

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI MILANO**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**

\*\*\*\*\*

Fallimento: Confezione Artigiana FAJ S.n.c. di Iametti Franco & C in Liquidazione  
Fascicolo n° 683 / 02 del 31/10 dep 04/11/2002  
Giudice Delegato: Dott.ssa MAMMONE  
Curatore : Dott Marelli Carlo

\*\*\*\*\*

OGGETTO : Istanza per la vendita con incanto in un unico lotto della piena proprietà degli immobili sita in Gallarate Via Ranchet 3/B di pertinenza del fallimento Confezione Artigiana FAJ S.n.c. di Iametti Francesco & C in Liquidazione.

Illustrissimo Signor Giudice Delegato,  
il sottoscritto Dr. Carlo Marelli, commercialista, nominato curatore alla procedura in oggetto

**PREMESSO**

- che il fallimento Confezione Artigiana FAJ S.n.c. di Iametti Francesco & C in Liquidazione è titolare della piena proprietà di due lotti immobiliare catastalmente separati composti ciascuno di una palazzina costituita di quattro piani di cui tre fuori terra ed uno seminterrato costruita in aderenza al capannone industriale di due piani siti in Gallarate via Ranchet 3/B e 3/C;
- che con esecuzione immobiliare del 23/05/07 il lotto B sito in Gallarate Via Ranchet 3/C è stato aggiudicato,
- che gli immobili oggetto della presente vendita sono uffici e servizi di pertinenza al capannone industriale al piano terreno che era affittato a terzi dall'azienda fallita in bonis, mentre un accesso indipendente attraverso un vano scala comune conduce ai piani primo, secondo e seminterrato,
- che al piano primo ed al piano secondo vi è un appartamento ad uso abitazione entrambi formati da tre locali (ai piani primo e secondo) ed al seminterrato, usato in comune dai due appartamenti, vi sono due cantine ed un disimpegno accessibile sia da scala interna che da rampa posta nel cortile interno per accedere con autovetture,

- che con provvedimento della S.V. Ill.ma del 25/01/07 veniva fissata per il giorno 23/05/07 la vendita con incanto del lotto A sito in Gallarate Via Ranchet 3/B al prezzo di Euro 1.050.950,00,
- che in data 23 maggio 2007 il primo esperimento d'asta è andato deserto,
- che con provvedimento della S.V. Ill.ma del 08/06/07 veniva fissata per il giorno 17/10/07 la vendita con incanto del lotto A sito in Gallarate Via Ranchet 3/B al prezzo di Euro 840.760,00,
- che in data 17 ottobre 2007 il secondo esperimento d'asta è andato deserto,
- che per la predetta asta si è fatta pubblicità sui quotidiani LA REPUBBLICA ed IL CORRIERE DELLA SERA tramite la Spa Planet Com, e sui siti web [www.fallimentitribunalemilano.net](http://www.fallimentitribunalemilano.net),  
[www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.tribunalidistrettomilano.net](http://www.tribunalidistrettomilano.net),  
[www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.assoedilizia.mi.it](http://www.assoedilizia.mi.it),  
[www.borsaimmobiliare.net](http://www.borsaimmobiliare.net)
- che tutte le unità immobiliari del lotto A sono libere da persone e cose, con l'esclusione di un appartamento e della porzione del seminterrato occupato da persone fisiche con contratto di locazione in scadenza in data 09/09/08
- che la curatela ritiene opportuno procedere alla vendita in un unico lotto, con incanto con la riduzione di un quinto rispetto alla precedente base d'asta, ad un prezzo non inferiore ad Euro 672.608,00, e nel dettaglio:
  - A) gli immobili accatastati nella categoria D/1 ad un prezzo non inferiore ad Euro 498.368,00,
  - B) l'appartamento al piano primo ed il 50% della cantina (occupati) ad un prezzo non inferiore ad Euro 77.440,00,
  - C) l'appartamento al piano secondo ed il 50% della cantina (liberi) ad un prezzo non inferiore ad Euro 96.800,00
- che i beni oggetto dell'incanto sono censiti:
  - A) al Nuovo Catasto Terreni di detto comune al Foglio 9 (foglio logico 1) mappale 6006 superficie ettari 00.22.50, ed al
  - B) al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di detto comune alla sezione GA foglio 9:

