

Repubblica Italiana

TRIBUNALE DI MILANO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedure esecutive riunite R.G.E. N. 1428/2016 +  
2807/2016

G.E. dott.ssa Simonetta Scirpo

Promosse da

**Condominio Via Vittorio Alfieri 3 Corsico**, C.F. 95520090150, rappresentato e difeso dagli avv.ti Marco Nino e Mauro Amedeo La Franceschina ed elettivamente domiciliato presso lo studio degli stessi in Milano, Corso Monforte n. 45

- creditore procedente -

nonché da

**Italfondiaro s.p.a.**, C.F. 00399750587, nella sua qualità di procuratore di **Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza s.p.a. in forma abbreviata "CARI-PARMA s.p.a."**, C.F. e P.IVA 02113530345, ora **Phoenix Asset Management S.p.a.**, C.F. 13444081007, nella sua qualità di procuratrice di **"VALERIE SPV S.r.l."**, C.F. e P.IVA 10389100966, come da cessione di credito in atti, depositata in data 26.11.2018, rappresentata e difesa dagli avv.ti Daniele G. Discepolo e Laura Gandola ed elettivamente domiciliata presso lo studio degli stessi in Milano, Via Venti Settembre n. 12

- creditore procedente-

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

**(offerte in busta chiusa)**

La sottoscritta Avv. Alessandra Olgiati, vista l'ordinanza di delega del G.E. dott.ssa Simonetta Scirpo del giorno 20.11.2018, comunicata in data 27.11.2019, nonché l'art. 591 bis cod. proc. civ.,

**AVVISA**

della vendita senza incanto, che si terrà il giorno **9 maggio 2019, alle ore 10.00**, al prezzo base di **Euro 46.500,00 (quarantaseimilacinquecento/00)**, con **offerta minima consentita pari ad Euro 34.875,00 (trentaquattromilaottocentosettantacinque/00)**, come previsto dall'art. 571 c.p.c., degli immobili pignorati qui di seguito descritti:

**LOTTO UNICO**

**In Comune di Corsico (MI), Via privata Dante Alighieri n. 1 (accesso da Via Alfieri 3), appartamento posto al quarto piano, composto da ingresso / disimpegno, soggiorno, cucina, bagno, camera e balconata, con solaio di pertinenza al piano quinto.**

L'immobile è censito in Catasto Fabbricati del Comune di Corsico al foglio 9 (nove), particella 158 (centocinquantotto) sub. 29 (ventinove), categoria A/3, classe 1, vani 4, rendita catastale Euro 247,90, Via privata Dante Alighieri 1 (accesso da Via Alfieri 3), piano 4-5, superficie catastale 55 mq.

Confini dell'appartamento: Nord: altra unità, stesso mappale e scala comune; Est: altra unità, stesso mappale; Sud: Via Manzoni; Ovest: altra unità, stesso mappale.

Confini del solaio: Nord: cortile comune; Est: altra unità, stesso mappale; Sud: corridoio comune; Ovest: altra unità stesso mappale.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

\*\*\*

Nella relazione di stima dell'esperto, arch. Barbara Zocchi Ramazzi risulta che:

**"7.1 Conformità edilizia:** *Non sono state riscontrate internamente irregolarità, per quanto visionato. La porta di accesso alla cucina è stata spostata nel corridoio, senza la presenza di alcuna pratica autorizzativa di modifiche interne. Si necessita la presentazione di Cila in sanatoria. Si segnala poi l'installazione esterna, a protezione della balconata, di pensilina in policarbonato con struttura metallica, di cui non si hanno riscontri di autorizzazioni richieste.*

*Dopo il confronto con i tecnici comunali, si è chiarito che, nel Comune di Corsico, per l'installazione di pensilina trasparente con aggetto dalla parete non superiore a 1.20 m. non è ritenuto necessario presentare pratiche edilizie.*

*Regolarizzabile mediante: Cila in sanatoria.*

*Cila in sanatoria: 1.000,00 euro circa.*

*Compenso tecnico incaricato: Euro 1.500,00 circa.*

*Oneri totali: **Euro 2.500,00.**"*

**"7.2 Conformità urbanistica:** *Note sulla conformità: Nessuna."*

**"Conformità catastale:** *La pianta catastale non corrisponde allo stato dei luoghi. Sono state apporta-*

te modifiche ai tavolati interni, in particolare l'accesso alla cucina è stato spostato nel corridoio. Regularizzabile mediante: aggiornamento della pianta catastale. Descrizione delle opere da sanare: deposito in catasto della planimetria aggiornata. Aggiornamento planimetria catastale: Euro 400,00. Oneri Totali: Euro 400,00."

