

Giuseppe Ragusa

Dottore Commercialista e Revisore Legale

TRIBUNALE DI MILANO
Sezione III - Esecuzioni Immobiliari
GE Dr.ssa Maria Gabriella MENNUNI
R.G.E. n. 97/2020

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da **Condominio "Alessandra" di Via Pio La Torre, n. 2 in Pioltello - Frazione Seggiano**, delegata, per le operazioni di vendita, al Dott. Giuseppe Ragusa

contro

indicazione omessa ai sensi dell'art. 174 comma 9 del D. Lgs 30.06.2003 n. 196

VENDITA SENZA INCANTO

Il sottoscritto Dott. Giuseppe Ragusa:

- visto l'ordinanza di delega del giorno 13.09.2021 del G.E. Dr.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 **8 FEBBRAIO 2022 alle ore 16,00 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. Marco Bonetti 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 115.000,00 (cento quindicimila/00);
 - offerta minima euro 86.250,00 (ottantaseimila duecentocinquanta/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 7 febbraio 2022. 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);

- 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 86.250,00 (ottantaseimila duecentocinquanta/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 un 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. 97/2020 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 **8 FEBBRAIO 2022 alle ore 16,00** 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 86.250,00 (ottantaseimila duecentocinquanta/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 fissato fin d'ora in **euro 2.000,00 (duemila/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. **Entro 120 giorni** dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare, ove presente, direttamente al creditore fondiario, ex art. 41 TUB, il prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, fino all'importo indicato dal delegato in base al credito dell'Istituto Bancario, per capitale interessi e spese, nonché al professionista delegato l'eventuale residuo, le spese di trasferimento e la 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. 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. 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;
15. 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;

16. 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.
17. 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"*.
- Spese ordinarie di gestione anno 2019: € 892,22
 - Spese ordinarie di gestione anno 2020: € 885,24
 - Spese ordinarie di gestione anno 2021: € 879,67
 - Spese straordinarie già deliberate: € citofoni 202,00
 - Altre cause in corso ad oggi attivate due procedure esecutive per morosità
- Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.*

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Intera piena proprietà di appartamento sito in Seggiano di Pioltello in via Pio La Torre n. 2 all'interno del Condominio "Alessandra", ubicato al piano secondo e terzo composto da: unico grande locale al piano secondo con angolo cottura, pranzo e soggiorno, piccolo balcone e bagno; due camere e un bagno al piano terzo serviti da scala in legno interna. Al piano terra del condominio si trova una cantina di pertinenza. Il bene immobile sviluppa complessivamente una superficie di mq 76,00 commerciali circa, il tutto distinto al Catasto dei Fabbricati di detto comune, foglio n. 6, mappale n. 613, sub. n. 27, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 5,5, rendita euro 482,89, posto al piano T-2-3, Via L. Da Vinci n. 37.

Coerenze: dell'appartamento identificato al n. 11:

- (al piano secondo) a nord corridoio comune; a est altra unità immobiliare proprietà di terzi n. 12; a sud giardino comune; a ovest altra unità immobiliare proprietà di terzi n. 10.
- (al piano terzo) a nord giardino comune; a est altra unità immobiliare proprietà di terzi n. 12; a sud giardino comune; a ovest altra unità immobiliare proprietà di terzi n. 18.

Coerenze: della cantina identificata al n. 18 (già n. 111 nella scheda catastale): a nord parte comune; a est vano scala; a sud disimpegno comune; a ovest altra unità immobiliare proprietà di terzi.

Intera Piena proprietà di BOX sito in Seggiano di Pioltello in via Pio La Torre n. 2 all'interno del Condominio "Alessandra", ubicato al piano interrato, attrezzato con scaletta interna a servizio di soppalco uso deposito. Il bene immobile sviluppa una superficie utile per il parcheggio di mq 12,65 e una superficie di soppalco di mq 11,00 circa, il tutto distinto al Catasto dei Fabbricati di detto comune, foglio n. 6, mappale n.

613, sub. n. 42, categoria C/6, classe 5, consistenza 13 mq, superficie catastale 13 mq, rendita euro 40,28, posto al piano S1, Via L. Da Vinci n. 37.

Coerenze: del box identificato al n. 5 (già n. 205 nella scheda catastale): a nord corsello comune di manovra; a est altro box proprietà di terzi al n. 4 (già n. 204 nella scheda catastale) e altro locale; a sud parte comune; a ovest altro box proprietà di terzi al n. 6 (già n. 206 nella scheda catastale).

Conformità edilizia e urbanistica

Il perito al paragrafo 7. "regolarità edilizia e urbanistica dei beni" attesta che:

7.2. Conformità edilizia: L'immobile NON è conforme dal punto di vista edilizio. Gli impianti benché non funzionanti non palesano particolari criticità. La dimensione dei locali è corretta in relazione alla loro destinazione d'uso. Tuttavia, l'altezza utile interna sia al piano secondo che al piano terzo è pari a m 2,69 leggermente inferiore a quanto stabilito dalle norme di igiene (2,70) mentre i rapporti aero-illuminanti sono conformi. Il bagno al piano secondo è direttamente comunicante con il locale principale soggiorno-cucina: occorre realizzare un opportuno antibagno e separare il WC. Da accertare il regolare funzionamento del sistema di aerazione forzata dei due bagni ciechi.

Necessario presentare una istanza di costruire in sanatoria: i costi per le attività professionali e le sanzioni dovute si stimano pari a € 1.500. Per realizzare l'antibagno, ovvero per realizzare una parete dividente e una porta di separazione dal wc all'interno del piccolo locale esistente, si stimano necessarie opere per € 2.800,00 complessivi.

7.3. Conformità catastale: Le schede catastali del corpo A e del corpo B sono conformi allo stato di fatto e rappresenta gli immobili correttamente. Tuttavia, poiché le schede risalgono al 1982 riportano numerazioni superate: la cantina non è il n. 111 (ma invece 18) e il box non è il n. 205 (ma invece 5). A parere del perito sarebbe opportuno un aggiornamento delle schede, anche per migliore precisazione dell'ubicazione, non via L. Da Vinci 37 ma invece via Pio La Torre 2. Le visure catastali riportano dati corretti, salvo l'indirizzo come sopra precisato. Costi stimati per gli aggiornamenti: 500,00

Stato occupativo: l'immobile è 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, www.entietribunali.it, www.venditepubblichenotarili.notariato.it, www.aste.immobiliare.it, www.immobiliare.it, www.trovocasa.corriere.it, www.trovoaste.it, www.legalmente.net e sul quotidiano Repubblica Lombardia, Metro Milano, Corriere Lombardia e Leggo.

Dott. **Giuseppe Ragusa** con Studio in Milano, Corso Plebisciti n. 1
per informazioni telefoniche tel. 339/7375180 oppure 08/86894017 dalle ore 14,30
alle ore 18,00 oppure tramite e-mail: tribunale@studiorgm.com

Milano, 29 ottobre 2021

Professionista Delegato
Dott. Giuseppe Ragusa