

# Giuseppe Ragusa

Dottore Commercialista e Revisore Legale

---

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**Sezione III - Esecuzioni Immobiliari**  
**GE Dott.ssa Maria Gabriella MENNUNI**  
**R.G.E. n. 1367/2018**

Procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. 1367/2018 promossa da INTESA SAN PAOLO S.p.A., oggi **PENELOPE SPV S.r.l.** (C.F. 04934510266), 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 22/01/2019 del G.E. Dott.ssa Maria Gabriella Mennuni;
- visto l'esperimento di vendita del 30/05/2019 andato deserto;
- visto l'esperimento di vendita del 24/09/2019 andato deserto;
- visto l'esperimento di vendita del 20/01/2020 andato deserto;
- visto il provvedimento del GE del 04/02/2020;
- 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 **18 MAGGIO 2020 alle ore 17,00 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 Valeria G. Armani 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 un unico lotto;
2. il prezzo base della vendita senza incanto viene così fissato: **lotto 1** (come identificato in perizia)- **locale a destinazione ristorante e bar sito in Milano, Via Ludovico il Moro n. 131** è di **euro 479.808,00 (quattrocentosettanta novemila ottocent'otto/00)** e offerta minima di euro 359.856,00 (trecento cinquantanove mila ottocentocinquanta sei/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 15 maggio 2020. 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. 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 359.856,00 (trecento cinquantanove mila ottocentocinquanta sei/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.
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 intestato a "Procedura R.G.E. n. 1367/2018 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.
5. In data **18 MAGGIO 2020 alle ore 17,00** 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 359.856,00 (trecento cinquantanove mila ottocentocinquanta sei/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 è fissato in **5.000,00 euro** (cinquemila/00); 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.

6. **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.
7. **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.
8. la vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell’aggiudicatario.
9. 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.
10. 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.
11. All’acquirente potrà essere eventualmente concordata l’assunzione del debito secondo la previsione dell’art. 508 c.p.c.
12. 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;
13. 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 della procedura esecutiva 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;

14. 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) 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 della procedura esecutiva;
15. 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 dalla 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.
16. 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 precisa a tal proposito quanto segue: *"Ammontare medio delle spese ordinarie: Euro 1.500,00; Spese ordinarie per gestione periodo 01.01.17 - 31.12.17) = Euro 2.381,93 in detrazione sull'importo di stima. Spese ordinarie per gestione periodo 01.01.18 - 31.12.18) = Euro 1.252,97 in detrazione sull'importo di stima. Conguaglio gestione ordinaria anni precedenti (anno 2017 Euro 2.381,93 - anno 2016 Euro 2.048,80 - rimanenti Euro 9.400,51) = Euro 13.831,24. Spese per manutenzione straordinaria scadute ed insolute: Manutenzione tetto e rimozione amianto **non effettuate** Euro 42.624,00 da suddividere tra il lotto n. 1 e il lotto n. 2. Manutenzione tetto - civico n.133 Lato Naviglio - per anno 2018/2019 Euro 2.037,78. Si consiglia il futuro acquirente di contattare prima dell'acquisto dell'immobile l'amministratore per aggiornamenti e verifica spese eventuali a proprio carico".*

#### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**LOTTO 1: Intera piena proprietà dell'immobile ad uso negozio** sito nel Comune di **Milano (MI), Via Ludovico il Moro, n. 131**, posto al pian terreno composto da 7 (sette) vani a destinazione ristorante e bar oltre servizi ed accessori al piano terreno con annesso cortile interno di proprietà esclusiva. L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale di circa mq 383, il tutto distinto al Catasto dei Fabbricati di detto comune al foglio 570, mappale 27, subalterno 711 graffato al mappale 29 subalterno 709, categoria C/1, classe 8, consistenza 293 mq, superficie catastale: totale 383 mq, rendita catastale 5.962,08 Euro, posto al piano T.

Coerenze del negozio da nord in senso orario: Via Ludovico il Moro, cortile interno di proprietà, altra Unità Immobiliare, via Tre Castelli, altre Unità Immobiliari.

Provenienza: atto di compravendita del Dott. Enrico Chiodi Daelli, Notaio in Milano, in data 30/04/2008, rep. n. 169328/34492 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di

Milano 1 il 02.05.2008 al n. 26113 del registro generale e n. 15403 del registro particolare.

#### Conformità edilizia e urbanistica

Il perito al paragrafo 4.3 "GIUDIZI DI CONFORMITÀ" informa che:

4.3.1. *Conformità urbanistico - edilizia: conforme.*

4.3.2. *Conformità catastale: conforme.*

Per maggiori informazioni si rimanda direttamente alla perizia.

#### Pratiche edilizie: LOTTO 1

*La costruzione dell'immobile del quale fa parte la porzione immobiliare in oggetto è iniziata anteriormente al 1 settembre 1967 e ciò ai sensi degli artt. 46 - 48 del DPR 6 giugno 2001 n. 380 e che per le opere interne eseguite anteriormente all'entrata in vigore di detta legge e successive modifiche, è stata inviata comunicazione al Comune di Milano ai sensi dell'art. 48 della stessa Legge n. 47/85, mentre per le opere eseguite abusivamente è stata spedita con raccomandata n. 161 in data 31 dicembre 1986 domanda di concessione in sanatoria protocollata in data 9 gennaio 1987 al n. 4950 con relativo versamento dell'intera oblazione, come da ricevuta allegata nell'atto di provenienza ..... omissis.*

*Come risulta dall'atto di compravendita a firma Notaio Enrico Chiodi Daelli del 30.04.2008 rep. N. 169328/34492 a cui si fa riferimento.*

Per maggiore chiarezza circa le pratiche edilizie si rimanda direttamente alla perizia, paragrafo n. 7.

Stato occupativo: l'immobile è posto in vendita LIBERO.

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 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.**

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](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it), [www.trovoaste.it](http://www.trovoaste.it), [www.legalmente.net](http://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 telef. 0286894017 oppure cell. 339/7375180 oppure  
tramite email: [tribunale@studiorgm.com](mailto:tribunale@studiorgm.com)

Milano, 11 febbraio 2020

Professionista Delegato  
Dott. Giuseppe Ragusa