

TRIBUNALE DI MILANO

Procedura n. 2186/2003

Fallimento: EUROBUSINESS S.R.L. con sede in Milano, Via delle Tuberose n. 14

Giudice Delegato: Dott.ssa Francesca Mammone

Curatore: Dott. Alberto Gelo

Sentenza n. 628/2002

ORDINANZA DI VENDITA DI BENI IMMOBILI E MOBILI CON INCANTO

Si rende noto che il Giudice Delegato Dott.ssa Francesca Mammone,

- letta l'istanza del Curatore del fallimento della Eurobusiness S.r.l., intesa a promuovere la vendita dei beni immobili e mobili acquisiti al fallimento;
- visti gli artt. 107 e 108 L.F., in relazione agli artt. 490 e 576 e segg. c.p.c.;
- visto il parere favorevole espresso in merito all'accoglimento di questa istanza da parte del Comitato dei Creditori,
- vista la relazione di stima predisposta dal perito Arch. Flavia Bonaiuto, redatta in data 16 giugno 2003, e inserita nel sito web www.fallimentitribunalemilano.net
- ritenuto che gli immobili di cui il Curatore del fallimento, Dott. Alberto Gelo, propone la vendita con l'incanto, sono i seguenti:

A. Complesso immobiliare ad uso alberghiero, nel comune di Villa Minozzo (RE), località Civago, in Via del Riaccio n° 32, composto da un edificio principale adibito ad albergo di sei piani, dei quali uno interrato e cinque fuori terra, e da un fabbricato di servizio distaccato, adibito a locali autorimesse e locali deposito, il tutto con annessa area di pertinenza esclusiva.

Descrizione del fabbricato (albergo)

L'edificio principale, non contiguo ad altri fabbricati, è stato realizzato a partire dal 1981, ed è attualmente così composto:

- al piano terra: ingresso, reception, sala da pranzo ad uso pizzeria-self service con bar, soggiorno-sala TV, cantina e dispensa, servizi igienici e centrale termica con accesso diretto dall'esterno;
- al piano primo: sala ristorante albergo con cucina, dispensa, servizi igienici, locali accessori quali lavanderia e stireria e una sala "polivalente" non visitata in quanto chiusa;
- al piano secondo: camere doppie, triple e quaduple con bagno e vani di servizio;



- al piano terzo: camere doppie, triple, quadruple e una singola con bagno, vani di servizio;
- al piano sottotetto: camere doppie, triple e quadruple con bagno, alcune mansardate e altre soppalcate (duplex), locali per alloggio del personale con bagni e vani di servizio
- al piano seminterrato: locale adibito a taverna/enoteca ("Taverna del lupo") accessibile direttamente dall'esterno con banco bar e locale guardaroba.

Il fabbricato esterno è composto da:

- un piano seminterrato sul quale si trovano un vano autorimesse, locali depositi attrezzature e locali deposito sci, dotato di scala esterna che collega al piazzale di transito antistante l'albergo e alla stazione dell'impianto di risalita.

B. Vari appezzamenti di terreno a prevalente destinazione agricola sui quali insistono diruti fabbricati rurali non abitativi.

C. Vari appezzamenti di terreno a prevalente destinazione agricola, sui quali insistono alcuni diruti fabbricati rurali non abitativi.

Descrizione:

I terreni sopraindicati sono disseminati lungo un tratto di dorsale appenninica e non formano un unico appezzamento; alcuni sono tra loro limitrofi e situati nelle vicinanze della strada Via del Riaccio, in prossimità del complesso edilizio Hotel Parco dei Principi; altri (alcuni fra essi limitrofi) sono raggiungibili esclusivamente da sentieri non percorribili, tratturi o viottoli di montagna e sono destinati prevalentemente a prato, pascolo e bosco;

D. Beni mobili consistenti in attrezzature alberghiere, arredi, e suppellettili utilizzati nella struttura alberghiera di cui al punto A) e meglio descritti nella relazione dello stimatore cui deve al riguardo farsi riferimento.

Rilevato che i beni immobili risultano così identificati:

Il fabbricato di cui al punto A) è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Villa Minozzo, alla Partita 3612, foglio 149, particella 567, via del Riaccio, piani S1 - T - 1 - 2 - 3 - 4, z. c. unica, Cat. D2, R. C. £ 60.290.000.

