

**Avv. Francesca Frojo**

Custode giudiziario e Professionista delegato alla vendita  
Tribunale di Milano - Dott.ssa Simonetta Scirpo- Proc. Esec. RG 982/2017

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**SEZ. ESEC. IMM. – G.E. DOTT.SSA SIMONETTA SCIRPO**  
**PROCEDURA ESECUTIVA RGE 982/2017**

**L'Avv. Francesca Frojo**

vista l'ordinanza di delega del G.E. del 18 giugno 2019

**AVVISA**  
che si terrà la

**1° VENDITA SENZA INCANTO**

in data

**20 novembre 2019 alle ore 17.00**

del seguente bene immobile costituito da un lotto unico

**PIENA PROPRIETÀ**  
**IN COMUNE DI CASSANO D'ADDA (MI) - FRAZIONE GROPPELLO D'ADDA**  
**via Cardinal Ferrari, n. 4 scala E**  
**appartamento al piano terra,**  
**composto da soggiorno/cucina, disimpegno, camera, bagno,**  
**porticato con annessi piccola area a giardino di pertinenza**  
**ed il vano di cantina al piano seminterrato**

Coerenze dell'appartamento procedendo in senso orario:

cortile comune su due lati, giardino appartamento di terzi, vano scala comune da cui si accede all'appartamento, appartamento di terzi.

Coerenze della cantina procedendo in senso orario:

disimpegno comune da cui si accede alla cantina, cantina di terzi, terrapieno, cantina di terzi;

Il tutto risulta censito al Catasto dei fabbricati N.C.E.U. di detto Comune: **foglio 3, mappale 373, subalterno 40, Via Cardinal Ferrari snc, piano T-S1, categoria A/3, classe 7, vani 3, superficie catastale 54 mq, totale aree escluse aree scoperte 50 mq, rendita catastale euro 216,91**

salvo errori e come in fatto.

Immobile edificato in epoca successiva al 1.9.1967

L'immobile è occupato senza titolo opponibile alla procedura. (la liberazione avverrà a spese e oneri della procedura e verrà consegnato libero all'aggiudicatario).

**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](mailto:francesca.frojo@milano.pecavvocati.it)

La descrizione dell'immobile è resa nella **perizia di stima** redatta dal CTU, Arch. Stefania Lucchini, allegata in atti della procedura. Nella perizia è rilevato un errore materiale a pagina 3, ed infatti la frase "Occupata da persona fisica con titolo opponibile alla procedura" deve intendersi "Occupata da persona fisica **senza** titolo opponibile alla procedura".

Il perito ha rilevato nella relazione le seguenti difformità:

*"Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale*

*4.2.1. Conformità urbanistico edilizia: non riscontrata*

*Dal confronto con il rilievo dello stato dei luoghi con la planimetria di stato di progetto (rif. VAR. 2007) si segnala: UNITA' IMMOBILIARE: - difformità nelle quote rilevate - difformità nella distribuzione/consistenza dei locali - in particolare si segnala che la tavola di autorizzazione, dalla lettura della rappresentazione grafica, parrebbe prevedere un piccolo abbassamento al ingresso (controsoffitto) attualmente non realizzato in loco; nella tavola di progetto non è segnalato il taglio di sezione al fine di verificare la presenza dello stesso. - presente predisposizione all'allacciamento del foro della cucina a gas. Si segnala: - altezza rilevata in loco cm 271c. ; nella tavola di progetto non è segnalato il taglio di sezione al fine di verificare l' altezza di progetto. CANTINA: Dal confronto con il rilievo dello stato dei luoghi con la planimetria PDC 2005 si segnala: - difformità nelle quote rilevate - difformità nella distribuzione/consistenza dei locali Si segnala: - altezza rilevata in loco cm 261c. ; nella tavola di progetto non è segnalato il taglio di sezione al fine di verificare l' altezza di progetto. Regolarizzazione : Accertamento di conformità a mezzo di adeguato titolo abilitativo Costo oblazione: € 1.000,00 (salvo conguaglio alla presentazione della pratica) Costo professionista: € 1.500.00 Totali costi oneri/professionali € 2.500,00 circa Nota perito= solo alla presentazione della pratica il tecnico provvederà a dar corso all' istruttoria per la verifica dell' accertamento di conformità. Nota perito= si segnala che per l' accertamento di conformità in riferimento all'unità immobiliare e relativi accessori andranno considerati/accertati tutti i punti sopra segnalati, nel rispetto della doppia conformità. Nota perito: si precisa che, al fine di un chiaro trasferimento dell'immobile essendo lo stesso oggetto di numerose problematiche come in narrativa segnalato, tutte le questioni sopra evidenziate dovranno essere preventivamente riscontrate con il funzionario tecnico comunale al fine di predisporre dopo l' aggiudicazione una consapevole regolarizzazione tecnico/amministrativa (tutta la documentazione tecnico amministrativa /catastale/notarile è allegata alla relazione e considerata parte integrante). Si segnala che le regolarizzazioni da attuarsi (o ripristini) potrebbero eventualmente comportare una diversa destinazione/distribuzione/dimensione dei locali determinando così variazioni essenziali ai locali valutabili dall' amministrazione comunale solo alla presentazione del progetto di sanatoria. (spese tutte nulla escluso già comprese nel prezzo di cessione, comprensivi di eventuali oneri/costi di costruzione, esborsi vari, da determinarsi alla presentazione della pratica ) Per le difformità che possono interessare parti comuni è consigliabile un regolarizzazione di tipo condominiale ( spese già considerate nella proposta di cessione) A seguito di regolarizzazione dovrà essere verificato l' eventuale aggiornamento del certificato di agibilità. Riferito limitatamente a corpo unico. 4.2.2. Conformità catastale: non riscontrata*

*Premessa: si segnala che la scheda di costituzione del 13.11.2007 presente in banca dati è stata soppressa dalla scrivente in quanto rappresentava un errore: ovvero, le aree esterne di proprietà esclusiva (giardinetti) sono state indentificate con il sub. 41 anziché il corretto subalterno 40. A tal proposito la scrivente ha segnalato la difformità al notaio rogante il quale con attestazione scritta (mail allegata) ha confermato la validità dell'atto. ( le sue coerenze descritte sono state correttamente individuate). Corretto risulta anche l'elaborato planimetrico presente in banca dati del 19.03.2009 MI0229475. Nota: Nota perito= si segnala che l'aggiornamento planimetrico ha variato solo ed esclusivamente l'indicazione del corretto sub. 41 dei giardinetti di proprietà, nulla altro è stato aggiornato pertanto qui di seguito vengono segnalate le difformità riscontrate. Dall'atto di compravendita nonché dall'elaborato planimetrico si evincono i BCNC Unità Immobiliare: scheda catastale presentata il 10.05.2019 registrata all'UTE di Milano SCHEDA DI VARIAZIONE MI 0156116 Dal confronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale si segnala: UNITÀ IMMOBILIARE : - difformità nelle quote rilevate - difformità nella distribuzione/consistenza dei locali - in particolare si segnala che correttamente sulla scheda non è rappresentato la porzione di ingresso come indicato invece nella tavola architettonica di progetto, (ove si parrebbe prevedere un piccolo abbassamento all'ingresso (controsoffitto); - sulla scheda non è indicato il lato della parete cottura Si segnala: - altezza rilevata in loco cm 271c. ; sulla scheda si segnala l'altezza di cm 270 - da verificare se necessario l'aggiornamento delle coerenze VANO DI CANTINA - difformità nelle quote rilevate - difformità nella distribuzione/consistenza dei locali Si segnala: - altezza rilevata in loco cm 261c. ; sulla scheda si segnala l'altezza di cm 260 - da verificare se necessario l'aggiornamento delle coerenze Regolarizzazione: rifacimento della scheda catastale (mediante pratica docfa) a seguito di autorizzazione/regolarizzazione edilizia con eventuale aggiornamento dei dati censuari, (aggiornamento previo accertamento) Costo professionista: € 350,00 Nota perito: la visura è correttamente intestata, sull'estratto di mappa il bene è identificato. Si dovrà aggiornare la visura per l'inserimento del numero civico. Nota= si precisa che le difformità andranno sanate entro 120gg dalla notifica del decreto del decreto di trasferimento. Tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche, compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, difformità, imprecisioni varie ed eventuali anche sopra non segnalate sono state già considerate e valutate nella proposta del valore di cessione. Se necessario, rimangono a carico dell'aggiudicatario ulteriori verifiche tecniche/documentali presso gli uffici competenti; le superfici segnalate sono da considerarsi indicative e non definitive; si precisa che gli allegati sono da ritenersi parte integrante della presente relazione".*

