

Dott. Carlo GIRAUDO
Via Ramazzini 11 – 20129 Milano
tel. 02 29.51.12.64 fax 02 29.51.12.64
e-mail:
dr.giraudoc@intj.it

Dott. Marco MISTÒ
Viale Abruzzi 81 – 20131 Milano
tel. 02 92.87.51.11 fax 02 29.41.20.13
e-mail:
misto@avancini-misto.it

Avv. Paola PAGINI
Via Chiossetto 18 – 20122 Milano
tel. 02 55.01.68.05 fax 02 55.10.317
e-mail:
paola.pagini@studiopagini.it

TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE SECONDA CIVILE

* * *

CONCORDATO PREVENTIVO

OMOLOGATO

ALABAMA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE

* * *

ISTANZA PER L'AUTORIZZAZIONE ALLA VENDITA DI IMMOBILI

(Lotto 4 - Milano, Piazza Duse n. 2)

* * *

Ill.mo Signor Giudice Delegato, Preg.mi Commissari Giudiziali, Spett.le Comitato dei Creditori,

i sottoscritti Dott. Carlo Giraudo, Dott. Marco Mistò e Avv. Paola Pagini, in qualità di Liquidatori giudiziali del Concordato preventivo omologato sopra indicato

PREMESSO QUANTO SEGUE

Con sentenza (decreto) n. 8397/2015 del 7 luglio 2015, il Tribunale di Milano ha omologato il sopra indicato concordato preventivo, con nomina dei sottoscritti a Liquidatori Giudiziali.

Per quanto oggi d'interesse, il piano concordatario prevedeva (e prevede) la cessione dell'unità immobiliare sita in **Milano, Piazza Duse n. 2** ("Lotto 4", costituita da un laboratorio di mq 61 ed un magazzino di mq 15 posti al piano seminterrato di un fabbricato edificato negli anni trenta '900 e di particolare pregio) alla promissaria acquirente Magari Unipersonale S.r.l. (facente parte del medesimo gruppo della società in concordato), la quale si era impegnata ad acquistarlo (mediante apposito contratto preliminare di compravendita, condizionato al mancato esercizio del diritto di prelazione da parte del Ministero competente ai sensi del d.lgs. 42/2004 trattandosi,

appunto, di immobile di interesse storico) entro il 31.12.2012, termine prorogato al 31.06.2016 e, poi, al 31.12.2017 (**all.ti 1 e 2**), al prezzo di € 350.000,00, di cui € 256.000,00 già asseritamente versati al momento del preliminare a titolo di “*caparra confirmatoria*” e **con versamento in favore della procedura del saldo prezzo di € 94.000,00.**

Esaminata la documentazione contabile e bancaria inerente i rapporti tra le due società, con p.e.c. del 15.06.2016 (**all.to 3**) gli scriventi informavano la promissaria acquirente di non poter dare corso alla definitiva cessione dell’immobile (quantomeno) alle condizioni previste dal preliminare, contestando in particolare la qualificazione del citato importo di € 256.000,00 come “*caparra confirmatoria*” in ragione: *i*) della notevole anteriorità del versamento - risalente al 12.07.2012 - rispetto alla sottoscrizione del preliminare; *ii*) della causale del relativo bonifico, disposto a «*parziale rimborso finanziamento*» e contabilizzato da Alabama quale «*anticipo per acquisto immobilizzo*»; *iii*) del fatto che alla data del versamento Alabama non fosse in realtà proprietaria dell’immobile (non ancora riscattato dal leasing); *iv*) (comunque) dell’evidente sproporzione tra l’importo pagato dalla (poi) promissaria acquirente ed il complessivo prezzo dell’operazione.

Su tali presupposti, il Collegio dei Liquidatori Giudiziali concludeva che la (promessa di) vendita celasse una *datio in solutum* finalizzata alla restituzione, da parte di Alabama, di un finanziamento ricevuto dalla propria socia Magari nel luglio del 2012 (€ 356.337,91, cioè quanto rimborsato in eccedenza rispetto ad un prestito di € 1.735.662,99 concesso da Alabama stessa in favore della propria controllante) e, in quanto tale, elusiva della disciplina della postergazione.

Muovendo da tali presupposti, dunque, gli scriventi richiedevano alla promissaria acquirente: *i*) la proroga del termine originariamente fissato per l’adempimento del contratto preliminare; *ii*) il nulla osta a che - *medio tempore* - l’immobile di Piazza Duse venisse posto in vendita, mediante procedura competitiva, ad un prezzo base d’asta pari al valore di perizia (€ 175.000,00); *iii*) **la disponibilità di Magari a considerare definitivamente acquisito all’attivo della Procedura l’eventuale**

ricavato di tale vendita, senza ulteriori pretese nei confronti del Concordato neppure a titolo di caparra confirmatoria, restituzione acconto prezzo o risarcimento del danno (cfr. ancora all.to 3).

Con lettere del 8.09.2016 e del 18.09.2017 (all.ti 2 cit.) Magari S.r.l. si dichiarava disponibile a quanto richiesto (con ciò, quantomeno indirettamente, confermando la bontà della ricostruzione della vicenda come operata dagli scriventi) ed altresì acconsentiva ad ulteriormente prorogare la validità e l'efficacia del contratto preliminare sino al 31.12.2017.

