

**Avv. Francesca Frojo**

Custode giudiziario e Professionista delegato alla vendita  
Tribunale di Milano - Dott. Giacomo Puricelli - Proc. Esec. RG 1710/2019

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**SEZ. ESEC. IMM. – DOTT. GIACOMO PURICELLI**  
**PROCEDURA ESECUTIVA RGE 1710/2019**  
**L'Avv. Francesca Frojo**  
vista l'ordinanza di delega del G.E. del 15/02/2022

**AVVISA**  
che si terrà la

1

**1° VENDITA SENZA INCANTO**

in data

**28 settembre 2022 alle ore 16.30**

del seguente bene immobile

**PIENA PROPRIETÀ**  
**IN OPERA (MI), VIA GIUSEPPE MAZZINI, 18**  
**appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo,**  
**composto da tre locali e servizi,**  
**con annesso box ad uso autorimessa al piano seminterrato**

Confini da nord est per l'appartamento: altro appartamento di terzi, vano scala comune, spazio sul cortile comune su tre lati

Confini da nord est per il box: altro box proprietà di terzi, cortile comune su tre lati.

Il tutto censito al Catasto dei fabbricati N.C.E.U. di detto Comune: appartamento: **foglio 6, particella 214, subalterno 5**, Via Giuseppe Mazzini n. 18, piano 2, categoria A/3, classe 3, 5 vani, superficie catastale totale 107 mq. superficie catastale totale escluse aree scoperte 104 mq., rendita catastale euro 400,25, box: **foglio 6, particella 214, subalterno 7**, Via Giuseppe Mazzini n. 18, piano S1, categoria C/6, classe 4, 26 mq, superficie catastale 26 mq., rendita euro 84,60, salvo errori e come in fatto.

L'immobile è stato edificato in epoca successiva al 1.9.1967

L'immobile è libero.

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

**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. Giacomo Puricelli - Proc. Esec. RG 1710/2019

Il perito ha rilevato nella relazione le seguenti difformità: *“Con riferimento alle tavole di progetto allegata al titolo edilizio si evidenzia che, secondo una prassi corrente al tempo, nei grafici inerenti alle piante del fabbricato, le planimetrie interne furono rappresentate solo per metà, lasciando intendere che l'altra metà dovesse essere ricavata per simmetria rispetto a quella rappresentata.*

*Pertanto, ai fini della valutazione di conformità dei tavolati interni dell'unità staggita sita al piano secondo, sarà considerata la proiezione speculare del piano tipo rappresentato nel titolo edilizio.*

*Per la valutazione di conformità dell'unità sita al piano seminterrato, invece, sarà considerata la proiezione speculare del piano seminterrato rappresentato nel titolo edilizio.*

*Con riferimento all'appartamento al piano secondo, dal raffronto dello stato di fatto con i grafici allegati al titolo edilizio si rilevano le seguenti criticità:*

- 1. difforme disposizione di tavolati interni;*
- 2. difforme esecuzione delle aperture esterne;*
- 3. l'ampiezza della porta del bagno è inferiore allo standard normativo, ai sensi del punto 4.1.1 e punto 8.1.1 del DM 236 del 1989;*
- 4. formazione di ambiente soggiorno con rapporti aereo illuminanti insufficienti;*

*Con riferimento all'autorimessa al piano seminterrato, dal raffronto dello stato di fatto con i grafici allegati al titolo edilizio si rilevano le seguenti criticità:*

- 5. difforme disposizione di tavolati interni con accorpamento di due ambienti*

*A parere dello scrivente e salvo differenti interpretazioni dei tecnici comunali preposti, è possibile inquadrare le difformità elencate come segue.*

*Le criticità di cui al punto 1, per quanto non in contrasto con le norme igieniche e con le indicazioni del Regolamento Edilizio vigente, possono essere ritenute di natura secondaria e pertanto sanabili mediante una pratica di CILA a sanatoria, di cui all'articolo 6, comma 7 del d.P.R. n. 380/2001, con il pagamento della sanzione di € 1.000,00.*

*Le criticità di cui al punto 2, verosimilmente ascrivibili a piccole variazioni in corso d'opera che non furono oggetto di nuovo titolo edilizio di variante, ma che riguardano l'intero fabbricato, possono essere ritenute come varianti non essenziali, ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/2001, sanabili mediante una SCIA a sanatoria, con il pagamento della sanzione pecuniaria di € 516,00.*

*La criticità di cui al punto 3 è stata determinata dall'entrata in vigore di una norma successivamente all'epoca di costruzione del fabbricato. Tuttavia, nel caso di esecuzione di lavori di ristrutturazione, tale criticità dovrà essere eliminata con intervento di adeguamento.*

*La criticità di cui al punto 4, essendo in violazione delle vigenti norme igieniche e delle prescrizioni del Regolamento Edilizio Comunale, dovrà essere eliminata con idonei interventi di adeguamento delle superfici dei locali in funzione delle aperture disponibili.*

