

Avv. Francesca Frojo

Custode giudiziario e Professionista delegato alla vendita
Tribunale di Milano - Dott. Giacomo Puricelli - Proc. Esec. RG 1177/2021

TRIBUNALE DI MILANO
SEZ. ESEC. IMM. – DOTT. GIACOMO PURICELLI
PROCEDURA ESECUTIVA RGE 1177/2021
L'Avv. Francesca Frojo
vista l'ordinanza di delega del G.E. del 24 maggio 2022

AVVISA
che si terrà la

1° VENDITA SENZA INCANTO

in data
26 ottobre 2022 alle ore 15.30

del seguente bene immobile

PIENA PROPRIETÀ
IN GREZZAGO (MI), VIA LAZIO, 5
appartamento ai piani primo e secondo composto da
un locale oltre servizi e balcone al piano primo
e tre locali oltre servizi e balcone al piano secondo,
oltre un box al piano seminterrato

Dei locali al piano primo: altra unità immobiliare subalterno 703, prospetto su giardino di proprietà di terzi, altra unità immobiliare subalterno 4, passaggio comune;

Dei locali al piano secondo: altra unità immobiliare subalterno 703, prospetto su giardini di proprietà di terzi per due lati, altra unità immobiliare subalterno 4, passaggio comune

Del box: altro box subalterno 33, terrapieno, altro box subalterno 35, corsello comune subalterno 1.

Il tutto censito al Catasto dei fabbricati N.C.E.U. di detto Comune: **appartamento: foglio 4, particella 65, subalterno 704**, via Lazio 5 piano 1-2, categoria A/2, classe 2 consistenza 4,5 vani superficie catastale totale mq. 88, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 84 m. rendita catastale euro 325,37, **box: foglio 4, particella 65, subalterno 34**, via Lazio s.n. piano S1, categoria C/6, lasse 1, consistenza 17 mq., superficie catastale totale 19 mq., rendita euro 44,78, salvo errore e come in fatto.

L'immobile è stato edificato in epoca successiva al 1.9.1967

Avv. Francesca Frojo
Via Giovanni Marradi, 1 – 20123 Milano
Tel. 3206283301
e-mail: francesca.frojo@studiolegalefrojo.it
pec: 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 1177/2021

L'immobile è libero.

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

Il perito ha rilevato nella relazione le seguenti difformità:

“7.1. Conformità edilizia: CORPO A Appartamento Lo stato di fatto rilevato dell'appartamento, alla data del sopralluogo, risulta: NON CONFORME alla CILA prot. 5077 del 29.07.2016 Le difformità consistono in: a entrambi i piani lieve traslazione nella disposizione dei tavolati divisorii; al piano primo demolizione dell'antibagno; al piano secondo demolizione di due pareti perimetrali nelle due camere, utilizzo del locale di sgombero come camera. Oltre a eventuali altre lievi difformità non rilevabili dalla sottoscritta. Tali difformità corrispondono allo stato di fatto e non allo stato di progetto evidenziato nella pratica edilizia. Le difformità sono regolarizzabili tramite: CILA a sanatoria per la rettifica della posizione dei tavolati interni Costi di regolarizzazione: 2.000,00 oltre a sanzione di 1.000,00 euro, salvo diversa determinazione degli uffici competenti. Opere di ripristino dello stato autorizzato mediante ricostituzione antibagno al piano primo e edificazione delle due pareti perimetrali delle camere al piano secondo Costi di regolarizzazione: compresi tra 2.500 e 3.500 euro A seguito della traslazione dei tavolati divisorii della camera con il bagno, si evidenzia la opportunità di una verifica delle altezze medie ponderali, al fine di erigere le pareti perimetrali delle camere nella posizione corretta. Si veda l'Art. 34 del Regolamento edilizio del Comune di Grezzago.

7.2. Conformità catastale CORPO A Appartamento Lo stato di fatto rilevato dell'appartamento, alla data del sopralluogo, risulta: NON CONFORME alla planimetria catastale Le difformità consistono in: a entrambi i piani lieve traslazione nella disposizione dei tavolati divisorii, oltre a eventuali altre lievi difformità non rilevabili dalla sottoscritta. Le difformità sono regolarizzabili mediante redazione di nuova DOCFA Costi di regolarizzazione: 1.000,00 euro salvo diversa determinazione degli enti competenti”

IL PREZZO BASE È DI EURO 90.000,00 (novantamila/00)

L'OFFERTA MINIMA E' DI EURO 67.500,00 (sessantasettemilacinquecento/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).

Avv. Francesca Frojo

Via Giovanni Marradi, 1 – 20123 Milano
Tel. 3206283301

e-mail: francesca.frojo@studiolegalefrojo.it

pec: 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 1177/2021

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 **26 ottobre 2022 alle ore 15.30** 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 **25 ottobre 2022 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. Esec. Imm. N. 1177/2021 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** 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

Avv. Francesca Frojo

Via Giovanni Marradi, 1 – 20123 Milano

Tel. 3206283301

e-mail: francesca.frojo@studiolegalefrojo.it

pec: francesca.frojo@milano.pecavvocati.it

Avv. Francesca Frojo

Custode giudiziario e Professionista delegato alla vendita
Tribunale di Milano - Dott. Giacomo Puricelli - Proc. Esec. RG 1177/2021

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 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:

Avv. Francesca Frojo

Via Giovanni Marradi, 1 – 20123 Milano
Tel. 3206283301

e-mail: francesca.frojo@studiolegalefrojo.it
pec: 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 1177/2021

- 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 € 1.500,00 (millecinquecento/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 697,84 oppure 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;
- pubblicazione su Corriere della Sera edizione Lombardia e su Leggo Milano e sui seguenti siti internet www.trovoaste.it e 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.

Avv. Francesca Frojo

Via Giovanni Marradi, 1 – 20123 Milano
Tel. 3206283301

e-mail: francesca.frojo@studiolegalefrojo.it
pec: 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 1177/2021

- 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, 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

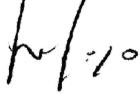
l'aggiudicatario dovrà pronunziarsi in merito all'attuazione dell'ordine di liberazione o del provvedimento di cui all'articolo 586, secondo comma c.p.c. ovvero se intende richiederne l'attuazione a spese e cura della procedura o rinunciarvi, la volontà dovrà essere manifestata per iscritto al professionista delegato via per all'indirizzo francesca.frojo@milano.pecavvocati.it 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, 25 luglio 2022

Avv. Francesca Frojo



Avv. Francesca Frojo

Via Giovanni Marradi, 1 – 20123 Milano
Tel. 3206283301

e-mail: francesca.frojo@studiolegalefrojo.it
pec: 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 1177/2021

marca da
bollo Euro
16,00

TRIBUNALE DI MILANO SEZIONE TERZA CIVILE

DICHIARAZIONE DI OFFERTA DI ACQUISTO (senza incanto)

N. R.G. 1177/2021

Immobile sito in GREZZAGO (MI), VIA LAZIO 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)

Avv. Francesca Frojo

Via Giovanni Marradi, 1 – 20123 Milano
Tel. 3206283301

e-mail: francesca.frojo@studiolegalefrojo.it
pec: francesca.frojo@milano.pecavvocati.it

