

STUDIO LEGALE AVV. RENATO F. MARENGO

20124 MILANO CORSO BUENOS AIRES, 45
TEL. 02/783891 - FAX 02/45485345
avvmarengo@studiomarengo.it

ORIGINALE

TRIBUNALE CIVILE DI MILANO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura R.G.E. 1538 / 2011

G.E. Dott.ssa Maria Gabriella MENNUNI

Professionista delegato **Avv. Renato F. Marengo**

*** **** **

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

(sesto esperimento)

*** **** **

FAINI CASE S.r.l. (06715450158), elettivamente domiciliata in Inzago (MI), Via Facheris n. 29, presso lo studio dell'Avv. Pierino Tresoldi

-creditore procedente-

E

ITALFONDIARIO S.p.A. (00399750587), nella sua qualità di procuratrice di **INTESA SANPAOLO S.p.A.** (00799960158) in persona dell'A.D. e legale rappresentante *pro tempore*, elettivamente domiciliata in Milano, Via Correggio n. 43, presso lo studio dell'Avv. Marco Pesenti

-creditore intervenuto-

E

FERRAUTO AVV. GIUSEPPE (FRRGPP55B18A165P), elettivamente domiciliata in Milano, Corso Porta Nuova n. 34, presso lo studio presso lo studio dell'Avv. Alessandro Fossati

-creditore intervenuto-

E

SACCOMANI AVV. SERAFINO (SCCSFN50B25I480N), elettivamente domiciliata in Inzago (MI), Via Facheris n. 29, presso lo studio dell'Avv. Pierino Tresoldi

-creditore intervenuto-

Contro

(indicazione omessa ai sensi dell'art. 174 comma 9 del D. Lgs. 30.06.2003 n. 196)

-debitore esecutato-

*** **** **

L'Avv. Renato F. Marengo, con studio in Milano, Corso Buenos Aires n. 45, (tel. 02.783891 - fax 02.45485345 - e-mail: avvmarengo@studiomarengo.it, vista l'ordinanza di delega del 10.05.2016, nonché le successive ordinanze del 28.03.2018 e 06.12.2018

AVVISA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

in unico lotto, del seguente immobile:

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Lotto unico

Caratteristiche sommarie:

In Comune di Settala (MI), Cascina Contino, snc., appartamento con cortile esclusivo

composto da un locale con angolo cottura al piano terra (e vano lavanderia dotato di wc privo di disimpegno posto nel sottoscala ed accessibile dal locale con angolo cottura), due locali e servizio igienico al piano primo (e ripostigli a soppalco), superficie commerciale 111,50 mq,

Il tutto censito al Nuovo Catasto dei fabbricati del Comune di Settala al Foglio 16 – mappale 144 – sub 703 - categoria A/2 - classe 3 – consistenza 5 vani – piano T-1° - R.C. €. 503,55.

Coerenze dell'appartamento: da Nord in senso orario: proprietà al mappale 82 su due lati, proprietà mappale 111, proprietà al mappale 145, proprietà al mappale 102

Regolarità edilizia e urbanistica

Il Consulente Tecnico d'Ufficio, Arch. Laura Nicoletta Bartoli, come da perizia depositata in Cancelleria in data 03.07.2013, relativamente alla regolarità edilizia e urbanistica, ha dichiarato: " *L'unità immobiliare pignorata è stata costruita in base a Concessione Edilizia n° 26/89 del 19 aprile 1989 rilasciata dal Comune di Settala. Successivamente sono state presentate al Comune di Settala D.I.A. in data 27 luglio 2005 n° 11585 di Protocollo, opere autorizzate dal 'Parco Agricolo Sud Milano' del 25 gennaio 2005 disposizione n° 4/2005, e successiva D.I.A. in variante in data 10 gennaio 2006 n° 387 di Protocollo con dichiarazione di fine lavori del 15 maggio 2006. E' stata richiesta Agibilità al Comune di Settala in data 5 giugno 2013 al n° 7955, ora sospesa per richiesta di deposito della documentazione relativa a Certificazioni impianti elettrico e gas nonché documentazione Legge 10/91. Il C.T.U. rileva coerenza tra lo stato di fatto e quanto rappresentato nella relativa planimetria catastale. Regolarità urbanistica dell'area al foglio 16 mappale 144 in Settala Dalle informazioni reperite al Comune di Settala l'area al mappale 16 del foglio 144 risulta identificata dal P.G.T. vigente come Parco Agricolo Sud Milano – Territori agricoli di cintura metropolitana".*