**IL PREZZO BASE È DI € 75.500,00 (settantacinquemilacinquecento/00/00)**  
**L'OFFERTA MINIMA È DI € 56.625,00 (cinquantaseimilaseicentoventicinque/00)**

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

**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](mailto:francesca.frojo@milano.pecavvocati.it)

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 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 **20 novembre 2019 alle ore 17.00** presso lo studio del Professionista delegato, Avv. Francesca Frojo, in **Milano, Via Giovanni Marradi, 1**, avrà luogo la **vendita senza incanto** dell'immobile pignorato

### **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, Via Giovanni Marradi, 1**, il giorno **19 novembre 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. Proc. Esec. Imm. N. 982/2017 RGE - Avv. Francesca Frojo**, che dovrà essere **inserito nella busta chiusa** contenente l'offerta.

Tale cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto all'acquisto o di mancato versato del residuo prezzo.

**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](mailto:francesca.frojo@milano.pecavvocati.it)

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 di comunione dei beni, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale sarà necessario che il coniuge partecipi 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**, ai sensi dell'art. 583 c.p.c., la riserva di nomina dovrà essere 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.

### **La vendita**

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

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

- 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: 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.

Le offerte in aumento dovranno essere non inferiori ad € 1.300,00 (milletrecento/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.

### **Il versamento delle somme**

**entro 120 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 precisate, dopo l'esatta quantificazione oltre a 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 comprensivi 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.

\*\*\*\*\*

### **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;
  - sul Corriere della Sera edizione Lombardia e su Leggo Milano;
  - sui seguenti siti internet: [internetwww.trovoaste.it](http://internetwww.trovoaste.it) e [www.legalmente.it](http://www.legalmente.it);
- che 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.**

**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](mailto:francesca.frojo@milano.pecavvocati.it)

**Avv. Francesca Frojo**

Custode giudiziario e Professionista delegato alla vendita  
Tribunale di Milano - Dott.ssa Simonetta Scirpo- Proc. Esec. RG 982/2017

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

- che, 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.

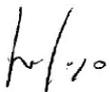
- che la descrizione dei beni, la loro valutazione e per ogni altra utile informazione si rinvia alla **perizia** depositata in atti della procedura, **da intendersi qui integralmente richiamata.**

- che il custode giudiziario è disponibile a rendere informazioni e a far visitare l'immobile previo appuntamento da richiedere a Sivag immobiliare Tel 02/26952007 dalle 14:00 alle 17:30, mail immobiliare@sivag.com, sito www.sivag.com

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

Milano, 30 luglio 2019

Avv. Francesca Frojo



7

**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.ssa Simonetta Scirpo- Proc. Esec. RG 982/2017

marca da  
bollo Euro  
16,00

# TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE

## ESECUZIONE IMMOBILIARI

DICHIARAZIONE DI OFFERTA DI ACQUISTO (senza incanto)

Procedura n. 982/2017

Immobile sito in CASSANO D'ADDA (MI) - FRAZIONE GROPPELLO D'ADDA

Via Cardinal Ferrari, n. 4 scala E

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione

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

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

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

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

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

(indicare se celibe, nubile, sposato in regime di 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)

**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