

**Avv. Francesca Frojo**

Custode giudiziario e Professionista delegato alla vendita  
Tribunale di Milano - Dott. Giacomo Puricelli- Proc. Esec. RG 900/2016

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**SEZ. ESEC. IMM. – G.E. DOTT. GIACOMO PURICELLI**  
**PROCEDURA ESECUTIVA RGE 900/2016**

**L'Avv. Francesca Frojo**

vista l'ordinanza di delega del G.E. del 5 febbraio 2019

**AVVISA**  
che si terrà la

**2° VENDITA SENZA INCANTO**

in data

**9 ottobre 2019 alle ore 14.30**

del seguente bene immobile

**PIENA PROPRIETÀ**

**IN COMUNE DI CASSANO D'ADDA (MI), VIA GALILEO GALILEI, 23**  
**appartamento al piano secondo composto di due locali più servizi,**  
**con relativo vano di cantina al piano cantinato e un vano di solaio nel sottotetto**

Coerenze

dell'appartamento: a nord e a sud con parti condominiali, ad est con il mappale 979, ad ovest in parte con parti condominiali e in parte con proprietà di terzi;

della cantina: a nord, a sud e ovest con parti condominiali, ad est con proprietà di terzi;

del solaio: a nord e a sud con parti condominiali, ad est con proprietà di terzi.

Il tutto censito al Catasto dei fabbricati N.C.E.U. di detto Comune: **foglio 21, particella 228, subalterno 6**, via Galileo Galilei 23, piano 2-3-S1, scala U, categoria A/3, classe 4, vani 4, rendita catastale euro 177,66, salvo errori e come in fatto.

L'immobile è stato edificato in epoca successiva al 1.9.1967

L'immobile è occupato dagli esecutati, senza titolo opponibile alla procedura e pertanto verrà consegnato libero all'aggiudicatario.

La descrizione dell'immobile è resa nella **perizia di stima** redatta dal CTU, Dott. Arch. Nunzia Cacciola, 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)

*“Il Ctu ha segnalato le seguenti difformità: In sede di sopralluogo, rispetto all’ultima planimetria catastale in atti del 17/07/1962, si rilevano difformità relative all’assetto distributivo interno. Modifiche: Dalle indagini esperite presso l’Ufficio Tecnico Comunale, è risultato che per le suddette modifiche, non è stato presentato nessun progetto. Le opere realizzate senza permessi, consistono nell’ampliamento di circa un metro del soggiorno verso la camera, inoltre sono stati spostati gli attacchi della cucina nel soggiorno per creare una cameretta. Il potenziale acquirente, dovrà presentare un progetto “a parziale sanatoria”, pagando l’oblazione pari a € 1.000,00, per la violazione dell’art. 6, comma 7, DPR n. 380/2001, affidando ad un tecnico abilitato l’incarico di presentazione al competente Ufficio Tecnico Comunale, contestualmente dovrà presentare all’Ufficio del Territorio anche la variazione catastale dell’unità immobiliare, la cui composizione attuale, non è conforme alla scheda di originaria denuncia del bene. Le spese relative all’eventuale presentazione della pratica edilizia si preventivano indicativamente in: € 1000,00, relativamente all’oblazione da versare al Comune di Cassano d’Adda; - € 900,00 + oneri fiscali, relativamente alla pratica in sanatoria; - € 500,00 + oneri fiscali, oneri fiscali per la variazione catastale DOCFA. Totale € 2.400,00 circa oltre oneri di legge che, decurtati dal valore del bene, sono da intendersi a carico dell’eventuale aggiudicatario”*

**IL PREZZO BASE È DI EURO 72.000,00 (settantaduemila/00)**  
**L’OFFERTA MINIMA E’ DI EURO 54.000,00 (cinquantaquattromila/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

**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)

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 **9 ottobre 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 **8 ottobre 2019 dalle ore 12.00 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. 900/2016 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 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

**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)

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.

### **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 € 1.300,00 (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 centoventi giorni**, decorrenti dall'aggiudicazione, dovrà essere **versato il prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, nonché le spese di trasferimento**, indicativamente pari al

**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 900/2016

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 697,84 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.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.

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

Milano, 5 giugno 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. Giacomo Puricelli- Proc. Esec. RG 900/2016

**TRIBUNALE DI MILANO**

**SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARI**

marca da  
bollo Euro  
16,00

DICHIARAZIONE DI OFFERTA DI ACQUISTO (senza incanto)

Procedura n. 900/2016

Immobile sito in Cassano d'Adda (Mi), via Galileo Galilei, 23

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)

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@milano.pecavvocati.it