1. mappale 6006 Sub 1 Cat. D/1 RC 11.845,97 (capannone ed uffici)
  2. mappale 6006 Sub 2, Cat. A/3 Cl. 3, Vani 5,5 R.C. Euro 468,68, (appartamento al piano primo e 50% cantina),
  3. mappale 6006 Sub 3, Cat. A/3 Cl. 3, Vani 5,5 R.C. Euro 468,68, (appartamento al piano secondo e 50% cantina),
- che dette unità immobiliari sono state valutate, identificate e descritte nella perizia al LOTTO A dal perito stimatore Geometra Artemio Conte nominato con V/s provvedimento del 27/05/2003 in complessivi Euro 1.081.200 se libere da cose e persone, e con la riduzione del 20% del valore se occupate con contratto di locazione;

tutto ciò premesso,

#### CHIEDE

che la S.V. Ill.ma, sentito il parere del comitato dei creditori, voglia disporre la vendita con incanto in un unico lotto della piena proprietà dei sopra descritti immobili di pertinenza del fallimento Confezione Artigiana Faj S.n.c. di Jametti Francesco & C in liquidazione siti nel comune di Gallarate, Via Ranchet 3/B e meglio contraddistinti dal perito stimatore nel lotto A ad un prezzo non inferiore ad Euro 672.608,00,

Con deferente ossequio.

Il curatore

*(Dr. Carlo Marelli)*

Allegati:

- copia della perizia,
- copia certificato notarile,
- copia certificati storici degli immobili..

#### PARERE DEL COMITATO DEI CREDITORI

- Avv.to Mario Savanco

Favorevole

-Stamperia di Boladello C/o

Avv. Remo Danovi

Favorevole

- Geologistics S.p.a.

(variata denominazione in Agility Logistic S.r.l.

Favorevole

ORDINANZA DI VENDITA DI IMMOBILI CON INCANTO  
II GIUDICE DELEGATO

dott.ssa Mammone, vista l'istanza che precede presentata dal curatore del fallimento dott. Carlo Marelli;

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

vista la relazione di stima predisposta dal perito geom. Artemio Conte ed inserita nel sito web [www.fallimentitribunalemilano.net](http://www.fallimentitribunalemilano.net) ;

visto il certificato notarile del dott. Aldo Graffeo redatto ai sensi dell'art. 567, co. 2, cod. proc. civ.;

ritenuto che gli immobili acquisiti all'attivo fallimentare, siti nel comune di Gallarate, in Ranchet 3/B, sono costituiti da un capannone industriale che si eleva a due piani fuori terra e da una palazzina costruita in aderenza al capannone stesso che si eleva a tre piani fuori terra ed uno interrato oltre ad area pertinenziale. La palazzina è costituita da uffici al piano terra, mentre con accesso indipendente, attraverso vano scala comune si accede agli appartamenti al primo ed al secondo piano ciascuno di tre locali, ed piano interrato ad uso cantina , censiti come segue:

- al Nuovo Catasto Terreni del comune di Gallarate al Foglio 9 (logico 1) Mappale 6006 superficie ettari 00.22.50,

- al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del comune di Gallarate, sezione censuaria GA al Foglio 9

a) Mappale 6006 Sub 1 Via Ranchet 3/C piano T e S1 Cat D/1 RC Euro 11.845,97,

b) Mappale 6006 Sub 2 Via Ranchet 3/C piano I° e S1 Cat A/3 Cl 3 Vani 5,5 R.C. Euro 468,68,

c) Mappale 6006 Sub 3 Via Ranchet 3/C piano II° e S1 Cat A/3 Cl 3 Vani 5,5 R.C. Euro 468,68,

coerenze dell'intero lotto secondo la mappa dei Catasto Terreni Mappali 4323, 4326, 6007 e 4325 è stato valutato, in data 13/10/03, dal suindicato perito stimatore complessivamente Euro 1.081.200,00 libero da cose e persone e con una riduzione del 20% se occupate con contratto di locazione;

- che in data 23/05/07 e 17/10/07 si sono tenuti rispettivamente il primo ed il secondo esperimento d'asta che sono andati deserti,

- che l'appartamento al piano primo ed il 50% della canina nel seminterrato sono occupati da persone fisiche con contratto opponibile alla procedura con scadenza 09/09/08,

- che in relazione al prezzo di stima ed all'esito del primo esperimento d'asta appare congruo fissare il *prezzo base* dell'incanto in Euro 672.608,00 (seicentosestantiduemilaseicentoottoeuro/00)

## **ORDINA**

la vendita con incanto in un unico lotto degli immobili sopra descritti al prezzo base di incanto di Euro 672.608,00, (Seicentoseptantaduemilaseicentoottoeuro/00) oltre IVA nel caso in cui l'acquirente sia soggetto passivo d'imposta che svolga attività che conferisca il diritto alla detrazione in percentuale pari od inferiore al 25%, o per opzione ex art. 10 n. 8 ter lettera d) DPR 633/72 come previsto dal DM 25/05/07, per gli immobili accatastati nella categoria catastale D/1, mentre gli immobili accatastati nelle categorie catastali A/3 saranno soggette ad imposta di registro, disponendo che le offerte in aumento non possano essere inferiori ad Euro 5.000,00,

