



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

# Giuseppe Ragusa

Dottore Commercialista e Revisore Legale

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**Sezione III - Esecuzioni Immobiliari**  
**GE Dott.ssa Simonetta SCIRPO**  
**R.G.E. n. 609/2013**

Procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. n. 609/2013 promossa da **BANCA POPOLARE DI MILANO COOP. A R.L.** con sede in Milano, Piazza Meda, n. 4, 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 giorno 8/03/2016 del G.E. Dott.ssa Simonetta SCIRPO;
- visto l'esperimento di vendita infruttuoso del giorno 13/09/2016, del giorno 19/12/2016, del giorno 07/04/2017 e del giorno 23/11/2017;
- visto i provvedimenti del GE datati 2/12/2016, 26/06/2017 e 29/09/2018;
- 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 il giorno **5 FEBBRAIO 2019 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 l'Architetto Laura VENTURINI 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 26.438,40 (ventiseimila quattrocentotrentotto/40);
  - offerta minima euro 19.828,80 (diciannovemila ottocentoventotto/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 4 febbraio 2019. 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). 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 19.828,80 (diciannovemila ottocentoventotto/80) 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. 609/2013 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 **5 FEBBRAIO 2019 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 ad euro 19.828,80 (diciannovemila ottocentoventotto/80), 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; 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 sia 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, BANCA POPOLARE DI MILANO, 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. **Nel termine di 120 giorni dall’aggiudicazione** e con le medesime modalità l’aggiudicatario dovrà versare l’ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 e, in particolare, la 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);
  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. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita e ogni spesa successiva all'aggiudicazione saranno posti a carico dell'aggiudicatario.
16. 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).
17. 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. Pertanto, le eventuali opere abusive che dovessero emergere, saranno sanate a cura e a spese dell'aggiudicatario.
18. 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”*.

## DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

**Intera piena proprietà dell'appartamento ad uso abitazione** sito in Comune di **Cesate, Via Dei Mille, n. 23/B**, posto al piano quarto costituito da due locali oltre servizi, con annesso vano cantina al piano sotterraneo primo; il tutto distinto al Catasto dei Fabbricati di detto comune al foglio 20 (venti), mappale 237 (duecentotrentasette), subalterno 19 (diciannove), Via Dei Mille, n. 23/B, piano 4/S1, scala B, categoria A/3, classe 2, vani 3,5, Superficie catastale: mq 59, totale escluse aree scoperte: 59 mq, Rendita Catastale 262,10 Euro.

**Coerenze** in contorno da nord in senso orario:

- dell'appartamento: altra unità immobiliare, enti comuni, proprietà ai mappali 54 e 153;
- della cantina: corridoio comune, altra unità immobiliare, cortile comune, altra unità immobiliare.

**Pratica Edilizia:** la costruzione di cui fa parte l'appartamento è iniziata prima del 1967 e l'abitabilità è stata rilasciata dal Sindaco del Comune di Cesate in data 22/01/1965.

**Vincoli e oneri giuridici**

Il perito al paragrafo 4.1.4 “altre limitazioni d'uso” informa *che vi sono delle servitù di passo come citate nell'atto di acquisto in “patti speciali” ovvero:*

1. *L'accesso al fabbricato di cui fa parte la porzione qui venduta si ha dalla Via Dei Mille attraverso l'androne di porta fabbricato prospiciente la detta Via, quindi attraverso il cortile comune al mappale 1733/b ora mappale 159, mediante servitù di passo già costituite ed infine attraverso le aree al piano di cortile del mappale 1733/a ora mappale 154 destinato ad uso dei sotterranei.  
Le aree gravate da servitù di passo pedonale a favore del fabbricato al mappale 1733/c ora mappale 237 risultano contornate in coloro verde nel tipo planimetrico allegato sotto la lettera "A" all'atto del Notaio Ermanno Casero di Legnano in data 09/03/1968 n. 1619/405 di repertorio.*
2. *Il cortile comune al mappale 1733/b ora mappale 159 comune con il fabbricato insistente sul mappale 1733/a ora mappale 149, prospiciente, la via Dei Mille.*
3. *Il riscaldamento del fabbricato di cui è qui venduta una porzione, è fornita dalla caldaia, deposito di combustibile e di impianti di derivazione del riscaldamento centrale del fabbricato al mappale 1733/a ora mappale 149; pertanto i detti impianti sono di uso comune tra i due fabbricati a carico dei quali saranno in proporzione le spese.*
4. *L'androne di porta di tipo allegato sotto la lettera "A" all'atto del Notaio Ermanno Casero di Legnano, sopra citato, contornato in giallo, è gravato da servitù perpetua di passaggio ed accesso anche con mezzi meccanici a favore di tutta la residua proprietà di Bulgheroni Edoardo o aventi causa ai mappali 1733/c, 1733/e, 1733/f, 1733/g, 1733/h, 1733/i e 1733/l ora mappali 154, 277, 238, 278, 279 e 280 loro frazionamento e di tutti i fabbricati che su detti mappali sorgono o saranno costruiti.*
5. *I locali di sotterraneo, in tipo colorato in blu, sono destinati ad uso deposito cicli e motocicli comune fra gli occupanti del fabbricato al mappale 1733/e ora mappale 237 e del fabbricato al mappale 1733/e ora mappale 149, prospiciente la Via dei Mille.*

Provenienza: atto del Dott.ssa Paola Cianci Notaio in Saronno, in data 30/12/2005, rep. n. 9786/6012, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 4/01/2006 ai nn. 1540/806.

Certificazione energetica degli edifici: L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica registrato in data 09/07/2015, valido sino al giorno 09/07/2025, codice identificativo 15076-000130/15, dall'Architetto Andrea Agrati. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di vendita è posto in Classe Energetica (Eph) G (indice 256,80 kWh/m<sup>2</sup>a), con classe energetica (ETc) - fabbisogno termico per la climatizzazione estiva - B (18,46 kWh/m<sup>2</sup>a), emissioni di gas ad effetto serra in atmosfera 67,77 Kg/m<sup>2</sup>a.

#### Regolarità urbanistico - edilizia e catastale

Il perito comunica che, ai fini della conformità urbanistico-edilizia: *è accertata la regolarità urbanistica (residenza). La conformità edilizia è stata accertata presso l'Ufficio Tecnico del Comune (autorizzazione per l'esecuzione dei lavori del 16/09/1961).* Il perito, ai fini della conformità catastale comunica che *al momento del sopralluogo l'immobile in oggetto è risultato conforme all'ultima scheda catastale (prot. MI0149799 del 09/03/2006).*

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

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](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it), [www.trovoaste.it](http://www.trovoaste.it), [www.legalmente.net](http://www.legalmente.net), nella sezione annunci del Corriere della Sera edizione Lombardia e di Leggo Milano.

**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 richiedere la visita dell'immobile contattare il custode giudiziario: **SIVAG S.P.A.** ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DEL TRIBUNALE DI MILANO, Via Milano, 10, 20090 Redecisio di Segrate (MI) - Telefono 02/26952007 - email: [immobiliare@sivag.com](mailto:immobiliare@sivag.com) - [www.sivag.com](http://www.sivag.com)

Milano, 24 novembre 2018

Professionista Delegato  
Dott. Giuseppe Ragusa