

BOLLO UNIFICATO ASSOLTO

il 03/12/2003 € 67200

Mod. F23 - Cod. Trib. 941T

ABI 01025 CAB 01059

IL CURATORE

00918 /C

Dott. LUIGI ZORLONI

Commercialista

20124 MILANO - Viale Tunisia, 43

Tel. 65.95.835 - 65.97.192 - 29.00.25.07

Fax 65.45.67

**TRIBUNALE CIVILE DI MILANO**

N. 585/2002

Ill.mo Sig.ra Dr.ssa Maria Rosaria Grossi, Giudice Delegato alla

procedura del fallimento DATA BASE S.p.A. - N. 585/2002, in

funzione di Giudice dell'Esecuzione

\* \* \* \*

**ISTANZA PER VENDITA IMMOBILE**

**AI PUBBLICI INCANTI**

**II° ESPERIMENTO DI VENDITA - A PREZZO RIBASSATO**

\* \* \*

Il sottoscritto Dott. Luigi Zorloni, nella sua duplice qualità di Curatore del fallimento in epigrafe indicato nonché di Custode del bene sottoposto a sequestro preventivo penale e successivamente a sequestro conservativo penale in favore della massa dei creditori (cfr. paragrafo trascrizioni pregiudizievoli), ora convertito in pignoramento immobiliare, si permette esporre quanto di seguito.

Nell'ambito dell'azione esecutiva intrapresa presso il Tribunale di Busto Arsizio nei confronti del Sig. Bruno Giordano, è stato richiesto al Giudice dell'Esecuzione di delegare per la vendita dei beni il Giudice Delegato del fallimento Data Base S.p.A..

Peraltro, vi è da osservare che l'immobile in oggetto è "formalmente" intestato a Langdon S.A. con sede in Lussemburgo, società la cui effettivo beneficiario è il Sig. Giordano Bruno, con Partita IVA italiana n° 02133960340, soggetto agli obblighi di registrazione e corresponsione delle imposte a cura del rappresentante italiano per i rapporti tributari

(Rag. Ermelinda Giorgino).

La circostanza dell'intestazione formale dell'immobile ad una società, seppure di diritto lussemburghese, fa, in ogni caso, sorgere la problematica se la vendita debba essere assoggettata ad IVA ovvero esentata da IVA con sottoposizione all'imposta di registro in misura fissa, fermo restando la corresponsione delle imposte ipocatastali nella misura del 4%. Infatti il D.L. 223/2006, al riguardo dei fabbricati strumentali non suscettibili di diversa destinazione senza radicale trasformazione, come lo è quello in oggetto, prevede che in caso di vendita non posta in essere dal costruttore o esecutore del ripristino, che cede entro 4 anni dall'ultimazione dei lavori (nel qual caso la vendita sarebbe obbligatoriamente assoggettata ad IVA) l'assoggettabilità o meno al tributo è in rapporto al soggetto acquirente: se costui è un soggetto privato ovvero un soggetto IVA con detrazione limitata - pro rata massimo del 25% - la vendita deve essere obbligatoriamente assoggettata ad IVA; qualora l'acquirente è altro soggetto la vendita è esente da IVA se la parte venditrice non opta per l'IVA in sede di vendita.

La soluzione del problema, a parere dello scrivente, è sicuramente orientata nell'emissione di una ordinanza di vendita prevedente l'assoggettabilità ad IVA della vendita (anche agli effetti del versamento della cauzione), salvo poi esercitare l'opzione in sede di aggiudicazione ovvero preventivamente all'emissione del decreto di trasferimento.

-----

In data 24 marzo 2006 il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Busto Arsizio, preso atto del provvedimento della S.V. in data 21 marzo 2006

con il quale è stato richiesto: "che la vendita e le operazioni successive siano eseguite da questo Giudice Delegato", ha dichiarato improcedibile la procedura esecutiva già instaurata presso il Tribunale di Busto Arsizio. Il bene da realizzare viene qui di seguito descritto.

**Descrizione dell'immobile**

**In Comune di Saronno (VA), in posizione d'angolo fra Viale Rimembranze e via Don Griffanti**

Unità immobiliare facente parte di edificio residenziale costituito da sette piani fuori terra ed uno seminterrato, consistente in:

- un locale open space con servizio a piano terra, destinazione negozio;
- un locale di sgombero al piano seminterrato;
- un locale deposito al piano terreno;

ubicata in posizione d'angolo fra Viale Rimembranze e Via Don Griffanti.

L'accesso principale è sul Viale Rimembranze mentre quello di servizio da Via Don Griffanti, nello spazio cortilizio adibito anche a parcheggio.

