

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI MILANO
SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento **AI GIARDINI S.R.L.**
Numero **215/2004**
Giudice delegato **dott. Mauro VITIELLO**
Curatore **dott. Nicola Cinelli**

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI MILANO
DEF.
25 LUG. 2004
IL CANCELLIERE

**ISTANZA DI AUTORIZZAZIONE ALLA VENDITA CON
INCANTO DI BENE IMMOBILE AD USO
COMMERCIALE CON RIDUZIONE DEL PREZZO
(SECONDO ESPERIMENTO D'ASTA)**

Il sottoscritto, dott. Nicola Cinelli, curatore del fallimento in epigrafe,

premess

che l'attivo immobiliare della procedura è costituito da un immobile a destinazione commerciale (negozi

che, a seguito di aggiornamento catastale del 15.06.2006 (variazione n. 10171.1/2006 - protocollo n. M10393228), relativo all'aggiunta della cantina pertinenziale di cui all'atto di provenienza (compravendita a repertorio n. 19585/1850 dott. Sandro Sedita, Notaio in Monza), l'unità immobiliare descritta risulta ora censita al N.C.E.U. di Milano al foglio 314 - mappale 210 - subalterno 714 - zona censuaria 2 - categoria C/1 - classe 6 - consistenza 156 metri quadrati - rendita catastale € 5.333,55= (**allegato 1**)

Coerenze dell'immobile:

l'immobile descritto confina da nord in senso orario con:

- altra proprietà;
- altra proprietà e cortile comune;
- proprietà Barsantina Srl;
- via Settala;

che il valore di stima determinato dal perito incaricato, geom. Paolo Maddaloni, nominato con decreto 04.05.2004 (**allegato 2**), quale risulta dalla relazione depositata il 10.11.2004, è pari ad Euro 565.650,00=, previa deduzione nella misura del 10% a titolo di abbattimento del valore dell'immobile in regime di libero mercato (quantificato in Euro 628.500,00=) (**allegato 3**);

Nicola Cinelli
dottore commercialista
piazza San Sepolcro, 1 - 20123 - Milano
Telefono 02.86997989 - Fax 02.86919189
e-mail nicola.cinelli@pgascari.it
Codice Fiscale CNLNCL66A09A944Y - Partita IVA 10850380154

Fallimento **AI GIARDINI S.R.L.**
Numero **215/2004**
Giudice delegato **dott. Mauro VITIELLO**
Curatore **dott. Nicola Cinelli**

che la predetta unità immobiliare è stata posta all'incanto già in data 07 marzo 2007, come da ordinanza della S.V. del 17/21.11.2006, al prezzo base di Euro 566.000,00=, con offerte in aumento non inferiori ad Euro 5.000,00= (**allegato 4**);

che, tuttavia, il primo esperimento d'asta, all'udienza indicata, ha avuto esito negativo, come da verbale d'asta deserta redatto in pari data (**allegato 5**);

che, preliminarmente, in forza di autorizzazione resa dalla S.V. in data 01.03.2006 (**allegato 6**), l'immobile sopra descritto è stato sottoposto ad opere di frazionamento per la separazione dello stesso dall'adiacente unità immobiliare di proprietà di terzi (Immobiliare Barsantina Srl), già condotta in locazione dalla società Ai Giardini Srl *in bonis*, con conseguente ripristino dello stato di fatto preesistente all'unificazione delle unità immobiliari, concordata e realizzata dalle rispettive proprietà (pratica edilizia di Denuncia Inizio Attività - D.I.A - Comune di Milano - 27.03.2001), che aveva consentito alla Società ora fallita di adibire all'esercizio della propria attività di ristorazione entrambi gli immobili, resi tra loro comunicanti;

che lo stato delle iscrizioni e trascrizioni ventennali, gravanti sulla descritta porzione di fabbricato ad uso commerciale, è documentato dai certificati ipotecari, acquisiti dallo stesso perito estimatore geom. Paolo Maddaloni, e relativi, rispettivamente, al periodo 01.01.1984-09.11.2000 ed al periodo 06.11.2000-17.06.2004 (**allegati 7/8**);

che, ai sensi e per gli effetti dell'art. 10, punto 8ter, lettera d, D.P.R. 633/1972, come modificato per effetto delle vigenti disposizioni di legge che disciplinano il trattamento fiscale delle cessioni di immobili strumentali (D.L. n. 223 del 04.07.2006 convertito, con modificazioni, dalla Legge n. 248 del 04.08.2006, nonché Legge n. 296 del 27.12.2006, art. 1, comma 292 - "Finanziaria 2007"), **la procedura fallimentare, quale parte cedente, intende esercitare espressa opzione per l'applicazione dell'IVA alla cessione del bene immobile sopra descritto**, che sarà soggetta altresì ad imposta di registro in misura fissa (Euro 168,00=) e imposte ipocatastali al 4% (imposta ipotecaria 3% ; imposta catastale 1%)

