

TRIBUNALE CIVILE DI MILANO

SEZIONE FALLIMENTAREFallimento: **AI CAN S.r.l.**Procedura n. **1080/2014**Giudice Delegato **Dott. Sergio ROSSETTI**

* * *

**ISTANZA PER AUTORIZZAZIONE ALLA
VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA
DI IMMOBILE**

(ULTERIORI TRE ESPERIMENTI)

Ill.mo Sig. Giudice Delegato,

la scrivente Avv. Monica Bellani, curatore del fallimento in epigrafe,

ESPONE

- La principale voce di attivo da liquidare è rappresentata da un complesso immobiliare in Cantù (CO) e precisamente un palazzo storico da anni in stato di abbandono che si affaccia sulla piazza principale della città.
- Con provvedimento del 27.01.2015 la procedura veniva autorizzata a conferire incarico all'arch. Fabio Carria che, in data 21.5.2015 depositava la propria relazione di stima, integrata in data 8.1.2016, nella quale indicava in euro 2.600.000 il valore del complesso immobiliare in oggetto (**doc. 1**).
- In conformità al programma di liquidazione approvato si tenevano avanti il Giudice Delegato n. 3 esperimenti di vendita andati deserti e precisamente:

Avv. MONICA BELLANI
Via San Senatore n. 2
20122 – MILANO
Tel 02 40700767
Fax 02 39292544
email bellani@studiofba.eu

Campione fallimentare
prenotato a debito
Il Curatore

Istanza n. **08/2020**
Vendita immobile

- in data 23.11.2016 (1°) al prezzo base di euro 2.600.000,00 con offerte in aumento di euro 10.000,00;
- in data 29.3.2017 (2°) al prezzo ribassato di euro 1.950.000,00;
- in data 27.9.2017 (3°) al prezzo ribassato di euro 1.462.500,00.

- Frattanto, dato atto delle modifiche legislative *medio tempore* introdotte ed in conformità a quanto stabilito dalla circolare assunta dal Plenum dei Giudici Delegati in data 29.11-12.12.2017, ai sensi e per gli effetti di cui al combinato disposto degli artt. 107, comma 1 e 104 ter comma 4 L.F., veniva depositata una modifica-integrazione al programma di liquidazione approvato.

In particolare, a modifica della precedenti modalità di vendita effettuate, si proponeva la vendita del complesso immobiliare mediante procedura telematica sincrona mista utilizzando la piattaforma denominata www.fallcoaste.it conforme ai requisiti tecnici richiesti dal Ministero.

La modifica del programma di liquidazione veniva approvata con provvedimento della S.V.Ill.ma in data 20.3.2018 (**doc. 2**).

- Frattanto, dato atto dei tre tentativi di vendita infruttuosi e prima di fissarne di nuovi, emergeva l'esigenza - discussa e condivisa con il perito incaricato, Arch. Fabio Carria, il Sindaco, i Consiglieri comunali competenti - di avviare trattative tra le parti volte a discutere e portare a compimento un piano condiviso di recupero e risanamento dell'area al fine di rendere possibilmente il bene "*più appetibile*" sul mercato, grazie anche alla preventiva

quantificazione delle opere indispensabili alla messa in sicurezza dell'edificio storico e degli oneri urbanistici.

- Con provvedimento in data 12.4.2018 la S.V. Ill.ma (**doc. 3**) autorizzava pertanto il Fallimento ad avviare le interlocuzioni del caso con il Comune di Cantù e la Sovrintendenza al fine del perfezionamento di una bozza condivisa di un *Piano di Recupero* dell'area con la quale definire le superficie da cedere ad utilizzo pubblico contro lo scomputo degli oneri urbanistici e l'individuazione delle concrete possibilità di realizzo delle restanti aree.
- Si giungeva così alla stesura di una bozza di convenzione urbanistica da sottoporre formalmente al Comune affinché quest'ultimo formalizzasse il proprio parere in ordine alla sua sottoscrizione con il futuro aggiudicatario dell'immobile.
- In estrema sintesi il contenuto della bozza di convenzione – a cui si rimanda (**doc. 4**) prevede:
 - la convenzione dovrà essere sottoscritta dalla parte aggiudicataria-acquirente solo qualora la stessa ne condividerà il contenuto, senza esserne vincolata;
 - l'edificio storico -LOTTO A- verrà ceduto a titolo gratuito al Comune di Cantù affinché venga destinato a spazio pubblico espositivo e polifunzionale (cfr. Articolo 1 e 2 della bozza);
 - saranno a carico del soggetto attuatore-aggiudicatario i seguenti oneri:
 - i) le opere indispensabili alla messa in sicurezza dell'edificio storico – LOTTO A (cfr. Articolo 3) quantificate in complessive euro 134.449,00 come da Allegato 6 della bozza di convenzione, riguardanti

