visto l'art.41 IV co.l.fall., autorizza quanto richiesto
Ex art. 104 ter, c. 6, LF, tenuto conto delle specificità del caso, della perizia aggiornata e del miglior interesse dei creditori
06/11/2026

TRIBUNALE DI MILANO

Sezione seconda civile

Atto n. 107

Campione fallimentare pagato il 04.04.2019

Fallimento	**Il Fico d'India s.r.l.**
Giudice delegato	dott. Lorenzo Lentini
Curatore	avv. Salvatore Sanzo
Comitato dei creditori	non costituito

* * *

INTEGRAZIONE AL PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE – VENDITA INTEGRALE COMPENDIO IMMOBILIARE – ASTA CONGIUNTA

* * *

Ill.mo Giudice delegato,

premesso che

- [redacted]

Firmato Da: Salvatore Sanzo Emesso Da: InfoCert Qualified Electronic Signature CA 3 Serial#: 1da4d2c

[redacted]

- [redacted]

[redacted]

premesso altresì che

- [redacted] è stata formalmente presentata una **proposta irrevocabile di acquisto** da parte di [redacted]
- la Proposta è stata formulata congiuntamente al Fallimento ed alla Curatela dell'Eredità rilasciata e, in sintesi, prevede:
    - l'acquisto di **tutti** i beni immobili, nessuno escluso, di proprietà de Il Fico d'India s.r.l., come elencati nella Proposta [redacted]

Firmato Da: Salvatore Sanzo Emesso Da: InfoCert Qualified Electronic Signature CA 3 Serial#: 1da4d2c

- l'acquisto, congiuntamente a quanto sopra, di alcuni beni immobili facenti parte dell'Eredità rilasciata (precisamente, si tratta di una villa, ed annessi terreni, interamente circondati da terreni facenti parte, invece, dell'attivo fallimentare);
- **l'unitarietà e inscindibilità** dell'offerta, nei termini in cui l'efficacia della Proposta è subordinata al fatto che la Proponente risulti aggiudicataria degli immobili sia del Fallimento, sia dell'Eredità rilasciata;
- [redacted]

considerato che

- [redacted]

[1] [redacted]

Firmato Da: Salvatore Sanzo Emesso Da: InfoCert Qualified Electronic Signature CA 3 Serial#: 1da4d2c

V[redacted]

- il dott. Fabio Pettinato ha rilasciato il proprio parere di congruità (**doc. 4**), in cui ha rilevato, in particolare, che:
    - è ragionevole attendersi un ulteriore deterioramento degli immobili rispetto a quello che già era stato rilevato nel gennaio 2025, causato dal suddetto stato di abbandono;
    - nel corso degli ultimi due anni, sono incrementati di circa il 6%, in linea generale, i costi di intervento sui fabbricati;
    - il precedente valore, [redacted], scontava incertezze e approfondimenti non ancora definitivi soprattutto dal punto di vista urbanistico-catastale (la perizia, come evidenziato in nota a piè di pagina, era stata rilasciata in via non definitiva);
- il professionista ha quindi concluso che, ad oggi, il più verosimile **valore di mercato del compendio immobiliare del Fallimento sarebbe pari al minor importo di € 600.000,00**;
- [redacted]

[2] [redacted]

Firmato Da: Salvatore Sanzo Emesso Da: InfoCert Qualified Electronic Signature CA 3 Serial#: 1da4d2c

[redacted]

- per quanto riguarda la procedura competitiva (anche in accordo con il Curatore dell'Eredità rilasciata, avv. Michaela Pradella) l'unitarietà ed

Firmato Da: Salvatore Sanzo Emesso Da: InfoCert Qualified Electronic Signature CA 3 Serial#: 1da4d2c

inscindibilità dell'offerta impone la fissazione di **un'unica asta**, da tenersi alla presenza di entrambi i Curatori e con gestione diretta da parte loro. [redacted]

Firmato Da: Salvatore Sanzo Emesso Da: InfoCert Qualified Electronic Signature CA 3 Serial#: 1da4d2c

- [redacted]

- si allega al presente atto la bozza dell'avviso di vendita (**doc. 5**) e si precisa che:
    - il **prezzo base d'asta** è di € 470.000,00 per il compendio immobiliare del Fallimento (lotto A) e di € 440.000,00 per il compendio dell'Eredità rilasciata (lotto B). Le nuove eventuali offerte dovranno indicare un prezzo complessivo non inferiore a € 910.000,00, fermo restando il prezzo minimo rispettivamente di € 470.000,00 ed € 440.000,00 per ciascuno dei due lotti;
    - la **cauzione** è pari al 10% del prezzo complessivamente offerto, da accreditarsi sui conti correnti di entrambe le procedure (a ciascuna per la propria quota parte) sulla base del contenuto dell'offerta e della suddivisione del prezzo;
    - non è possibile presentare offerte che non siano unitarie ed inscindibili, analogamente a quella già pervenuta, salvo quanto previsto al successivo punto in merito all'art. 107, 4° comma, L. Fall.;

