

STUDIO LEGALE  
Avv. GEROLAMO BONFANTI PALAZZI  
20121 MILANO - VIA DANTE, 14  
TEL. 02/863414 - FAX 02/865128  
E-MAIL: studio@bonfantipalazzi.it

Milano, 13.11.07

messaggio-fax

Spett.le  
Astelimmobili Servizi s.p.a.  
Via Livraghi 16  
20126 Milano (MI)  
c.a. dott.ssa Villa

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

Gentile Dottoressa,

Le allego per opportuna conoscenza copia della nuova ordinanza di vendita.  
Quantunque il tempo a disposizione sia parecchio, La prego di partire subito  
con le nuove ricerche di mercato (il prezzo-base è decisamente interessante).  
Distinti saluti.

IL CURATORE  
(Avv. Gerolamo Bonfanti Palazzi)



all. c.s.

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

Banca Pop. Italiana: c.c. n. 3270/24    CONTRIBUTUTO UNIFICATO ASSOLTO  
COD.ABI: 05164    in data 16/05/05 per € 862,04  
COD.CAB: 01611

*Handwritten:* Nunnari  
**TRIBUNALE DI MILANO**  
**FALLIMENTI**  
**DEPOSITATO OGGI**  
**- 7 NOV 2007**  
**IL CANCELLIERE**

**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,

Com'è noto, è andata deserta anche la seconda asta tenutasi avanti la S.V. in data 10/10/07 per la vendita del complesso immobiliare industriale (libero e vuoto di persone e cose) di proprietà della fallita Monvir & Gallini s.r.l. sito nel Comune di Monte Sant'Angelo (FG), località Macchia, zona industriale ex-Enichem, Isola 9, nonché 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; coerenze: 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.

La realtà è che, come ha riconosciuto pure Asteimmobili Servizi s.p.a. (la quale affianca la curatela per quanto concerne la ricerca di possibili acquirenti), il bene è decisamente appetibile (tra l'altro, gli edifici sono quasi nuovi), ma purtroppo, a causa dell'ubicazione (Monte Sant'Angelo è in una zona ad alto tasso di criminalità), nonché a motivo delle relativamente ridotte dimensioni del compendio (capannone monopiano a tre campate di circa mq 4.270,00 più palazzina uffici a due piani di circa mq 250 complessivi), l'investimento si presenta interessante

soltanto agli occhi di un operatore locale, ciò che rende estremamente disagiata la ricerca di possibili acquirenti. E' ancora da dirsi che, stante la ristrettezza della cerchia dei potenziali interessati, non può escludersi l'eventualità che gli stessi, invece di uscire in campo aperto sfidandosi in un regime di sana concorrenza, preferiscano rimanere il più possibile allineati e coperti nella speranza di costringere per tal via la curatela a praticare ribassi di prezzo assolutamente non giustificati dalla qualità e dal pregio del complesso messo all'asta.

Aggiungasi che è sommamente auspicabile che, almeno al terzo incanto, il bene possa essere finalmente alienato, onde evitare un ulteriore dispendio di energie e di esborsi, nonché ulteriori perdite di tempo.

Pertanto alla luce delle considerazioni che precedono, la curatela ritiene opportuno decurtare del 25% il prezzo-base fissato per la seconda asta e conseguentemente fissare il prezzo-base del 3° incanto in € 1.060.000,00.

Quanto poi al regime fiscale della vendita, non sembra sussistano ragioni per modificare ciò che è stato stabilito in sede di 1° e di 2° incanto, e cioè che il prezzo venga assoggettato ad IVA.

Di conseguenza e per quanto occorrer possa, lo scrivente ancora una volta 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'11/08/2006.

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 sommariamente descritto, fissando il prezzo-base in € 1.060.000,00 più IVA e disponendo le ulteriori modalità di vendita, ivi compresa la pubblicità ritenuta più opportuna.

Con ossequio.

Milano, li 29/10/07

  
IL CURATORE  
(Avv. Gerolamo Bonanni Palazzo)

**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 accluso fax*

-Intesasanpaolo s.p.a.

*favorevole come da fax accluso*

**ORDINANZA DI VENDITA DI IMMOBILI CON INCANTO**

*Il P. M. G. in tempo sostituz. del*  
**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](http://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, alla luce delle considerazioni sopra svolte dal curatore, appare congruo fissare il prezzo base dell'incanto in € 1.060.000,00;

rilevato 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 € 1.060.000,00 oltre IVA, disponendo che le offerte in aumento non possano essere inferiori a € 10.000,00;

#### **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](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 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 12/3/08 2008 alle ore 10 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, nonché su "Il Sole 24 ore" (edizione nazionale) e "Metro" (edizione Milano e città limitrofe), nonché sui siti web [www.fallimentitribunalemilano.net](http://www.fallimentitribunalemilano.net), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com),

www.tribunalidistrettomilano.net, www.asteimmobili.it, come da convizione già in uso, e sui siti web www.assoedilizia.mi.it, www.borsaimmobiliare.net, incombenenti 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. 3270/24, Paese: IT; C.D.: 70; CIN: 0; ABI: 05164; 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 omissis 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 8/11/07

Il Cancelliere

Il Giudice Delegato in sostituzione

dott.ssa Roberta Nunnari

*Roberta Nunnari*

