

ALFREDO HAUPT  
DOTTOR COMMERCIALISTA  
REVISORE CONTABILE  
C.so Italia, 1 - 20122 MILANO  
Tel. 02.72094078 - Fax 02.801130

29

**TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO**

NUMERAZIONE PROGRESSIVA ATTI

Sezione Seconda Civile

CONTRASS. CATEGORIA: V. IMM.

2001  
Fallimento n. 66180 - New Building Company S.r.l.

NUMERO PROGRESSIVO GEN. 123

Giudice Delegato Dott. Mauro Vitiello

CONTR. UNIF. L. 488/99 ASSOLTO

Curatore Dott. Alfredo Haupt

\*\*\*

**Istanza per la vendita immobiliare senza incanto**

(art. 108 R.D. 16 marzo 1942 n. 267)

\*\*\*

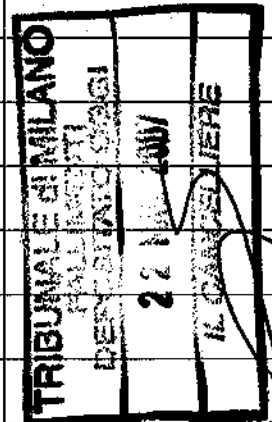
Illustrissimo Signor Giudice Delegato,

il sottoscritto Curatore nella procedura di fallimento in  
epigrafe, Dott. Alfredo Haupt,

premessò

1. che sono stati appresi alla procedura concorsuale emarginata, tra  
l'altro, i beni immobili siti in Comune di Olbia (SS), nel complesso  
residenziale denominato "Il Borgo delle Rose", in regione "Pedra  
Nieddas", allo stato residuanti nel compendio del fallimento a motivo  
della diserzione di precedenti incanti, come nel seguito indicato, e  
precisamente:

- i) locale magazzino posto al piano seminterrato censito al NCEU  
del comune censuario di Olbia alla partita 1018565, fgl 31,  
mapp. 2810, sub. 89, z.c. 1, cat. C/2, classe 2, cons. mq. 168,  
rendita catastale euro 1.041,18;
- ii) locale magazzino posto al piano seminterrato censito al NCEU  
del comune censuario di Olbia alla partita 1018565, fgl 31,



ALFREDO HAUPT  
DOTTOR COMMERCIALISTA  
REVISORE CONTABILE  
C.SO ITALIA, 1 - 20122 MILANO  
TEL. 02.72094078 - FAX 02.801130

MISSISS

**TRIBUNALE ORDINARIO MILANO**

CONTR. UNIF. L. 468/99 ASSOLTO

Sezione Seconda Civile

Fallimento n. 66180 - New Building Company S.r.l.

Giudice Delegato Dott. Mauro Vitiello

Curatore Dott. Alfredo Haupt

\*\*\*

**ORDINANZA DI VENDITA DI BENI IMMOBILI SENZA INCANTO**

**IL GIUDICE DELEGATO**

Letta l'istanza che precede presentata dal Curatore del fallimento intestato, Dott. Alfredo Haupt, sentito il Comitato dei Creditori e visto l'assenso dei creditori ammessi con diritto di prelazione sugli immobili,

visti gli artt. 104, 105, 108 R.D. 16 marzo 1942 n. 267 in relazione agli artt. 490 e 570 e segg. c.p.c. in quanto compatibili con i primi;

ritenuto che le unità immobiliari acquisite all'attivo fallimentare, site in Olbia nel complesso residenziale denominato "il Borgo delle Rose" ed ivi censite al N.C.E.U. di Sassari per il Comune censuario di Olbia come segue:

1) locale ad uso magazzino posto al piano seminterrato censito al N.C.E.U. alla partita 1018565, fgl 31, mapp. 2810, sub. 89, z.c. 1, cat. C/2, classe 2, cons. mq. 168, rendita catastale euro 1.041,18;

2) locale ad uso magazzino posto al piano seminterrato censito al N.C.E.U. alla partita 1018565, fgl 31, mapp. 2810, sub. 90, z.c. 1, cat. C/2, classe 2, cons. mq. 271, rendita catastale euro 1.679,52;

sono state valutate dallo stimatore, Rag. Saverio Santangelo, con studio in Milano Viale Tunisia 22, nominato con provvedimento in data 8 ottobre