Firmato Da: Salvatore Sanzo Emesso Da: InfoCert Qualified Electronic Signature CA 3 Serial#: 1da4d2c

- in caso di pluralità di offerte, verrà dato corso alla gara tra gli offerenti, che si svolgerà in modo da consentire il confronto tra le offerte, con aggiudicazione in favore della soluzione complessivamente più elevata. La gara prenderà avvio dall'offerta complessivamente più elevata, i cui valori per i lotti A e B non potranno comunque essere inferiori al valore più alto offerto, per ciascun lotto, nelle offerte validamente pervenute; il primo rilancio dovrà pertanto raggiungere almeno tali valori. In mancanza di rilanci, l'aggiudicazione avverrà in favore dell'offerta complessivamente più elevata, ai valori dei lotti A e B in essa indicati. In caso di parità di prezzo complessivo ed in assenza di rilanci, prevarrà l'offerta validamente presentata per prima;
- nel corso della gara, il **rilancio minimo è di € 10.000,00** che, in difetto di diversa imputazione, sarà imputato in proporzione ai prezzi base d'asta dei lotti A e B;
- nessun rilancio potrà determinare, per il lotto A e per il lotto B, un valore inferiore a quello risultante dall'offerta più elevata in quel momento; su tali valori si determina anche la proporzione di distribuzione del rilancio, in difetto di imputazione specifica;
- la **pubblicazione dell'avviso di vendita** avverrà sul Portale delle Vendite Pubbliche **per un periodo minimo di 30 giorni;**
- nell'avviso di vendita verrà dato espressamente atto che il Curatore potrà sospendere la vendita, ai sensi dell'art. 107, 4° comma, L. Fall., ove pervenga, prima del perfezionamento della vendita, un'offerta irrevocabile d'acquisto, anche per il solo compendio del Fallimento, migliorativa per un importo non inferiore al 10% della quota del prezzo di aggiudicazione imputabile al Fallimento; in tal caso, il Curatore indirà una nuova gara avente ad oggetto il solo lotto A, sulla base dell'offerta migliorativa, cui potranno partecipare anche l'aggiudicatario e gli altri offerenti, eventualmente anche mediante offerta unitaria per entrambi i lotti, nel qual caso ai fini del confronto rileverà esclusivamente il valore attribuito al lotto A; resta salvo il potere del Giudice delegato di sospendere le operazioni di vendita ai

Firmato Da: Salvatore Sanzo Emesso Da: InfoCert Qualified Electronic Signature CA 3 Serial#: 1da4d2c

sensi dell'art. 108 L. Fall. Con ciò, si garantirebbe ulteriormente che non siano pregiudicati gli interessi del Fallimento e dei suoi creditori.

Per ogni ulteriore dettaglio si rinvia integralmente all'avviso di vendita (cfr. doc. 5, già preventivamente condiviso con il Curatore dell'Eredità giacente), che disciplina le modalità operative e le condizioni integrali di partecipazione;

per tutto quanto sopra premesso e considerato, lo scrivente Curatore chiede che la S.V. Ill.ma voglia,

approvare

la presente integrazione al programma di liquidazione, ai sensi degli artt. 104-ter e 41, 4° comma, L. Fall., in sostituzione del comitato dei creditori non costituito, e conseguentemente

autorizzare

la vendita, tramite procedura competitiva, di tutti i beni immobili in capo a Il Fico d'India s.r.l. ed acquisiti all'attivo fallimentare, come indicati nella Proposta (incluso ogni altro eventuale bene di natura immobiliare non espressamente risultante nel citato documento ma comunque di proprietà de Il Fico d'India s.r.l., come dichiarato dalla Proponente), alle condizioni e con le modalità descritte nel presente atto e nell'allegato avviso di vendita.

Si producono i seguenti documenti:

1. proposta irrevocabile [redacted]
2. proroga proposta irrevocabile;
3. [redacted]
4. parere congruità dott. Fabio Pettinato (novembre 2026);
5. bozza avviso di vendita.

Con osservanza.

Milano, 3 novembre 2026

Il Curatore

Salvatore Sanzo

avv. Salvatore Sanzo
LCA STUDIO LEGALE
Via della Moscova,18 – 20121 Milano
Tel. 02/7788751 – Fax 02/76018478
e-mail: salvatore.sanzo@lcalex.it

Firmato Da: Salvatore Sanzo Emesso Da: InfoCert Qualified Electronic Signature CA 3 Serial#: 1da4d2c