



RGE 3655/2011 + 10/2012

TRIBUNALE DI MILANO

Sezione Terza Civile - Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. Giuseppe Blumetti

PRIMO AVVISO DI VENDITA

SENZA INCANTO IL 21 gennaio 2015 ORE 17.00

E CON INCANTO IL 28 gennaio 2015 ORE 17.00

Artt. 570 576 e 591 Bis Cpc.

La procedura di espropriazione immobiliare delegata per le operazioni di vendita al Dottor GIUSEPPE ALESSI Notaio in Milano con Studio in Viale Tunisia 37, promossa da Condominio di Via Guerzoni 43/45, Milano (MI), assistito dall'Avv. Mauro Alberto Bovolenta, con studio in Milano (MI), Via Sant'Elembardo n. 7;

CONTRO

CG

Indicazioni omesse ex art. 174/9 D.Lgs 196/2003

Il Notaio Delegato **DOTTOR GIUSEPPE ALESSI**, vista l'Ordinanza di Delega del G.E. Dott. Giuseppe Blumetti del 28 febbraio 2014 e gli artt. 591 bis 570 e 576 Cod. Proc. Civ.

AVVISA

della vendita del diritto di **piena proprietà** del compendio immobiliare pignorato in prosieguo descritto e stabilisce le seguenti modalità e condizioni:

A) DISPOSIZIONI COMUNI

ESPERIMENTI CON E SENZA INCANTO

1) La vendita avrà luogo in un solo lotto.

2) Il prezzo base e le offerte in aumento per la gara ex art.

573 C.p.c. nonché per il successivo incanto, vengono così
fissati:

PREZZO BASE

OFFERTE IN AUMENTO

Euro 105.000,00

Euro 1.000,00

3) La vendita degli immobili avverrà a corpo e non a misura,
nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano ed anche
in relazione alla Legge n.47/85 sue modificazioni ed
integrazioni.

4) Il Delegato dà atto che, da quanto risultante dai titoli di
provenienza nonché dalla Relazione di Stima dell'Esperto
Dott.ssa Arch. Irene Migliavacca, il compendio immobiliare
oggetto di espropriazione risulta:

1) *in merito al possesso*: occupato dai debitori esecutati,
così come si evince dalla Relazione del Custode Sivag spa in
merito allo stato occupativo in data 23 gennaio 2014;

2) *in merito alla regolarità edilizia e catastale*: dalla
memoria tecnica del ctu del 31 ottobre 2013 risulta, da un
lato, impossibile verificare la conformità di quanto rilevato
con ciò che risulta licenziato e, dall'altro, la non
conformità dell'attuale distribuzione interna dell'immobile
con la scheda catastale depositata presso il Catasto

Fabbricati di Milano il 7 ottobre 1970; dell'appartamento non esistono attualmente né il certificato energetico né la documentazione tecnica amministrativa degli impianti.

5) Il Delegato dà atto che il G.E. con Ordinanza del 28 febbraio 2014 ha confermato come custode del bene oggetto del pignoramento la società SIVAG s.p.a. alla quale gli interessati potranno rivolgersi per visionare l'immobile da acquistare.

6) L'aggiudicatario, entro **sessanta** giorni dalla aggiudicazione in asta dovrà versare *direttamente al creditore fondiario* ITALFONDIARIO S.P.A. in rappresentanza della INTESA SANPAOLO S.P.A. senza attendere il prosieguo della procedura e la graduazione dei crediti, quella parte del prezzo corrispondente al credito della predetta Banca per capitale, accessori e spese, e dovrà versare altresì nello stesso termine con assegno circolare, al Notaio Delegato, l'eventuale prezzo residuo, detratta la cauzione versata, secondo le modalità previste nei successivi punti dieci e tredici. L'aggiudicatario, sempre nello stesso termine, dovrà versare con altro assegno circolare direttamente al Delegato il fondo spese per le imposte del trasferimento immobiliare nell'entità dovuta di cui al successivo punto sette.

7) Le spese del trasferimento immobiliare, registrazione, trascrizione, voltura e imposte di bollo per copie sono ad esclusivo carico dell'aggiudicatario. Le spese per le

cancellazioni di ipoteche e pignoramenti sono invece a carico della procedura ai sensi dell'art. 2770/2 C.c..