**"7. PRATICHE EDILIZE:**

Immobile sito in **via privata Dante Alighieri 1 a Corsico (MI):**

Numero pratica: 128/59

Tipo pratica: Concessione edilizia e successive modifiche

Per lavori: costruzione di casa di abitazione con sottostanti negozi

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 06/03/1959 al n. di prot. 13749

Nulla osta rilasciato in data 23/11/1959

Abitabilità/agibilità in data: Domanda presentata in data 16.11.1960 prot. n. 14444 e rilasciata in data 01/03/1961, pratica n. 2210."

Per tutti gli ulteriori aspetti inerenti alla regolarità edilizia, catastale e urbanistica si rinvia alla lettura integrale della relazione di stima dell'arch. Barbara Zocchi Ramazzi, pubblicata, tra gli altri, sul sito internet: [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it)

\*\*\*

**Stato di possesso:** Si segnala che l'immobile è occupato da terzi con titolo anteriore al pignoramento ma scaduto e non più rinnovato.

\*\*\*

I beni sono pervenuti in capo all'esecutato in forza di atto di compravendita a rogito del notaio Maria Borlone di Milano in data 17/05/2007, ai nn. 70375/10336; trascritto a Milano 2, in data 05/06/2007, ai nn. 85061/44668.

\*\*\*

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:**

Euro 980 circa

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, scadute al momento della perizia:** nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi:** Euro 21.927,02 circa in riferimento all'unità immobiliare oggetto del pignoramento.

**Millesimi di proprietà:** 30.90

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:**

nessuno

<b>Attestazione</b>	<b>Prestazione</b>	<b>Energetica:</b>	<b>n.</b>
1509300031814	del 14.05.2014	valido sino al	
14.05.2024	- classe energetica G.		

\*\*\*

**La vendita si terrà alle seguenti modalità e condizioni:**

1) la vendita avrà luogo in unico lotto.

2) il prezzo base è di **Euro 46.500,00 (quarantaseimilacinquecento/00)**, con offerta minima consentita **pari ad Euro 34.875,00 (trentaquattromilaottocentosettantacinque/00)**, come previsto dall'art. 571 c.p.c.

3) Le offerte di acquisto, da considerarsi irrevocabili sino alla data prevista per la riunione sulla relativa deliberazione e, comunque, per almeno 120 giorni, dovranno essere presentate, previo appuntamento telefonico, in bollo, in busta chiusa, presso lo studio del professionista delegato in Milano, Via Durini n. 5 (ove verranno svolte tutte le attività richiamate dall'art. 591 bis 2° comma c.p.c.), **entro le ore 13.00 del giorno 8 maggio 2019.**

Nella busta dovrà essere inserito un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato a "Proc. Esec. Imm. Trib. Milano RGE 1428/2016", per un importo pari al 10% del prezzo offerto, che sarà trattenuto a titolo di cauzione in caso di rifiuto dell'acquisto.

L'offerta dovrà riportare tra l'altro: le complete generalità dell'offerente, l'indicazione del codice fiscale o della partita iva; nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (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 cod. civ.), Si evidenzia inoltre che:

- in caso di offerta presentata da soggetti che intendano partecipare in qualità di titolare di una ditta individuale, dovrà essere indicata la partita iva e all'offerta dovrà essere allegata copia di un certificato camerale della ditta stessa, dichiarando di acquistare nell'esercizio dell'impresa, arte o professione;
- in caso di offerta presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere prodotto, nel corso della riunione prevista per la deliberazione sulle offerte, certificato estratto dal Registro delle Imprese in corso di validità, da cui risultino la costituzione della società e i poteri conferiti all'offerente;
- in caso di offerta in nome e per conto di un minore, dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- in caso di offerta presentata da un cittadino di altro stato, non facente parte dell'Unione Europea, la dichiarazione dovrà contenere il certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso di soggiorno in corso di validità.

**L'offerente dovrà, infine, dichiarare di conoscere lo stato dei beni e di aver preso visione della perizia di stima dell'esperto,** nonché eleggere domicilio nel Comune di Milano ai sensi dell'art. 582 c.p.c., pena, in difetto, l'invio delle notificazioni e delle comunicazioni presso la Cancelleria Esecuzioni del Tribunale di Milano.

