

ORDINANZA DI VENDITA DI BENI IMMOBILI CON INCANTO

IL GIUDICE DELEGATO

dott. Bartolomeo Quattraro,

- Letta l'istanza che precede presentata dal dott. Vincenzo Masciello quale curatore del fallimento Sotec Srl in liquidazione;
- Sentito il Comitato dei creditori;
- Visti gli artt. 104, 105, 108 Legge Fallimentare in relazione agli artt. 490 e 576 e segg. c.p.c.;
- Vista la relazione di stima predisposta dal perito estimatore ingegnere Giulia Mortara;
- Visto il certificato notarile del dott. Ciro De Vincenzo redatto ai sensi dell'art. 567, co. 2, c.p.c.;
- Ritenuto che all'attivo fallimentare risultano acquisiti gli immobili di seguito descritti:
  - complesso immobiliare sito in Peschiera Borromeo (MI), Viale Liguria n°34/17, costituito da una porzione di capannone prefabbricato, identificato catastalmente al N.C.E.U. con foglio 65, mappale 75, P. T, categoria C/3, classe 3, consistenza mq. 358, rendita catastale Euro 924,46.=, mentre l'area su cui insiste il capannone e l'area di

pertinenza sono distinte in mappa di C.T. con parte del mappale 75 del foglio 65; coerenze da nord, in senso orario: mappale 74, mappale 67, mappale 63, mappale 23, altra proprietà, mappale 197, il tutto salvo errore e come meglio in fatto;

- immobile sito in Milano, Via Ascanio Sforza n°37/a, costituito da unità immobiliare ad uso negozio-laboratorio, con annesso servizio igienico, nonché pertinenziale porzione di cortile, identificato catastalmente al N.C.E.U. con foglio 522, mappale 20 sub 1 graffato con mappale 22, P. T, categoria C/3, classe 8, consistenza mq. 133, rendita catastale Euro 460,21.=, ridenunciato per diversa distribuzione degli spazi interni giusta denuncia di variazione registrata il 3 gennaio 1989 al n. 50029, ed al N.C.T. con foglio 522, mappale 21/a di are 0.95-E.U. e mappale 633 di are 0.05-F.U. d'accertare; coerenze: nord altra proprietà mappale 4, a est cortile, parti comuni e mappale 23, a sud altra proprietà mappale 33, a ovest via Sforza; il tutto salvo errore e come meglio in fatto;

e che a detti immobili l'ingegnere Giulia Mortara, perito estimatore della procedura, ha attribuito i seguenti valori:

- Euro 400.000,00.= al complesso immobiliare sito in Peschiera Borromeo (MI), Viale Liguria n°34/17;
- Euro 428.000,00.= all'unità immobiliare ad uso negozio-laboratorio sita in Milano, Via Ascanio Sforza n°37/a;

➤ che in relazione ai valori di stima su indicati appare congruo fissare il prezzo base dell'incanto in:

- Euro 400.000,00.= per il complesso immobiliare sito in Peschiera Borromeo (MI), Viale Liguria n°34/17;
- Euro 428.000,00.= per l'unità immobiliare ad uso negozio-laboratorio sita in Via Ascanio Sforza n°37/a;

#### ORDINA

la vendita all'incanto dei beni immobili sopra descritti in due diversi lotti così costituiti:

#### LOTTO 1:

complesso immobiliare sito in Peschiera Borromeo (MI), Viale Liguria n°34/17, costituito da una

porzione di capannone prefabbricato, come già meglio identificato in precedenza, al prezzo base d'incanto di Euro 400.000,00.= oltre oneri accessori di legge (imposta di registro, imposte ipotecarie e catastali), Iva eventualmente dovuta ed ulteriori spese di trasferimento, disponendo che le offerte in aumento non possano essere inferiori ad Euro 10.000,00;

**LOTTO 2:**

immobile sito in Milano, Via Ascanio Sforza n°37/a, costituito da unità immobiliare ad uso negozio-laboratorio, con annesso servizio igienico, nonché pertinenziale porzione di cortile, come già meglio identificato in precedenza, al prezzo base d'incanto di Euro 428.000,00.= oltre oneri accessori di legge (imposta di registro, imposte ipotecarie e catastali), Iva eventualmente dovuta ed ulteriori spese di trasferimento, disponendo che le offerte in aumento non possano essere inferiori ad Euro 10.000,00;