2001, con propria perizia di stima depositata nella Cancelleria della Sezione Seconda Civile in data 10 maggio 2002, come nel seguito esposto:

1) in Olbia nel complesso residenziale "il Borgo delle Rose" locale magazzino ad uso magazzino posto al piano seminterrato censito al N.C.E.U. alla partita 1018565, fgl 31, mapp. 2810, sub. 89, euro 43.500,00;

2) in Olbia nel complesso residenziale "il Borgo delle Rose" locale ad uso magazzino posto al piano seminterrato censito al N.C.E.U. alla partita 1018565, fgl 31, mapp. 2810, sub. 90 euro 70.000,00;

ritenuto altresì che con ordinanza in data 19 settembre 2006 veniva disposto il quinto esperimento di vendita con incanto, delle porzioni immobiliari site in Olbia nel complesso residenziale denominato "il Borgo delle Rose" sopra descritte fissando un prezzo base, ai sensi art. 591 c.p.c., ridotto rispetto a quello della precedente ordinanza e precisamente come segue:

1) locale ad uso magazzino posto al piano seminterrato censito al N.C.E.U. alla partita 1018565, fgl 31, mapp. 2810, sub. 89, euro 18.000,00;

2) locale ad uso magazzino posto al piano seminterrato censito al N.C.E.U. alla partita 1018565, fgl 31, mapp. 2810, sub. 90, euro 29.000,00;

dovendosi tuttavia accertare, relativamente e limitatamente ad esse, con verbale in data 13 dicembre 2006, la relativa diserzione dell'incanto;

- vista la perizia di valutazione resa dal perito Rag. Saverio Santangelo, anche con particolare riferimento alla condizione degli immobili

oggetto della presente ordinanza di vendita senza incanto, per le quali  
il Comune di Olbia precisava, con lettera in data 23 giugno 2003 del  
Settore Urbanistica - Comune di Olbia, Prot. Gen. 31391, indirizzata  
al Curatore, che le opere di urbanizzazione primaria risultavano allora  
ancora in fase di verifica con il tecnico nominato dalla società  
lottizzante, non disponendosi, allo stato, di successive comunicazioni  
in ordine al perfezionamento delle indicate verifiche ovvero in ordine  
al relativo esito;

ritenuto che la predetta situazione pregiudizievole si intende a cura ed  
a spese dell'aggiudicatario relativamente agli eventuali conseguenti e  
dipendenti oneri ed al rilascio dei certificati di abitabilità e per ogni  
ulteriore incombente ed onere;

visto inoltre che in data 13 dicembre 2006 veniva dichiarata la  
diserzione del quinto esperimento di vendita con incanto, disposto con  
ordinanza in data 19 settembre 2006, relativamente e limitatamente  
alle porzioni immobiliari sopra indicate;

vista l'offerta irrevocabile di acquisto del Signor Giuseppe Agus, nato  
a Escalaplano il giorno 29 agosto 1945, codice fiscale GSA GPP  
45M29 D430 Z, ricevuta in data 24 aprile 2007 dal Curatore, relativa  
alle predette porzioni immobiliari residuanti nel compendio  
fallimentare;

ritenuto quindi che appare congruo fissare il prezzo base della  
vendita, tenendo conto dell'offerta di acquisto pervenuta;

#### ORDINA

la vendita senza incanto degli immobili prima indicati nei seguenti lotti:

**Lotto n. 1**

in Olbia nel complesso residenziale "Il Borgo delle Rose", locale magazzino al piano seminterrato censito al N.C.E.U. alla partita 1018568, fgl 31, mapp. 2810, sub. 89, z.c. 1, cat. C/2, classe 2, cons. mq. 168, rendita catastale euro 1.041,18; al prezzo base di euro 26.100,00, con offerte minime in aumento, nell'ipotesi di gara ai sensi art. 573 c.p.c., non inferiori ad euro 500,00, oltre I.V.A. di legge per esercizio dell'opzione ai ai sensi dell'art. 10, n. 8-ter), lett. d), D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 633, così come modificato con D.L. 4 luglio 2006 n. 223, convertito con modificazioni con Legge 4 agosto 2006 n. 248, ovvero per assoggettamento obbligatorio ad I.V.A. ai sensi di legge;

