



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
M I L A N O

Giuseppe Ragusa

Dottore Commercialista e Revisore Legale

TRIBUNALE DI MILANO
Sezione III - Esecuzioni Immobiliari
GE Dott.ssa Simona CATERBI
R.G.E. n. 2045/2017

Procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. 2045/2017 promossa da **UNIONE DI BANCHE ITALIANE SPA** nella sua qualità di procuratore di UBI FINANCE S.r.l. con sede a Milano, C.F. 06132280964, delegata, per le operazioni di vendita, al Dott. Giuseppe Ragusa

contro

indicazione omessa: D. Lgs 30 giugno 2003 n. 196, art. 174, comma 9.

VENDITA SENZA INCANTO

Secondo le norme del D.L. 83/2015 convertito con modificazioni in L. 132/2015

Il sottoscritto Dott. Giuseppe Ragusa:

- visto l'ordinanza di delega del 14/06/2018 del G.E. Dott.ssa Simona CATERBI;
- visto l'esperimento di vendita del giorno 9/11/2018 è andato deserto;
- visto l'art. 591 bis c.p.c. e 570 c.p.c.;

AVVISA

che è stata fissata presso il suo Studio di Milano, Corso Plebisciti, n. 1 il giorno **5 FEBBRAIO 2019 alle ore 15,00** **la vendita senza incanto** degli immobili - descritti in calce - nello stato di fatto, di diritto e urbanistico in cui si trovano e meglio descritti nella relazione di stima redatta dall'esperto Geometra Michele BERARDINI che deve essere consultata dall'offerente sul sito internet <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/pvp> ed alla quale si fa espresso rinvio, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi, o qualsiasi titolo gravanti sui beni.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE E CONDIZIONI DELLE OFFERTE

1. la vendita avrà luogo in unico lotto;
2. il prezzo base della vendita senza incanto viene così fissato:
 - euro 116.000,00 (cento sedicimila/00);
 - offerta minima euro 87.000,00 (ottanta settemila/00);
3. le offerte di acquisto dovranno essere presentate **in busta chiusa** presso lo Studio del Professionista Delegato in Milano, Corso Plebisciti, n. 1 **entro le ore 13,00 del giorno 4 febbraio 2019. Qualora tale giorno cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 13,00 del giorno immediatamente precedente.**

La busta dovrà contenere la dichiarazione di offerta (con marca da bollo da 16,00 euro), sottoscritta (leggibile e per esteso) dall'offerente e la cauzione.

4. La dichiarazione di offerta irrevocabile dovrà contenere:
- i. per le **persone fisiche**, il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale (qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015) il domicilio, lo stato civile, nonché copia del documento di identità dell'offerente in corso di validità (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà presentarsi alla udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge nonché copia di documento di identità dell'offerente in corso di validità (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). Per i soggetti che intendano partecipare in qualità di titolari di ditta individuale dovrà essere indicata la partita iva e all'offerta dovrà essere allegata copia di un certificato camerale della ditta stessa;
 - ii. per le **Società**, i dati identificativi compresa partita iva e/o codice fiscale e le complete generalità del rappresentante legale della società offerente. In tal caso dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultano i poteri ovvero procura che risulti dal certificato camerale;
 - iii. in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare;
 - iv. la dichiarazione deve essere sottoscritta dall'offerente (o, in caso di pluralità di offerenti, da tutti gli stessi con indicazione delle quote e dei diritti che ciascuno intende acquistare sull'immobile);
 - v. 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 in Cancelleria;
 - vi. l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore ad euro 87.000,00 (ottanta settemila/00) a pena di inefficacia dell'offerta medesima;
 - vii. l'espressa dichiarazione, da parte dell'offerente, di conoscere lo stato dei beni e di aver preso visione della perizia di stima dell'Esperto;
 - viii. alla vendita senza incanto è ammessa la partecipazione per procura solo se conferita ad avvocato ex art. 571 c.p.c.
5. 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 intestato a "Procedura R.G.E. n. 2045/2017 Tribunale di Milano". Detto assegno dovrà essere inserito nella busta contenente l'offerta, a pena di inefficacia dell'offerta e, in caso di non aggiudicazione, verrà restituito.
6. In data **5 FEBBRAIO 2019 alle ore 15,00** presso lo Studio del Professionista Delegato in Milano, Corso Plebisciti, n. 1, si svolgerà la riunione per deliberare sull'offerta e, in caso di più offerte valide, per effettuare la gara sull'offerta più alta, a norma dell'art. 573 c.p.c. Saranno ritenute inefficaci le offerte pervenute oltre il termine di cui al punto 3., le offerte per somme inferiori ad euro 87.000,00 (ottanta settemila/00), le offerte non accompagnate dalla prestazione della cauzione. La gara si svolgerà secondo le seguenti modalità:
- il professionista delegato pronuncerà l'aggiudicazione a favore del maggior offerente allorché sia trascorso 1 (un) minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore;
 - in caso di unica offerta pari o superiore al prezzo – base d'asta sopra indicato si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente;
 - in caso di unica offerta pari o superiore al 75% del prezzo – base d'asta sopra indicato si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente salvo che non siano

presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., nel qual caso il bene verrà assegnato al prezzo base al creditore istante a norma degli art. 588 e ss c.p.c.;