essenzialmente un intervento di copertura dell'edificio pericolante;

ii) gli oneri urbanistici derivanti dalla convenzione stimati in funzione del progetto preliminarmente approvato per il Lotto B, elencati nell'Articolo 3 in complessive euro 150.723,37, e precisamente: oneri di urbanizzazione primaria, quantificati in euro 21.928,11; urbanizzazione secondaria, quantificati in euro 72.803,37; contributo del costo di costruzione di euro 55.991,89 (cfr. articoli 3 e 5);

iii) gli oneri per la redazione e presentazione del progetto definitivo da presentare sia in Sovrintendenza che in Comune con la redazione e presentazione del permesso di costruire convenzionato.

- A seguito provvedimento autorizzativo della S.V.Ill.ma in data 31.1.2019 (**doc. 5**) il successivo 18.2.2019 veniva formalizzato il deposito della bozza di convenzione presso gli Uffici del Comune.
- Dato atto dell'avvenuto deposito della bozza, con provvedimento in data 5.4.2019 ed in conformità all'integrazione del programma di liquidazione approvato, veniva quindi autorizzato un nuovo esperimento di vendita telematica sincrona mista al prezzo di euro 1.550.000,00 ed offerte in aumento di euro 10.000,00, sulla base dell'aggiornamento di perizia depositato (**doc. 6**).
- L'esperimento fissato per il 18.7.2019 andava deserto (4^o).
Parimenti deserti andavano il successivi due esperimenti del 3.12.2019 (5^o) al prezzo di euro 1.163.000,00 e del 28.7.2020 (6^o) al prezzo ulteriormente ribassato di euro 872.000,00,

fissato a seguito del rinvio del precedente del 7.4.2020 a fronte dell'emergenza sanitaria da Covid-19.

- Preso atto di sei (+1 per rinvio Covid) esperimenti di vendita competitiva andati deserti, del deposito di bozza di convenzione urbanistica e dell'aggravamento dello stato di abbandono del bene, su sollecitazione dello scrivente curatore, il giorno 22.9.2020, si teneva presso il Comune di Cantù un nuovo incontro alla presenza del Sindaco, Avv. Alice Galbiati, dell'Arch. Dora Lanzetta, responsabile settore Urbanistica e Ambiente, dell'Arch. Fabio Carria e dell'Avv. Eoli:
 - o il Comune di Cantù si dichiarava ancora interessato all'immobile a fronte del suo valore storico ed a valutare la possibilità di formulare una offerta irrevocabile di acquisto del bene, partecipando poi ad una eventuale gara tra gli offerenti;
 - o ove aggiudicatario, il Comune confermava la volontà di destinare la parte storica dell'immobile ad uso pubblico (biblioteca o museo), ipotizzando la cessione a terzi della restante parte avente destinazione residenziale;
- Il giorno 25.9.2020 si teneva anche una videocall con l'Arch. Maria Mimmo, della Sovrintendenza, il Sindaco di Cantù e l'Arch. Lanzetta durante la quale venivano affrontate le principali problematiche attinenti la futura ristrutturazione e *rigenerazione* urbana dell'area sulla quale sorge il *Palazzo Pietrasanta* qualora il Comune si rendesse aggiudicatario del bene.
- La scrivente provvedeva a relazionare la S.V. Ill.ma su quanto precede (**doc. 7**).
- In assenza di nuovi contatti da parte del Comune di Cantù, si ritiene necessario procedere senza ulteriori indugi con tre

nuovi esperimenti di *vendita telematica sincrona mista a ribasso* di $\frac{1}{4}$ ciascuno e precisamente:

- o prezzo base euro 654.000= offerte in aumento euro 10.000= (8°)
- o prezzo base euro 490.000= offerte in aumento euro 10.000= (9°)
- o prezzo base euro 367.000= offerte in aumento euro 10.000= (10°)

confermando per il resto quale gestore telematico della vendita Zucchetti Software Giuridico s.r.l. – Fallco Aste e le condizioni previste negli ultimi tre esperimenti di vendita compiuti.