**Lotto n. 2**

in Olbia nel complesso residenziale "Il Borgo delle Rose", locale magazzino al piano seminterrato censito al N.C.E.U. alla partita 1018568, fgl 31, mapp. 2810, sub. 90, z.c. 1, cat. C/2, classe 2, cons. mq. 271, rendita catastale euro 1.679,52; al prezzo base di euro 36.100,00, con offerte minime in aumento, nell'ipotesi di gara ai sensi art. 573 c.p.c., non inferiori ad euro 1.000,00, oltre I.V.A. di legge per esercizio dell'opzione ai ai sensi dell'art. 10, n. 8-ter), lett. d), D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 633, così come modificato con D.L. 4 luglio 2006 n. 223, convertito con modificazioni con Legge 4 agosto 2006 n. 248, ovvero per assoggettamento obbligatorio ad I.V.A. ai sensi di legge;

**AVVERTE**

- che le porzioni immobiliari in vendita sono gravate dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

ISCRIZIONI IPOTECARIE

I.1. IS. ai nn. 7803 di reg. gen./ 1067 di reg. part. - in data  
22.12.1994

ipoteca volontaria a favore di Banco di Sardegna S.p.A., con  
sede in Cagliari, codice fiscale e numero di iscrizione nel  
Registro delle Imprese di Cagliari 01564560900, derivante da  
concessione di mutuo condizionato, con atto in data 12  
dicembre 1994 a rogito Notaio Dott. Vincenzo Pistilli in La  
Maddalena n. 7376 /1089 di Rep. gravante su i terreni censiti  
al N.C.T. per il Comune censuario di Olbia al foglio 31, particelle  
2214, 2215, 2217, 2503, 2504, 2505, 2506 e 2507;  
successivamente annotata di frazionamento ai nn. 5763 di reg.  
gen. / 969 di reg. part. in data 17.09.1997 con atto in data 31  
luglio 1997 n. 91787/18564 di Rep. Notaio Dott. Eugenio  
Castelli di Olbia (gravante, tra l'altro, sulle porzione immobiliari  
in vendita);

I.2. IS. ai nn. 1775 di reg. gen. / 196 di reg. part. - in data  
18.03.1998

ipoteca volontaria a favore di Banca Popolare di Sondrio -  
società cooperativa a responsabilità limitata - con sede in  
Sondrio, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle  
Imprese di Sondrio 00053810149, derivante da concessione a  
garanzia di finanziamento, con atto in data 18 febbraio 1998 a  
rogito Notaio Dott. Alfredo Aquaro n. 103344/25515 di Rep.  
(gravante sulle porzione immobiliari in vendita);

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

T.1. TR. ai nn. 7982 di reg. gen./ 5642 di reg. part. - in data  
30.09.1999

verbale di pignoramento immobiliare a favore di Banca Popolare di Sondrio - società cooperativa a responsabilità limitata - con sede in Sondrio, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Sondrio 00053810149, in forza del procedimento esecutivo promosso dalla predetta banca difesa e rappresentata dall'Avv. Giovanni Biosa di Tempio Pausania (gravante, tra l'altro, sulle porzione immobiliari in vendita);

T.2. TR. ai nn. 9757 di reg. gen./ 7035 di reg. part. - in data  
16.11.2001

sentenza di fallimento n. 186/2001 pronunciata dal Tribunale di Milano in data 29 marzo 2001 e depositata in data 30 marzo 2001, Reg. Gen. 66180, rep. n. 220/2001 (gravante, tra l'altro, sulle porzione immobiliari in vendita).