I terreni di cui al punto B) sono identificati al Catasto Terreni del Comune di Villa Minozzo nel seguente modo:

foglio 142, particella 1013 fabbr. rurale, ca. 46;

particella 1014 sub. 2 porz. di f. r.;

particella 1023 bosco ceduo, a. 14 ca. 98;
particella 1024 pasc. cespug.a. 22 ca. 70;
particella 1025 seminativo, a. 08 ca. 98;
particella 1029 seminativo, a. 26 ca. 05;
foglio 149, particella 176 (ex 176/a), seminativo, a. 09 ca. 04;
particella 178 pasc. cespug.a. 05 ca. 03;
particella 182 seminativo a. 19 ca. 81;
particella 195 incolt. prod. ca. 12;
particella 196 (ex 196/a), prato, ca. 31;
particella 197 (ex 197/a), prato, a. 12 ca. 56;
particella 263 (ex 263/a), seminativo a. 02 ca. 15;
particella 264 (ex 264/a), seminativo ha. 1 a. 08 ca. 40;
particella 292 bosco ceduo, a. 08 ca. 29;
particella 294 fabbr. rurale, ca. 94;
particella 295 seminativo a. 14 ca. 50;
particella 314 pasc. cespug.a. 07 ca. 30;
particella 320 seminativo a. 07 ca. 71;
particella 323 seminativo a. 09 ca. 14;
particella 324 seminativo a. 08 ca. 26;
particella 335 (ex 335/a), pasc. cespug. a. 62 ca. 04;
particella 336 (ex 336/a), pasc. cespug. ca. 47;
particella 337 (ex 337/a), bosco ceduo a. 21 ca. 66;
particella 338 (ex 338/a), bosco ceduo a. 06 ca. 22;
particella 368 seminativo a. 24 ca. 48;
particella 369 bosco ceduo ha. 1 a. 43 ca. 19;
particella 370 seminativo a. 11 ca. 52;
particella 371 fabbr. rurale a. 02 ca. 40;
particella 385 pascolo a. 23 ca. 70;
particella 424 bosco ceduo a. 63 ca. 55;
particella 432 bosco ceduo a. 10 ca. 69;
particella 437 pascolo arb. a. 29 ca. 92;
particella 438 pascolo a. 17 ca. 48;
particella 481 bosco ceduo a. 11;



particella 494 bosco ceduo a. 03 ca. 50;
particella 498 bosco ceduo a. 90 ca. 80;
particella 518 bosco ceduo a. 89 ca. 80;
particella 531 (ex 176/b), seminativo ca. 71;
particella 533 (ex 196/b), prato ca. 54;
particella 540 (ex 264/b), seminativo ca. 07;
particella 541 (ex 263/b), seminativo a. 02 ca. 65;
particella 552 (ex 335/b), pasc. cespug. a. 02 ca. 28;
particella 553 (ex 336/b), pasc. cespug. ca. 05;
particella 554 (ex 337/b), bosco ceduo a. 04 ca. 22;
particella 555 (ex 338/b), bosco ceduo a. 02;
particella 559 (ex 197/b), prato ca. 32;
particella 561 (ex 183/a), seminativo a. 42 ca. 93;
particella 562 (ex 183/b), seminativo a. 07 ca. 74;
particella 563 (ex 183/c), seminativo ca. 61.

I terreni di cui al punto C) sono identificati _al Catasto Terreni del Comune di Villa Minozzo nel seguente modo:

foglio 149, particella 200 seminativo, a. 11 ca. 19;
particella 326 seminativo a. 12 ca. 99;
particella 327 fabb. rurale a. 03 ca. 69.

RITENUTO

- Che gli immobili acquisiti all'attivo fallimentare sono stati valutati dal perito estimatore come segue:

A) Complesso immobiliare ad uso alberghiero in Via del Riaccio n° 32.
..... € 2.077.047,20

B) e C) Vari appezzamenti di terreno a prevalente destinazione agricola sui quali insistono diruti fabbricati rurali non abitativi
..... € 68.239,00



Il Geom. Angelo Colombo perito estimatore nominato dal Tribunale per la valutazione dei soli beni mobili, ha valutato detti beni considerandoli utilizzati nella struttura alberghiera.

D. Beni mobili consistenti in attrezzature alberghiere, arredi, e suppellettili utilizzati nella struttura alberghiera di cui al punto A)

..... € 54.235,00

- Che in data 19.11.2003 si era già proceduto alla vendita all'incanto dei suddetti beni immobili e mobili, ma l'incanto era andato deserto per mancanza di offerenti;
- ritenuta la necessità che la vendita sia effettuata con il sistema dell'incanto ed avvenga in un unico lotto, stante l'unitarietà della destinazione dei beni;
- ritenuta l'opportunità che anche i beni mobili costituenti l'arredo siano posti in vendita insieme ai beni immobili, dove appunto si trovano ed al cui miglior uso risultano funzionali;
- rilevato che tutti i beni sono stati valutati da stimatori e che, **trattandosi di un secondo incanto**, può per essi stabilirsi **il prezzo di perizia ribassato di un quinto**, pari a Euro 1.768.000,00, da riferirsi ai beni immobili e ai beni mobili,

ORDINA

la vendita **in un unico lotto**, comprendente i sopra descritti beni immobili e mobili costituiti da:

- A. Complesso immobiliare ad uso alberghiero, nel comune di Villa Minozzo (RE), località Civago, in Via del Riaccio n° 32, composto da un edificio principale adibito ad albergo di sei piani, dei quali uno interrato e cinque fuori terra, e da un fabbricato di servizio distaccato, adibito a locali autorimesse e locali deposito, il tutto con annessa area di pertinenza esclusiva;
- B. vari appezzamenti di terreno a prevalente destinazione agricola sui quali insistono diruti fabbricati rurali non abitativi;
- C. beni mobili consistenti in attrezzature alberghiere, arredi, e suppellettili utilizzati nella struttura alberghiera.

al prezzo base d'incanto di **Euro 1.768.000,00** oltre IVA di legge, disponendo che le offerte in aumento non possano essere inferiori a **Euro 1.000.000,00**.....

