

**Tribunale di Milano**  
**Sezione III Civile**  
**Procedura n.4714/2000 RGE**  
**Giudice dell'Esecuzione dott. Roberto Angelini**

**AVVISO DI VENDITA**

Il sottoscritto Giuseppe Fantigrossi, dottore commercialista con studio in Milano Viale Beatrice d'Este n.23, designato dall'Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione quale Commissionario alla vendita del seguente bene pignorato:

**quota del 25% del capitale sociale della società Immobiliare Isabella Srl (codice fiscale 00260410030, sede in Milano, Via Turati n. 40 ) con i diritti da essa derivanti, ivi compreso il diritto di opzione per la ricostituzione della quota a seguito delle ricapitalizzazioni assunte dall'assemblea dei soci.**

**AVVISA**

1) la vendita della quota sopra descritta avrà luogo il giorno **7 novembre 2023** alle ore **15,00** presso lo studio del Commissionario, in Milano Viale Beatrice d'Este n.23,

2) il prezzo base di vendita è fissato in € **430.000,00** con offerte minime in aumento, in caso di gara, di € 5.000,00;

3) le dichiarazioni di offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque valide per almeno ulteriori 120 giorni dalla data dell'asta, dovranno essere presentate, in carta da bollo e in busta chiusa, presso lo studio del Commissionario in Milano, Viale Beatrice d'Este n.23, entro le ore 13,00 del 06.11.2023, giorno antecedente alla gara;

4) gli offerenti dovranno contestualmente prestare cauzione per un importo che non potrà essere inferiore ad un decimo del prezzo proposto, mediante assegno circolare non trasferibile così intestato: "Procedura Esecutiva R.G.E. 4714/2000". L'assegno circolare dovrà essere inserito nella busta chiusa contenente l'offerta;

5) L'offerta dovrà riportare: l'indicazione del prezzo offerto; 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.

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

7) All'esterno della busta dovrà essere indicata esclusivamente la dicitura: "offerta di acquisto per la vendita senza incanto Proc. 4714/2000" oltre all'indicazione del Commissionario alla vendita, "dott. Giuseppe Fantigrossi;

8) nel caso pervengano più offerte valide, il Commissionario inviterà gli offerenti ad una gara partendo dal prezzo più alto offerto; 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.

9) Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a € 5.000,00. Allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

10) In seguito ad aggiudicazione, il Commissionario, in osservanza a quanto stabilito dallo Statuto della società all'art. 6 in ordine al diritto di prelazione dei soci, procederà a comunicare con lettera raccomandata a.r. o con posta elettronica certificata, l'esito dell'esperimento di vendita ai soci della società Immobiliare Isabella Srl., al fine di verificare il relativo eventuale intendimento di esercitare il diritto di prelazione all'acquisto al prezzo di aggiudicazione nel termine di 60 giorni previsto dalle norme statutarie, con versamento, mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla presente procedura, di una cauzione pari al dieci per cento del prezzo di aggiudicazione, procedendo, per quanto ivi previsto e per legge, con relativa comunicazione anche alla società medesima.

11) Nell'ipotesi di esercizio del diritto di prelazione da parte dei soci, l'aggiudicazione rimarrà priva di effetto. Il Commissionario procederà a darne corrispondente comunicazione all'aggiudicatario, con restituzione allo stesso della cauzione precedentemente prestata, procedendo altresì a comunicare al socio esercente il diritto di prelazione l'importo delle somme dovute.

12) In difetto dell'esercizio del diritto di prelazione da parte dei soci, l'aggiudicazione provvisoria del Commissionario dovrà intendersi definitiva; il Commissionario procederà quindi a darne corrispondente comunicazione all'aggiudicatario;

13) L'aggiudicatario (o il socio che abbia esercitato il diritto di prelazione) dovrà entro 120 giorni dall'aggiudicazione definitiva (o dall'esercizio del diritto di prelazione) depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo oltre imposte, spese ed oneri per il trasferimento (secondo le indicazioni che il Commissionario comunicherà entro 10 giorni dall'aggiudicazione definitiva (o dall'esercizio del diritto di prelazione), 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 Commissionario la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo;

14) Tutte le spese inerenti al trasferimento della partecipazione pignorata sono ad esclusivo carico dell'aggiudicatario (ovvero, dell'esercente il diritto di prelazione), mentre il compenso del Commissionario verrà determinato e posto a carico delle parti con riferimento al Decreto 15 ottobre 2015 n. 227;

15) La quota pignorata è posta in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore che deve intendersi qui per intero richiamata e che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio.

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 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.

16) tutte le attività le quali, a norma dell'art. 591 bis e seguenti del Codice di procedura civile, debbono essere compiute in Cancelleria ovvero avanti il Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dallo stesso Commissionario presso il proprio studio.

**PRECISA INFINE**

Il prezzo base di € **430.000,00** è stato determinato in base alle risultanze della richiamata Relazione di Stima, ridotto a seguito dell'esito negativo delle precedenti aste e al lordo dell'importo di € 128.644,76 che dovrà essere versato a copertura delle perdite 1995-1997 e a ricostituzione del Capitale Sociale, in esecuzione del diritto di opzione.

Ai creditori pignorati o intervenuti sarà destinata la differenza tra il ricavato in sede di asta e detto importo di € 128.644,76, come da seguente prospetto:

Valore economico corrente* della totalità delle quote societarie di Immobiliare Isabella Srl (Patrimonio netto rettificato)	€ 3.911.500
Valore economico corrente della quota del 25% del capitale sociale, pignorata (esercitato il diritto di opzione)	€ 977.875
Sconto di minoranza e per la limitata negoziabilità - 15%	-€ 146.681
Valore della quota pignorata, dedotto lo sconto di minoranza e di limitata negoziabilità	€ 831.194
Riduzione per esito negativo delle precedenti aste	-€ 401.194
<b>PREZZO BASE d'ASTA</b>	<b>€ 430.000</b>
di cui importo da versare alla società a copertura delle perdite e a ricostituzione Capitale Sociale per gli anni 1995-1997	-€ 128.645
di cui importo da destinare ai creditori pignorati o intervenuti (oltre al maggiore importo realizzato in sede di asta)	€ 301.355

Nota\* : valore economico corrente stimato con riferimento ai valori di Bilancio al 30/09/2020 si ritiene ancora attuale in considerazione dei valori contabili espressi dal Bilancio al 30/09/2022 e della vendita di uno degli immobili della società, perfezionata nel 2022, il cui prezzo incassato e relativa plusvalenza è stato inviato a riserva.

Milano, data del deposito in Cancelleria

Il Commissionario  
Dott. Giuseppe Fantigrossi