Estremi dell'atto di provenienza

Il compendio immobiliare è pervenuto in proprietà alla parte eseguita in forza dell'atto di compravendita a rogito Notaio dott. Luciano Quaglia di Milano in data 28.03.2006 ai numeri 209317/29945 di Rep., atto trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio Milano 2 in data 29.03.2006 al n. 47496 di Reg. Gen. e n. 23891 di Reg. Part. .

Certificazione Energetica

Per quanto concerne l'Attestato di Certificazione Energetica si precisa che il CTU Arch. Laura Nicoletta Bartoli ha provveduto ad acquisirla tramite professionista abilitato, e, pertanto, l'unità abitativa è dotata di Attestato di Certificazione Energetica registrato in data 27.06.2013, codice identificativo 15210-000078/13 del certificatore Dott. Arch. Riccardo Corbetta, numero di accreditamento 5467, valevole sino al giorno 27.06.2023. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di vendita è posto in Classe Energetica (Eph) G, indice di Prestazione Energetica (I.P.E.) pari a kWh/m²a 417,36.

Stato occupativo:

Dalla relazione di stima redatta dal perito nonché dalla relazione del Custode Sivag, risulta che il bene oggetto del pignoramento, alla data del 23.05.2013 (data del sopralluogo), risulta essere abbandonato, così come risulta anche dall'elaborato peritale ove il C.T.U. sottolinea: "*...al momento del sopralluogo l'unità abitativa risultava disabitata (da più di 1 anno, come affermato da vicini di casa)".*

In data 29.12.2017, a seguito di ordinanza di revoca del precedente custode e nomina in sua vece del sottoscritto Avv. Renato Marengo, si è provveduto ad effettuare l'accesso all'unità staggita la quale, si conferma, risulta disabitata da diverso tempo.

Custode Giudiziario:

Nella procedura in oggetto il Custode Giudiziario, nominato con ordinanza del G.Es. del 29.12.2017, al quale ci si deve rivolgere per visionare l'immobile, è **l'Avv. Renato F. Marengo**, Corso Buenos Aires n. 45, CAP 20124 Milano, Tel. 02.783891, Fax 02.45485345 - Cell. 331.9901925, e-mail avvmarengo@studiomarengo.it.

MODALITA' DELLA VENDITA SENZA INCANTO

La vendita senza incanto avverrà il giorno

22 FEBBRAIO 2019 ad ore 15,00

presso lo studio dell'**Avv. Renato F. Marengo in Milano Corso Buenos Aires n. 45**

PREZZO BASE: € 91.800,00 (euro novantunomilaottocento/00)

Offerta minima (75% del prezzo base d'asta) € 68.850,00 (euro sessantottomilaottocentocinquanta/00)

Si precisa che, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., se dovessero esserci più offerte, gli offerenti saranno invitati ad una gara sull'offerta più alta con rialzi in aumento di € 1.500,00 (euro millecinquecento/00) ciascuno. Il termine per ciascun rilancio sarà di un minuto.

1) La dichiarazione di offerta -(non possono presentare offerte il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alle vendite)- dovrà essere redatta, in carta legale con marca da euro 16,00, posta in busta chiusa, con indicazione del giorno dell'asta, del Giudice dell'Esecuzione e del delegato, e presentata presso lo studio dell'Avv. Renato F. Marengo **preferibilmente il giorno 21 febbraio 2019 ma comunque entro e non oltre tale giorno, dalle ore 9:30 alle ore 13:00, orario di chiusura tassativo;**

2) La dichiarazione di offerta, regolarmente sottoscritta, dovrà contenere le generalità complete dell'offerente:

- se persona fisica: copia della carta di identità e codice fiscale, cognome e nome, luogo e data di nascita, residenza anagrafica, professione e codice fiscale, indicazione del regime patrimoniale, se coniugata.

Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi personalmente nel giorno fissato per l'asta.

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. 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 c.c. .

