
TRIBUNALE di MILANO
Sezione III Civile - Esecuzioni Immobiliari
(G.E. Dott. Roberto Angelini)

Causa Civile R.G.E n 2646/2017
promossa da MEDIOCREDITO ITALIANO Spa

**AVVISO di VENDITA SENZA INCANTO
(3 e 5 marzo 2020)**

Il sottoscritto Giuseppe Fantigrossi, dottore commercialista, professionista delegato ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. al compimento delle operazioni di vendita degli immobili pignorati per la piena proprietà,

AVVISA

che nei giorni **3 e 5 marzo 2020** presso il proprio studio in Milano Viale Beatrice d'Este n. 23 avrà luogo in più lotti la vendita senza incanto ai sensi e con le modalità di cui agli artt. 570-575 c.p.c. degli immobili pignorati, come di seguito meglio specificato.

DESCRIZIONE IN SINTESI DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

in Comune di Milano (vic.nze Stazione FN Villapizzone – Politecnico Bovisa)

nei fabbricati aventi accesso dalla Via Privata Cardinale Branda Castiglioni e dalla Via Michele Pericle Negrotto:

- intero fabbricato da cielo a terra di complessivi mq 1.755 (Lotto 1);
- intero fabbricato da cielo a terra, di complessivi mq 1369 (Lotto 2);
- piccolo locale ad uso deposito di mq 17 (Lotto 3 BIS).

I beni in vendita sono descritti nella relazione di stima a firma del CTU arch. Franco Angelico, datata 01.04.2019, che deve essere consultata dagli offerenti ed alla quale si fa espresso rinvio per l'individuazione degli immobili pignorati.

INDICAZIONE DELLA COMPOSIZIONE DEI LOTTI di VENDITA

e delle date fissate per la vendita e dell'ammontare dell'offerta minima per ciascun lotto

LOTTO di VENDITA n. 1

1.1) Descrizione degli immobili:

Piena proprietà di intero fabbricato da cielo a terra sito in Milano (MI) via Cardinale Branda Castiglioni N. 7, costituito da n. 4 piani con destinazione ufficio, oltre un piano interrato con destinazione deposito.

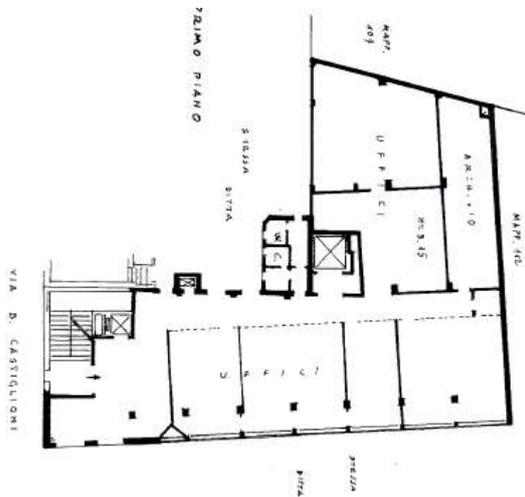
Superficie commerciale complessiva mq 1.755.

Il tutto individuato al catasto fabbricati di detto Comune come segue:

- Foglio 125 – Mapp. 253 – Sub. 501, deposito C/2 P. S1, mq 326;
- Foglio 125 – Mapp. 253 – Sub. 502, ufficio A/10 P. T, 12 vani;

- Foglio 125 – Mapp. 253 – Sub. 503, ufficio A/10 P. 1°, 14 vani;
- Foglio 125 – Mapp. 253 – Sub. 504, ufficio A/10 P. 2°, 12 vani;
- Foglio 125 – Mapp. 253 – Sub. 505, ufficio A/10 P. 3°, 12 vani.

Stato occupativo: libero per la procedura.



1.2) Valori di stima

Descrizione	Livello	Superficie commerciale mq.	Valore mq.	Valore complessivo
Sub. 501	piano interrato	368,00	€ 600,00	€ 220.800,00
Sub. 502	piano terra/rialzato	354,00	€ 1.400,00	€ 495.600,00
Sub. 503	piano primo	384,00	€ 1.400,00	€ 537.600,00
Sub. 504	piano secondo	330,00	€ 1.300,00	€ 429.000,00
Sub. 505	piano terzo	319,00	€ 1.300,00	€ 414.700,00
Totale		1755,00		€ 2.097.700,00

2.3) prezzo base per le offerte di acquisto: € 1.620.000 (unmilionesecientoventimila/00).