**AVVERTE**

➤ che l'immobile di cui al LOTTO 1 è libero di persone e cose;

- che nella relazione di stima concernente il suddetto LOTTO 1, al paragrafo "Situazione urbanistica", l'ingegnere Giulia Mortara specifica che "... omissis ... Il capannone venne edificato con Concessione edilizia rilasciata il 26 luglio 1990 n. 95 atti:9848/220/90 rilasciata alla UNITECNO s.p.a. di cui allega copia unitamente a verbale di collaudo per le strutture e visto edilizio per prevenzione incendi dal comandante VV.FF. Dai sopralluoghi effettuati l'immobile capannone risulta conforme all'oggetto della Concessione Edilizia rilasciata, fatta eccezione per una piccola modifica interna in quanto è stato realizzato un tramezzo che separa il corridoio di accesso dall'ufficio. Nell'eventualità di mancata denuncia di tale modifica presso gli uffici comunali gli oneri per la sanatoria relativa ... omissis ..." sono da ritenersi "... omissis ... inclusi nella perizia di stima ... omissis ...";
- che l'immobile di cui al LOTTO 2 è attualmente occupato dalla società Cobà S.r.l. Unipersonale nei confronti della quale il legale del fallimento ha già ottenuto ordinanza con convalida di sfratto per morosità, ed allo stato ha proceduto a

notificare relativo atto di precetto per il rilascio dello stesso;

➤ che nella relazione di stima concernente il suddetto LOTTO 2, al paragrafo "La situazione urbanistica", l'ingegnere Giulia Mortara specifica che "... omissis ... Dai riscontri documentali risulta predisposta una dichiarazione di modifiche interne ex art.26 L. 47/85 nel 1992 e, dal sopralluogo effettuato, tali modifiche risultano coerenti con quanto riscontrato in loco. Da accertamenti effettuati non è stato possibile ricostruire presso gli uffici competenti la situazione urbanistica del bene o la presenza di eventuali condoni effettuati. La tipologia degli eventuali abusi ci induce comunque a ritenere gli oneri delle sanatorie relative incluse nella determinazione del valore del bene stesso ... omissis ...";

➤ 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 eventuali, a corpo e non a misura;

- che gli immobili saranno trasferiti liberi da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, in quanto quelle esistenti saranno tutte cancellate a spese e a cura del fallimento;

**ORDINA**

- che l'incanto abbia luogo il giorno 10/10/07 alle ore 9,30, nel proprio ufficio stanza ..... 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, nonché su IL SOLE 24 ORE (edizione nazionale) e su METRO (edizione Milano e città limitrofe) e sui siti web [www.fallimentitribunalemilano.net](http://www.fallimentitribunalemilano.net), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.tribunalidistrettomilano.net](http://www.tribunalidistrettomilano.net), come da

convenzione già in uso; nonché sui quotidiani

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
e sui siti web [www.assoedilizia.mi.it](http://www.assoedilizia.mi.it) e  
[www.borsaimmobiliare.net](http://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") e depositare il 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione ed il 15% del prezzo offerto a titolo di acconto per oneri accessori di legge ed ulteriori spese di trasferimento (con obbligo di 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 - maggiorato dell'Iva eventualmente dovuta, deve essere effettuato mediante bonifico bancario da accreditare con valuta fissa ed effettiva disponibilità sul c/c intestato al Fallimento Sotec Srl in liquidazione entro sessanta giorni dalla data dell'aggiudicazione;
- 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, co. 2, c.p.c.). 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, co. 1, c.p.c..

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 primo incanto.

Il Giudice, 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.

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 c.p.c., 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 .....<sup>30</sup>..... giorni da oggi; dispone  
inoltre che il curatore dia notizia per iscritto  
dell'avvenuto tempestivo pagamento.

Milano, 20/6/07

Il Cancelliere

Il Giudice Delegato

