Giuseppe Ragusa
Dottore Commercialista e Revisore Legale

TRIBUNALE DI MILANO
Sezione III – Esecuzioni Immobiliari
GE Dott.ssa Maria Gabriella MENNUNI
R.G.E. n. 1690/2017

Procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. 1690/2017 promossa da **Condominio di Via Gonin 7/9 di Milano** C.F. 95543960157, 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

Il sottoscritto Dott. Giuseppe Ragusa:

- visto l'ordinanza di delega del 15/10/2018 del G.E. Dott.ssa Maria Gabriella Mennuni;
- 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 **14 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 Architetto Elisabetta Nicoletti 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 101.000,00 (centounomila/00);
   - offerta minima euro 75.750,00 (settantacinquemila settecentocinquanta/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 13 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.

Corso Plebisciti, n. 1 – 20129 – Milano
Email: info@studiorgm.com – cell. 3397375180 – fax 0286894018

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);
   ii. 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;
   iii. 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;
   iv. in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare;
   v. 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);
   vi. 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;
   vii. l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore ad euro 75.750,00 (settantacinquemila settecentocinquanta/00) a pena di inefficacia dell'offerta medesima;
   viii. l'espressa dichiarazione, da parte dell'offerente, di conoscere lo stato dei beni e di aver preso visione della perizia di stima dell'Esperto;
   ix. 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. 1690/2017 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 **14 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 75.750,00 (settantacinquemila settecentocinquanta/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, il cui rilancio minimo verrà comunicato dal delegato, prima dell'asta, in base all'offerta più alta pervenuta; 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 sarò 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. **Entro 120 giorni** dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare il prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, sul conto corrente della procedura assieme alle spese di trasferimento e alla metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, la cui 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). Tali importi, da intendersi comprensivi degli accessori di legge, verranno fatturati all'aggiudicatario successivamente al provvedimento di liquidazione del Giudice.
8. **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.
9. la vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.
10. 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.
11. 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.
12. All'acquirente potrà essere eventualmente concordata l'assunzione del debito secondo la previsione dell'art. 508 c.p.c.
13. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie o da trascrizioni di pignoramenti o da sequestri.
14. la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, come dettagliatamente descritto nella perizia redatta dall'esperto stimatore del fallimento di cui in premessa, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, 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 di prezzo;

15. eventuali iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramento gravanti sull'immobile saranno cancellate tempestivamente dopo l'emissione del decreto di trasferimento, a cura e spese della procedura (v. infra al punto successivo);
16. l'esistenza di eventuali vizi, difetti, mancanza di qualità o difformità dell'immobile venduto, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, le 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 nella perizia di cui sopra o emersi dopo la compravendita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento anche in deroga all'art. 1494 c.c., indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo a base d'asta, e in relazione agli stessi l'acquirente rinuncia a qualsiasi azione risolutoria, risarcitoria e/o indennitaria nei confronti del fallimento;
17. eventuali adeguamenti degli immobili e dei suoi impianti alle norme in materia di tutela ecologica, ambientale, energetica nonché, in generale, alle disposizioni di legge vigenti, sono a carico esclusivo dell'acquirente; sarà inoltre onere dell'acquirente, a propria cura e spese, la dotazione della certificazione tecnico/amministrativa prevista dalle vigenti normative, dispensando espressamente la procedura della produzione ed allegazione (es. attestato prestazione energetica, conformità impianti). Si ricorda che l'attestato di prestazione energetica, qualora mancante, sarà a totale carico dell'aggiudicatario il quale dovrà produrlo.
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, al paragrafo 5 fa presente che

    "1. importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione nella gestione 2017-2018 € 984,01

    2. eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto non ci sono spese deliberate

    3. eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della relazione di stima gestione 01/04/2016 - 31/03/2017 € 1.727,87 gestione 01/04/2017 - 31/03/2018 € 5.851,08 totale € 7.578,95

    4. eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato o alle parti comuni dell'edificio Informazione non fornita".

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Intera piena proprietà dell'appartamento ad uso abitazione sito in Comune di **Milano (MI), Via Francesco Gonin, n. 9**, posto al piano primo composto da 2 (due) locali, con cucina abitabile, disimpegno e servizi con annesso vano cantina al piano interrato, il tutto distinto al Catasto dei Fabbricati di detto comune al foglio 509, particella 132, subalterno 704, Via Francesco Gonin, n. 9, piano 1-S1, categoria A/4, classe 4, vani 4,0, Superficie catastale: mq 84, totale escluse aree scoperte: 84 mq, Rendita Catastale 444,15 Euro.

Coerenze dell'appartamento da nord in senso orario: Via Gonin, appartamento proprietà di terzi, ballatoio comune, proprietà di terzi.

Coerenze del vano cantina da nord in senso orario: proprietà di terzi, parti comuni, proprietà di terzi, corridoio comune.

Il Perito fa presente che *"La descrizione della consistenza appena sopra riportata è riferita a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U. e non a quanto effettivamente rilevato in sede di sopralluogo.*
L'effettiva consistenza e le eventuali difformità rilevate rispetto alle planimetrie catastali descritte vengono meglio dettagliate al paragrafo 4.3 dedicato".

Provenienza: atto della Dott.ssa Borlone Maria, Notaio in Milano, in data 12/10/2007, rep. n. 71533/10832, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 18/10/2007 ai nn. 46617/79865.

Conformità edilizia e urbanistica
Il perito al paragrafo 4.3 "conformità urbanistico-edilizia e catastale" informa che: Il fabbricato è stato edificato antecedentemente alla data del 1° settembre 1967 e che
"4.3.1 Conformità urbanistico-edilizia:
CONFORMITA' urbanistica: verificata/conforme
CONFORMITA' edilizia: verificata/lievemente difforme.

4.3.2 Conformità catastale:
CONFORMITA' catastale: verificata/lievemente difforme Rispetto a quanto rinvenuto in sede di sopralluogo non risultano conformi sotto il profilo edilizio e catastale le modifiche operate per la creazione di un disimpegno tra le 2 camere da letto".

Per maggiore chiarezza circa le difformità rilevate ed evidenziate rispetto al fascicolo edilizio e alle planimetrie catastali depositate presso il N.C.E.U. si rimanda direttamente alla perizia.

Stato occupativo: l'immobile risulta occupato dal debitore assieme alla famiglia, motivo per cui ai fini della valutazione l'immobile è da considerarsi 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.net , su Corriere della Sera edizione Lombardia e su Leggo Milano.

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, 5 dicembre 2018

Professionista Delegato
Dott. Giuseppe Ragusa