In relazione all'istanza, in data 22/10/2026
Il G.D. preso atto
autorizza vendita competitiva in unico lotto come da istanza, con termine versamento saldo prezzo di 60 giorni in limitata modifica e supplemento 231 c.6 CC
26/10/2026

Dott.ssa CECILIA GIACOMAZZI [redacted]

Avv. DIEGO PIAZZALUNGA [redacted]

Tribunale Ordinario di Milano

Liquidazione Giudiziale EFFEGI S.P.A.

R.G. N. 186/2026

Sentenza del 12-23 marzo 2026

G.D. Dott.ssa Luisa Vasile

Collegio dei Curatori Dott.ssa Cecilia Giacomazzi e Avv. Diego Piazzalunga

Comitato dei Creditori non costituito

ATTO N. 27

Oggetto: Istanza per l'autorizzazione, ai sensi degli artt. 213, comma 7, e 140, comma 4, CCII, all'esecuzione di atto conforme al programma di liquidazione approvato, consistente nella vendita competitiva in unico lotto della proprietà superficiaria delle unità immobiliari site in Gallarate (VA), via Madonna in Campagna n. 10, con contestuale richiesta di approvazione di supplemento al programma ex art. 213, comma 6, CCII limitatamente al termine di versamento del saldo prezzo

Ill.mo Sig. Giudice Delegato,

i sottoscritti Dott.ssa Cecilia Giacomazzi e Avv. Diego Piazzalunga, Curatori della liquidazione giudiziale in epigrafe,

chiedono

che la S.V. Ill.ma, provvedendo ai sensi dell'art. 140, quarto comma, CCII in luogo del Comitato dei Creditori non costituito, voglia:

a) autorizzare gli scriventi, ai sensi dell'art. 213, settimo comma, CCII e in conformità al programma di liquidazione approvato, a procedere alla vendita competitiva in unico lotto della proprietà superficiaria delle unità immobiliari di cui la società è titolare in Gallarate (VA), via Madonna in Campagna n. 10, descritte al punto 1 della narrativa, mediante asta telematica in modalità asincrona con deposito delle

Firmato Da: Cecilia Giacomazzi Emesso Da: InfoCert Qualified Electronic Signature CA 3 Serial#: 20f5336

offerte unicamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, al prezzo base di euro 1.900.000,00 risultante dalla perizia di stima, con efficacia delle offerte non inferiori a euro 1.425.000,00 (prezzo base ridotto di un quarto ex art. 216, settimo comma, CCII), avvalendosi di SIVAG S.p.A. quale soggetto specializzato ai sensi dell'art. 216, secondo comma, CCII, con pubblicazione dell'avviso di vendita per almeno 45 giorni sul PVP, sul sito www.sivag.com e sugli ulteriori portali convenzionati, nonché mediante eventuali affissioni in loco e apposizione del cartello "vendesi" sulla facciata dell'immobile, oltre che alle ulteriori condizioni indicate ai punti 5 e 7 della narrativa;

b) approvare, quale supplemento del programma di liquidazione ai sensi dell'art. 213, sesto comma, CCII, la riduzione da 120 a 60 giorni dall'aggiudicazione del termine per il versamento del saldo prezzo, limitatamente alla vendita oggetto della presente istanza.

Ragioni dell'istanza:

1. Effegi S.p.A., ora in liquidazione giudiziale, è titolare, tra l'altro, della proprietà superficiaria (la proprietà dell'area è in capo per l'intero al Comune di Gallarate) di diverse unità immobiliari situate in Gallarate (VA), via Madonna in Campagna n. 10, all'interno di un complesso commerciale non interamente di proprietà della liquidazione giudiziale e pertanto costituito in condominio, pervenute alla società in forza di atto di conferimento in società del 29 settembre 2021 a rogito Notaio Santino Francesco Maccarone, rep. n. 30381/13172, e così identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Gallarate:
   - foglio GA/9, mapp. 4.769, sub. 12, cat. C/1, piano T, cl. 12, mq 107, rendita € 3.564,33
   - foglio GA/9, mapp. 4.769, sub. 20, cat. D/6, piano S1, rendita € 24.576,12
   - foglio GA/9, mapp. 4.769, sub. 505, cat. D/8, piano T, rendita € 3.700,00
   - foglio GA/9, mapp. 4.769, sub. 507, cat. C/1, piano T, cl. 12, mq 34, rendita € 1.132,59
   - foglio GA/9, mapp. 4.769, sub. 508, cat. C/1, piano T, cl. 12, mq 33, rendita € 1.099,28
   - foglio GA/9, mapp. 4.769, sub. 506, cat. D/8, piano T, rendita € 14.700,00
   - foglio GA/9, mapp. 4.769, sub. 509, cat. D/6, piano S1, rendita € 10.600,00
   - foglio GA/9, mapp. 4.769, sub. 510, cat. D/5, piano T, rendita € 2.860,00
   - foglio GA/9, mapp. 4.769, sub. 512, cat. D/8, piano S1, rendita € 1.568,00
   - foglio GA/9, mapp. 4.769, sub. 513, cat. D/8, piano S1-T-1, rendita € 6.902,00

