

**Avv. Francesca Frojo**

Custode giudiziario e Professionista delegato alla vendita  
Tribunale di Milano - Dott. Giacomo Puricelli- Proc. Esec. RG 1160/2015

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**SEZ. ESEC. IMM. – G.E. DOTT. GIACOMO PURICELLI**  
**PROCEDURA ESECUTIVA RGE 1160/2015**

**L'Avv. Francesca Frojo**  
vista l'ordinanza di delega del G.E. del 13/02/2019

**AVVISA**  
che si terrà la

**2° VENDITA SENZA INCANTO**  
in data  
**25 settembre 2019 alle ore 14.30**

del seguente bene immobile

**PIENA PROPRIETÀ**  
**IN COMUNE DI CESANO BOSCONI (MI), VIA F. PETRARCA N. 14**  
**appartamento al quarto piano, composto da tre locali,**  
**cucina, bagno e ripostiglio, con pertinente cantina**

1

Coerenze dell'appartamento: vano scala, altro appartamento sullo stesso piano, parte comune.

Coerenze della cantina: corridoio comune, muro perimetrale, altra cantina.

Il tutto censito al Catasto dei fabbricati N.C.E.U. di detto Comune: **foglio 10, particella 173, subalterno 20**, via Francesco Petrarca n. 14, piano: 4-S1, categoria A/3, classe 1, vani 5,5, rendita catastale euro 355,06.  
salvo errori e come in fatto.

L'immobile è stato edificato in epoca precedente al 1.9.1967

L'immobile è occupato da uno degli esecutati - la liberazione avverrà a spese e oneri della procedura e verrà consegnato libero all'aggiudicatario.

La descrizione dell'immobile è resa nella **perizia di stima** redatta dal CTU, Dott. Arch. Luca Bocchini, allegata in atti della procedura.

Il Ctù ha segnalato le seguenti difformità: *“Dal raffronto dello stato di fatto con la scheda catastale e con le norme vigenti si rilevano le seguenti criticità:*

**Avv. Francesca Frojo**  
Via Giovanni Marradi, 1 – 20123 Milano  
Tel. 3206283301  
e-mail: [francesca.frojo@studiolegalefrojo.it](mailto:francesca.frojo@studiolegalefrojo.it)  
pec: francesca.frojo@mila.pecavvocati.it

**Avv. Francesca Frojo**

Custode giudiziario e Professionista delegato alla vendita  
Tribunale di Milano - Dott. Giacomo Puricelli- Proc. Esec. RG 1160/2015

- a) *Difforme spostamento di tavolati e porte, formazione di un ripostiglio in quota;*
- b) *Il bagno è privo del bidet e non è neanche dotato del sanitario a doppia funzione, consentito dalla normativa in alternativa al bidet;*
- c) *Le ampiezze delle porte del bagno e della cucina sono di gran lunga inferiori rispetto allo standard normativo vigente, ai sensi del punto 4.1.1 e punto 8.1.1 del DM 236 del 1989;*
- d) *L'altezza dei corrimani delle ringhiere dei balconi non è adeguata rispetto alle vigenti normative di sicurezza;*

*Le difformità di cui al punto a) sono secondarie e dunque sanabili, nei limiti del Regolamento Edilizio Comunale. Le difformità di cui ai punti b) e c) sono primarie poiché di carattere igienico ed ergonomico e pertanto si ritiene che non siano sanabili, ma dovranno essere eliminate con idonei lavori di adeguamento. Le difformità di cui al punto d) rappresenta una violazione della normativa sulla sicurezza e pertanto dovranno essere eliminate con intervento di adeguamento dell'altezza dei corrimani dei parapetti dei balconi.*

*Qualora nel quadro dei vari lavori di adeguamento e ripristino già necessari, dovesse ritenersi utile integrare tutte o parte delle difformità di cui al punto a), sarà opportuno depositare una pratica di CILA tardiva e di variante, di cui all'articolo 6, comma 7 del D.P.R. n. 380/2001, con il pagamento della sanzione di € 1.000,00. Sarà in tal modo possibile regolarizzare le difformità sanabili ed eseguire tutti gli altri lavori di ripristino ed adeguamento necessari ed opportuni".*

2

**IL PREZZO BASE È DI EURO 86.400,00 (ottantaseimilaquattrocento/00)**  
**L'OFFERTA MINIMA È DI EURO 64.800,00 (sessantaquattromilaottocento/00)**

La vendita avrà luogo in un **unico lotto**

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 urbanistica 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 agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 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

**Avv. Francesca Frojo**

Via Giovanni Marradi, 1 – 20123 Milano

Tel. 3206283301

e-mail: [francesca.frojo@studiolegalefrojo.it](mailto:francesca.frojo@studiolegalefrojo.it)

pec: francesca.frojo@milano.pecavvocati.it

## **Avv. Francesca Frojo**

Custode giudiziario e Professionista delegato alla vendita  
Tribunale di Milano - Dott. Giacomo Puricelli- Proc. Esec. RG 1160/2015

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.

