

Avv. G. G. BONFANTI PALAZZI
20121 Milano - Via Dante, 14
Tel. 02/865128 - 02/863414
Fax 02/865128

Banca Pop. Italiana: c.c. n. 905016 CONTRIBUTO UNIFICATO ASSOLTO
COD.ABI: 05164 in data 16/05/05 per € 862,04
COD.CAB: 01611

TRIBUNALE DI MILANO

G.D.: dott.ssa Nunnari

Sezione II civile

Fallimento Monvir & Gallini s.r.l., n. 789/04

Ill.mo signor Giudice Delegato,

il complesso immobiliare industriale di proprietà della fallita Monvir & Gallini s.r.l. sito in Comune di Monte Sant'Angelo (FG), località Macchia, zona industriale ex Enichem, Isola 9, risulta così identificato, dapprima, nel Nuovo Catasto Terreni: foglio 184, mappale 1334 e, poi, nel Catasto Fabbricati: foglio 184, mappale 1379, sub 3, cat. D/7, rendita catastale € 21.011,77 e mappale 1387, cat. D/1, rendita catastale € 70,00.

Alla proprietà si accede previo attraversamento del varco della portineria centrale della zona ex-Enichem, percorrendo un viale interno di lottizzazione ed attraversando un cancello carraio e pedonale lungo strada.

Il compendio è così coerenziato: a Nord, Nord Ovest e Nord Est: mappale 1281 del foglio 1840; a Sud, Sud Ovest e Sud Est: mappale 1081 del foglio 1840; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

Il lotto di terreno di mq. 7.500,00 circa sul quale insiste un fabbricato industriale con annessa palazzina uffici, (quest'ultima inclusa all'interno del fabbricato stesso), è perimetrato da, un lato, da una recinzione costituita da uno zoccolo di fondazione e da un muretto in cemento armato alto circa cm. 80 e sormontato da profilati in acciaio di

sostegno ad una rete metallica e, sugli altri tre lati, da una rete metallica provvisoria sostenuta da paletti.

Il corpo principale dell'edificio di circa mq. 4.270,00 (edificato sul mapp. 1379), è costituito da un capannone prefabbricato in cemento armato e strutture orizzontali e verticali in acciaio.

Il capannone, monopiano a tre campate, ha forma rettangolare, con dimensioni in pianta, riferite all'esterno dei pannelli di compagnatura, di m. 54,80 x 78,00; al colmo travi, l'altezza del capannone è di m. 7,50, mentre, sottotrave, è di m. 7,10. Il manufatto è tamponato lateralmente e coperto con pannelli in lamiera zincata coibentati, giuntati e verniciati internamente ed esternamente. I serramenti sono a nastro in acciaio con finestratura motorizzata e vetrate antisfondamento; i portoni, con chiusura a libro, sono in numero di 5 (2 anteriori e 3 posteriori); il pavimento industriale è in cemento preconfezionato con polvere di quarzo, completo di giunti di dilatazione; l'impianto elettrico della zona laboratorio è del tipo a blindosbarra; l'impianto di riscaldamento è inattivo perché non collegato con la rete del gas metano; la fognatura interna delle acque bianche non è allacciata alla rete ex-Enichem e scarica pertanto in una fossa Imhoff; l'impianto idrico è collegato alla rete dell'acqua potabile ex-Enichem; l'impianto di distribuzione dell'aria compressa corre lungo il perimetro dello stabilimento ed i pilastri interni e presenta vari punti di erogazione; tutti gli impianti sono stati eseguiti in conformità alle vigenti disposizioni in materia di

prevenzione incendi nonché alla L. n. 46/90. Nel capannone risulta installato un carroponete.

La palazzina uffici (edificata sempre sul mappale 1379), realizzata anch'essa con struttura prefabbricata, ha forma rettangolare con dimensioni in pianta del piano terra pari a m. 18,00 x m. 8,00 e del primo piano di m. 18,00 x 6,00.

Al piano terra della palazzina sono situati reception, quadro elettrico e sbarco scala interna, mentre sono stati ricavati tramite divisori in laterizio locali servizio, spogliatoi e mensa. Il primo piano ha un impalcato realizzato in lamiera grecata e getto di completamento e pavimento in piastrelle, cui si accede tramite la scala interna del piano terra, mentre, a mezzo divisori in cartongesso, sono stati ricavati locali ad uso amministrativo e tecnico, nonché due servizi igienici.

