

BOLLO UNIFICATO ASSOLTO

il 13/06/2007 € 672,00=

Mod. F23 - Cod. Trib. 94IT

ABI 01025 CAB 01659

IL CURATORE

D.ssa ROBERTA ZORLONI

Commercialista

20124 MILANO - Via Tunisia, 43

Tel. 02/65.95.835 - 65.97.102 - 29.00.25.07

Fax 02/65.45.67

TRIBUNALE CIVILE DI MILANO

N°. 629 / 2006

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

Giudice Delegato:

del FALLIMENTO QUATTROEFFE S.r.l. - N°. 629 / 2006

Dr.ssa M. R. Grossi

* * * * *

n°. 30/2007 - V.Imm.

ISTANZA PER VENDITA IMMOBILI AI PUBBLICI INCANTI

* * *

La sottoscritta Dr.ssa Roberta Zorloni, Curatore del fallimento in epigrafe indicato, si permette esporre quanto di seguito.

Alla massa attiva del fallimento è appreso il compendio immobiliare qui di seguito descritto:

Descrizione degli immobili

In Comune di Cassano d'Adda (MI)

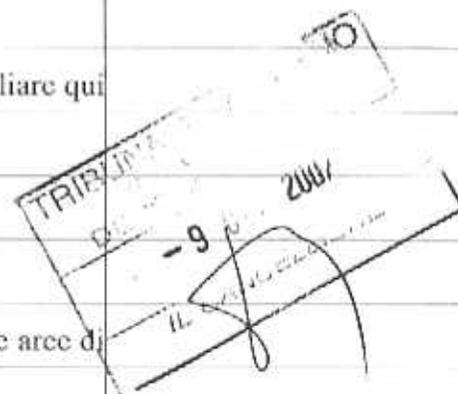
Piena proprietà di fabbricato industriale con annesso pertinenze e arce di proprietà censito come segue:

al Catasto Fabbricati del Comune di Cassano d'Adda come segue:

- foglio 20, mappale 436, subalterno 701, Via Leonardo da Vinci n. 66, piani T-S1, categoria D/7, rendita catastale Euro 13.913,35;
- foglio 20, mappale 906, Via Leonardo da Vinci, piano T, area urbana di mq. 450;
- foglio 20, mappale 907, Via Leonardo da Vinci, piano T, area urbana di mq. 70.

al Catasto Terreni del Comune di Cassano d'Adda come segue:

- foglio 20, mappale 436, ente urbano, di ha 00.47.90;
- foglio 20, mappale 437. semin irrig di ha 00.03.00, classe 1, reddito dominicale euro 3,15, reddito agrario euro 3,33;



- foglio 20, mappale 906, ente urbano, di ha 0.04.50;

- foglio 20, mappale 907, ente urbano, di ha 00.00.70.

Confini, secondo la vigente mappa del Catasto Terreni: ragioni ai mappali 651, 690, 905, 903, 908, 904, strada vicinale del Nosiggio.

Il tutto come in fatto e dettagliatamente descritto nella certificazione notarile del 19-06-2007, integrata in data 18-09-2007, del Notaio Dott. Alfonso Ajello e nella relazione di stima del Dott. Ing. Sebastiano Leo.

- : - : - : -

Trascrizioni pregiudizievoli

- ipoteca volontaria iscritta in data 18 settembre 1996 ai n.ri 73930/14195 a favore della Banca di Credito Cooperativo di Inzago - Società Cooperativa a Responsabilità Limitata con sede in Inzago, codice fiscale 01123420158, per la somma di lire 3.000.000.000 (capitale lire 1.500.000.000, durata anni 10), in forza di atto in data 12 settembre 1996 n. 34615 di repertorio del Notaio dr.ssa Marialuisa Masetti di Cassano d'Adda;

- ipoteca volontaria iscritta in data 17 novembre 1999 ai n.ri 109120/32684 a favore della Banca di Credito Cooperativo di Inzago - Società Cooperativa a Responsabilità Limitata con sede in Inzago, codice fiscale 01123420158, per la somma di lire 5.600.000.000 (capitale lire 2.800.000.000, durata anni 11), in forza di atto in data 9 novembre 1999 n. 3476 di repertorio del Notaio dr. Riccardo Bandi di Milano;