Ai soli fini della determinazione dell'imposta di registro, si precisa che il prezzo base d'asta è composto:

A) per Euro 498.368,00 (quattrocentonovantottotrecentosessantotto/00) dagli immobili accatastati nella categoria D/1,

B) per Euro 77.440,00 (settanasettemilaquattrocentoquarantaeuro/00) dall'appartamento al piano primo ed il 50% della cantina (occupati),

C) per Euro 96.800,00 (novantaseimilaottocentoeuro/00) dall'appartamento al piano secondo ed il 50% della cantina (liberi),

## **A V V E R T E**

- che solo l'appartamento posto al piano I ed il 50% della cantina al piano seminterrato del lotto A sono occupati da persone fisiche con contratto opponibile alla procedura con scadenza 09/09/2008, mentre tutti gli altri immobili sono liberi da persone e cose;

- che l'immobile è gravato dalle seguenti ipoteche e dai seguenti pesi, oneri e servitù:

1) Ipoteca iscritta in data 27/12/96 presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2 ai numeri 98779/20372 a favore della Banca Popolare di Milano per la complessiva somma di Lire 6.000.000.000,

2) Ipoteca iscritta in data 20/02/98 presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2 ai numeri 11644/2698 a favore della Banca Popolare di Intra per la complessiva somma di Lire 2.500.000.000,

3) Sentenza dichiarata di fallimento trascritta in data 04/02/03 presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2 ai numeri 18980/13054.

La citata relazione di stima del perito, che, unitamente al certificato notarile su indicato, può essere consultata dagli offerenti sul sito web della Sezione [www.fallimentitribunalemilano.net](http://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 l'immobile, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive eventuali (analiticamente descritte nella citata documentazione), a corpo e non a misura;
- che l'immobile sarà trasferito libero da persone e cose con l'esclusione dell'appartamento posto al piano I ed il 50% della cantina al piano seminterrato del lotto A occupati da persone fisiche con contratto opponibile alla procedura con scadenza 09/09/2008;
- che l'immobile sarà trasferito libero da iscrizione ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, in quanto quelle esistenti saranno cancellate a spese e a cura del fallimento;

### **ORDINA**

che l'incanto abbia luogo il giorno 27 febbraio 2008 alle ore 11,45 nel proprio ufficio sito a Milano, nel Palazzo di Giustizia, con entrata in via Manara, al II° 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 apposite pagine regionali dei quotidiani *Il corriere della sera* e *La Repubblica*, nonché su *Il Sole 24 Ore* (edizione nazionale) e su *Metro* (edizione di Milano e città limitrofe) e sui siti web [www.fallimentitribunalemilano.net](http://www.fallimentitribunalemilano.net), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.tribunalidistrettomilano.net](http://www.tribunalidistrettomilano.net), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), secondo la convezione già in uso e sui siti web [www.assoedilizia.mi.it](http://www.assoedilizia.mi.it), [www.borsaimmobiliare.net](http://www.borsaimmobiliare.net), incumbenti tutti da compiersi almeno quarantacinque giorni prima dalla 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 il 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione ed euro 542,28 per spese presunte;
- che i depositi saranno effettuati in ambedue i casi mediante separati assegni circolari intestati a Sezione Esecuzioni Immobiliari del 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 IBAN IT63M0560801600000000002612;

- che la cauzione e il deposito per le spese saranno restituite, subito dopo la chiusura dell'incanto, agli offerenti che non diventino aggiudicatari, fermo quanto previsto dall'articolo 580 c.p.c.

### **A V V E R T E**

- infatti, che se l'offerente non diverrà aggiudicatario, la cauzione verrà immediatamente restituita dopo la chiusura dell'incanto, salvo che lo stesso non abbia omissis di partecipare al medesimo, personalmente o a mezzo di procuratore speciale, senza documentato e giustificato motivo. In tale 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

### **D I S P O N E**

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 c.p.c. co.1.

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 fatti 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**

altresì, 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 quarantacinque 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 la Banca Popolare di Milano, al fine di accollarsi in tutto o in parte il debito relativo all'eventuale mutuo ipotecario (sopra indicato) per gli effetti di cui all'art. 585, co. 2, cod. proc. civ. 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, 06/11/07

Il Giudice delegato

Dott.ssa Francesca Mammone