

**Avv. Francesca Frojo**

Custode giudiziario e Professionista delegato alla vendita  
Tribunale di Milano - Dott. Caterina Trentini- Proc. Esec. RG 872/2014

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**SEZ. ESEC. IMM. – DOTT. CATERINA TRENTINI**  
**PROCEDURA ESECUTIVA RGE 872/2014**

**L'Avv. Francesca Frojo**  
vista l'ordinanza di delega del G.E. del 18/07/2019

**AVVISA**  
che si terrà la

**1° VENDITA SENZA INCANTO**

in data  
**18 dicembre 2019 alle ore 14.30**

del seguente bene immobile

**PIENA PROPRIETÀ**  
**IN COMUNE DI MILANO, VIA ERMENEGILDO CANTONI N. 5**  
**edificio industriale con uffici,**  
**composto da due piani fuori terra, con annessi cortile e tettoia**

Confini in corpo - da nord in senso orario: via Cantoni, proprietà ai mappali 231, 229, 222.

Il tutto censito al Catasto dei fabbricati N.C.E.U. di detto Comune: edificio industriale: foglio 61, particella 226 – 227 – 228 graffati, subalterno 701, Via Ermenegildo Cantoni n. 5 - piano: T -1 - zona censuaria 2, categoria D/7, rendita € 13.686,11, cortile: foglio 61, mappale 227 di ha 00.02.00, ente urbano.  
salvo errori e come in fatto.

L'immobile è stato edificato in epoca precedente al 1.9.1967

L'immobile è libero.

La descrizione dell'immobile è resa nella **perizia di stima** redatta dal CTU, geom. Sara Dragone, allegata in atti della procedura.

Il perito ha rilevato nella relazione le seguenti difformità: *“La planimetria catastale presentata nell'anno 1997, a seguito di Domanda di Condono Edilizio – e ad esso coerente, risulta complessivamente (ma non precisamente) rappresentare il bene come rilevato in sede di sopralluogo; dopo aver presentato la pratica comunale di sanatoria, come dettagliato nel capitolo dedicato alla regolarità edilizia ed urbanistica, occorrerà presentare planimetria catastale aggiornata. Si avvisa*

**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

*l'Aggiudicatario che per tale incombenza dovrà essere incaricato tecnico abilitato, e si indica un costo di circa 1.500,00 Euro comprensivo di diritti catastali ed oneri fiscali alcune parti del fabbricato risultano aver subito incendio e diverse zone risultano inagibili, in quanto vi sono presenti macerie che non consentono di verificare la percorribilità della soletta di pavimento, nonché segni/fenomeni di caduta dei controsoffitti, con relativa preoccupazione circa la "tenuta" della copertura. Si segnala che si renderà necessario provvedere allo sgombero di notevoli quantità di macerie/masserizie e residui delle attività svolte, nonché rimozione di soppalchi (qualora non venissero sanati), con la relativa verifica circa le modalità di smaltimento. Allo stato non è possibile valutare se sia occorrente prevedere una bonifica del terreno, ma è evidente la necessità di smaltimento delle lastre in ondolato di cemento/amianto in evidente cattivo stato di conservazione, presenti in alcune parti della copertura presso l'Ufficio CONDONO del Comune di Milano, relativamente alle 2 pratiche citate nel Rogito, verificando che la Domanda n. 86740 del 29 marzo 1995 riguarda l'immobile oggetto della Procedura (mentre l'altra pratica citata riguarda immobile a confine) ed in particolare la realizzazione di una soletta al 1° piano e modifiche interne ed esterne. Per essa sono state rilasciate la Concessione in Sanatoria e la Certificazione di Abitabilità/Agibilità al n. 17588 del 27 agosto 1998. Dalle ricerche condotte sul sito del Comune di Milano risultano presentati negli anni 2007 – 2010 due progetti, poi annullati. Le planimetrie di Condono Edilizio risultano complessivamente - ma non precisamente – rappresentare il bene come rilevato in sede di sopralluogo. Al proposito si rileva che lo "stato di fatto" dichiarato in quella sede deve essere a suo tempo stato desunto dall'esame delle pratiche edilizie antecedenti. Si avvisa l'Aggiudicatario che dovrà procedere ad incaricare Tecnico abilitato, affinché provveda a verificare le discrepanze, confrontando lo stato di fatto dell'immobile con quanto dichiarato alle tavole grafiche di Condono; esse dovranno essere regolarizzate con la presentazione di nuova pratica di Sanatoria o rimessa in pristino. Per l'incombenza relativa alle semplici modifiche interne ed esterne si indica il costo della prestazione professionale per circa € 1.500,00 comprensivo di oneri fiscali + un'oblazione da versare al Comune - prevedibile da € 516 a 5.164 secondo il D.P.R. 380 / 2001 (data l'estensione dell'immobile, si considera l'importo massimo). · Il Tecnico dovrà inoltre discutere con il Comune le modalità di regolarizzazione della tettoia presente nel cortile (indicata come esistente nelle tavole di Condono) e di cui oggi permane la sola struttura metallica – nonché dei vari soppalchi presenti nell'edificio (non dichiarati nelle tavole di Condono e nella relativa denuncia catastale), alcuni dei quali in evidente cattiva condizione. Inoltre occorrerà affidare incarico a Tecnico strutturista per la verifica delle parti dell'immobile con ogni evidenza degradate e per le eventuali modifiche strutturali che venissero individuate Al momento dette operazioni non risultano preventivabili. · Occorrerà anche incaricare ditta certificata per procedere alla rimozione e smaltimento delle lastre in cemento amianto della copertura, previa presentazione delle relative pratiche. Operazione al momento non preventivabile.*