- ipoteca volontaria iscritta in data 6 dicembre 2002 ai n.ri 155285/35634 a favore della Banca di Credito Cooperativo di Inzago - Società

Cooperativa a Responsabilità Limitata con sede in Inzago, codice fiscale 01123420158, per la somma di euro 1.800.000,00 (capitale euro 900.000,00, durata anni 15), in forza di atto in data 21 novembre 2002 n. 6316 di repertorio del Notaio dr. Riccardo Bandi di Milano;

– ipoteca giudiziale iscritta in data 12 maggio 2005 ai n.ri 69139/16487 a favore della Banca di Credito Cooperativo di Inzago - Società Cooperativa a Responsabilità Limitata con sede in Inzago, codice fiscale 01123420158, per la somma di euro 1.900.000,00 (capitale ingiunto euro 1.900.000,00), in forza di decreto del Tribunale di Milano, sezione distaccata di Cassano d'Adda in data 30 marzo 2005 n. 138/2005;

– pignoramento trascritto in data 3 agosto 2005 ai numeri 123490/64231 a favore della Banca di Credito Cooperativo di Inzago - Società Cooperativa a Responsabilità Limitata con sede in Inzago, codice fiscale 01123420158;

– sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Milano in data 02 novembre 2006 trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 14 dicembre 2006 ai nn. 192908/100268, successivamente rettificata per migliore identificazione degli immobili con nota trascritta in data 25 luglio 2007 ai n.ri 118965/62648.

- ! - ! - ! -

Valore di stima

Il compendio immobiliare, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, è stato valutato dallo stimatore Dott. Ing. Sebastiano

Leo in complessivi € 1.500.000,00.= (unmilioneccinquecentomila/00).

- : - : - : -

Modalità di vendita

La vendita dell'immobile verrà effettuata in un unico 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, anche in rapporto a regolamenti edilizi generali e particolari, con subentro in tutti gli oneri ed obblighi nei confronti del Comune di Cassano d'Adda. Il tutto con sollievo da ogni responsabilità da parte della Curatela.

- : - : - : -

Fissazione del prezzo base

In rapporto alla perizia redatta dallo stimatore appare opportuno fissare il prezzo base di vendita in € 1.500.000,00.=, oltre le imposte.

- : - : - : -

Tassazione del decreto di trasferimento

Come è noto, le recenti novelle legislative al riguardo dell'imposizione indiretta sui trasferimenti immobiliari di fabbricati strumentali pone tassazioni alternative in rapporto alle parti cedenti quali soggetti passivi d'imposta che non siano, come nel caso di specie, imprese costruttrici o di ripristino. Tali alternative sono dipendenti dalle caratteristiche delle parti cessionarie, consentendo, altresì, in alcuni casi alla parte cedente di manifestare o meno l'opzione per l'imponibilità della cessione.

In concreto si dovrà applicare obbligatoriamente l'I.V.A. nella misura del

20% nel momento in cui l'acquirente è un soggetto I.V.A. con detraibilità fino al 25%, ovvero è un operatore non soggetto passivo d'imposta, ovvero un privato; nei confronti degli altri soggetti, l'I.V.A., sempre nella misura del 20 %, dovrà essere applicata solo se il cedente manifesta l'opzione per l'imponibilità della cessione, ovvero scatterà l'esenzione dall'imposta se non verrà manifestata la richiamata opzione.

In tutti i casi però saranno sempre dovute l'imposta di registro nella misura fissa di € 168,00.= e le imposte ipotecarie e catastali nella misura complessiva del 4%.

A complicare ulteriormente l'applicabilità dell'I.V.A. è la disposizione contenuta nel decreto dell'Economia del 25-05-2007 al riguardo dell'inversione contabile per la vendita dei fabbricati strumentali, potenzialmente esenti, quando la cessione è soggetta all'I.V.A. per l'opzione del cedente. Secondo tale normativa, a partire del 01-10-2007, scatta la disposizione del cosiddetto "reverse charge" che comporta l'emissione della fattura da parte del cedente senza l'applicazione dell'imposta e l'obbligo dell'acquirente di integrare il documento con l'I.V.A., annotandolo sia nel registro degli acquisti che in quello delle vendite.