8) Oltre alle forme di pubblicità previste dalla legge, un estratto del presente avviso sarà pubblicato per una sola volta sui quotidiani "METRO" con richiesta da presentare a Digicamere, "CORRIERE DELLA SERA" e "LA REPUBBLICA", "IL GIORNO", nonché sulle pagine delle edizioni regionali Lombarde, destinate alle vendite del Tribunale del Distretto della Corte d'Appello di Milano, sul sito internet www.tribunale.milano.net, www.canaleaste.it, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.entietribunali.it, nonché spedito per estratto a mezzo Postel Target, oltre alla rivista Astegiudiziarie e sul collegato free press e collegati portali internazionali multilingue www.auctionsitaly.it e www.auctionsitaly.com.

Tra il compimento delle forme di pubblicità ed il giorno fissato per l'asta dovrà decorrere un termine non inferiore a quarantacinque giorni.

9) Il sottoscritto Delegato avvisa, altresì, che tutte le attività le quali, a norma di legge, debbono essere compiute in Cancelleria o avanti al Giudice dell'Esecuzione saranno effettuate dal Delegato presso il proprio Studio in Milano in Viale Tunisia 37 secondo piano, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni.

PRIMO ESPERIMENTO SENZA INCANTO

DEL 21 gennaio 2015 ORE 17.00

10) Le offerte di acquisto segrete dovranno essere presentate in busta chiusa e sigillata presso lo Studio del Delegato in Milano Viale Tunisia 37 entro le ore 12.30 del giorno precedente a quello fissato per l'asta. Gli offerenti dovranno contestualmente prestare cauzione per un importo che non potrà essere inferiore ad un 1/10 del prezzo offerto (10% dell'offerta e non del prezzo base d'asta), esclusivamente mediante assegno circolare non trasferibile semplicemente intestato al professionista delegato "Notaio Giuseppe Alessi". Il predetto assegno deve essere inserito nella busta contenente l'offerta segreta in bollo dell'importo vigente (ora € 16,00).

11) In data 21 gennaio 2015 alle ore 17.00 presso lo Studio del Notaio Delegato si procederà all'apertura dei plichi contenenti le offerte e si svolgerà la riunione per deliberare sulle offerte, ed in caso di più offerte valide per l'eventuale gara ex art.573 Cpc. Per quanto non espressamente disciplinato nel presente avviso si fa espresso rinvio alle "Disposizioni Generali" allegate sotto la lettera A) e alle norme di legge.

C) SECONDO ESPERIMENTO CON INCANTO

DEL 28 gennaio 2015 ORE 17.00

12) Nel caso in cui la vendita senza incanto (precedente Lettera B) non abbia avuto luogo per mancanza di offerte, il

Delegato procederà alla vendita con il metodo dell'incanto fissato innanzi a sé per il giorno 28 gennaio 2015 alle ore 17.00, allo stesso prezzo di base d'asta, come stabilito nel precedente punto 2 lettera A.

13) I partecipanti dovranno prestare cauzione per un importo totale pari al 10% del prezzo base e precisamente dovranno depositare un assegno dell'importo pari al 9% (€ 9.450,00) a titolo di sola cauzione ed altro assegno dell'importo dell'1% (€ 1.050,00) a titolo di cauzione/penale (art. 580/2 Cpc).

Quindi i partecipanti dovranno consegnare entro le ore 12,30 del giorno non festivo precedente a quello fissato per l'incanto due distinti assegni circolari non trasferibili intestati sempre al professionista delegato, unitamente alla domanda di partecipazione all'asta, debitamente compilata ed in bollo.

D) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

14) LOTTO UNICO - INTERA PIENA PROPRIETA'

COMUNE DI MILANO - VIA GUERZONI N. 43.

Appartamento posto al piano terzo (quarto f.t.) composto da ingresso, soggiorno/pranzo, cucinotto non abitabile, camera e bagno. Il tutto risulta censito nel Catasto Fabbricati del suddetto Comune come segue: Foglio 132, particella 21, subalterno 11, Via Guerzoni n. 43, piano 3, interno 1, z.c. 2, categoria A/4, classe 5, vani 3,5, rendita catastale Euro 415,75.