All'esterno del capannone sussiste un manufatto prefabbricato con dimensioni in pianta di m. 4,00 x 4,40, ove è alloggiata la centrale termica.

Sempre all'esterno, in prossimità dell'ingresso carraio su strada, è stata edificata sul mappale 1387 una cabina ENEL di mq. 8,90 di superficie ed altezza interna di m. 2,50.

Il complesso immobiliare sopra descritto è gravato da ipoteca iscritta in Foggia in data 27/10/2001 ai nn. 21152/2999 per L. 2.798.878.285 (pari a € 1.445.000,00) a favore di Banca IntesaBCI Mediocredito s.p.a. (giusto contratto di finanziamento 19/10/01 nn. 337667/47088 di rep. notaio Alfonso Ajello di Milano), nonché da ipoteca iscritta in Foggia in data 20/11/03 ai nn. 27225/4146 per € 1.400.000,00 a favore di Banca Intesa Mediocredito s.p.a.

(giusto contratto di finanziamento 14/11/03 nn. 403095/55122 di rep. notaio Alfonso Ajello di Milano).

Sul compendio risulta altresì trascritta la sentenza dichiarativa di fallimento.

I beni risultano liberi e vuoti di persone e cose.

Com'è noto, il C.T.U. prof. ing. Roberto Andreaggi ha valutato il complesso immobiliare di cui sopra, compreso il carroponete, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, in € 1.575.000,00.

Appare perciò congruo fissare il prezzo-base dell'incanto in € 1.575.000,00.

Quanto poi al regime fiscale della vendita, la curatela ritiene sia opportuno che il prezzo venga assoggettato ad IVA.

Ciò tenuto conto, da un lato, dell'integrale recuperabilità dell'IVA medesima da parte di chi acquista e, dall'altro, della possibilità di compensare pro quota l'IVA che verrà incassata dal fallimento all'atto della vendita con il modesto credito vantato per tal titolo dalla curatela e maturato in costanza di fallimento.

Di conseguenza lo scrivente espressamente manifesta l'opzione dell'imposizione ad IVA della cessione del complesso industriale di proprietà fallimentare ai sensi dell'art. 10, n.8-ter, lett.d) del D.P.R. 633/1972 così come modificato dall'art. 35, co.8, lett.a), n.2 D.L. 223/2006, convertito in legge con l'entrata in vigore della Legge n. 248 dell'11/8/2006.

Quanto sopra premesso, il sottoscritto curatore

FA ISTANZA

affinché la S.V. voglia ordinare la vendita all'incanto ed in unico lotto del complesso immobiliare sopra dettagliatamente descritto, fissando il prezzo-base in € 1.575.000,00 più IVA e disponendo le ulteriori modalità di vendita, ivi compresa la pubblicità ritenuta più opportuna.

Con ossequio.

Milano, li 08/01/07


IL CURATORE
(Avv. Gerolamo Montanti Palazzi)

il Comitato dei Creditori

esprime parere:

-F.G.Z. Carp. Mecc. s.n.c. c/o avv. Dario Tardivo

favorevole come da allegato fax

-Compagnia Elettrotecnica Lombarda s.p.a. c/o avv. Donatella Sabbatini

favorevole come da accuso fax

-SANPAOLOIMI s.p.a.

favorevole come da fax allegato

ORDINANZA DI VENDITA DI IMMOBILI CON INCANTO

il Giudice Delegato

dott.ssa Roberta Nunnari, vista l'istanza che precede presentata dal curatore del fallimento avv. Gerolamo Bonfanti Palazzi;

visti gli artt. 104, 105, 108 L.F. in relazione agli artt. 490, 576 e segg. cod. proc. civ.;

vista la relazione di stima predisposta dal prof. ing. Roberto Andreaggi ed inserita nel sito web www.fallimentitribunalemilano.net;

visto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 567, 2° co. c.p.c., l'estratto di mappa ed il certificato storico ventennale rilasciati dal Catasto di Foggia, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni effettuate nel ventennio sul complesso immobiliare esecutato;