Saranno ritenute efficaci offerte non inferiori a € 1.215.000,00 (unmilioneduecentoquindicimila/00) pari al 75% del prezzo base sopra descritto.
Rilancio minimo € 5.000,00;

2.4) data e ora fissata per deliberare sulle offerte: 3 marzo 2020 ore 15,00.

LOTTO di VENDITA n. 2

2.1) Descrizione degli immobili:

in Milano (Mi) Via Privata Cardinale Branda Castiglioni N. 1 e Via Michele Pericle Negrotto n. 9, intero fabbricato da cielo a terra, edificato all'inizio degli anni '50 e successivamente ristrutturato; costituito da n. 2 piani fuori terra, con una destinazione prevalente ad uffici ed altre destinazioni d'uso (residenziale - custode), oltre al piano interrato con una destinazione d'uso a cantine e depositi;

Superficie commerciale complessiva: mq 1.369.

Il tutto individuato al catasto fabbricati di detto Comune come segue:

- Foglio 125 – Mapp. 105 – Sub. 501, ufficio A/10 P. T-S1, 22 vani;
- Foglio 125 – Mapp. 105 – Sub. 502, ufficio A/10 P. T, 1,5 vani;
- Foglio 125 – Mapp. 105 – Sub. 503, appartamento A/3, P. T, 4,5 vani
- Foglio 125 – Mapp. 105 – Sub. 504, deposito C/2 P. 1°, mq 33
- Foglio 125 – Mapp. 105 – Sub. 701, ufficio A/10 P. T-1-S1, 10 vani;
- Foglio 125 – Mapp. 105 – Sub. 702, ufficio A/10 P. T-1-S1, 12,5 vani;
- Foglio 125 – Mapp. 105 – Sub. 8, ufficio A/10 P. 1°, 3,5 vani;

Stato occupativo: libero



2.2) Valori di stima:

Descrizione	Livello	Superficie commerciale mq.	Valore mq.	Valore complessivo
Sub. 501	Piano terra/S1	589,00	€ 1.200,00	€ 706.800,00
Sub. 502	Piano terra	37,00	€ 900,00	€ 33.300,00
Sub. 503	Piano terra	83,00	€ 1.400,00	€ 116.200,00
Sub. 504	Piano primo	37,00	€ 1.200,00	€ 44.400,00
Sub. 701	Piano terra/1/S1	260,00	€ 1.100,00	€ 286.000,00
Sub. 702	Piano terra/1/S1	278,00	€ 1.200,00	€ 333.600,00
Sub. 8	Piano primo	85,00	€ 1.200,00	€ 102.000,00
Totale		1369,00		€ 1.622.300,00

2.3) prezzo base per le offerte di acquisto: € 1.296.000,00 (unmilione duecentonovantaseimila/00).

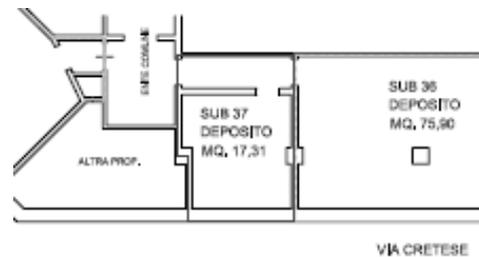
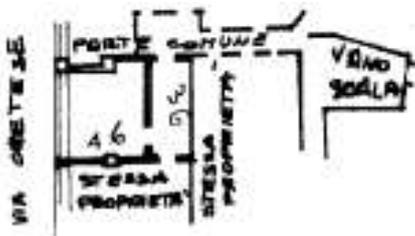
Saranno ritenute efficaci offerte non inferiori a € 972.000,00 (novecentosettantaduemila/00) pari al 75% del prezzo base sopra descritto. Rilancio minimo € 5.000,00;

2.4) data e ora fissata per deliberare sulle offerte: 5 marzo 2020 ore 15,00.

LOTTO di VENDITA n. 3 BIS

3.b.1) Descrizione degli immobili

Il Lotto 3 BIS in vendita è formato dal bene individuato catastalmente al Foglio 125 – Mapp. 74 – Sub. 37 (descritto nella Perizia Arch. Franco Angelico quale parte del Lotto 3);



tale subalterno è costituito da un locale autoclave in uso al Condominio, l'accesso avviene dal locale ad uso deposito al piano interrato mediante la porta blindata, di cui al sub. 36 (collegato al piano terra mediante la scala interna), nonché, mediante il passaggio comune sempre al piano interrato e di collegamento altresì al deposito/autorimessa di cui al sub. 36.