### **MODALITÀ DELLA VENDITA SENZA INCANTO**

#### **Data, orario e luogo**

Il giorno **25 settembre 2109 alle ore 14.30** presso lo studio del Professionista delegato, Avv. Francesca Frojo, in **Milano, Via Giovanni Marradi, 1** avrà luogo la **vendita senza incanto** dell'immobile pignorato

3

#### **Le offerte di acquisto**

le offerte di acquisto, saranno **irrevocabili** e dovranno essere presentate, con applicazione di **marca da bollo di € 16,00, in busta chiusa**, nei modi previsti dall'art. 571 c.p.c., presso lo studio del delegato alla vendita in **Milano, Giovanni Marradi, 1** il giorno **24 settembre 2019 dalle ore 11.00 alle ore 13.00**.

Gli offerenti dovranno contestualmente prestare **cauzione** per un **importo non inferiore al decimo del prezzo proposto**, mediante **assegno circolare**, intestato: **Trib. Mi. Esec. Imm. N. 1160/2015 RGE**, che dovrà essere **inserito nella busta chiusa** contenente l'offerta.

Tale cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto all'acquisto.

Tutti, tranne il debitore, sono ammessi ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato, **personalmente o a mezzo di procuratore legale** e quest'ultimo è ammesso anche a presentare offerte per persone da nominare.

L'offerente deve presentare dichiarazione contenente l'indicazione del **prezzo, del tempo di pagamento**, non superiore a giorni 120 e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

#### **L'offerta non è efficace:**

**1 se perviene oltre il termine stabilito,**

**2 se è inferiore di oltre un quarto al prezzo**

**3 se non è prestata cauzione, con le modalità indicate**

**4 se la cauzione è in misura inferiore al decimo del prezzo proposto.**

L'offerta è irrevocabile, salvo che:

1) il giudice ordini l'incanto;

2) siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

Unitamente ai dati identificativi dell'offerente, nella busta dovranno inoltre essere allegati i seguenti documenti:

**se persona fisica**, fotocopia della carta di identità, del codice fiscale ed estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (o certificato di stato libero) in caso si comunione dei beni, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale sarà necessario che il coniuge partecipi

**Avv. Francesca Frojo**

Via Giovanni Marradi, 1 – 20123 Milano

Tel. 3206283301

e-mail: [francesca.frojo@studiolegalefrojo.it](mailto:francesca.frojo@studiolegalefrojo.it)

pec: francesca.frojo@milano.pecavvocati.it

## Avv. Francesca Frojo

Custode giudiziario e Professionista delegato alla vendita  
Tribunale di Milano - Dott. Giacomo Puricelli- Proc. Esec. RG 1160/2015

all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile; non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta; alla vendita senza incanto è ammessa la partecipazione per procura speciale notarile solo se conferita ad un avvocato ex art. 571 c.p.c.;

**se società o persona giuridica**, certificato del registro delle imprese (o del registro delle persone giuridiche) attestante la vigenza dell'ente ed i poteri di rappresentanza, nonché fotocopia di un documento di identità del o dei rappresentanti legali;

**in caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare**, la riserva di nomina dovrà effettuata nell'istanza di partecipazione alla vendita,

**se si tratta di cittadino di altro Stato**, non facente parte dell'Unione Europea, certificato di cittadinanza ed eventuale permesso di soggiorno in corso di validità.

4

### La vendita

Gli offerenti **personalmente**, si dovranno presentare **nel luogo e all'orario** indicato e si darà corso all'apertura delle buste.

#### 1) in caso di unica offerta:

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà senz'altro ad aggiudicazione all'unico offerente;

- se l'offerta è pari o superiore al 75% del predetto prezzo-base, ma inferiore al predetto prezzo-base d'asta, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente salvo che siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., nel qual caso il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.;

#### 2) in caso di pluralità di offerte:

- 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.

#### 3) 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 verrà assegnato al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c. Il professionista delegato darà avviso agli offerenti, una volta aperte le buste, della istanza di assegnazione se presente.