ritenuto che il compendio immobiliare industriale acquisito all'attivo fallimentare, sito nel Comune di Monte Sant'Angelo (FG) ed esteso su un'area recintata di complessivi mq. 7.500,00 circa sulla quale sorgono un capannone monopiano e l'annessa palazzina a due piani, la cabina ENEL e il prefabbricato in cui è alloggiata la centrale termica, compendio immobiliare così identificato, dapprima, nel Nuovo Catasto Terreni: foglio 184, mappale 1334, e, poi, nel Catasto Fabbricati: foglio 184, mappale 1379, sub 3, cat. D/7, rendita catastale € 21.011,77 e mappale 1387, cat. D/1, rendita catastale € 70,00, nonché così coerenziato: a Nord, Nord Ovest e Nord Est: mappale 1281 del foglio 1840; a Sud, Sud Ovest e Sud Est: mappale 1081 del foglio 1840, è stato valutato dal suindicato perito stimatore in € 1.575.000,00;

che, in relazione al prezzo di stima, appare congruo fissare il prezzo base dell'incanto in € 1.575.000,00; rilevato infine che la curatela ha espressamente manifestato l'opzione dell'imposizione a IVA della cessione del complesso industriale di proprietà fallimentare, ai sensi dell'art.10, n.8ter, lett. d) del D.P.R. 633/1972, così come modificato dall'art. 35, co. 8, lett. a) n. 2 del D.L. 223/2006, convertito in legge con l'entrata in vigore della L. n. 248 dell'11/8/2006;

ORDINA

la vendita all'incanto ed in un unico lotto del complesso immobiliare sopra descritto al prezzo base di incanto di € 1.575.000,00, oltre IVA, disponendo che le offerte in aumento non possano essere inferiori a € 5.000,00;

AVVERTE

che il compendio immobiliare è libero di persone e cose e che è gravato dalle seguenti ipoteche, pesi, oneri:

-ipoteca iscritta in Foggia in data 27/10/2001 ai nn. 21152/2999 per L. 2.798.878.285, pari a € 1.445.500,00, a favore di Banca IntesaBCI Mediocredito s.p.a. (giusto contratto di finanziamento 19/10/01 nn. 337667/47088 di rep. notaio Alfonso Ajello di Milano);

-ipoteca iscritta in Foggia in data 20/11/2003 ai nn. 27225/4146 per € 1.400.000,00 a favore di Banca Intesa Mediocredito s.p.a. (giusto contratto di finanziamento 14/11/03 nn. 403095/55122 di rep. notaio Alfonso Ajello di Milano);

-sentenza dichiarativa del fallimento di Monvir & Gallini s.r.l. trascritta in Foggia il 09/02/05 ai nn. 3228/2378.

Il tutto come risulta meglio descritto nel summenzionato elaborato peritale, nonché nella documentazione ipocatastale agli atti, con l'avvertenza che la perizia può essere consultata dagli offerenti sul sito web della Sezione www.fallimentitribunalemilano.net, o presso la Cancelleria Fallimentare o, previo appuntamento, presso il curatore;

che la vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il complesso immobiliare, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive eventuali, a corpo e non a misura;

che il compendio immobiliare verrà trasferito libero dalle iscrizioni ipotecarie e dalla trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento (le suddette formalità verranno cancellate a spese ed a cura del fallimento);

ORDINA

che l'incanto abbia luogo il giorno *6. giugno* 2007 alle ore *12,00* nel proprio ufficio, stanza n. 35 sito in Milano, nel Palazzo di Giustizia, con entrata in Via Manara, al 2° piano, Sezione Fallimentare;

DISPONE

che la vendita sia preceduta dall'affissione per tre giorni consecutivi nell'albo di questo Tribunale di un avviso contenente tutti i dati della presente ordinanza, da idonea pubblicità da effettuarsi una sola volta ed in giorni non festivi sulle pagine regionali dei quotidiani Il Corriere della Sera e La Repubblica secondo la convenzione distrettuale che cita i siti web www.fallimentitribunalemilano.net, www.portaleaste.com, www.tribunali.distrettomilano.net, nonché sui siti

www.asteimmobili.it,

www.assoedilizia.mi.it,

www.borsaimmobiliare.net, incumbenti tutti da compiersi almeno quarantacinque giorni prima della data fissata per l'incanto (art. 490 c.p.c.);

AVVERTE

che i concorrenti devono presentare entro le ore 12,30 del secondo giorno precedente la vendita, nella Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale, domanda di partecipazione all'incanto con l'indicazione del prezzo offerto (se superiore a quello "base") e depositare unitamente alla domanda di partecipazione all'incanto il 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione ed € 542,28 per spese presunte;

che i depositi saranno effettuati mediante separati assegni circolari intestati a "Sezione Esecuzioni Immobiliari-Tribunale di Milano";

che il pagamento del prezzo di aggiudicazione, al netto della cauzione già prestata, deve essere effettuato entro sessanta giorni dalla data del verbale di aggiudicazione a mezzo bonifico bancario intestato al fallimento (c.c. n. 905016; cod. ABI: 05164; cod. CAB: 01611);

che la cauzione ed il deposito per le spese saranno restituiti subito dopo la chiusura dell'incanto agli offerenti che non diventino aggiudicatari, fermo quanto previsto dall'art. 580 c.p.c.;