Detta unità immobiliare risulta così censita al N.C.E.U.: Foglio 8, mappale 168, sub 503 – Comune di Saronno (VA) Sezione Urbana SA, Categoria C/1, classe 10, consistenza 183 mq., superficie catastale 215 mq., rendita catastale € 3.865,53 (Lit. 7.484.700), in dipendenza della variazione del 02.11.2001 n. 10384.1/2001 in atti dal 02.11.2001 (protocollo n. 426735) Diversa distribuzione degli spazi interni – frazionamento e fusione (fusione delle unità precedentemente censite ai subalterni 1 (negozio e locale sgombero sottostante) e 2 (locale sgombero piano terra) avvenuta con scheda registrata all'Ufficio del Territorio di Varese il 2 novembre 2001 al n. 426735 di protocollo) la quale presenta in

modo corretto l'unità immobiliare ad oggi.

Coerenze:

• locale negozio piano terra e seminterrato:

- a nord via Don Angelo Griffanti;

- a sud mappale 169;

- a est viale Rimembranze;

- a ovest spazi comuni

• locale deposito piano terra:

- a nord ed est A.U.I. (altra unità immobiliare);

- a sud ed ovest cortile comune

Il tutto come in fatto e dettagliatamente descritto nella certificazione  
notarile del 10 gennaio 2006 del Dott. Alfonso Ajello e nella relazione di  
stima del Arch. Paolo Malcaus.

~\*~\*~\*~

#### Trascrizioni pregiudizievoli

– decreto di sequestro preventivo trascritto presso la Conservatoria dei  
Registri Immobiliari di Milano 2 in data 27 gennaio 2003 ai n.ri  
13680/9448 a favore dell'Erario dello Stato – sede Roma, contro la  
società “Langdon Italia S.r.l.” con sede in Milano, codice fiscale  
02133960340, notificato dal Tribunale di Milano in data 27/01/2003 n.  
4127/2002 (annotato di convalida di sequestro preventivo in data 18  
febbraio 2003 al n. 27915/5256);

– ordinanza di sequestro conservativo trascritta presso la Conservatoria  
dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 22 giugno 2004 ai n.ri  
90149/45494 a favore della “Massa dei Creditori del Fallimento Data

Base S.p.A.", notificata dal Tribunale di Milano in data 27 maggio 2004 n. 1789/2807 (annotato di sentenza di condanna esecutiva in data 16 novembre 2005 n. 170790/38182);

Nella certificazione è precisato che la trascrizione è stata eseguita nei confronti della società "Langdon S.A." con sede in Milano, anziché con sede in Lussemburgo.

-----

#### **Valore di stima**

L'unità immobiliare, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, è stata valutata dall'Arch. Paolo Malcaus in complessive € 674.400,00.

-----

#### **Prezzo base del precedente incanto andato deserto**

Il prezzo base del precedente esperimento di vendita del 7 febbraio 2007, andato deserto, era di € 675.000,00 oltre IVA.

-----

#### **Modalità di vendita**

La vendita dell'immobile verrà effettuata in un solo lotto, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive eventuali apparenti e non apparenti.

-----

#### **Fissazione del prezzo base**

Come sopra detto l'esperimento di vendita del 7 febbraio 2007 è andato deserto per cui appare opportuno, di conseguenza, fissare un secondo

esperimento di vendita al prezzo ribassato di € 510.000,00 oltre IVA.

\* \* \* \*

Tutto ciò esposto:

- visti gli artt. 104, 105 e 108 L.F., in relazione agli artt. 490 e 576 e

segg. c.p.c.;

il sottoscritto fa

### ISTANZA

alla S.V., in qualità di Giudice dell'Esecuzione, affinché si compiaccia ordinare la vendita ai pubblici incanti dell'immobile come sopra richiamato sito in Saronno (VA), fissando, altresì, tutte le ulteriori modalità a prezzo non inferiore a € 510.000,00 oltre IVA.

.Con osservanza.

Milano, li 7 febbraio 2007.

**IL CURATORE DEL FALLIMENTO**



## IL GIUDICE DELEGATO

### in qualità di Giudice dell'Esecuzione

- visto il provvedimento del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Busto Arsizio;
- ritenuta la competenza di questo Giudice di dare luogo alla vendita dell'immobile in questione;
- vista l'istanza che precede presentata dal Dott. Luigi Zorloni, Custode dell'immobile nonché Curatore del fallimento;
- 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 Arch. Paolo Malcaus ed inserita nel sito web *www.fallimentitribunalemilano.net*;
- visto il certificato notarile del Dott. Alfonso Ajello redatto ai sensi dell'art. 567, co. 2, cod. proc. civ., nonché l'ulteriore documentazione prodotta dallo stimatore;
- ritenuto che l'immobile è stato valutato, in data 5 ottobre 2006, dal suindicato perito stimatore in complessive € 674.400,00;
- ritenuto, altresì, che il primo esperimento di vendita del 7 febbraio 2007 è andato deserto e che in relazione al prezzo base in precedenza fissato di € 675.000,00 appare congruo fissare il nuovo prezzo base dell'incanto ribassato a € 510.000,00;
- ritenuto che il bene da realizzare è il seguente:

#### **Descrizione dell'immobile**

**In Comune di Saronno (VA), in posizione d'angolo fra Viale Rimembranze e via Don Griffanti**

Unità immobiliare facente parte di edificio residenziale costituito da sette piani fuori terra ed uno seminterrato, consistente in:

- un locale open space con servizio a piano terra, destinazione negozio;
- un locale di sgombero al piano seminterrato;
- un locale deposito al piano terreno;

ubicata in posizione d'angolo fra Viale Rimembranze e Via Don Griffanti.