per quanto premesso,

ai sensi degli art. 104 comma 1, 105 e 108 comma 2, L.F. (*ante riforma ex D.Lgs. n. 5/2006*) e degli artt. 490 e 576 e seguenti del c.p.c.,

chiede

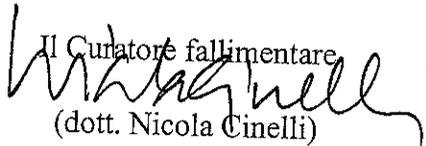
Fallimento **AI GIARDINI S.R.L.**
Numero **215/2004**
Giudice delegato **dott. Mauro VITIELLO**
Curatore **dott. Nicola Cinelli**

alla S.V., sentito il parere del Comitato dei creditori (**allegato A**), di ordinare la vendita all'incanto del bene descritto in premessa al prezzo base determinato in misura inferiore di un quarto rispetto a quello del precedente incanto andato deserto, a norma dell'art. 591 c.p.c. e, quindi, pari ad Euro 424.500,00=, oltre Iva 20% e imposta di registro in misura fissa (Euro 168,00=) nonché imposte ipocatastali al 4% (di cui imposta ipotecaria 3%; imposta catastale 1%), e di fissarne i termini e le modalità.

Con osservanza.

Milano, 23 luglio 2007

Rif.nc\NCt:\testi\ai giardini\istanze\2007\i_vendita immobile_2^ asta.doc

Il Curatore fallimentare

(dott. Nicola Cinelli)

Allegati:

1. copia aggiornamento catastale protocollo n. M10393228 – variazione n. 10171.1/2006
 2. copia decreto di nomina perito immobiliare 04.05.2004
 3. copia relazione di stima geom. Paolo Maddaloni
 4. copia ordinanza di vendita con incanto 17/21.11.2006
 5. copia verbale d'asta deserta 07.03.2007
 6. copia autorizzazione 01.03.2006 per frazionamento immobile
 7. copia certificato ipotecario mod. 68 n. 2344/2004
 8. copia certificato ipotecario mod. 68 n. 2345/2004
- A.** richiesta parere del Comitato dei creditori del 18.07.2007
- parere De Amicis Spa – favorevole
 - parere Ivomar Srl – favorevole (per silenzio / assenso)
 - parere Elba Realters Srl – favorevole (per silenzio / assenso)

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI MILANO

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento **AI GIARDINI S.R.L.**
Numero **215/2004**
Giudice delegato **dott. Mauro VITIELLO**
Curatore **dott. Nicola Cinelli**

ORDINANZA DI VENDITA *CON INCANTO* DI BENE IMMOBILE AD USO COMMERCIALE

II GIUDICE DELEGATO

dott. Mauro Vitiello, vista l'istanza che precede presentata dal curatore del fallimento Ai Giardini srl, dott. Nicola Cinelli;

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. Paolo Maddaloni ed inserita nel sito web www.fallimentitribunalemilano.net ;

visti i certificati ipotecari, acquisiti dallo stesso perito geom. Paolo Maddaloni;

ritenuto che l'immobile acquisito all'attivo fallimentare, sito nel Comune di Milano, in Via Panfilo Castaldi, n. 26, costituito da un negozio a cinque luci, già adibito a sala ristorante, della superficie complessiva di mq. 156, censito al N.C.E.U. di Milano e intestato a Ai Giardini srl, foglio 314 – particella n. 210 - subalterno 714 – zona censuaria 2 - categoria C/1 – classe 6 – R.C. euro 5.333,55=, coerenze da nord in senso orario: altra proprietà, altra proprietà e cortile comune, proprietà Barsantina srl, via Settala, è stato valutato, in data 10.11.2004, dal suindicato perito stimatore complessivamente euro 565.650,00=;

che il primo esperimento di vendita con incanto, disposto con ordinanza del 17/21.11.2006, all'udienza del 07 marzo 2007 – ore 11.15 ha avuto esito negativo, per mancanza di offerte;

che il prezzo base del primo esperimento d'asta è stato stabilito nell'ammontare di Euro 566.000,00=, oltre Iva, con offerte in aumento non inferiori a Euro 5.000,00=;

che in relazione al prezzo base del precedente incanto andato deserto ed a norma dell'art. 591 c.p.c. appare congruo fissare il *prezzo base* dell'incanto in Euro
650.000,00,

ORDINA

la *vendita all'incanto* in un unico lotto dell'immobile sopra descritto al *prezzo base* di incanto di Euro 650.000,00, oltre IVA, disponendo che le offerte in aumento non possano essere inferiori a Euro 5.000,00,

AVVERTE

che l'immobile non è occupato da terzi ad alcun titolo;
che l'immobile è gravato dalle seguenti ipoteche e dai seguenti pesi, oneri e servitù:

- Trascrizione di atto di compravendita del 09.11.2000 - Reg. part. 38272 / Reg. gen. 56620 - Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale del Territorio di Milano - Circoscrizione di Milano 1, a favore di Ai Giardini srl con sede in Milano - C.F. 08404380159 e contro Fogliati Pierina, nata a Genova l'11.03.1925 - C.F. FGL PRN 25C51 D969A, per scrittura privata autenticata del 06.11.2000 a repertorio n. 19585 dott. Sandro Sedita, Notaio in Monza, C.F. SDT SDR 64S21 F205 X ;
- Iscrizione di ipoteca volontaria del 09.11.2000 - Reg. part. 14798 / Reg. gen. 56621 - Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale del Territorio di Milano - Circoscrizione di Milano 1 - a favore di Rolo Banca 1473 Spa, con sede in Bologna via Zamboni n. 20, C.F. 00303060370 e contro Ai Giardini srl con sede in Milano - C.F. 08404380159, per importo totale di Lire 1.300.000.000= per concessione a garanzia di mutuo, per la somma capitale di Lire 650.000.000=;
- Iscrizione di ipoteca giudiziale del 17.02.2004 - Reg. part. 2478 / Reg. gen. 10692 - Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale del Territorio di Milano - Circoscrizione di Milano 1 - derivante da decreto ingiuntivo del 05.11.2003 a

repertorio n. 844/2003 del Tribunale di Pistoia – C.F. 80012750479, a favore di Bonti Francesco, nato a Quarrata (PT) il 21/12/1928 – C.F. BNT FNC 28T21 H109H e contro Ai Giardini srl con sede in Milano – C.F. 08404380159;

- trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento del 17.06.2004 - Reg. part. 25163 / Reg. gen. 44715 – Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale del Territorio di Milano – Circoscrizione di Milano 1, a favore della massa dei creditori del Fallimento Ai Giardini srl e contro Ai Giardini srl con sede in Milano, C.F. 08404380159, come da atto giudiziale emesso dal Tribunale di Milano in data 25.03.2004 a repertorio n. 242/2004;

(analiticamente descritti nei certificati ipotecari su indicati, che possono essere consultati dagli offerenti 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 iscrizioni 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 21/11/2007 alle ore 10,00, nel proprio ufficio stanza 37 sito a Milano, nel Palazzo di Giustizia, con entrata in via Manara, al secondo piano della 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 Milano e città limitrofe) e sui siti web www.fallimentitribunalemilano.net, www.portaleaste.com, www.tribunalidistrettomilano.net, www.asteimmobili.it, come da convenzione già in uso; nonché sui quotidiani e sui siti web www.assoedilizia.mi.it, www.borsaimmobiliare.net, incombenti 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");

che, inoltre, poiché ai sensi e per gli effetti dell'art. 10, punto 8ter, lettera d, D.P.R. 633/1972, come modificato per effetto delle vigenti disposizioni di legge che disciplinano il trattamento fiscale delle cessioni di immobili strumentali (D.L. n. 223 del 04.07.2006 convertito, con modificazioni, dalla Legge n. 248 del 04.08.2006, nonché Legge n. 296 del 27.12.2006, art. 1, comma 292 - "Finanziaria 2007"), **la procedura fallimentare, quale parte cedente, intende esercitare espressa opzione per l'applicazione dell'IVA alla cessione del bene immobile descritto**, che sarà soggetta altresì ad imposta di registro in misura fissa (Euro 168,00=) e imposte ipocatastali al 4% (di cui imposta ipotecaria 3% ; imposta catastale 1%), i concorrenti devono depositare, unitamente alla domanda di partecipazione all'incanto:

il **10% del prezzo base** 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 (c/c n. 01479/57 - CIN G - ABI 05696 - CAB 01600 presso Banca Popolare di Sondrio - sede di Milano);

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.

AVVERTE

- infatti, che se l'offerente non diverrà aggiudicatario, la cauzione verrà immediatamente restituita dopo la chiusura dell'incanto, salvo che lo stesso non abbia ommesso 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 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.

Fallimento AI GIARDINI S.R.L.
Numero 215/2004
Giudice delegato dott. MAURO VITIELLO
Curatore dott. Nicola Cinelli

6

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.

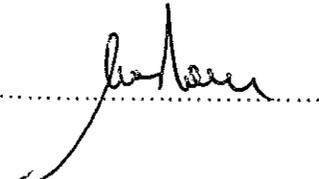
ORDINA

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 di⁶⁰..... giorni da oggi; dispone inoltre che il curatore dia notizia per iscritto dell'avvenuto tempestivo pagamento.

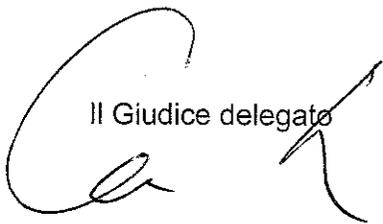
L'acquirente potrà, ove lo ritenga opportuno nel suo esclusivo interesse, accordarsi con la Banca, al fine di accollarsi in tutto o in parte il debito relativo all'eventuale mutuo ipotecario (sopra indicato) per gli effetti di cui all'art. 585, co. 2, cod. proc. civ. L'acquirente potrà inoltre attivarsi 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, 25.7.07

Il Cancelliere

(.....

.....)

Il Giudice delegato


(dott.)

