

# Giuseppe Ragusa

Dottore Commercialista e Revisore Legale

---

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**Sezione III - Esecuzioni Immobiliari**  
**GE Dott.ssa Rita BOTTIGLIERI**  
**R.G.E. n. 1547/2016**

Procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. 1547/2016 promossa dal **CONDOMINIO di VIA D. GUICCIARDI n. 6 Lotto 2 Abitazioni in Milano**, codice fiscale n. 95625380159, 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:

- vista l'ordinanza di delega del 12/12/2019 del G.E. Dott.ssa Rita Bottiglieri;
- visto l'esperimento di vendita del giorno 18/05/2020 revocato causa pandemia;
- 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 NOVEMBRE 2021 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 Arch. Rossana Bettera 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 108.000,00 (cento ottomila/00);
  - offerta minima euro 81.000,00 (ottantuno mila/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 novembre 2021. 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:  
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);
- i. 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 81.000,00 (ottantuno mila/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. 1547/2016 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 NOVEMBRE 2021 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 81.000,00 (ottantuno mila/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 è determinato in **euro 2.000,00 (due mila/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.

7. Qualora uno dei creditori fosse 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, 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. l'aggiudicatario dovrà, altresì, versare, oltre al 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.
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. 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;
  16. 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);
  17. 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 della procedura esecutiva;
  18. 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 il quale dovrà produrlo.
  19. Si precisa che per le spese arretrate e non pagate relative all'unità immobiliare 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:

- Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2017/2018	€ 2.441,36
- Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2018/2019 (preventivo)	€ 567,07 1°rata scaduta
- Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non scadute:	-

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 17.667,47

Il Perito precisa al medesimo paragrafo, in relazione alle **spese condominiali insolute**, che *"chiaramente, resteranno a carico dell'acquirente solo le spese di cui all'art. 63 disp. att. c.c."*.

#### DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

**Intera piena proprietà di unità immobiliare, esclusa l'annessa cantina a piano interrato (che non verrà trasferita con il decreto di trasferimento), sita in Milano (MI) via Diego Guicciardi n. 6**, composto da: ingresso/disimpegno, soggiorno, cucinotto, due camere, ripostiglio, bagno e balcone, che sviluppa una superficie lorda commerciale di mq. 71 circa, il tutto distinto al Catasto dei Fabbricati di detto comune

al foglio 133, particella 174, subalterno 33, piano 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale 72 m<sup>2</sup>, Totale escluse aree scoperte\*\*: 71 m<sup>2</sup>, rendita catastale € 581,01.

Coerenze dell'appartamento: in linea di contorno in senso orario: parti comuni, proprietà di terzi, cortile comune, proprietà di terzi e cortile comune.

Provenienza: atto in autentica Notaio Maurizio SILOCCHI del 22/06/2004 rep. 224571/18086, trascritto a Milano 1 il 07/07/2004 ai nn. 50189/28427.

Si segnala che al signor omissis **l'immobile di cui innanzi era pervenuto con atto di donazione** per la quota di 2/6 ciascuno dal sig. omissis nato l'08/10/1932, atto del 12/07/2002 rep. 205403 del dott. Mottola Lucio trascritto a Milano 1 in data 17/07/2002 ai nn. 48294/30167.

#### Conformità edilizia e urbanistica

Il perito al paragrafo 4.3.1. riporta che nell'Atto di provenienza le "opere di costruzione sono state eseguite anteriormente al 01/09/1967 e che *"non sono state compiute opere che avrebbero richiesto licenza, concessione edilizia, permesso di costruire, denuncia di inizio attività o altro provvedimento autorizzativo [...]"*. Il sottoscritto ha richiesto al comune di Milano gli atti di fabbrica relativi all'immobile in oggetto, ma presso gli archivi informatizzati non sono stati reperiti documenti in merito. La planimetria catastale in atti è datata 08/02/1957. Sulla base di questa circostanza, e della tipologia costruttiva e delle caratteristiche edilizie e architettoniche, è possibile confermare quanto riportato nell'atto di provenienza, ovvero che la costruzione è stata realizzata anteriormente al 01/09/1967."

Il perito al paragrafo 4.3.2. Conformità catastale - rende inoltre noto che: "dal confronto tra stato di fatto e planimetria catastale si è riscontrata una difformità riguardante la presenza di un locale ripostiglio, la quale ha comportato una riduzione della superficie della camera. Tale difformità è sanabile anche in comune tramite la presentazione di una CILA in sanatoria. Ciò premesso allo stato attuale lo scrivente non ha potuto reperire presso l'archivio comunale gli elaborati planimetrici di riscontro al fine di accertare una eventuale irregolarità anche edilizia. Nell'impossibilità di accertare tale circostanza lo scrivente ne terrà conto nella valutazione del bene."

Il Perito riporta infine, al paragrafo 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: - Nessuno che risulti trascritto.

Stato occupativo: l'immobile è occupato dal debitore assieme alla famiglia e, pertanto, 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 e-mail 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 (nonché referente della procedura).**

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), internet: [www.trovoaste.it](http://www.trovoaste.it) e [www.legalmente.it](http://www.legalmente.it), nonché sui quotidiani Corriere della Sera edizione Lombardia e su Leggo Milano.

Dott. **Giuseppe Ragusa** con Studio in Milano, Corso Plebisciti n. 1  
per informazioni telefoniche contattare telef. 0286894017 oppure cell. 339/7375180  
dalle ore 14,30 alle ore 18,00 oppure tramite e-mail: [tribunale@studiorgm.com](mailto:tribunale@studiorgm.com)

Milano, 26 luglio 2021

Professionista Delegato  
Dott. Giuseppe Ragusa