L'accesso principale è sul Viale Rimembranze mentre quello di servizio da Via Don Griffanti, nello spazio cortilizio adibito anche a parcheggio.

Detta unità immobiliare risulta così censita al N.C.E.U.: Foglio 8, mappale 168, sub 503 – Comune di Saronno (VA) Sezione Urbana SA, Categoria C/1, classe 10, consistenza 183 mq., superficie catastale 215 mq., rendita catastale € 3.865,53 (Lit. 7.484.700), in dipendenza della variazione del 02.11.2001 n. 10384.1/2001 in atti dal 02.11.2001 (protocollo n. 426735) Diversa distribuzione degli spazi interni – frazionamento e fusione (fusione delle unità precedentemente censite ai subalterni 1 (negozio e locale sgombero sottostante) e 2 (locale sgombero piano terra) avvenuta con scheda registrata all'Ufficio del Territorio di Varese il 2 novembre 2001 al n. 426735 di protocollo) la quale presenta in modo corretto l'unità immobiliare ad oggi.

Coerenze:

- locale negozio piano terra e seminterrato:
  - a nord via Don Angelo Griffanti;
  - a sud mappale 169;
  - a est viale Rimembranze;
  - a ovest spazi comuni



- locale deposito piano terra:

- a nord ed est A.U.I. (altra unità immobiliare);

- a sud ed ovest cortile comune

Il tutto come in fatto e dettagliatamente descritto nella certificazione notarile del 10 gennaio 2006 del Dott. Alfonso Ajello e nella relazione di stima del Arch. Paolo Malcaus.

#### **ORDINA**

la vendita all'incanto in un unico lotto dell'immobile sopra descritto al prezzo base di incanto di € 510.000,00, oltre IVA, disponendo che le offerte in aumento non possano essere inferiori a € 10.000,00

#### **AVVERTE**

- che l'immobile è libero di persone e cose;

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

- decreto di sequestro preventivo trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 27 gennaio 2003 ai n.ri 13680/9448 a favore dell'Erario dello Stato – sede Roma, contro la società “Langdon Italia S.r.l.” con sede in Milano, codice fiscale 02133960340, notificato dal Tribunale di Milano in data 27/01/2003 n. 4127/2002 (annotato di convalida di sequestro preventivo in data 18 febbraio 2003 al n. 27915/5256);

- ordinanza di sequestro conservativo trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 22 giugno 2004 ai n.ri 90149/45494 a favore della “Massa dei Creditori del Fallimento Data Base S.p.A.”, notificata dal Tribunale di Milano in data 27 maggio 2004 n. 1789/2807 (annotato di sentenza di

condanna esecutiva in data 16 novembre 2005 n. 170790/38182); la trascrizione è stata eseguita nei confronti della società "Langdon S.A." con sede in Milano, anziché con sede in Lussemburgo.

- 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 apparenti e non apparenti, a corpo e non a misura;
- che l'immobile sarà trasferito libero da persone e cose;
- che l'immobile sarà trasferito libero da trascrizioni pregiudizievoli, in quanto quelle esistenti saranno cancellate, a spese e a cura del fallimento;

#### ORDINA

che l'incanto abbia luogo il giorno 27/6/2007 alle ore 9.00, 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* e sulla pagina nazionale del quotidiano *La Repubblica* secondo la convezione distrettuale che cita i siti web [www.fallimentitribunalemilano.net](http://www.fallimentitribunalemilano.net), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.tribunalidistrettomilano.net](http://www.tribunalidistrettomilano.net), nonché sui siti [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [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.);

#### A V V E R T E

- 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 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 sul c/c n. 100000001321 presso la San Paolo IMI S.p.A. - Ag. 37 - ABI 01025 - CAB 01659 - CIN G;

- 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

#### 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 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.

#### ORDINA

altresì, che il curatore notifici 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 30 giorni da oggi;

#### DISPONE

inoltre che il curatore dia notizia per iscritto dell'avvenuto tempestivo pagamento.

Milano, 8/2/07

IL GIUDICE DELEGATO

in funzione di Giudice dell'Esecuzione

IL CANCELLIERE