- qualora siano presentate più offerte, il delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta; se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il delegato disporrà la vendita a favore del maggior offerente; 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 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.

Il Professionista darà avviso agli offerenti, una volta aperte le buste, della istanza di assegnazione se presente.

7. Qualora uno dei creditori sia un Istituto di Credito fondiario, l'aggiudicatario, nel termine previsto per il pagamento (**entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione**), dovrà versare direttamente all'Istituto di Credito Fondiario, UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A., la parte del prezzo corrispondente al capitale ed agli interessi per cui l'Istituto procede, nella misura fissate nell'ordinanza di vendita e che comunque sarà comunicata dal delegato. L'eventuale residuo (dedotta cauzione) dovrà essere versato sul conto corrente della procedura entro gli stessi termini e con le modalità sopra esposte. A tal fine l'istituto di Credito Fondiario è invitato a depositare al Delegato nota riepilogativa del credito con gli estremi del versamento.
8. **Nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione** e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 e, in particolare, la quota ammonterà ad Euro 697,84 (per aggiudicazioni fino a Euro 100.000,00), ad Euro 1.046,76 (per aggiudicazioni oltre ad Euro 100.000,00 e fino ad Euro 500.000,00), ad Euro 1.395,68 (per aggiudicazioni oltre ad Euro 500.000,00);
9. **Ai fini dell'art. 1193 c.c.** è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo prezzo. Il mancato versamento nel termine stabilito del saldo prezzo nonché delle somme necessarie al pagamento degli oneri tributari, alla cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, alla trascrizione del decreto di trasferimento ed ogni altra spesa di legge, comporterà che il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, salvo il risarcimento del maggiore danno ai sensi dell'art. 587 cpc e 177 disp. att. cpc.
10. la vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.
11. ai sensi dell'art. 585 c.p.c., l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, rivolgendosi preventivamente alle banche che offrano detto servizio. In tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato;
12. se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni per la cd. "prima casa" o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo mediante apposita dichiarazione scritta contenente l'attestazione della sussistenza dei requisiti di legge, da consegnare in originale al professionista delegato.
13. All'acquirente potrà essere eventualmente concordata l'assunzione del debito secondo la previsione dell'art. 508 c.p.c.
14. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie o da trascrizioni di

- pignoramenti o da sequestri.
15. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita e ogni spesa successiva all'aggiudicazione saranno posti a carico dell'aggiudicatario.
 16. Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni sulla regolarità urbanistica degli immobili e sulla normativa applicabile, 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. 46 quinto comma DPR 380/2001 e 40 sesto comma L. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).
 17. La vendita avviene 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 esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti – 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. Pertanto, le eventuali opere abusive che dovessero emergere, saranno sanate a cura e a spese dell'aggiudicatario.
 18. Si precisa che per le spese arretrate e non pagate relative alle unità immobiliari in oggetto, qualora non possano venire soddisfatte dalla procedura esecutiva per mancanza dei presupposti di legge, si applica l'art 63, 2° comma delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile att.c.c.: *"Chi subentra nei diritti di un condominio è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente"*.

Il Perito comunica quanto segue: *A seguito di richiesta dello scrivente, l'Amministrazione del Condominio e del Comparto, nonché del Supercondominio centrale termica Lavagna, ha prodotto in data 15/3/2018 dichiarazione con allegati, dalla quali risulta per l'unità immobiliare in oggetto:*

5.1. Condominio via Curiel n. 8/16 e Comparto C

(immobile nella banca dati condominiale indicato come "unità 85")

- *debito alla data del 15/3/2018 €. 24.035,16 (vedi specifica allegata)*
- *debito ultimo biennio €. 4.581,15 (vedi specifica allegata)*
- *ammontare medio annuale spese ordinarie €. 1.700,00*
- *millesimi di proprietà 12 su 1000*
- *totale spese straordinarie deliberate il 23/5/2013 €. 17.920,84 (con rate dal 1/9/2013 ed ancora in corso nonché scoperte, vedi estratto conto allegato).*

