



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'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 18 LUGLIO 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 in due lotti;
2. il prezzo base della vendita senza incanto viene così fissato:
  - **lotto uno - appartamento sito in Melzo è di euro 320.858,00 (trecento ventimila ottocento cinquantotto/00)** e offerta minima di euro 240.643,50 (duecentoquarantamila seicento quarantatré/50);
  - **lotto due - appartamento sito in Gorgonzola è di euro 37.209,00 (trentasettemila duecento nove/00)** e offerta minima di euro 27.906,75 (ventisettemila novecento sei/75).
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 17 luglio 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, per il lotto n. 1, a euro 240.643,50 (duecentoquarantamila seicento quarantatré/50) e per il lotto n. 2 a euro 27.906,75 (ventisettemila novecento sei/75) 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 **18 LUGLIO 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 per il lotto n. 1 a euro 240.643,50 (duecentoquarantamila seicento quarantatré/50) e per il lotto n. 2 a euro 27.906,75 (ventisettemila novecento sei/75), 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 di **Euro 5.000,00** (cinquemila/00) per il lotto n. 1 e di **Euro 1.000,00** (mille/00) per il lotto n. 2; se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il delegato disporrà la vendita a favore del maggior offerente; se il prezzo raggiunto all'esito della gara o, in mancanza di essa, indicato nell'offerta maggiore o, a parità di prezzo offerto, in quella presentata per prima e qualora fosse inferiore al prezzo a base d'asta, il delegato non farà luogo alla vendita nel caso in cui sia stata presentata istanza di assegnazione al prezzo base stabilito per l'esperienza di vendita;
7. **Entro 120 giorni** dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente al creditore fondiario Banca di Credito Cooperativo del Basso Sebino Società Cooperativa, 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 e le spese di trasferimento, che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto, mediante due distinti assegni circolari non trasferibili o in alternativa bonifici bancari sul conto corrente intestati a "Procedura R.G.E. n. 1786/2013 Tribunale di Milano". Ai fini di cui sopra, l'istituto di Credito Fondiario è invitato a depositare, in Cancelleria e presso lo studio del delegato, entro la data fissata per la vendita, nota riepilogativa del credito e ad includere le modalità di versamento.  
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.
8. All'acquirente potrà essere eventualmente concordata l'assunzione del debito secondo la previsione dell'art. 508 c.p.c.
9. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie o da trascrizioni di pignoramenti o da sequestri.
10. 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.
11. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita e ogni spesa successiva all'aggiudicazione saranno posti a carico dell'aggiudicatario.
12. 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, 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 in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

13. 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

**LOTTO N. 1: Piena Proprietà di appartamento e box sito in Comune di Melzo (MI), Piazza San Francesco, n. 10** posto ai piani primo e secondo della scala A ed è composta 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 e il box sono posti in vendita liberi.

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/m<sup>2</sup>a), con classe energetica (ETc) - fabbisogno termico per la climatizzazione estiva 15,58 kWh/m<sup>2</sup>a, emissioni di gas ad effetto serra in atmosfera 25,58 Kg/m<sup>2</sup>a.

**LOTTO N. 2: Piena Proprietà di appartamento sito in Comune di Gorgonzola (MI), Via Leonardo da Vinci, n. 10** posto al piano terra e composto da un locale, cucina, servizio ed annesso cortiletto esclusivo. Il tutto distinto al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al foglio 9, particella 379, sub. 503, categoria A/3, classe 3, vani 2,5, superficie catastale totale 41 mq, e totale escluse aree scoperte 40 mq, rendita catastale 193,67 euro, Via Leonardo da Vinci, n.10, piano T.

Coerenze appartamento: in contorno da nord in senso orario: muretto di recinzione con al di là proprietà di terzi, passaggio comune, cortile comune, altra proprietà.

Provenienza: i beni oggetto del lotto n. 2 è pervenuta ai debitori con atto del Notaio Dott. Gian Luigi Laffranchi, Notaio in Gorgonzola, in data 14/11/2002, rep. 46759/10533, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 27/11/2002 al n. 149207/86517.

Stato di occupazione: l'immobile è posto in vendita libero.

Regolarità edilizia: il Perito nella perizia fa presente che *“Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: lo stato attuale non corrisponde a quanto rappresentato sulle tavole di progetto di cui ai provvedimenti edilizi autorizzati per i seguenti motivi:*

- *è stata rimossa la parete che divideva il bagno dall'antibagno*
- *nel locale che prospetta sul cortiletto interno è stato realizzato un soppalco dotato di scala interna di collegamento le cui altezze interne non consentono alcuna regolarizzazione edilizia.*

*Regolarizzabili mediante: ripristino dello stato di progetto.*

*Descrizione delle opere da sanare: rimozione soppalco e ricostruzione della parete di divisione tra bagno ed antibagno compreso lo spostamento del w.c. nel bagno ripristino dello stato di progetto: € 1.500,00.*

Note sulla conformità edilizia: *Lo stato attuale non corrisponde a quanto rappresentato sulle tavole di progetto di cui ai provvedimenti edilizi autorizzati per i seguenti motivi:*

- *è stata rimossa la parete che divideva il bagno dall'antibagno*
- *nel locale che prospetta sul cortiletto interno è stato realizzato un soppalco dotato di scala interna di collegamento le cui altezze interne non consentono alcuna regolarizzazione edilizia.*

Certificazione energetica degli edifici: l'immobile è dotato di Attestato di Certificazione Energetica protocollato in data 04/08/2011 e valido fino al 04/08/2021, rilasciato da Luigi Luciano Corcella, numero di accreditamento 4277,

codice identificativo 15108 - 000325/11. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di vendita è posto in Classe Energetica (Eph) G (indice 369,44 kWh/m<sup>2</sup>a), con classe energetica (ETc) - fabbisogno termico per la climatizzazione estiva 9,73 kWh/m<sup>2</sup>a, emissioni di gas ad effetto serra in atmosfera 73,81 Kg/m<sup>2</sup>a.

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..

Il Professionista Delegato, altresì, avvisa l'aggiudicatario o l'assegnatario che, come previsto dall'art. 179-bis delle disposizioni di attuazione del codice di procedura civile, così come specificato dall'art. 2 comma 7 del decreto del 15/10/2015, n. 227, la quota a suo carico del compenso del delegato, relativo alla fase di trasferimento della proprietà, ammonterà ad Euro 697,84 (per aggiudicazioni fino ad 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.

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.it](http://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** - fax 02/86894018 -  
email: [info@studiorgm.com](mailto:info@studiorgm.com)

Milano, 7 maggio 2018

Professionista Delegato  
Dott. Giuseppe Ragusa