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

che, per tutte le unità immobiliari oggetto della presente ordinanza di vendita senza incanto, non risulta acquisito il certificato di abitabilità da rilasciarsi dalle competenti Autorità del Comune di Olbia, non risultando inoltre allo stato ancora completate ovvero verificate le opere di urbanizzazione primaria;



che per quanto sopra indicato, gli eventuali oneri conseguenti e dipendenti per il rilascio dei certificati di abitabilità delle porzioni immobiliari oggetto della presente ordinanza e per ogni ulteriore incombente si intendono esclusivamente a cura ed a spese dell'aggiudicatario;

che gli immobili saranno trasferiti liberi da persone e cose, salvi i materiali di scarto in essi eventualmente ancora residuanti;

che gli immobili saranno trasferiti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni pregiudizievoli, procedendosi pertanto alla cancellazione di quelle esistenti sopra specificamente indicate a spese ed a cura del fallimento;

#### 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; nonché da idonea pubblicità da effettuarsi una sola volta, ed in giorni non festivi, sulle apposite pagine regionali dei quotidiani "Il Corriere della Sera", "la Repubblica", "Il Sole 24 Ore", "Metro", secondo la convenzione distrettuale nonché sul quotidiano *Nuova Sardegna* e sul sito web [www.fallimentitribunalemilano.net](http://www.fallimentitribunalemilano.net) nonché sugli ulteriori siti web secondo la convenzione stipulata con Planet Com S.p.A.; incumbenti tutti da compiersi entro .....30..... giorni decorrenti da oggi;

#### AVVERTE

che gli offerenti devono presentare entro le ore 12.00 del giorno 9.7.07 nella Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari di

questo Tribunale le dichiarazioni di offerta specificando i lotti di riferimento e depositare per ciascun lotto il 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, ed inoltre euro 542,28 per spese presunte di trasferimento;

che i predetti depositi a titolo di cauzione e per spese presunte dovranno essere effettuati mediante separati assegni circolari non trasferibili all'ordine dell'Ufficio delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale intestato, con obbligo di integrazione, per il caso di aggiudicazione definitiva e sino a concorrenza del dovuto a semplice richiesta del Curatore o del Cancelliere;

che le vendite disposte con la presente ordinanza saranno soggette ad imposta sul valore aggiunto, a seguito di esercizio dell'opzione di imponibilità nei modi e termini di legge, ai sensi dell'art. 10, n. 8-ter), lett. d), D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 633, così come modificato con D.L. 4 luglio 2006 n. 223, convertito con modificazioni con Legge 4 agosto 2006 n. 248, ovvero nei casi di obbligatorio assoggettamento ad I.V.A. previsti dalla legge;

che il pagamento del saldo prezzo di aggiudicazione dovrà essere effettuato entro giorni .....60..... decorrenti dalla data di aggiudicazione, mediante bonifico bancario in favore del conto corrente intestato a Fallimento New Building Company S.r.l., presso la Banca Popolare Commercio e Industria S.p.A., Agenzia di Milano - Bocchetto, con le seguenti coordinate bancarie CIN L - codice ABI 05048 - CAB 01604 - c/c n. 000000018077, con detrazione dell'ammontare della cauzione;

che gli interessati potranno all'uopo stipulare contratti di mutuo anche  
con le banche indicate nel sito [www.fallimentitribunalemilano.net](http://www.fallimentitribunalemilano.net);

DISPONE

che, nel caso di più offerte, la gara sull'offerta più alta, ai sensi art. 573  
c.p.c., abbia luogo avanti al Giudice Delegato il giorno .....11.7.07  
alle ore .....11.00.....

DISPONE

che, ai sensi dell'art. 574 c.p.c., il prezzo dell'offerta accolta deve  
essere versato nei fondi fallimentari nei termini e modi fissati nella  
presente ordinanza che dispone la vendita, con consegna al Cancelliere  
del documento comprovante l'avvenuto versamento;

ORDINA

altresi che il Curatore notifichi un estratto della presente ordinanza a  
ciascuno dei creditori ammessi al passivo con diritto di prelazione sugli  
immobili, nonché ai creditori ipotecari iscritti, entro il termine di giorni  
.....60..... decorrenti da oggi.

Milano, li 23-5-07

IL CANCELLIERE