Ape: Classe energetica G, kWh/mqa 299,06

Recapiti del Professionista Delegato: Studio Associato dei

Notai G.Alessi e A.Cabizza in Milano, Viale Tunisia 37,

telefono 02 29062695 fax. 02 6554819, sito internet

www.studionotarileac.it; e-mail: acabizza@notariato.it

Milano addì 17 ottobre 2014

Dott. Giuseppe Alessi





DISPOSIZIONI GENERALI
IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE ASTA SENZA INCANTO

1. Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa ed anonima consegnata allo Studio Associato dei Notai G. Alessi e A. Cabizza, Ufficio Esecuzioni Immobiliari, Viale Tunisia n. 37, 20124 Milano, non più tardi delle ore 12:30 del giorno precedente non festivo a quello fissato per l'asta.
2. All'esterno della busta, ex art. 571 cpc, devono essere annotati a cura del Professionista Delegato alla vendita, o di suo collaboratore allo scopo autorizzato, ricevente la stessa:
 - il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito;
 - il nome del Professionista Delegato alla vendita;
 - la data e l'ora del giorno fissati per l'esame delle offerte;
 - la data e l'ora di deposito del plico preso lo Studio del Delegato.

Non deve essere indicato sulla busta né il numero, né il nome del debitore e né i beni per cui è fatta l'offerta.

3. L'offerta dovrà contenere:

- a. per le persone fisiche:
il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta con la sola eccezione di quella ex art. 579 cpc) il quale dovrà anche presentarsi alla gara fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare, di cui deve essere allegata copia autentica; in tal caso alla vendita dovranno presenziare i genitori.
- b. per le persone giuridiche società:
il relativo certificato di vigenza della società, non anteriore a tre mesi, recante indicazione della persona fisica avente il potere di sottoscrivere l'offerta, di cui deve essere allegata copia di valido documento d'identità.
- c. per le persone giuridiche (associazioni, fondazioni, onlus, ecc.) non aventi natura di società:
il certificato di iscrizione nel registro delle persone giuridiche, rilasciato dalla cancelleria del Tribunale competente, oltre alla fotocopia di valido documento d'identità del legale rappresentante della stessa.

In ogni caso:

- i dati identificativi dei beni per i quali l'offerta è proposta;
 - l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato come base d'asta, a pena di esclusione;
 - ~~il termine di versamento del saldo del prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita. In mancanza di indicazione del termine, si intende che esso è di 60 giorni dalla data di aggiudicazione (ex art. 576, n. 7 cpc), salvo il caso del credito fondiario;~~
l'indicazione di un termine di pagamento inferiore a sessanta giorni, in caso di parità del prezzo offerto, sarà ininfluenza sul prosieguo della vendita;
 - l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.
4. All'offerta dovrà essere allegato un assegno circolare non trasferibile, intestato semplicemente al nome e cognome del Professionista Delegato, per un importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione. La cauzione sarà immediatamente restituita all'offerente dopo la

chiusura della gara di vendita nel caso l'offerente non diventi aggiudicatario, come anche in caso di omessa partecipazione alla gara dell'offerente, personalmente o a mezzo di procuratore speciale, a seguito di documentato e giustificato motivo; in caso di rifiuto dell'acquisto la cauzione verrà integralmente trattenuta.

5. Saranno dichiarate inefficaci: le offerte prive di sottoscrizione, pervenute oltre il termine di cui al precedente punto 1); le offerte inferiori al valore di base d'asta; le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità di cui al precedente punto 4).

Qualora sia presentata una sola offerta superiore di un quinto al valore dell'immobile a base d'asta, la stessa sarà senz'altro accolta.

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 potrà disporre la vendita a favore del maggior offerente oppure procederà alla vendita all'incanto.

6. La persona che ha sottoscritto l'offerta ai sensi del precedente punto 2) è tenuta a presentarsi all'apertura delle buste ed in mancanza, i beni potranno essere aggiudicati anche ad un altro offerente a seguito di gara ex art. 573 cpc.