Firmato Da: Cecilia Giacomazzi Emesso Da: InfoCert Qualified Electronic Signature CA 3 Serial#: 20f5336

Il diritto di superficie è stato costituito con convenzione stipulata ai sensi dell'art. 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, a rogito Notaio Mario Lainati del 30 ottobre 1990, rep. n. 38870, racc. n. 8561, per la durata di 99 anni, con durata residua, secondo quanto riferito dal perito, di circa 65 anni;

2. le unità immobiliari risultano concesse in locazione a terzi, come analiticamente esposto nel programma di liquidazione (pagg. 17-19) e nella perizia di stima (paragrafo "Stato di occupazione"). Tra tali rapporti figura il contratto di locazione ultranovennale stipulato il 4 febbraio 2026 con Azienda [redacted] della durata di anni 16, avente ad oggetto, tra l'altro, i subalterni 505, 507, 510 e 512, trascritto il 12 febbraio 2026 (R.G. 17727, R.P. 12187), in relazione al quale, come già rappresentato nel programma di liquidazione, gli scriventi, prima dell'esperimento di azione ex art 166 CCII o 163 co 1 CCII o 165 CCII e 2901 cc e relativa trascrizione delle domanda hanno richiesto all'affittuario disponibilità alla retrocessione spontanea dell'immobile con relativo annotamento di cancellazione della locazione ultranovennale, tenuto conto che la stessa non è certamente opponibile ai creditori ipotecari anteriori e, per riflesso, all'aggiudicatario in sede di vendita forzata concorsuale tenuto conto altresì che si pone questione del canone vile ex art 2923 c.c.; nei confronti del conduttore [redacted]., gravemente moroso, gli scriventi, previa autorizzazione, hanno avviato procedimento di sfratto per morosità (*ndr. convalidato in data 22 ottobre 2026 con termine per rilascio fissato il 22/12/2026*);
3. in data 22 agosto 2026 la S.V. Ill.ma, in assenza del Comitato dei Creditori non costituito, approvava ai sensi degli artt. 213 e 140, quarto comma, CCII il programma di liquidazione depositato dagli scriventi l'11 agosto 2026, riservando l'autorizzazione specifica al compimento dei singoli atti (Allegato 1);
4. il geom. Luca Mutti, nominato giusta autorizzazione della S.V. Ill.ma del 19 aprile 2026, ha depositato la perizia di stima datata 22 ottobre 2026 (Allegato 2), attribuendo al complesso delle unità, quale lotto unico, il valore di euro 1.900.000,00 (proprietà superficiaria per la durata residua di 65 anni). Pur avendo il perito esposto anche il valore delle singole unità per il caso di vendita frazionata, egli ha ritenuto preferibile la vendita in blocco in lotto unico, in considerazione della natura del complesso e delle criticità relative allo stato di conservazione

Firmato Da: Cecilia Giacomazzi Emesso Da: InfoCert Qualified Electronic Signature CA 3 Serial#: 20f5336

(l'investitore che acquisti in blocco, disponendo della maggioranza dei millesimi, potrebbe farsi carico dei lavori di riqualificazione), nonché del fatto che in tal modo si eliminerebbe il rischio di esperimenti d'asta deserti per le unità meno appetibili o, comunque, l'effetto di ribasso delle procedure competitive per i potenziali interessati che attualmente conducono in locazione gli spazi di proprietà della società in liquidazione giudiziale.

La stima, riferita alla proprietà superficiaria, muove da un valore unitario di riferimento di euro 1.200,00/mq (pari al 70% del valore di mercato dei negozi in zona), rettificato mediante coefficienti relativi all'incidenza del diritto superficiario, alle condizioni, alla destinazione e al piano, e perviene a un valore complessivo di euro 2.625.638,40, dal quale il perito ha detratto i costi stimati per gli adeguamenti catastali e comunali (euro 42.500,00) e la quota a carico della società, pari a circa l'80%, dei costi di rifacimento della copertura dell'intero edificio (euro 195.000,00), pervenendo a un valore di euro 2.388.138,40. La stima tiene altresì conto della collocazione degli immobili in un centro commerciale di modeste dimensioni, con difficoltà competitive rispetto a centri di maggiori dimensioni ubicati nelle vicinanze, ed esclude invece la verifica della capacità reddituale, in quanto i contratti di locazione in essere non sono assistiti da garanzie fideiussorie per l'intera durata e non può quindi escludersi che i conduttori anticipino la cessazione dei rapporti (sicché il vincolo contrattuale non può essere valorizzato attualizzando flussi di canoni non garantiti). Il perito ha inoltre rilevato difformità distributive interne che non consentono di dichiarare la conformità catastale, i cui costi di regolarizzazione sono ricompresi nella detrazione sopra indicata.

