

**Avv. Francesca Frojo**

Custode giudiziario e Professionista delegato alla vendita

Tribunale di Milano - Dott. Giacomo Puricelli - Proc. Esec. RG 1659/2014

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**SEZ. ESEC. IMM. – DOTT. GIACOMO PURICELLI**  
**PROCEDURA ESECUTIVA RGE 1659/2014**  
**L'Avv. Francesca Frojo**  
vista l'ordinanza di delega del G.E. del 25/01/2022

**AVVISA**  
che si terrà la

**1° VENDITA SENZA INCANTO**  
in data  
**29 GIUGNO 2022 ALLE ORE 16.30**

del seguente bene immobile

**PIENA PROPRIETÀ**  
**IN NERVIANO (MI) -VIA SAN MARTINO 2**  
**porzione di villa bifamiliare con giardino**  
**composta da appartamento ad uso abitazione al piano rialzato,**  
**cantina al piano interrato,**  
**sottotetto non abitabile al piano primo e annesso box al piano cantinato**

Coerenze dell'intero bene pignorato da nord: Via San Martino, mappale 64, foglio 13, mappale 354 e 346 del foglio 13, porzione di fabbricato mappale 63, sub.1 e 4.

Il tutto censito al Catasto dei fabbricati N.C.E.U. di detto Comune: Porzione di bifamiliare, foglio 13, particella 63, subalterno 2, Via San Martino n. 2 piano: T-1-S1, categoria A/7, classe 4, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 171 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 171 mq., rendita catastale euro 668,81, box: foglio 13, particella 63, subalterno 3, Via San Martino n. 2 n. A, piano: S1; categoria C/6, classe 2, consistenza 37 mq, superficie catastale 37 mq, rendita catastale euro 57,33  
salvo errori e come in fatto.

L'immobile è stato edificato in epoca successiva al 1.9.1967

L'immobile è libero.

**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 1659/2014

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

Il perito ha rilevato nella relazione le seguenti difformità/criticità: *“Conformità edilizia. Al sopralluogo l'immobile non risultava conforme agli ultimi titoli edilizi assentiti. Le difformità rinvenute consistono a quanto di seguito dettagliato. Nel locale sottotetto non abitabile, il balcone è difforme nella sagoma da quanto autorizzato nell'ultimo titolo edilizio e presenti due finestre in luogo di una. Si sono rilevate inoltre delle difformità di prospetto per la presenza di canne fumarie suppletive rispetto a quelle indicate nel titolo edilizio. Nel locale cantina, che era in sede di sopralluogo privo di illuminazione e quindi non completamente visibile, lo scrivente ha potuto scattare delle foto con il flash e dalle foto, con tutte le manleve del caso, lo scrivente ha potuto rilevare l'assenza delle murature dei locali centrale termica e della lavanderia e la realizzazione di una finestra in più rispetto a quanto autorizzato nel titolo edilizio. Il locale box si è potuto visionare solo dall'esterno in quanto l'accesso era precluso da alberi, rovi ed essenze ed esternamente non si sono rilevate difformità. L'abitazione al piano rialzato in sede di sopralluogo era completamente occupata da arredi, scatoloni e oggetti e da cellophane e quindi non completamente visibile e rilevabile, quindi, da quanto lo scrivente ha potuto constatare, si sono rilevate delle lievi difformità nelle riseghe dei tavolati dei locali bagno. Le difformità rinvenute, fatte le dovute manleve per quanto non si è potuto completamente visionare, sono sanabili per mezzo di un tecnico abilitato ed il pagamento di una sanzione comunale, il costo a forfait stimato per la pratica di sanatoria inclusa di sanzioni è pari ad euro 8.000,00. I costi di sanatoria non includono i costi murari per la costruzione delle murature dei locali centrale termica e lavanderia o di altre opere di finitura che saranno a carico dell'acquirente in caso di costruzione. Conformità catastale. Successivamente alla sanatoria si dovranno aggiornare le planimetrie catastali con costi stimati in euro 2.000,00. Il bene dovrà essere trasferito in piena proprietà e quindi si dovrà procedere all'aggiornamento dell'intestazione catastale a seguito dell'avvenuto ricongiungimento dell'usufrutto alla nuda proprietà per morte degli usufruttuari, con costi a carico della procedura”*.

**IL PREZZO BASE È DI EURO 315.000,00 (trecentoquindicimila/00)**

**L'OFFERTA MINIMA E' DI EURO 236.250,00 (duecentotrentaseiduecentocinquanta00)**

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).

**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 1659/2014

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.

3

## **MODALITÀ DELLA VENDITA SENZA INCANTO**

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

Il giorno **29 giugno 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 **28 giugno 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  
Rg 1659/2014 Nerviano via San Martino 2

, 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:**

**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 1659/2014

**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:**

- 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

**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 1659/2014

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 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);  
- 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.

**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 1659/2014

- 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.

- 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**

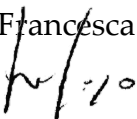
l'aggiudicatario dovrà pronunziarsi in merito all'attuazione dell'ordine di liberazione o del provvedimento di cui all'articolo 586, secondo comma c.p.c. ovvero se intende richiederne l'attuazione a spese e cura della procedura o rinunciarvi, la volontà dovrà essere manifestata per iscritto al professionista 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**

Milano, 19 aprile 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 1659/2014

marca da  
bollo Euro  
16,00

**TRIBUNALE DI MILANO      SEZIONE TERZA CIVILE**

DICHIARAZIONE DI OFFERTA DI ACQUISTO (senza incanto)

N. R.G. 1659/2014

Immobile sito in NERVIANO (MI) -VIA SAN MARTINO 2

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)