AVVERTE

- Che la vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive eventuali, a corpo e



non a misura.

- Che il compendio immobiliare è gravato dalle seguenti ipoteche e dai seguenti pesi ed oneri:

- **ISCRIZIONI**

- Ipoteca volontaria iscritta in data 23/4/1999, R.G. n. 7660/1930 iscritta a favore della Banca Intesa per £. 2.000.000.000;
- Ipoteca volontaria iscritta il 29/3/2001, R.G. 6386/1420 a favore della Banca Intesa per £. 6.800.000.000;
- Ipoteca giudiziale iscritta il 9/2/2002, R.G. 39097882 a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena per Euro 103.291,38;
- **TRASCRIZIONI**
- Pignoramento immobiliare a favore della società Amoretti S.p.A. R.G. n. 22246/13679 del 12/9/2002
- Sentenza dichiarativa di fallimento R.G. n. 30499/19033 in data 13/12/2002

ORDINA

- che l'incanto abbia luogo il giorno 9/5/2007 alle 11.15..... nel proprio ufficio sito a Milano, nel Palazzo di Giustizia, con entrata in Via Manara al 2° piano, sezione fallimentare;

DISPONE

- che per favorire la vendita del compendio immobiliare sia dato incarico all'**Istituto Vendite Giudiziarie S.r.l.** per il circondario del Tribunale di Reggio Emilia, affinché possa coadiuvare il Curatore nell'espletamento delle seguenti attività, alle condizioni da esso indicate:
- accedere in loco per effettuare un sopralluogo dell'immobile;
- fornire informazioni (anche telefoniche) ad eventuali acquirenti in ordine alle modalità della vendita, alle caratteristiche e alla consistenza del bene, con consegna a tutti i richiedenti di una copia integrale della perizia di stima e di una fotocopia della planimetria e dell'ordinanza di vendita;
- accompagnare a visitare l'immobile i possibili acquirenti (singolarmente o ad orari differenziati);
- effettuare la pubblicità sui seguenti:

Quotidiani:

- Il Resto del Carlino Edizioni Reggio Emilia



- La Gazzetta di Reggio
- Il Giornale di Reggio

Settimanali:

- Reporter
- Il Re degli Affari/Il Re degli Affari Espresso
- Il Caffè

Mensili di settore:

- Reporter casa
- Casa Class
- Bollettino IVG

Siti Internet:

- www.astagiudiziaria.com
- www.re.astagiudiziaria.com

DISPONE

- Che la vendita sarà preceduta dall'affissione per tre giorni consecutivi nell'Albo di questo Tribunale di un avviso contenente tutti i dati della presente ordinanza; da altra idonea pubblicità da effettuarsi una sola volta, ed in giorni non festivi, sui quotidiani ... Cornice della Sera e sul sito www.fallimentitribunalemilano.net www.portaleaste.com www.tribunalidistrettomilano.net nonché sui siti www.asteimmobili.it www.assoedilizia.mi.it www.borsaimmobiliare.net, incumbenti tutti da compiersi almeno 60...giorni prima della data fissata per l'incanto. (art.490 c.p.c.)

AVVERTE

- Che i concorrenti i quali intendano partecipare all'incanto dovranno presentare entro le ore **12,30 del giorno 7/5/2007**, 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 a Iva, il 10% del prezzo base dei beni a titolo di cauzione e una somma pari a Euro 542,28 per spese presunte;
- Se la vendita è soggetta ad imposta di registro, il 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione ed il 15% per imposte e spese presunte; (con obbligo d'integrazione – nel

caso di aggiudicazione definitiva – fino alla concorrenza del dovuto, a semplice richiesta del Curatore o del Cancelliere)

- che i depositi saranno effettuati in ambedue i casi 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 90 giorni** dalla data del verbale di aggiudicazione mediante bonifico bancario sul Conto Corrente bancario intestato alla procedura fallimentare.
- Che la cauzione e il deposito per le spese saranno restituite agli offerenti che non diventino aggiudicatari subito dopo la chiusura dell'incanto, fermo quanto previsto dall'art. 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 omesso di partecipare al medesimo, personalmente o a mezzo di procuratore speciale senza documentato o giustificato motivo. In tale caso la cauzione verrà restituita solo nella misura di 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 le 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 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 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 fatti 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

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

Milano *7 febbraio 2007*

Il Giudice Delegato