Ora, nell'interesse della massa, questa Curatela manifesta fin da ora l'opzione per l'imponibilità della cessione del fabbricato in questione in quanto al contrario verrebbe a perdersi il diritto alla detraibilità dell'I.V.A. pro-rata sulle operazioni compiute negli ultimi otto anni.

In buona sostanza, la vendita dell'immobile oggetto della presente istanza

sarà assoggettata ad I.V.A. ma nel caso in cui l'aggiudicatario sarà un soggetto passivo I.V.A. scatterà il meccanismo del "reverse charge" con la conseguenza che nella fattura che emetterà il fallimento non dovrà trovare applicazione l'imposta.

* * * *

Tutto ciò esposto:

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

la sottoscritta fa

ISTANZA

alla S.V. Ill.ma affinché si compiaccia ordinare la vendita ai pubblici incanti dell'immobile sopra richiamato sito in Cassano d'Adda in Via Leonardo da Vinci n°. 66, fissando, altresì, tutte le ulteriori modalità, a prezzo non inferiore a € 1.500.000,00.=, oltre le imposte.

Con osservanza.

Milano, li 28 Settembre 2007

IL CURATORE DEL FALLIMENTO



* * *

* * * * *

* * *

IL COMITATO DEI CREDITORI

Esprime parere:

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI INZAGO c/o Avv. Ignazio

Danisi

Parere non pervenuto seppur richiesto fin dal
28-09-2007.

S.G.E. SYSCOM S.p.A. c/o Avv.ti Claudio Volpi e Laura E. Aliotta

Parere favorevole espresso a mezzo fax in data
02-10-2007 (All. 1)

MA-TER S.r.l. c/o Avv. Claudio Vittorio Rossi

Parere favorevole espresso a mezzo fax in data
02-10-2007 (All. 2)

II GIUDICE DELEGATO

- vista l'istanza che precede presentata dal Curatore del fallimento Dr.ssa Roberta Zorloni;
- visti gli artt. 104, 105, 108 l.fall. in relazione agli artt. 490 e 576 c.segg., cod. proc. civ.;
- vista la relazione di stima predisposta dal perito Dott. Ing. Sebastiano Leo;
- visto il certificato notarile del Dott. Alfonso Ajello del 19-06-2007, integrato in data 18-09-2007, redatto ai sensi dell'art. 567, co. 2, cod. proc. civ., nonché l'ulteriore documentazione prodotta dallo stimatore;
- ritenuto che l'immobile acquisito all'attivo del fallimento è il seguente:

In Comune di Cassano d'Adda (MI)

Piena proprietà di fabbricato industriale con annesse pertinenze e aree di proprietà censito come segue:

al Catasto Fabbricati del Comune di Cassano d'Adda come segue:

- foglio 20, mappale 436, subalterno 701, Via Leonardo da Vinci n. 66, piani T-S1, categoria D/7, rendita catastale Euro 13.913,35;
- foglio 20, mappale 906, Via Leonardo da Vinci, piano T, area urbana di mq. 450;
- foglio 20, mappale 907, Via Leonardo da Vinci, piano T, area urbana di mq. 70.

al Catasto Terreni del Comune di Cassano d'Adda come segue:

- foglio 20, mappale 436, ente urbano, di ha 00.47.90;
- foglio 20, mappale 437. semin irrig di ha 00.03.00, classe 1, reddito dominicale euro 3,15, reddito agrario euro 3,33;

- foglio 20, mappale 906, ente urbano, di ha 0.04.50;
- foglio 20, mappale 907, ente urbano, di ha 00.00.70.

Confini, secondo la vigente mappa del Catasto Terreni: ragioni ai mappali 651, 690, 905, 903, 908, 904, strada vicinale del Nosiggio.