Superficie commerciale complessiva: mq 17,31 circa

Il tutto individuato al catasto fabbricati di detto Comune come segue:

- foglio 125, particella 74, sub. 37, zona censuaria 2, categoria C/3, classe 8, consistenza mq. 60, Rendita Catastale Euro 207,62, Via Privata Cardinale Branda Castiglioni n. 2A, piano: S1.

3.b.2) Valori di stima:

Descrizione	Livello	Superficie commerciale mq.	Valore mq.	Valore complessivo
Sub. 37	Piano S1	17,00	a corpo	€ 6.000,00

3.b.3) prezzo base per le offerte di acquisto: € 5.400,00 (cinquemila quattrocento/00).

Saranno ritenute efficaci offerte non inferiori a € 4.050,00 (quattromilacinquanta/00) pari al 75% del prezzo base sopra descritto. Rilancio minimo € 250,00;

3.b.4) data e ora fissata per deliberare sulle offerte: 5 marzo 2020 ore 16,00.

MODALITA' e CONDIZIONI della VENDITA

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

A) gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella Perizia redatta dall'esperto; quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili, si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto

(in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma 5, e 40, comma 6, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

La vendita avviene nella situazione nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad es., quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in Perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

B) il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino a ¼ rispetto al prezzo base;

C) le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) possono essere richieste al professionista delegato;

D) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali;

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

E)) Entro le ore 13.00 del giorno precedente a quello fissato per la gara dovranno essere depositate le offerte di acquisto;

F) ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, per ogni lotto una busta chiusa all'esterno della quale deve essere indicato unicamente "offerta di acquisto Proc. RGE 2646/2017 – LOTTO n.____", contenente:

- l'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni (in bollo);
- un assegno circolare non trasferibile intestato al "Proc. Esecutiva n. 2646/2017 R.G.E." per un importo pari al 10 per cento del prezzo base fissato per il LOTTO di interesse, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;

l'offerta dovrà riportare, tra l'altro: le complete generalità dell'offerente; l'indicazione del codice fiscale o della partita IVA; nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile); in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto (all'udienza) certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerta di acquisto è sottoscritta da un procuratore legale (ex art. 571 c.p.c.), la busta dovrà contenere la procura in originale o in copia autentica.

L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Milano ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria.

G) l'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata;

MODALITA' di SVOLGIMENTO dell'ASTA

H) alle udienze sopra fissate saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame, lotto per lotto:

- in caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore ai tre quarti del prezzo a base d'asta sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente; qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.;

- in caso di pluralità di offerte: si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara; nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta.

In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta Le offerte in aumento sull'offerta più alta sono determinate come sopra.

Allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

SALDO PREZZO

I) L'aggiudicatario dovrà entro 120 giorni dall'aggiudicazione depositare sul conto corrente della procedura o direttamente al creditore fondiario il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (secondo le indicazioni che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione), detratto l'importo per cauzione già versato; ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo;

L) L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

In caso di mancato versamento nel termine sopra detto, l'aggiudicatario sarà considerato inadempiente ai sensi dell'art. 587 c.p.c. con conseguente perdita della cauzione.

M) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato o al custode giudiziario.

CUSTODE GIUDIZIARIO

Custode del compendio pignorato è stato nominato il professionista delegato Dott. Giuseppe Fantigrossi (tel 3487052493, giuseppe.fantigrossi@gmail.com); le visite all'immobile potranno essere concordate facendone richiesta via e-mail almeno 15gg prima la data fissata per la vendita.

PUBBLICITÀ

Del presente avviso verrà effettuata pubblicità, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte

1. sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
2. sul quotidiano Metro Milano;
3. sui siti web: www.entitribunali.it; www.aste.immobiliare.it; www.immobiliare.it; www.repubblica.it;
4. con l'apposizione in prossimità del vano di ingresso dei beni pignorati e/o di altro punto idoneo di un cartello recante la scritta "vendesì".

Milano, data del deposito in Cancelleria

Il professionista delegato
Dott. Giuseppe Fantigrossi