Il valore così determinato è stato ulteriormente ridotto dal perito del 20% (euro 2.388.138,40 x 0,80 = euro 1.910.510,72) e arrotondato a euro 1.900.000,00, al fine di rendere l'operazione appetibile per un investitore nel rapporto tra prezzo di acquisto e attuale capacità di produrre reddito dai canoni di locazione;

5. nel programma di liquidazione, con riferimento ai suddetti immobili, gli scriventi avevano indicato le seguenti modalità di vendita tramite asta telematica in modalità asincrona con deposito di offerte telematiche unicamente via PVP:
   a) prezzo base del primo esperimento di vendita pari al valore risultante dalla perizia predisposta dal professionista designato, rimettendo al commissionario SIVAG S.p.A. la

Firmato Da: Cecilia Giacomazzi Emesso Da: InfoCert Qualified Electronic Signature CA 3 Serial#: 20f5336

determinazione della misura delle offerte in aumento, con accettazione di offerta minima pari al prezzo base ridotto del 25% ex art. 216, comma 7, CCII;

b) prezzo base dei successivi esperimenti di vendita, per il caso occorrendo, determinato in riferimento al prezzo base fissato nell'esperimento precedente ridotto del 20%;

c) incarico affidato a SIVAG S.p.A. fino al completamento della vendita e, in ogni caso, per un massimo di n. 6 esperimenti di vendita. In caso di esito infruttuoso di tali esperimenti di vendita, le modalità di azione verranno determinate con provvedimento della S.V. Ill.ma, in seguito a corrispondente informativa degli scriventi Curatori;

d) pubblicità sui portali internet ed ulteriori convenzionati ed altresì sul sito www.sivag.com e sul portale ministeriale delle vendite pubbliche (PVP), nonché mediante eventuali affissioni in loco, con termine di pubblicazione di 45 giorni, il tutto a cura di SIVAG S.p.A., alla quale affidare altresì l'organizzazione e lo svolgimento delle visite dei potenziali offerenti;

e) nessun onere a carico della Procedura, salvo le spese di pubblicità, con conseguente previsione dei diritti d'asta a favore di SIVAG S.p.A. ad esclusivo onere dell'acquirente secondo una percentuale che varia in considerazione dei valori base d'asta, suddivisi per scaglioni (percentuale decrescente all'aumentare del valore base d'asta), con valore minimo fatturabile di euro 500,00 oltre IVA;

f) termine di 120 giorni, decorrenti dall'aggiudicazione, per il pagamento del saldo prezzo;

g) cessione dei beni immobili a favore dell'aggiudicatario che risulterà designato all'esito della procedura competitiva a mezzo atto notarile avanti al Notaio scelto dalla procedura, con oneri per relative imposte a carico della parte cessionaria, onorari notarili a carico del cessionario limitatamente al 50% e per la restante parte a carico della Procedura, e con oneri per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli anteriori alla liquidazione giudiziale ex art. 217, secondo comma, CCII a carico della Procedura;

6. a parziale modifica del programma di liquidazione approvato, e quale supplemento dello stesso ai sensi dell'art. 213, sesto comma, CCII, gli scriventi intendono fissare il termine per il versamento del saldo prezzo in 60 giorni dall'aggiudicazione, anziché in 120 giorni. La sopravvenuta esigenza che giustifica la modifica consiste nella necessità di accelerare il realizzo, considerata la situazione critica in cui versa il condominio a causa delle morosità

Firmato Da: Cecilia Giacomazzi Emesso Da: InfoCert Qualified Electronic Signature CA 3 Serial#: 20f5336

accumulate da Effegi SpA anteriormente all'apertura della liquidazione giudiziale che, trattandosi di crediti anteriori insinuati al passivo dal Condominio, verranno eventualmente saldati con le ripartizioni concorsuali nel rispetto della *par condicio creditorum* e tenuto conto che, nelle more della vendita, la Procedura sostiene in prededuzione gli oneri condominiali necessari al mantenimento dei servizi comuni, oneri destinati a cessare con il trasferimento degli immobili;

7. ricorrono pertanto i presupposti per procedere alla vendita competitiva delle unità immobiliari, raggruppate in un lotto unico, alle condizioni indicate nel programma di liquidazione approvato, così come sopra riportate, con la sola modifica relativa al termine di versamento del saldo prezzo;
8. ad oggi non è stato possibile costituire il Comitato dei Creditori, sicché sulla presente istanza provvede la S.V. Ill.ma ai sensi dell'art. 140, quarto comma, CCII.

Con osservanza.

Milano, 22 ottobre 2026

I Curatori

Dott.ssa Cecilia Giacomazzi Avv. Diego Piazzalunga

Allegati:

1 – programma di liquidazione approvato con decreto del 22 agosto 2026

2 – perizia di stima del geom. Luca Mutti del 22 ottobre 2026 relativa agli immobili siti in Gallarate (VA), via Madonna in Campagna n. 10

Firmato Da: Cecilia Giacomazzi Emesso Da: InfoCert Qualified Electronic Signature CA 3 Serial#: 20f5336