4) La dichiarazione di offerta, sottoscritta dall'offerente, dovrà contenere l'indicazione del prezzo, che non potrà essere inferiore all'offerta minima, sopra indicata di Euro 34.875,00, con l'avvertenza che, in tali ipotesi, si procederà, in assenza di istanze di assegnazione formulate ai sensi dell'art. 588 c.p.c., all'aggiudicazione.

La partecipazione per procura nelle vendite senza incanto è ammessa solo se il mandato viene conferito a favore di un avvocato (art. 571 c.p.c. primo comma), anche a norma dell'art. 579 u.c. c.p.c..

Le offerte di acquisto non sono efficaci, se pervenute oltre il termine sopra stabilito o se inferiori al prezzo base diminuito di oltre un quarto, ex art. 571 c.p.c, o se l'offerente non presta cauzione nella misura e con le modalità sopra indicate.

5) **In data 9 maggio 2019, alle ore 10.00**, presso lo studio dell'avv. Alessandra Olgiati, in Milano, Via Durini n. 5, saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame.

In caso di unica offerta:

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo base, si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente;

- se l'offerta è inferiore al prezzo base, in misura non superiore ad un quarto, si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente, ove non sia stata presentata istanza di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c..



In caso di pluralità di offerte, in caso di adesione alla gara, si procederà alla stessa partendo dall'offerta più alta, con aggiudicazione in favore del maggior offerente; diversamente, verrà dichiarato aggiudicatario l'offerente che ha formulato l'offerta più alta. Nel caso, invece, di pluralità di offerte allo stesso prezzo, sempre nel caso di mancata adesione alla gara, si darà luogo all'aggiudicazione in favore dell'offerente che, per primo, avrà depositato la busta.

Si segnala che le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad Euro 1.000,00 ciascuna e che, trascorso 1 minuto dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile verrà aggiudicato all'ultimo offerente.

6) L'aggiudicatario entro centoventi giorni dalla aggiudicazione, dovrà versare al delegato il prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione già versata, nonché le spese di trasferimento che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto, oltre alla quota di metà del compenso spettante al professionista delegato per la fase di trasferimento come previsto dal D.M. 227 del 15/10/15.

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. Si precisa che, ai sensi dell'art. 1193 c.c., qualunque somma versata dall'aggiudicatario sarà impu-

tata prima alle spese di trasferimento, e, poi, al residuo saldo del prezzo, con la conseguenza che ove non venga versato l'importo complessivo necessario al trasferimento, la vendita verrà revocata e l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto con perdita della cauzione prestata.

7) 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 della normativa relativa alle regolarità urbanistiche degli immobili, 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 all'art. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni e integrazioni.

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), anche se il prezzo è stato determinato, a norma dell'art. 568 c.p.c., con un valore assegnato al metro quadrato.

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 urbani-

stici 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.

8) Per quanto concerne le spese condominiali arretrate e non pagate relative alle unità immobiliari in oggetto, qualora non possano venire soddisfatte dalla procedura esecutiva, si applica l'art. 63, comma II, disp. att. cc., a norma del quale: *"Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente"*.

#### CUSTODE GIUDIZIARIO

Si segnala che il G.E., dott.ssa Simonetta Scirpo, sempre con l'ordinanza in data 20 novembre 2018, ha confermato quale custode del compendio pignorato la Sivag spa immobiliare, tel. 02/26952007 dalle 14.00 alle 17.30, mail: [immobiliare@sivag.com](mailto:immobiliare@sivag.com), sito [www.sivag.com](http://www.sivag.com), già nominato con ordinanza in data 28 giugno 2018 alla quale ha, tra l'altro, conferito il potere di consentire le visite dell'immobile.

\*\*\*

Si segnala, altresì, che all'indirizzo [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it) è possibi-

le reperire ulteriori informazioni, nonché altra documentazione utile (es. ordinanza di vendita, perizia, planimetria, riproduzioni fotografiche ecc..).

\*\*\*

Il sottoscritto professionista delegato avvisa, altresì, che tutte le attività, che, a norma dell'art. 576 e seguenti del codice di procedura civile debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dall'avvocato presso il proprio studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni.

\*\*\*\*\*

avv. Alessandra Olgiati con studio in Milano, Via  
Durini n. 5

Tel. 3402605176 - e-mail:

[alessandra.olgiati.studio@gmail.com](mailto:alessandra.olgiati.studio@gmail.com)

Milano, lì 06 febbraio 2019

(Avv. Alessandra Olgiati)