I Liquidatori Giudiziali, pertanto, si attivavano per dare corso alle procedure competitive, pubblicizzando **tre successivi avvisi di raccolta di manifestazioni d'interesse** per l'acquisto dell'immobile *de quo* (all.to 4, 5 e 6), **l'ultimo dei quali con fissazione dell'asta al giorno 28.11.2017 alle ore 15.00** (presso lo studio del dott. Marco Misto) per un prezzo base pari ad € 200.000,00, in linea con la (ri)valutazione effettuata dal geom. Luca Mutti nella perizia integrativa del 02.08.2017 (all.to 7).

In esito alla pubblicizzazione di tale ultimo avviso, il Collegio ha ricevuto **entro il termine fissato (31 ottobre 2017) n. cinque manifestazioni di interesse (all.to 8), la migliore delle quali risulta essere quella avanzata dal sig. Andrea Gionata Paolo Gentili** per tramite dell'avv. Simone Ferrari per un prezzo di **€ 240.000,00** (oltre oneri di legge), **confermata** (su richiesta degli scriventi) in **offerta irrevocabile (sino al 15 dicembre 2017) d'acquisto, cauzionata con assegno circolare intestato alla Procedura portante il 10% del prezzo offerto (€ 24.000,00) (all.to 9).**

Stante l'evidente vantaggio per la massa dei creditori di procedere all'aggiudicazione del bene attraverso la procedura competitiva di cui sopra (che allo stato consente un risultato migliorativo di € 146.000,00, rispetto all'alternativa cessione a Magari Unipersonale S.r.l. in forza del contratto preliminare di compravendita, che porterebbe l'incasso del minor importo di € 94.000,00), i Liquidatori Giudiziali ritengono opportuno ai fini della vendita

- **invitare gli altri soggetti che hanno manifestato il loro interesse all'acquisto dell'immobile** (sig.ra Alessia Fattori, sig.ri Giovanni Vaiani e Cesarina Maglione - per il tramite del Dott. Claudio Bolella -, Artigianoteca S.r.l. e FC S.r.l.) **e la Magari Unipersonale S.r.l. a manifestare il proprio interesse a partecipare ad una gara per l'aggiudicazione del Lotto 4,** mediante presentazione di offerta irrevocabile d'acquisto al prezzo base di € 240.000,00 (oltre oneri di legge), corredata da deposito cauzionale del 10% (equivalente a quella presentata dall'attuale maggior offerente sig. Gentili), entro e non oltre le ore 13 del 24 novembre 2017;
- **celebrare l'asta tra gli interessati alle ore 15.00 del 28 novembre 2017** (presso lo studio del dott. Marco Mistò alle condizioni qui allegate *sub all.to 10*), **nel caso in cui entro tale termine (i.e. 24 novembre 2017) siano presentate altre offerte ed aggiudicare al miglior offerente;**
- **aggiudicare l'immobile al sig. Andrea Gionata Paolo Gentili,** ove nessuno degli altri interessati manifesti la propria disponibilità a partecipare all'asta, e sottoscrivere ogni atto conseguente e necessario al fine di formalizzare il trasferimento di proprietà dell'immobile in capo al predetto sig. Gentili.

Il tutto con la precisazione che l'atto di compravendita - che sarà formalizzato entro trenta giorni dall'aggiudicazione mediante atto notarile - verrà necessariamente sottoposto a condizione sospensiva e denunciato al competente soprintendente ministeriale nelle forme e per gli effetti di cui agli artt. 59 e ss. del D.Lgs 42/2004 affinché il Ministero possa eventualmente esercitare il proprio diritto di prelazione nel termine di sessanta giorni dalla denuncia; ove il Ministero non eserciti detto diritto, la predetta condizione sospensiva sarà cancellata (anche in questo caso, mediante apposito atto notarile).

Tutto ciò premesso, lo scrivente Collegio dei Liquidatori giudiziali,

- visto il (terzo capoverso del) decreto di omologa, il quale prevede che le vendite avvengano, nel rispetto degli artt. 105 -108 *ter* l.f. «*mediante procedura competitiva,*

previa acquisizione in ogni caso del parere 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»;

- visto l'art. 41, quarto comma, l.f., secondo cui - per ciò che qui rileva - in caso di urgenza provvede il Giudice delegato in luogo del Comitato dei Creditori;

chiede rispettivamente

- al **Collegio dei Commissari Giudiziali** di esprimere il proprio parere in merito alla vendita, per tramite della procedura competitiva sopra descritta (**vedi all.to A**);
- al **Comitato dei Creditori ovvero, vista l'urgenza, al Giudice delegato**, tenuto conto del parere espresso dal Collegio dei Commissari Giudiziali, di **autorizzare** gli scriventi a procedere alla vendita dell'immobile sito in Piazza Duse n. 4 (**Lotto 4**) mediante la procedura competitiva descritta in narrativa (e *sub* all.to 10) ed alla sottoscrizione di tutti gli atti inerenti e conseguenti.

Si allega copia dei seguenti documenti: **A) parere dei Commissari Giudiziali**:

1) contratto preliminare del 25.09.2012; **2)** proroghe del termine per la stipulazione del contratto definitivo; **3)** pec dei Liquidatori Giudiziali del 15.06.2016; **4)** primo esperimento di pubblicità; **5)** secondo esperimento di pubblicità; **6)** terzo esperimento di pubblicità; **7)** perizia geom. Luca Mutti; **8)** manifestazioni d'interesse pervenute; **9)** proposta irrevocabile d'acquisto formulata dal sig. Gentili e cauzionata; **10)** condizioni generali di vendita.

Con osservanza.

Milano, 15 novembre 2017

IL COLLEGIO DEI LIQUIDATORI GIUDIZIALI

Dott. Carlo Girardo Dott. Marco Mistò Avv. Paola Pagini