5.2. Supercondominio centrale termica quartiere Lavagna

(immobile nella banca dati supercondominiale indicato come "unità 406")

- *debito alla data del 15/3/2018 €. 6.771,42 (vedi estratto conto allegato)*
- *debito ultimo biennio €. 3.301,01 (vedi specifica allegata)*
- *ammontare medio annuale spese ordinarie €. 1.600,00*
- *millesimi di proprietà 89,20 su 107692,43.*

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Intera piena proprietà dell'appartamento ad uso abitazione sito in Comune di **Corsico (MI), Via Eugenio Curiel, n. 16**, identificato come alloggio n. 5 posto al piano secondo composto da 4 (quattro) locali effettivi più accessori e vano cantina, il tutto distinto al Catasto dei Fabbricati di detto comune al foglio 7, mappale 107, subalterno 86, Via Eugenio Curiel n. 16, piano 2-S1, interno 5, categoria A/3, classe 1, vani 6,5, Superficie catastale: mq 106, totale escluse aree scoperte: 103 mq, Rendita Catastale 402,84 Euro.

Coerente dell'appartamento da nord in senso orario: area comune al mappale 160, vano scala e pianerottolo comuni, vano ascensore comune, altra unità stesso civico, area comune al mappale 160, altra unità civico 14.

Coerenze del vano cantina da nord in senso orario: area comune al mappale 160 su due lati, altra unità, disimpegno e corridoio comuni.

Pratica Edilizia: *Nulla Osta per opere edilizie P.G. n. 11828/68 rilasciato in data 10/4/1969. L'Autorizzazione di Abitabilità pratica n. 1764 di P.G. è stata rilasciata in data 8/2/1973.*

Provenienza: atto della Dott.ssa Alessandra Zizanovich, Notaio in Milano, in data 12/07/2012, rep. n. 20697/8968, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 27/07/2012 ai nn. 77962/52712.

Conformità edilizia e urbanistica

Il perito:

- al paragrafo 4.3.1 "situazione urbanistica/edilizia" informa che: *per quanto riguarda nello specifico l'appartamento pignorato, si rileva che lo stato di fatto corrisponde allo stato autorizzato con la pratica edilizia indicata al capitolo 7, e pertanto non risultano difformità edilizie da sanare.*
- al paragrafo 4.3.2 "situazione catastale" informa che: *la planimetria catastale rappresenta in linea di massima lo stato di fatto, per quanto le dimensioni di alcuni locali nonché sagoma di un balcone sono imprecise (vedi anche errate dimensioni del vano scala al piano secondo e del corridoio comune al piano seminterrato). I futuri aggiudicatari dovranno pertanto sistemare la situazione catastale dell'immobile pignorato, presentando in catasto apposita denuncia di variazione per migliore identificazione a firma di tecnico abilitato.*

Il Perito ritiene che i costi della denuncia di variazione catastale N.C.E.U. (comprensivi di onorari professionali, diritti, ecc.), da ritenersi a carico dei futuri aggiudicatari, siano quantificabili indicativamente in circa €. 400,00/500,00.

Stato occupativo: l'immobile è occupato dai debitori senza titolo opponibile alla procedura e pertanto viene posto in vendita LIBERO. È in corso di esecuzione l'ordine di liberazione.

Custode dell'immobile è stato nominato il Professionista Delegato, Dott. Giuseppe Ragusa, che provvederà, anche tramite un proprio incaricato, previo, ove possibile, accordo con l'esecutato, ad accompagnare separatamente alla visita dell'immobile gli interessati all'acquisto. Al tal fine quest'ultimi sono invitati ad inoltrare via fax o via email richiesta di visita con congruo anticipo.

Il Professionista Delegato avvisa che tutte le attività ex art. 571 e segg. c.p.c., saranno compiute da quest'ultimo e presso il proprio studio, anziché in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, ove gli interessati potranno acquisire ogni informazione utile, anche in relazione all'identità del debitore, ex art. 570 c.p.c..

Per ogni altra informazione si fa riferimento alla delega conferita dal Giudice ed alla perizia di stima, pubblicati sul sito internet www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, www.trovoaste.it, www.legalmente.it, nella sezione annunci del Corriere della Sera edizione Lombardia e di Leggo Milano.

Per partecipare alle aste giudiziarie non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie. Gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il custode ed il professionista delegato (nonché referente della procedura).

Dott. **Giuseppe Ragusa** con Studio in Milano, Corso Plebisciti n. 1
per informazioni telefoniche tel. 339/7375180 dalle ore 14,30 alle ore 18,00 oppure
tramite email: info@studiorgm.com

Milano, 15 novembre 2018

Professionista Delegato
Dott. Giuseppe Ragusa