- ritenuto che l'immobile è stato valutato, in data 14 giugno 2007, dal suo indicato perito stimatore in complessivi € 1.500.000,00.=;
- ritenuto, altresì, che in relazione al prezzo di stima appare congruo fissare il prezzo base dell'incanto in € 1.500.000,00.=;

ORDINA

la vendita all'incanto in un unico lotto dell'immobile sopra descritto al prezzo base di incanto di € 1.500.000,00.= (unmilioneecinquecentomila/00), oltre le imposte, disponendo che le offerte in aumento non possano essere inferiori a € 20.000,00.= (ventimila/00)

AVVERTE

- che l'immobile è gravato dai seguenti pesi, oneri e servitù:
 - ipoteca volontaria iscritta in data 18 settembre 1996 ai n.ri 73930/14195 a favore della Banca di Credito Cooperativo di Inzago - Società Cooperativa a Responsabilità Limitata con sede in Inzago, codice fiscale 01123420158, per la somma di lire 3.000.000.000 (capitale lire 1.500.000.000, durata anni 10), in forza di atto in data 12 settembre 1996 n. 34615 di repertorio del Notaio dr.ssa Marialuisa Masetti di Cassano d'Adda;
 - ipoteca volontaria iscritta in data 17 novembre 1999 ai n.ri 109120/32684 a favore della Banca di Credito Cooperativo di Inzago - Società Cooperativa a Responsabilità Limitata con sede in Inzago,

codice fiscale 01123420158, per la somma di lire 5.600.000.000 (capitale lire 2.800.000.000, durata anni 11), in forza di atto in data 9 novembre 1999 n. 3476 di repertorio del Notaio dr. Riccardo Bandi di Milano;

- ipoteca volontaria iscritta in data 6 dicembre 2002 ai n.ri 155285/35634 a favore della Banca di Credito Cooperativo di Inzago - Società Cooperativa a Responsabilità Limitata con sede in Inzago, codice fiscale 01123420158, per la somma di euro 1.800.000,00 (capitale euro 900.000,00, durata anni 15), in forza di atto in data 21 novembre 2002 n. 6316 di repertorio del Notaio dr. Riccardo Bandi di Milano;
- ipoteca giudiziale iscritta in data 12 maggio 2005 ai n.ri 69139/16487 a favore della Banca di Credito Cooperativo di Inzago - Società Cooperativa a Responsabilità Limitata con sede in Inzago, codice fiscale 01123420158, per la somma di euro 1.900.000,00 (capitale ingiunto euro 1.900.000,00), in forza di decreto del Tribunale di Milano, sezione distaccata di Cassano d'Adda in data 30 marzo 2005 n. 138/2005;
- pignoramento trascritto in data 3 agosto 2005 ai numeri 123490/64231 a favore della Banca di Credito Cooperativo di Inzago - Società Cooperativa a Responsabilità Limitata con sede in Inzago, codice fiscale 01123420158;
- sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Milano in data 02 novembre 2006 trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 14

dicembre 2006 ai n. 192908/100268, successivamente rettificata per migliore identificazione degli immobili con nota trascritta in data 25 luglio 2007 ai n.ri 118965/62648.

- che la vendita dell'immobile verrà effettuata in un unico 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, anche in rapporto a regolamenti edilizi generali e particolari, con subentro in tutti gli oneri ed obblighi nei confronti del Comune di Cassano d'Adda;
- 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 23/1/08 alle ore 9.15, 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, www.portaleaste.com, www.tribunalidistrettomilano.net, nonché sui siti www.asteimmobili.it,

www.assoedilizia.mi.it, www.borsaimmobiliare.net, incombeni 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

- i concorrenti devono presentare entro le ore 12,30 del 21/1/2008
- 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 € 542,28.= per imposta di registro e spese presunte, con obbligo di integrazione - nel caso di aggiudicazione definitiva - fino alla concorrenza del dovuto anche per le imposte, a semplice richiesta del Curatore o del Cancelliere;
- 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. 100000590127 presso la Banca Intesa Sanpaolo S.p.A. - agenzia 37 di Milano - ABI 03069 - CAB 01659 - CIN U;
- 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 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, indirà 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.

ORDINA

altresì, 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 30 giorni da oggi;

DISPONE

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

Milano, 10/10/2007

IL GIUDICE DELEGATO

IL CANCELLIERE