7. In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo del prezzo e degli oneri, diritti e spese di vendita nel termine indicato in offerta, ovvero, in caso di mancata indicazione del termine, entro 60 giorni dall'aggiudicazione. Nello stesso termine dovrà essere effettuato un deposito per il pagamento degli oneri fiscali e spese, nella misura necessaria e comunque indicata dopo l'aggiudicazione.

In caso di inadempimento, il Professionista Delegato, ex art. 591bis, 6° comma cpc, ne darà prontamente avviso al Giudice dell'esecuzione e quindi l'aggiudicazione potrà essere revocata con perdita per l'aggiudicatario di quanto già versato.

8. L'aggiudicatario, qualora non già residente nel Comune di Milano, dovrà eleggervi domicilio al momento dell'aggiudicazione. In mancanza di tale elezione di domicilio; tutte le notificazioni e le comunicazioni relative alla procedura verranno effettuate presso la Cancelleria del Giudice dell'Esecuzione.

9. Qualora sia stato azionato nella procedura esecutiva un credito derivante da mutuo fondiario, così come eventualmente previsto nell'avviso d'asta, il termine entro il quale l'aggiudicatario dovrà versare direttamente al Creditore Fondiario quella parte del prezzo che corrisponde al credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese; tale termine, per le procedure iniziate anteriormente all'1.01.94, dovrà essere di trenta giorni dall'aggiudicazione, per le procedure iniziate successivamente a tale data dovrà essere di 60 giorni dall'aggiudicazione; l'eventuale residuo sarà versato al Delegato nel termine di 60 giorni dall'aggiudicazione, dedotta la cauzione.

A tal fine il Delegato inviterà l'istituto di credito fondiario a fargli pervenire, prima dell'asta, la nota di precisazione del credito, indicante la somma che dovrà essere versata dall'aggiudicatario e le modalità di versamento. Qualora il creditore abbia ommesso di precisare il proprio credito, il Professionista Delegato verserà le somme percepite sul conto in essere della procedura e si provvederà al loro svincolo solo su istanza del creditore fondiario.

10. Qualora l'aggiudicatario abbia intenzione di far ricorso a mutuo bancario per il versamento del saldo del prezzo, dovrà comunicarlo prontamente al Professionista Delegato.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

1. 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 presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa

vendita, 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, non conoscibili o 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.

2. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 45 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni.
3. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti saranno cancellate a spese e cura della procedura.
Se occupato dal debitore, o da terzi senza titolo, nel decreto di trasferimento sarà ordinato l'immediato sgombero.
4. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.
5. La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di emissione del decreto di trasferimento.
6. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

PUBBLICITA'

Il presente avviso di vendita sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:

1. Notificazione dell'avviso di vendita al creditore procedente, al debitore ed agli eventuali comproprietari.
2. Inserimento dell'ordinanza ex art. 591bis cpc, dell'avviso di vendita e copia della relazione dell'esperto nominato con i relativi allegati sui siti internet www.portaleaste.com e www.tribunale-milano.it, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte. Un estratto del presente avviso sarà pubblicato per una sola volta sui quotidiani edizioni regionali Lombardia "Corriere della Sera", "La Repubblica" ed "Il Giorno", sui quotidiani freepress "Metro" e "Aste Giudiziarie".
3. Pubblicazione, per estratto e per una volta sola sui quotidiani e sui predetti siti internet con le modalità già determinate dal Presidente della Sezione Esecuzioni Immobiliari e concordate con le testate sopra indicate, nonché mediante affissione all'albo del Tribunale. Per alcuni immobili potrà essere previsto il servizio di Postal Target.
4. Postal Target o altre forme di pubblicità richieste dal Giudice oppure ritenute utili dal Professionista Delegato.

Il testo dell'inserzione sui giornali e su internet dovrà contenere, in particolare: a) pubblicazione dell'immobile; b) la tipologia del bene; c) la sua consistenza ed eventuali pertinenze; d) condizione (libero, occupato, dal debitore/da terzi); e) altri eventuali dati d'interesse (nuda proprietà, quota, ecc.); f) ammontare del prezzo base ed offerte in aumento; g) luogo, data e ora dell'asta; h) indicazione del Giudice, del numero della procedura e Professionista Delegato alla vendita; i) indicazione su dove reperire ulteriori informazioni.


Il Professionista Delegato