- in caso di offerta in nome e per conto di un minore: l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare da allegare alla domanda;

- se ente con o senza personalità giuridica: denominazione, sede, codice fiscale, documentazione dalla quale risulti la persona fisica cui spetta la rappresentanza con le relative generalità e copia della carta di identità;

- se società: denominazione, sede, codice fiscale e numero di iscrizione al registro imprese; alla domanda e comunque all'udienza di esame delle offerte dovrà essere

prodotto il certificato C.C.I.A.A. in corso di validità della società, dalla quale risulti l'organo amministrativo della stessa, nonché i poteri di rappresentanza legale; copia della carta di identità del legale rappresentante.

L'offerente dovrà dichiarare la residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Milano ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e le comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria del Tribunale.

In ogni caso dovranno essere indicati: i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta; l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore a oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta come sopra indicato, a pena di esclusione; l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

3) Gli offerenti dovranno prestare cauzione pari al 10% del prezzo offerto, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto, depositando contestualmente l'offerta ed il relativo importo con assegno circolare non trasferibile intestato a **“PROCEDURA ESECUTIVA 1538 / 2011 P.C. FAINI CASE SRL”**.

L'offerta si intende irrevocabile fino all'udienza di vendita e comunque per almeno 120 gg.; se fosse l'unica, l'aggiudicazione avverrà a favore dell'unico offerente, anche se non presente all'asta.

4) L'aggiudicatario, entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione definitiva, dovrà versare, **direttamente al Creditore Fondiario, ITALFONDIARIO S.p.A., nella sua qualità di procuratrice di INTESA SANPAOLO S.p.A.**, con le modalità che gli saranno indicate, quella parte del prezzo che sarà all'aggiudicatario stesso comunicata dal delegato e dovrà altresì versare al Professionista Delegato, sul conto corrente intestato alla procedura, la restante somma entro il medesimo termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione. Inoltre, l'aggiudicatario dovrà altresì versare, sul conto corrente intestato alla procedura, le spese di trasferimento del bene, che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto. Il pagamento di questi ultimi due importi dovrà essere eseguito mediante due distinti assegni circolari non trasferibili intestati a **“PROCEDURA ESECUTIVA 1538 / 2011.C. FAINI CASE SRL”**.

Ai fini di cui sopra l'Istituto di Credito Fondiario è invitato a depositare, in Cancelleria e presso lo studio del professionista delegato, entro il termine di quindici giorni antecedenti il versamento del residuo prezzo, apposita nota riepilogativa del credito nonché le modalità del versamento.

Ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.

5) Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e segg., devono compiersi in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio.

6) L'immobile viene posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta), con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme sulla 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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura).

7) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

8) All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:

- in caso di offerta unica: se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo base d'asta sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente;

- qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.;

- in caso di pluralità di offerte: nel caso vi fosse pluralità di offerte valide, il sottoscritto delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta a norma dell'art. 573 c.p.c., con rialzo minimo di € 1.500,00 (euro millecinquecento/00). Il termine per ciascun rilancio sarà di un minuto. Pertanto si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente, anche in caso di mancanza di adesioni alla gara; 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 state 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. .

9) 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.

10) Un estratto del presente avviso di vendita, unitamente all'ordinanza di nomina, nonché planimetrie, perizia, fotografie ed eventuale altra documentazione utile, verrà pubblicata sul Portale delle Vendite Pubbliche al seguente indirizzo: portalevenditepubbliche.giustizia.it, sui siti internet www.trovoaste.it, www.legalmente.net, nonché sui quotidiani Corriere della Sera edizione Lombardia e su Leggo Milano.

11) Per le indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica dell'immobile si richiamano le indicazioni, la documentazione e gli accertamenti operati dall'esperto, Arch. Valentina Pirone, nella sua perizia, da visionare sul portale e siti sopra indicati.

12) L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17, 5° comma e 40, 6° comma della L. 28.2.1985 n.47 e Decreto Legge 30.9.2003 n.269.

Per ogni ulteriore informazione si prega di consultare il seguente portale:
portalevenditepubbliche.giustizia.it digitando il numero della procedura esecutiva n.
1538 / 2011.

Milano, 11 dicembre 2018

Il delegato
Avv. Renato F. Marengo