libere da iscrizioni pregiudizievoli, mentre quelle gravate da ipoteche, venivano conferite ad una *newco* beneficiaria della scissione stessa - Nuova Imcom srl- affinché procedesse al loro realizzo sul mercato mediante trattativa privata.
- Tra gli immobili rimasti in capo al Concordato vi erano oltre n. 60 posti auto siti all'interno del complesso immobiliare di Legnano, Piazza Morelli che, nel corso della liquidazione venivano in parte venduti unitamente agli immobili di proprietà (uffici, appartamenti e negozi) di volta in volta posti in vendita.
- Alla data odierna, ultimata l'attività liquidatoria, la procedura è rimasta titolare del diritto superficario su n. 28 posti auto oggetto della presente istanza.



	Foglio	Mappale	Sub	Categoria
1	24	512	820	C6 posto auto
2	24	512	816	C6 posto auto
3	24	512	807	C6 posto auto
4	24	512	839	C6 posto auto
5	24	512	851	C6 posto auto
6	24	512	805	C6 posto auto
7	24	512	921	C6 posto auto
8	24	512	739	C6 posto auto
9	24	512	746	C6 posto auto
10	24	512	747	C6 posto auto
11	24	512	762	C6 posto auto
12	24	512	763	C6 posto auto
13	24	512	766	C6 posto auto
14	24	512	922	C6 posto auto
15	24	512	767	C6 posto auto
16	24	512	796	C6 posto auto
17	24	512	797	C6 posto auto
18	24	512	798	C6 posto auto
19	24	512	799	C6 posto auto
20	24	512	808	C6 posto auto
21	24	512	809	C6 posto auto
22	24	512	810	C6 posto auto
23	24	512	848	C6 posto auto
24	24	512	850	C6 posto auto
25	24	512	853	C6 posto auto
26	24	512	730	C6 posto auto
27	24	512	731	C6 posto auto
28	24	512	732	C6 posto auto

- Il realizzo di questi posti auto presenta non poche difficoltà stante la mancanza di interesse da parte del mercato principalmente a causa dell'entità delle spese condominiali che gravano sul singolo posto auto che sono di fatto maggiori rispetto al canone annuo di locazione del singolo posto auto rendendone conseguentemente antieconomico l'acquisto.
- Al fine di realizzarne la vendita, a partire dal 5.6.2024, la scrivente ha provveduto a pubblicare sul PVP – Portale Vendite Pubbliche (**doc. 2**) una sollecitazione ad offrire (**doc. 3**) e, per il tramite dell'amministratore del Condominio, ad informare tutti i condomini (**doc. 4**).



- All'esito della sollecitazione inviata pervenivano quattro manifestazioni di interesse (**docc. 5, 6, 7, 8**) che ad avviso della scrivente non potevano però essere tenute in considerazione al fine dell'avvio di una procedura competitiva di vendita: le offerte non riguardano l'intero lotto in vendita ma singoli posti auto; una offerta ha ad oggetto n. 3 posti auto, peraltro specificamente individuati, per l'importo complessivo di euro 3.000= (doc. 5), mentre le altre si riferiscono ad un singolo posto auto offrendo euro 500 (doc. 6), euro 350 (doc. 7) ed euro 100 (doc. 8).

- In data 9.8.2024

, ha infine formalizzato una offerta di acquisto del diritto di superficie dei 28 posti auto rimasti per l'importo complessivo di euro 16.000= (*sedecimila/00*), mediante avvio di procedura competitiva, offrendo di saldare il prezzo nei 15 giorni successivi in ipotesi di aggiudicazione ed oneri notarili a suo carico – **doc. 1**.

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

- i)* l'avvio di una procedura competitiva telematica di vendita potrebbe in ogni caso portare ad una gara tra più offerenti, consentendo un incremento del prezzo di aggiudicazione;
- ii)* la valutazione del singolo posto auto agli atti della procedura di euro 13.096,88 si è rivelata del tutto fuori mercato, tenuto conto della mancanza di interesse emersa all'esito della sollecitazione pubblicata rimasta priva di riscontri valutabili positivamente stante l'esiguità degli importi offerti;
- iii)* le spese condominiali relative ai posti auto rappresentano per la procedura un costo non indifferente in prededuzione senza alcuna utilità;



iv) la vendita dei n. 28 posti auto rappresenta l'ultima attività liquidatoria ancora da compiere per il concordato preventivo.

- La scrivente ha pertanto sottoposto ai Commissari ed al Comitato dei Creditori apposita istanza (**doc. 9**) proponendo di avviare una procedura di vendita competitiva telematica avente ad oggetto un unico lotto costituito dai n. 28 posti auto, pubblicizzando un avviso di vendita nel quale indicare come prezzo base l'importo offerto da _____ di euro 16.000= (*sedecimila/00*) ed offerte in aumento di euro 500= (*cinquecento/00*), 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 della vendita

E QUINDI

A) nell'ipotesi in cui quella in esame restasse l'unica offerta formalizzata, aggiudicare per l'importo di euro 16.000= (*sedecimila/00*) a favore di _____ il diritto di superficie dei restanti n. 28 posti auto in Legnano, Piazza Morelli, Foglio 24, mappale 512, subb. 820, 816, 807, 839, 851, 805, 921, 739, 746, 747, 762, 763, 766, 922, 767, 796, 797, 798, 799, 808, 809, 810, 848, 850, 853, 730, 731, 732, 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 all'unanimità ha autorizzato la vendita secondo le modalità sopra prospettate (**All. A**).

Si allegano in copia:

All. A) parere CCGG e autorizzazione CdC

1. offerta pec , del 9.8.2024;
2. certificato pubblicazione PVP del 5.6.2024;
3. sollecitazione a manifestare interesse;
4. email con sollecitazione a dott. Vedani;
5. pec 28.6.2024
6. pec 3.7.2024
7. pec 3.7.2024
8. pec 3.7.2024
9. istanza n. 17/2024.

Milano, 10 settembre 2024

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

