

MAURIZIO STORELLI
DOTTORE COMMERCIALISTA
Via Soperga 10 - 20127 Milano
TEL. 02.6690840-6691835 - FAX. 02.66983387

TRIBUNALE DI MILANO

Sezione Fallimentare

Fallimento ISTITUTO PROFESS. ODONTOTECNICI I.P.O.SRL

ISTANZA PER LA VENDITA DI IMMOBILI ALL'INCANTO

Il sottoscritto Dott. Maurizio Storelli nella sua
qualità di curatore

p r e m e s s o

che il fallimento ha all'attivo due unità
immobiliari site in Milano così costituite:

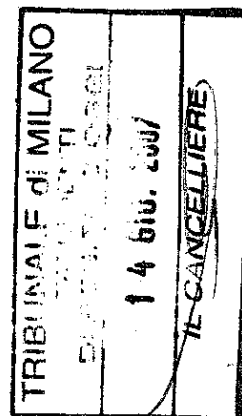
1. corso Buenos Aires n. 18, appartamento
composto da tre locali, con cucina, doppi
servizi, balcone e ampio terrazzo, con annessi
cantina e porzione di solaio, posto al piano
primo (secondo fuori terra), sviluppato su una
superficie complessiva lorda commerciale di
mq. 137,85, distinto al NCEU del Comune di
Milano al foglio 315, mappale 35, sub.713,
cat.A/2, cl.3, composto da vani 6, sup.cat.
mq. 130, piano primo (secondo fuori terra) S1-
6°, rendita € 898,64 - **valore di perizia €
358.400,00;**

2. corso Buenos Aires n. 18, laboratorio composto
da due locali con servizio e accessori, posto
al piano terra, sviluppato su una superficie
commerciale lorda di mq.80,87, distinto al
NCEU del Comune di Milano al foglio 315,
mappale 35, subalterno 712, cat.A/10, classe
7, composto da vani 3, sup.cat. mq. 79, piano

N.787/2004

DOTT.SSA NUNNARI

N.34 V.IMM.



terra, rendita € 2.471,25 - **valore di perizia
€ 242.610,00;**

- che la vendita dell'immobile di cui al punto 1 è esente Iva e soggetta ad imposta di registro e ipo-catastali proporzionali, mentre la vendita dell'immobile di cui al punto 2 sarà soggetta, alternativamente, a regime Iva normale, o esenzione Iva, e conseguentemente sottoposta a imposta di registro in misura fissa, o a registro e ipo-catastali in misura proporzionale, a seconda della natura del soggetto acquirente;

- che l'immobile di cui al punto 1 è gravato da contratto di locazione ad uso abitativo, ex legge 431/98, opponibile ai terzi, con scadenza del secondo quadriennio in data 31.12.2010;

- che l'immobile di cui al punto 2 è gravato da contratto di locazione ad uso diverso da abitazione ex legge 392/78, opponibile ai terzi, con scadenza finale in data 4.3.2015;

- che appare opportuno procedere alla vendita in due distinti lotti;

- che, trattandosi del primo esperimento di vendita, è opportuno fissare un prezzo base non inferiore al valore di perizia;

p r o p o n e

all'Ill.mo sig.Giudice Delegato di procedere alla
vendita all'incanto degli immobili sopra indicati,
in due distinti lotti, ai sensi dell'art. 108 L.F.;

c h i e d e
che l'Ill.mo sig.Giudice Delegato voglia disporre
le modalità della vendita.

Con osservanza.

Milano, 7 giugno 2007

IL CURATORE
(Dott. Maurizio Storelli)



Il Comitato dei Creditori, letta l'istanza che
precede, esprime come segue il proprio parere per
la vendita all'incanto dei beni immobili descritti
in premessa:

I.N.P.S. - MILANO

FAVOREVOLE

CONTRARIO

(TELEFAX ALLEGATO)

CONDOMINIO CORSO BUENOS AIRES N.18 MILANO (Avv.
Valeria Albano)

FAVOREVOLE

CONTRARIO

(TELEFAX ALLEGATO)

IL GIUDICE DELEGATO

Letta l'istanza che precede con la quale viene chiesta la vendita all'incanto dei beni immobili acquisiti all'attivo fallimentare;

sentito il Comitato dei Creditori;

visti gli artt.104,105, e 108 L.F. in relazione agli artt. 490 e 576 e segg. c.p.c.;

ritenuto che gli immobili acquisiti all'attivo fallimentare siti nel comune di Milano e descritti come segue:

1. corso Buenos Aires n. 18, appartamento ad uso abitativo composto da tre locali, con cucina, doppi servizi, balcone e ampio terrazzo, con annessi cantina e porzione di solaio, posto al piano primo (secondo fuori terra), sviluppato su una superficie complessiva lorda commerciale di mq. 137,85, distinto al NCEU del Comune di Milano al foglio 315, mappale 35, sub.713, cat.A/2, cl.3, composto da vani 6, sup.cat. mq. 130, piano primo (secondo fuori terra) S1-6°, rendita € 898,64;
2. corso Buenos Aires n. 18, laboratorio composto da due locali con servizio e accessori, posto al piano terra, sviluppato su una superficie commerciale lorda di mq.80,87, distinto al NCEU del Comune di Milano al foglio 315, mappale 35, subalterno 712, cat.A/10, classe