Tutto ciò premesso lo scrivente curatore

FA ISTANZA

affinché la S.V. Ill.ma, in conformità all'integrazione-modifica del programma di liquidazione approvato

VOGLIA

- A) **autorizzare la vendita telematica sincrona mista mediante n. 3 ulteriori esperimenti a ribasso** del complesso immobiliare denominato “*Castello Pietrasanta*” sito in Cantù (CO) e precisamente

Fabbricato su Piazza Garibaldi – LOTTO A

Categoria: Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici [A9]

Dati Catastali:

- foglio 16, particella 1, subalterno 2;
- foglio 16, particella 1, subalterno 3,
- foglio 16, particella 1, subalterno 4,
- foglio 3, particella 1, subalterno 5,
- foglio 16, particella 1, subalterno 6,
- foglio 16, particella 1, subalterno 7,
- foglio 16, particella 4761, subalterno 4,
- foglio 16, particella 4761, subalterno 5,
- foglio 16, particella 4761, subalterno 6,

foglio 16, particella 4761, subalterno 7,
foglio 16, particella 4761, subalterno 8,
foglio 16, particella 4761, subalterno 9

Fabbricati su Via Pietrasanta ang.Fiammenghini – LOTTO B

Dati Catastali:

foglio 16, particella 4, subalterno 1,
foglio 16, particella 4, subalterno 2,
foglio 16, particella 4, subalterno 3,
foglio 16, particella 4, subalterno 4,
foglio 16, particella 4, subalterno 5,
foglio 16, particella 4, subalterno 6,
foglio 16, particella 4758

Condizioni della vendita e modalità di svolgimento del procedimento saranno disciplinate dalle *CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA NUOVO RITO aggiornate al 4.4.2018.*

Versamento della cauzione sul conto corrente intestato a Zucchetti Software Giuridico srl -gestore della vendita - IBAN IT69S 03069 11885 100000001972 essendo il fallimento privo di conto corrente.

B) Gestore della Vendita

autorizzare il conferimento dell'incarico a Zucchetti Software Giuridico srl quale gestore della piattaforma telematica www.fallcoaste.it al costo di euro 300 (trecento + IVA) ad aggiudicazione, con gara da tenersi presso la sala d'asta allestita da Zucchetti Software Giuridico s.r.l. in Milano, Via Visconti di Modrone n. 15;

C) Pubblicità.

autorizzare l'adempimento degli obblighi pubblicitari mediante:

- pubblicità sul **Portale Nazionale delle Vendite** come previsto per legge a cura della scrivente, previa anticipazione dei costi di caricamento (euro 100 per lotto);

- pubblicità nei termini previsti dall'art. 490, 2° co c.p.c.: avviso di vendita, perizia, planimetria e foto sui siti internet di cui al DM 31.10.2006;
- pubblicità ex art. 490, 3° comma c.p.c. su ***Il Corriere della Sera*** – **ed. regionale**, quotidiano cartaceo a diffusione nazionale

D) Trasferimento della proprietà.

autorizzare il trasferimento della proprietà mediante **atto pubblico notarile**, previa acquisizione da parte del Giudice Delegato di ordine di cancellazione ex art. 182 L.F. delle trascrizioni gravanti sul bene.

Onorari notarili per il 50% a carico della procedura e per il restante 50% a carico della parte acquirente.

Si allegano in copia:

- 1) perizia Arch. Fabio Carria 7.1.2016;
- 2) integrazione – modifica al programma di liquidazione approvato;
- 3) provv. GD 12.4.2018;
- 4) bozza convenzione urbanistica ex art. 1 Legge n. 241/1990 presentata il 18.2.2019;
- 5) provv. GD del 31.1.2019;
- 6) integrazione perizia Arch. Carria del 27.2.2019 con “visto” GD in data 20.3.2019;
- 7) info al GD e provv. 20.10.2020

Milano, 23 novembre 2020

*Fallimento n. 1080/2014
AI CAN S.r.l.
Il Curatore
Avv. Monica Bellani*