Le **offerte in aumento dovranno essere non inferiori ad € 1.500,00 (millecinquecento/00)** e l'aggiudicazione sarà a favore del **miglior offerente**; allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

## Avv. Francesca Frojo

Via Giovanni Marradi, 1 – 20123 Milano

Tel. 3206283301

e-mail: [francesca.frojo@studiolegalefrojo.it](mailto:francesca.frojo@studiolegalefrojo.it)

pec: francesca.frojo@milano.pecavvocati.it

**Il versamento delle somme**

**entro centoventi giorni**, decorrenti dall'aggiudicazione, dovrà essere **versato il prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, nonché le spese di trasferimento**, indicativamente pari al 10% del prezzo di aggiudicazione e che saranno successivamente precise, dopo l'esatta quantificazione, oltre alla quota del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, come previsto dall'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227, ammontante per l'odierna vendita ad euro 697,84, da intendersi comprensiva degli accessori di legge. 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

**Si informa che**

-al presente avviso viene data pubblicità, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte su:

- Portale delle Vendite Pubbliche: [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it);
- Corriere della Sera edizione Lombardia e su Leggo Milano;
- [www.trovoaste.it](http://www.trovoaste.it) e [www.legalmente.it](http://www.legalmente.it).

- l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 63 comma 2 delle leggi di attuazione del cod. civ., subentrerà nei diritti e doveri del condomino e sarà pertanto obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.

- gli immobili sono gravati da formalità pregiudizievoli, delle quali sarà ordinata la cancellazione a spese della procedura, con il decreto di trasferimento.

- ai sensi dell'art. 586 c.p.c., il decreto di trasferimento conterrà altresì l'ingiunzione al debitore di rilasciare l'immobile venduto, libero, da persone e cose, nel caso in cui questo non sia già libero o precedentemente liberato.

- la descrizione dei beni, la loro valutazione e per ogni altra utile informazione si rinvia alla perizia depositata in atti della procedura, da intendersi qui integralmente richiamata.

- che il professionista delegato, nominato anche custode giudiziario è disponibile a far visitare l'immobile, previo appuntamento da richiedere via e mail all'indirizzo [francesca.frojo@studiolegalefrojo.it](mailto:francesca.frojo@studiolegalefrojo.it), oppure tramite il portale delle vendite pubbliche accedendo dal sito: <https://venditepubbliche.giustizia.it/pvp/it/homepage.page> e inserendo i dati della procedura.

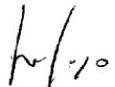
**Avv. Francesca Frojo**

Custode giudiziario e Professionista delegato alla vendita  
Tribunale di Milano - Dott. Giacomo Puricelli- Proc. Esec. RG 1160/2015

Si allega, per comodità, un modello di dichiarazione di offerta di acquisto per vendita senza incanto.

Milano, 29 maggio 2019

Avv. Francesca Frojo



6

**Avv. Francesca Frojo**

Via Giovanni Marradi, 1 – 20123 Milano

Tel. 3206283301

e-mail: [francesca.frojo@studiolegalefrojo.it](mailto:francesca.frojo@studiolegalefrojo.it)

pec: francesca.frojo@mila.no.pecavvocati.it

**Avv. Francesca Frojo**

Custode giudiziario e Professionista delegato alla vendita  
Tribunale di Milano - Dott. Giacomo Puricelli- Proc. Esec. RG 1160/2015

**TRIBUNALE DI MILANO**

**SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARI**

marca da  
bollo Euro  
16,00

DICHIARAZIONE DI OFFERTA DI ACQUISTO (senza incanto)

Procedura n. 1160/2015

Immobile sito in CESANO BOSCONI (MI), VIA F. PETRARCA N. 14

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione

7

Il sottoscritto \_\_\_\_\_

C.F. \_\_\_\_\_

Nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_

residente in \_\_\_\_\_

Regime patrimoniale \_\_\_\_\_

(indicare se celibe, nubile, in comunione o separazione dei beni)

PREMESSO

Che la S.V. ha disposto la vendita senza incanto dei beni pignorati per il giorno \_\_\_\_\_

OFFRE

Per l'acquisto del LOTTO unico, la somma di € \_\_\_\_\_ (cifra e lettere)

che corrisponderà nei termini e nei modi stabiliti dall'ordinanza di vendita.

A tal fine deposita i seguenti importi:

€ \_\_\_\_\_ per cauzione, con assegno bancario circolare n.  
\_\_\_\_\_ della Banca \_\_\_\_\_

Corrispondenti al 10% della somma offerta.

Luogo e data, \_\_\_\_\_

(firma)