7, composto da vani 3, sup.cat. mq. 79, piano terra, rendita € 2.471,25;

sono stati valutati dal perito stimatore all'uopo nominato complessivamente € 601.010,00;

che in relazione al prezzo di stima appare congruo fissare il prezzo base dell'incanto al medesimo valore;

che occorre tenere altresì conto che, come specificato dal Curatore, entrambi gli immobili risultano gravati da contratti di locazione opponibili, e che appare opportuno che al conduttore dell'immobile di cui al punto 1 sia riconosciuto il diritto di prelazione relativamente alla vendita del bene dal medesimo occupato

O R D I N A

La vendita all'incanto in due lotti degli immobili oggetto dell'istanza ai seguenti prezzi base di incanto:

- **Lotto 1:** in comune di Milano, corso Buenos Aires n. 18, appartamento ad uso abitativo composto da tre locali, con cucina, doppi servizi, balcone e ampio terrazzo, con annessi cantina e porzione di solaio, posto al piano primo (secondo fuori terra), sviluppato su una superficie complessiva lorda commerciale di mq. 137,85, distinto al NCEU del Comune di Milano al foglio 315, mappale 35, sub.713, cat.A/2, cl.3, composto da vani 6, sup.cat.

mq. 130, piano primo (secondo fuori terra) S1-
6°, rendita € 898,64: **€ 358.400,00;**

- **Lotto 2:** in comune di Milano, corso Buenos Aires n. 18, laboratorio composto da due locali con servizio e accessori, posto al piano terra, sviluppato su una superficie commerciale lorda di mq.80,87, distinto al NCEU del Comune di Milano al foglio 315, mappale 35, subalterno 712, cat.A/10, classe 7, composto da vani 3, sup.cat. mq. 79, piano terra, rendita € 2.471,25: **€ 242.610,00**

oltre Iva, se dovuta, e imposta di registro, disponendo che le offerte in aumento non possano essere inferiori ad € 30.000 per il lotto 1 e ad € 10.000 per il lotto 2;

A V V E R T E

che l'immobile di cui al lotto 1 è gravato da contratto di locazione ad uso abitativo ex legge 431/98, con scadenza del secondo quadriennio in data 31.12.2010, e che il conduttore dell'immobile gode del diritto di prelazione sulla vendita del bene, da esercitarsi a cura del medesimo entro 20 giorni liberi dalla data dell'aggiudicazione definitiva, e quindi decorsi i termini di cui all'art. 584 c.p.c., a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento da indirizzare al curatore, a valere sul prezzo finale di aggiudicazione;

che il predetto immobile è altresì gravato dalle seguenti ipoteche e dai seguenti pesi, oneri e servitù:

- iscrizione n.18519/2039 del 26.7.1977 per ipoteca volontaria a favore di Finanziaria Immobiliare Fiscambi Spa - Milano per lire 144.093.000 (€ 74.417,80) di cui capitale lire 120.078.000 (€ 62.015,10);
- iscrizione n. 7029/656 del 21.2.1978 per ipoteca volontaria a favore di Borasio Maria, nata a Nizza, per lire 27.000.000 (€ 13.944,34);
- iscrizione n. 40422/7748 del 28.8.1987 per ipoteca giudiziale a favore di Cassa di Risparmio delle Province Lombarde - Milano per lire 121.604.000 (€ 62.803,00) di cui capitale lire 80.530.431 (€ 41.590,50);
- iscrizione n. 14963/2667 del 3.4.1989 per ipoteca giudiziale a favore di Panaroni Lorenzo, nato a Senigallia, per lire 125.672.984 (€ 64.904,67);
- iscrizione n. 15163/2752 del 30.4.1993 per ipoteca giudiziale a favore di Istituto Nazionale della Previdenza Sociale INPS per lire 318.715.175 (€ 164.602,65);
- iscrizione n. 9330/2170 del 22.2.2001 per ipoteca giudiziale a favore di Esatri Esazione

Tributi Spa - Milano per lire 915.512.034 (€ 472.822,50);

- trascrizione n. 14989/010391 del 4.4.1989 per pignoramento immobiliare a favore di Cassa di Risparmio delle Province Lombarde - Milano per € 80.530.431 (€ 41.590,49) ;
- trascrizione n. 100839/64689 del 22.12.2003 per pignoramento immobiliare a favore di Condominio Corso Buenos Aire n. 18 - Milano per € 13.704,81;
- trascrizione sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Milano in data 16.12.2004 e trascritta il 14.6.2005 al n. 23455/42607;

A V V E R T E

che l'immobile di cui al lotto 2 è gravato da contratto di locazione ad uso diverso da abitazione ex legge 392/78, con scadenza finale in data 4.3.2015, *senza diritto di prelazione;*

che il predetto immobile è gravato altresì dalle seguenti ipoteche e dai seguenti pesi, oneri e servitù:

- iscrizione n. 27411/3112 del 5.12.1977 per ipoteca volontaria a favore di Catacchio Giuseppe per lire 34.000.000 (€ 17.559,53);
- iscrizione n. 40422/7748 del 28.8.1987 per ipoteca giudiziale a favore di Cassa di Risparmio delle Province Lombarde - Milano per

lire 121.604.000 (€ 62.803,00) di cui capitale
lire 80.530.431 (€ 41.590,50);

- iscrizione n. 14963/2667 del 3.4.1989 per
ipoteca giudiziale a favore di Panaroni
Lorenzo, nato a Senigallia, per lire
125.672.984 (€ 64.904,67);
- iscrizione n. 15163/2752 del 30.4.1993 per
ipoteca giudiziale a favore di Istituto
Nazionale della Previdenza Sociale INPS per
lire 318.715.175 (€ 164.602,65);
- iscrizione n. 9330/2170 del 22.2.2001 per
ipoteca giudiziale a favore di Esatri Esazione
Tributi Spa - Milano per lire 915.512.034 (€
472.822,50);
- trascrizione n. 14989/010391 del 4.4.1989 per
pignoramento immobiliare a favore di Cassa di
Risparmio delle Province Lombarde - Milano per
lire 80.530.431 (€ 41.590,49);
- trascrizione n. 100839/64689 del 22.12.2003
per pignoramento immobiliare a favore di
Condominio Corso Buenos Aire n. 18 - Milano
per € 13.704,81;
- trascrizione sentenza dichiarativa di
fallimento emessa dal Tribunale di Milano in
data 16.12.2004 e trascritta il 14.6.2005 al
n. 23455/42607;

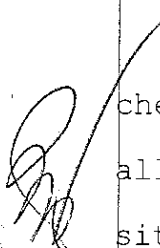
A V V E R T E

che i sopra elencati gravami degli immobili oggetto di vendita sono analiticamente descritti nella citata relazione di stima del perito, che, unitamente ai certificati ipotecari ventennali e alla certificazione notarile redatta ex art. 567 comma 2 c.p.c., possono essere consultati dagli offerenti sul sito web della sezione www.fallimentitribunalemilano.net, o presso la cancelleria fallimentare o, previo appuntamento, presso il Curatore;

A V V E R T E

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

O R D I N A

 che l'incanto abbia luogo il giorno 3 ottobre 2007 alle ore ~~10~~ 12.00 nell'ufficio del Giudice Delegato sito a Milano, nel Palazzo di Giustizia, con entrata in via Manara, al II° piano, sezione fallimentare

D I S P O N E

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 " 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, www.portaleaste.com, www.tribunalidistrettomilano.net, e www.asteimmobili.it, come da convenzione già in uso, nonché sui siti www.assoedilizia.mi.it e www.borsaimmobiliare.net, incumbenti tutti da compiersi almeno quarantacinque giorni prima della 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:

- se la vendita è soggetta ad Iva, il 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione, ed € 507,72 per spese presunte;
- se la vendita è esente Iva, il 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione ed il 15% per imposte e spese presunte (con obbligo di integrazione - nel caso di aggiudicazione definitiva - fino alla concorrenza del dovuto, a semplice richiesta del Curatore e del Cancelliere);

(1/10) verrà tenuta come somma rinveniente a tutti gli effetti dall'esecuzione (art. 580 c.p.c. comma 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. comma 1.

Le offerte di cui sopra potranno essere fatte mediante deposito in Cancelleria nelle forme di cui all'art. 581 c.p.c., prestando cauzione per una somma pari al doppio della cauzione versata ai sensi dell'art. 580 c.p.c., e depositando la somma per spese nella stessa misura percentuale prevista per il primo incanto.

Il Giudice Delegato, verificata la regolarità delle offerte, indirà la gara, della quale il Cancelliere darà pubblico avviso a norma dell'art. 570 c.p.c., e comunicazione all'aggiudicatario fissando il termine perentorio entro il quale potranno essere fatte ulteriori offerte a norma del secondo comma dell'art. 584 c.p.c..

Alla gara potranno partecipare, oltre agli offerenti in aumento di cui all'art. 584 c.p.c. e l'aggiudicatario, anche gli offerenti di cui al precedente incanto che, entro il termine fissato dal Giudice Delegato, avranno integrato la cauzione di cui al secondo comma dell'art. 584 c.p.c..

Nel caso di diserzione della gara indetta a norma del terzo comma dell'art. 584 c.p.c., l'aggiudicazione diventerà definitiva, ed il Giudice Delegato pronuncerà a carico degli offerenti di cui al primo comma del medesimo articolo la perdita della cauzione, il cui importo è trattenuto come rinveniente 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 c.p.c., e consegnare al Cancelliere il documento comprovante l'avvenuto versamento.

Se l'immobile è stato aggiudicato ad 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 alla parte finanziata

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 trenta da oggi; dispone inoltre che il Curatore dia notizia per iscritto dell'avvenuto tempestivo pagamento.

L'acquirente potrà altresì 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, 20 6 07

IL GIUDICE DELEGATO