*· Come già osservato, si precisa che allo stato non è possibile valutare se sia occorrente prevedere una bonifica del terreno Si anticipa all'Aggiudicatario che, per valutare le eventuali possibilità di trasformazioni "consistenti" dell'immobile e/o cambi di destinazione d'uso, occorrerà incaricare un Tecnico che, sulla base delle disposizioni urbanistiche vigenti al momento e delle esigenze espresse, potrà assumere le occorrenti informazioni e redigere una soluzione da discutere presso l'Ufficio*

**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. Caterina Trentini- Proc. Esec. RG 872/2014

*Tecnico Comunale. Dette eventualità dovranno tener conto anche della presenza della cabina Enel e delle informazioni al proposito qui fornite il fabbricato si presenta in pessimo stato di conservazione e manutenzione, con parti crollate (grande tettoia nel cortile) e parti pericolanti o comunque necessitanti di verifica statica. Necessita inoltre di sgombero di macerie e masserizie, soppalchi non autorizzati (se non verranno sanati) nonché automezzi ivi parcheggiati/depositati”.*

**A proposito dell'eventuale smaltimento delle lastre in ondulato di cemento/amianto in evidente cattivo stato di conservazione, presenti in alcune parti della copertura ed all'eventuale bonifica del terreno** si riferisce quando comunicato dal competente Ufficio Ats Milano, Città Metropolitana:

3

**Oggetto: presenza di un edificio con copertura in presumibile cemento  
Amianto sito in Via Ermenegildo Cantoni, 5 – Milano.**

In riferimento all'oggetto e a seguito di Vostra nota pervenuta a questa ATS il 4/07/2019 con Prot. 107167/19, si comunica che i termini indicati nella precedente lettera ATS del 3/07/2019 Prot. 106450/19 sono da ritenersi nulli sino ad emissione del Decreto di trasferimento da parte del Giudice dell'esecuzione.

Individuata la proprietà e acquisito nominativo e recapito della stessa, questo Servizio provvederà all'inoltro di nuova comunicazione all'interessato relativamente all'oggetto con scadenza giorni trenta dalla data di ricevimento, affinché siano posti in atto gli adempimenti previsti dalla vigente normativa in materia amianto.

Per ciò che riguarda le agevolazioni regionali previste dalle vigenti normative, si consiglia di consultare per informazioni il sito <http://bandoamianto.it/>

**IL PREZZO BASE È DI EURO 630.000,00**

**(seicentotrentamila/00)**

**L'OFFERTA MINIMA E' DI EURO 472.500,00**

**(quattrocentosettantaduemilacinquecento/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

**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

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 **18 dicembre 2019 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

### **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 **17 dicembre 2019 dalle ore 11.30 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. 872/2014 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.

**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)

L'offerente deve presentare dichiarazione contenente l'indicazione del **prezzo**, del **tempo di pagamento**, non superiore a giorni 60 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**, 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.

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:

**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)



- 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 € 5.000,00 (cinquemila/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 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 1.046,76 oppure 1.395,68 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.

\*\*\*\*\*

**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.net](http://www.legalmente.net);

- 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.

**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. Caterina Trentini- Proc. Esec. RG 872/2014

- 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.

- 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.



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

Milano, 4 settembre 2019

Avv. Francesca Frojo

**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. Caterina Trentini- Proc. Esec. RG 872/2014

**TRIBUNALE DI MILANO**

**SEZIONE TERZA CIVILE**

marca da  
bollo Euro  
16,00

DICHIARAZIONE DI OFFERTA DI ACQUISTO (senza incanto)

N. R.G. 872/2014

Immobile sito in MILANO, VIA ERMENEGILDO CANTONI N. 5

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione

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)

8

**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