*In fine, le criticità di cui al punto 5, per quanto non in contrasto con le norme di settore vigenti e con le indicazioni del Regolamento Edilizio vigente, possono essere ritenute di natura secondaria e pertanto sanabili mediante una pratica di CILA a sanatoria, di cui all'articolo 6, comma 7 del d.P.R. n. 380/2001, con il pagamento della sanzione di € 1.000,00.*

**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)

Pubblicazione ufficiale – è **vietata** qualsiasi ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale -

**Avv. Francesca Frojo**

Custode giudiziario e Professionista delegato alla vendita  
Tribunale di Milano - Dott. Giacomo Puricelli - Proc. Esec. RG 1710/2019

*In conclusione, al fine di tutelare il futuro acquirente, nella determinazione del prezzo di vendita del Lotto in oggetto, si è tenuto conto, oltre che dei costi delle possibili sanatorie, anche dei costi derivanti da tutti gli adeguamenti necessari per l'eliminazione delle difformità non sanabili. La scheda catastale dell'appartamento non è conforme allo stato di fatto per difforme rappresentazione di alcuni tavolati e riporta anche in maniera errata l'orientamento con l'indicazione del Nord. Sarà necessario depositare una nuova scheda aggiornata, in cui saranno integrate anche le modifiche derivanti dagli adeguamenti necessari e sarà riportato l'orientamento corretto.*

*Anche la scheda castale dell'autorimessa non è conforme allo stato di fatto, per l'omessa rappresentazione di una finestra.*

3

**IL PREZZO BASE È DI EURO 200.000,00 (duecentomila/00)**  
**L'OFFERTA MINIMA E' DI EURO 150.000,00 (centocinquantamila/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 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**

**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)

Pubblicazione ufficiale – è **vietata** qualsiasi ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale -

**Avv. Francesca Frojo**

Custode giudiziario e Professionista delegato alla vendita  
Tribunale di Milano - Dott. Giacomo Puricelli - Proc. Esec. RG 1710/2019

Il giorno **28 settembre 2022 alle ore 16.30** 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 **27 settembre 2022 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:

TRIBUNALE DI MILANO  
rge 1710/19 Opera via Mazzini 18

, 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** 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

**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)

Pubblicazione ufficiale – è **vietata** qualsiasi ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale -

### **Avv. Francesca Frojo**

Custode giudiziario e Professionista delegato alla vendita  
Tribunale di Milano - Dott. Giacomo Puricelli - Proc. Esec. RG 1710/2019

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.

5

### **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 € 4.000,00 (quattromila/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

**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)

Pubblicazione ufficiale – è **vietata** qualsiasi ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale -

**Avv. Francesca Frojo**

Custode giudiziario e Professionista delegato alla vendita  
Tribunale di Milano - Dott. Giacomo Puricelli - Proc. Esec. RG 1710/2019

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 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.

\*\*\*\*\*

6

**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);  
- pubblicazione su Corriere della Sera edizione Lombardia e su Leggo Milano e sui seguenti siti internet [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.

**DICHIARAZIONE DELL'AGGIUDICATARIO**

l'aggiudicatario dovrà pronunziarsi in merito all'attuazione dell'ordine di liberazione o del provvedimento di cui all'articolo 586, secondo comma c.p.c. ovvero se intende richiederne

**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)

Pubblicazione ufficiale – è **vietata** qualsiasi ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale -

**Avv. Francesca Frojo**

Custode giudiziario e Professionista delegato alla vendita  
Tribunale di Milano - Dott. Giacomo Puricelli - Proc. Esec. RG 1710/2019

l'attuazione a spese e cura della procedura o rinunciarvi, la volontà dovrà essere manifestata per iscritto al professionista delegato via per all'indirizzo [francesca.frojo@milano.pecavvocati.it](mailto:francesca.frojo@milano.pecavvocati.it) entro la data di versamento del saldo prezzo.

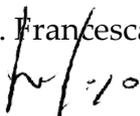
Si allega, per comodità, un modello di dichiarazione di offerta di acquisto per vendita senza incanto.

**Si informa che sia le visite all'immobile, sia la gara in presenza si svolgeranno nel rispetto delle prescrizioni di distanziamento personale e di precauzioni sanitarie previste dalle normative vigenti a quel momento e che verranno comunicate**

7

Milano, 22 giugno 2022

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)

Pubblicazione ufficiale – è **vietata** qualsiasi ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale -

**Avv. Francesca Frojo**

Custode giudiziario e Professionista delegato alla vendita  
Tribunale di Milano - Dott. Giacomo Puricelli - Proc. Esec. RG 1710/2019

marca da  
bollo Euro  
16,00

**TRIBUNALE DI MILANO      SEZIONE TERZA CIVILE**

DICHIARAZIONE DI OFFERTA DI ACQUISTO (senza incanto)

N. R.G. 1710/2019

Immobile sito in OPERA (MI), VIA GIUSEPPE MAZZINI, 18

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)

\_\_\_\_\_

**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)