AVVERTE

infatti che, se l'offerente non diverrà aggiudicatario, la cauzione gli verrà immediatamente restituita dopo la chiusura dell'incanto salvo che lo stesso offerente non abbia omesso di partecipare all'incanto medesimo,

personalmente o a mezzo di procuratore speciale senza documentato e giustificato motivo. In quest'ultimo caso la cauzione verrà restituita solo nella misura dei 9/10 dell'intero e la restante parte (1/10) verrà trattenuta come somma riveniente a tutti gli effetti dall'esecuzione (art. 580 c.p.c. co. 2). Ed a tal fine

DISPONE

-che la cauzione venga depositata a mezzo di due diversi assegni circolari, il primo per l'importo corrispondente a 9/10 dell'intero ed il secondo per l'importo corrispondente ad 1/10, separatamente dall'assegno per spese;

-che, avvenuto l'incanto, potranno ancora essere fatte offerte di acquisto nel termine perentorio di dieci giorni, in conformità a quanto disposto dall'art. 584, 1° co. c.p.c..

Le offerte di cui sopra vanno fatte mediante deposito in cancelleria nelle forme di cui all'art. 571, prestando cauzione per una somma pari al doppio della cauzione versata ai sensi dell'art. 580 e depositando la somma per spese nella stessa misura percentuale prevista per il 1° incanto.

Il Giudice, verificata la regolarità delle offerte, indirrà la gara, della quale il cancelliere darà pubblico avviso a norma dell'art. 570 e comunicazione all'aggiudicatario fissando il termine perentorio entro il quale potranno essere fatte ulteriori offerte a norma del secondo comma.

Alla gara potranno partecipare, oltre gli offerenti in aumento di cui ai commi precedenti e l'aggiudicatario, anche gli offerenti al precedente incanto che, entro il

termine fissato dal Giudice, avranno integrato la cauzione nella misura di cui al secondo comma.

Nel caso di diserzione della gara indetta a norma del terzo comma, l'aggiudicazione diventerà definitiva, ed il giudice pronuncerà a carico degli offerenti di cui al primo comma la perdita della cauzione, il cui importo è trattenuto come riveniente a tutti gli effetti dall'esecuzione.

-che, ai sensi dell'art. 585 c.p.c., l'aggiudicatario deve versare il prezzo nel termine e nel modo fissati dall'ordinanza che dispone la vendita a norma dell'art. 576, e consegnare al Cancelliere il documento comprovante l'avvenuto versamento.

Se l'immobile è stato aggiudicato a un creditore ipotecario o l'aggiudicatario è stato autorizzato ad assumersi un debito garantito da ipoteca, il Giudice Delegato può limitare, con suo decreto, il versamento alla parte del prezzo occorrente per le spese e per la soddisfazione degli altri creditori che potranno risultare capienti.

Se il versamento del prezzo avviene a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, nel decreto di trasferimento deve essere indicato l'atto ed il Conservatore dei Registri Immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata.

ORDINA

altresi, che il curatore notifichi un estratto della presente ordinanza a ciascuno dei creditori ammessi al

passivo con diritto di prelazione sull'immobile, nonché ai creditori ipotecari iscritti, entro il termine di 40 giorni da oggi; dispone inoltre che il curatore dia notizia per iscritto dell'avvenuto tempestivo pagamento.

L'acquirente potrà, ove lo ritenga opportuno nel suo esclusivo interesse, accordarsi con Banca Intesa Mediocredito s.p.a., già Banca Intesa BCI Mediocredito s.p.a., al fine di accollarsi in tutto o in parte il debito relativo ai mutui ipotecari sopra indicati per gli effetti di cui all'art. 585, 2° co. c.p.c.. L'acquirente potrà inoltre attivarsi per usufruire della possibilità di pagare il saldo del prezzo mediante finanziamento bancario garantito da ipoteca sull'immobile aggiudicato conferendo apposito incarico al notaio prescelto.

Milano, li 14/07

Il Cancelliere

Il Giudice Delegato

dott.ssa Roberta Nunnari

