



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

Giuseppe Ragusa

Dottore Commercialista - Revisore Legale

TRIBUNALE DI MILANO
Sezione III - Esecuzioni Immobiliari
Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Silvia VAGHI
R.G.E. n. 1786/2013

Procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. n. 1786/2013 promossa da **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL BASSO SEBINO SOCIETA' COOPERATIVA**, 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, ex art. 591 bis c.p.c. del Giudice del 20/03/2018;
- visto l'esperimento di vendita del giorno 18 luglio 2018 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 per **il giorno 8 NOVEMBRE 2018 alle ore 16,30 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 Ingegnere Claudio Stefanati 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 lotto unico (identificato nella perizia come lotto n. 1);
2. il prezzo base della vendita senza incanto è di **euro 256.686,40 (duecentocinquanta seimila seicento ottantasei/40)** e offerta minima di euro 192.514,80 (centonovantadue mila cinquecento quattordici/80);
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 novembre 2018. 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:
- a) per **le persone fisiche**, il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, 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;
 - b) 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;
 - c) in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare;
 - d) 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;
 - e) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore a euro 192.514,80 (centonovantadue mila cinquecento quattordici/80) a pena di inefficacia dell'offerta medesima;
 - f) l'espressa dichiarazione, da parte dell'offerente, di conoscere lo stato dei beni e di aver preso visione della perizia di stima dell'Esperto;
 - g) 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. 1786/2013 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 NOVEMBRE 2018 alle ore 16,30** 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 a euro 192.514,80 (centonovantadue mila cinquecento quattordici/80), le offerte non accompagnate dalla presentazione 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;
 - qualora fosse presentata una sola offerta pari o superiore al prezzo base d'asta, la stessa sarà senz'altro accolta e si procederà all'aggiudicazione;
 - qualora fosse presentata una sola offerta, inferiore al prezzo base d'asta in misura non superiore ad un quarto di esso, ovvero pari al 75% del prezzo

base d'asta, la stessa sarà accolta salvo che non sia stata avanzata istanza di assegnazione al prezzo base stabilito per l'esperienza di vendita;

- qualora siano presentate più offerte, il delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta, con rilancio minimo che il Professionista comunicherà in giorno dell'asta; 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, in base alle istruzioni che verranno fornite dal Professionista, entro 10 gg dal giorno 8 novembre 2018, il prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, 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 alla liquidazione del Giudice.
8. L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.
9. All'acquirente potrà essere eventualmente concordata l'assunzione del debito secondo la previsione dell'art. 508 c.p.c.
10. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie o da trascrizioni di pignoramenti o da sequestri.
11. Le eventuali discrepanze relative alla regolarità edilizia e catastale evidenziate nella Relazione dell'Esperto, e le eventuali opere abusive che dovessero emergere, saranno sanate a cura e a spese dell'aggiudicatario.
12. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita e ogni spesa successiva all'aggiudicazione saranno posti a carico dell'aggiudicatario.
13. 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).

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.

14. Si precisa che per **le spese arretrate e non pagate relative alla 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"*.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Piena Proprietà di appartamento e box sito in Comune di Melzo (MI), Piazza San Francesco, n. 10 di cui l'appartamento posto ai piani primo e secondo della scala A ed è composto al piano primo da ingresso, terrazzo con ripostiglio e scala interna collegantesi direttamente con il piano secondo costituito da un ampio locale ad uso soggiorno-cucina, tre camere da letto, due disimpegni, due bagni, un locale ad uso lavatoio ed un ampio balcone a livello con ripostiglio. Il tutto distinto al Catasto dei Fabbricati di detto Comune rispettivamente l'appartamento al foglio 6, particella 453, sub. 707, categoria A/3, classe 4, vani 8, superficie catastale totale 158 mq, e totale escluse aree scoperte 150 mq, rendita catastale 640,41 euro, Via San Francesco, piano 1-2 e il box al foglio 6, particella 453, sub. 715, categoria C/6, classe 4, consistenza 22 mq, superficie catastale totale 26 mq. rendita catastale 99,99 euro, Piazza San Francesco, piano S1.

Coerenze appartamento:

- del piano primo dell'appartamento, da nord ed in senso orario: parti comuni sub 702, unità di terzi sub 706, prospetto su cortile comune sub 702, unità di terzi sub 705;
- del piano secondo dell'appartamento, da nord ed in senso orario: parti comuni sub 701, unità di terzi sub 709, prospetto su cortile comune sub 702, prospetto su piazza San Francesco.

Coerenze box: in contorno da nord ed in senso orario: muro contro terra lungo via S. Martino, corsello comune, altra unità immobiliare di cui al sub 714, muro contro terra lungo P.zza San Francesco.

Note sulla conformità catastale: *Lo stato di fatto delle unità immobiliari corrisponde a quanto rappresentato sulle rispettive planimetrie catastali. Si evidenzia che l'immobile è ubicato in Piazza San Francesco n. 10 mentre invece l'indirizzo indicato nella visura catastale è: via S. Francesco; pertanto è consigliabile effettuare una variazione toponomastica.*

Provenienza: i beni oggetto del lotto n. 1 è pervenuta ai debitori con atto del Notaio Dott. Ada Stiz, Notaio in Treviso, in data 18/12/2008, rep. 89265/25242, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 7/01/2009 al n. 567/347.

Stato di occupazione: l'immobile è posto in vendita libero. Al momento è occupato dal debitore con il coniuge.

Regolarità edilizia: il Perito nella perizia fa presente che *"In base al sopralluogo effettuato presso l'immobile si è potuto riscontrare la corrispondenza tra lo stato di fatto dell'immobile ed il disegno di progetto presentato ed autorizzato, ad eccezione della chiusura di un piccolo vano delle dimensioni di 80 cm x 70 cm circa, ed adibito a*

ripostiglio, posto al 2° piano ed immediatamente a destra della scala d'ingresso; la chiusura, realizzata mediante l'inserimento di una porta in legno tamponata lateralmente e superiormente con spallette di cartongesso, non inficia la regolarità edilizia e catastale dell'immobile".

Certificazione energetica degli edifici: l'immobile è dotato di Attestato di Certificazione Energetica protocollato in data 12/01/2012 e valido fino al 12/01/2022, rilasciato da Daniele Cremonesi, numero di accreditamento 12458, codice identificativo 15142 - 000013/12. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di vendita è posto in Classe Energetica (Eph) E (indice 128,07 kWh/m²a), con classe energetica (ETc) - fabbisogno termico per la climatizzazione estiva 15,58 kWh/m²a, emissioni di gas ad effetto serra in atmosfera 25,58 Kg/m²a.

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.

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

Milano, 9 agosto 2018

Professionista Delegato
Dott. Giuseppe Ragusa