

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. Roberto Angelini - Proc. Esec. RG 128/2025

TRIBUNALE DI MILANO
SEZ. ESEC. IMM. – DOTT. ROBERTO ANGELINI
PROCEDURA ESECUTIVA RGE 128/2025
L'Avv. Francesca Frojo
vista l'ordinanza di delega del G.E. del 5 novembre 2025

AVVISA
che si terrà la

3° VENDITA SENZA INCANTO

in data

17 settembre 2026 alle ore 15.30

del seguente bene immobile

PIENA PROPRIETÀ
IN LIMBIATE (MB) VIA BOLZANO, 1
appartamento posto al piano primo
(cui si accede tramite scala di proprietà)
composto da un locale oltre i servizi e soppalco,
con annessa area di giardino pertinenziale.

Coerenze a corpo (come da atto di acquisto):

della scala al piano terra e del giardino di proprietà: proprietà di terzi, cortile comune, mappale 492, mappale 444;

dell'appartamento e della scala al piano primo: cortile comune per due lati, affaccio su giardino, mappale 444.

Il tutto censito al Catasto dei fabbricati N.C.E.U. di detto Comune: **foglio 28 particella 445 subalterno 703**, via Bolzano 1, piano 1 categoria A4, classe 4, consistenza vani 4, superficie catastale totale 83,00 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 81,00 mq., rendita catastale € 227,24.

salvo errori e come in fatto.

L'immobile è stato edificato in epoca precedente al 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. Roberto Angelini - Proc. Esec. RG 128/2025

L'immobile è occupato con titolo opponibile alla procedura esecutiva: Atto registrato presso l'Ufficio UT di Desio il 25/09/2017 al n. 6478 serie 3T, stipulato il 10/09/2017, contratto di locazione 4+4 con decorrenza dal 10/09/2017 al 09/09/2021 **prorogato dal 09/09/2025.** Canone annuo euro 2.640,00. Il conduttore risulta in regola con i pagamenti.

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

Il perito ha rilevato nella relazione le seguenti difformità/criticità:

“Alla data del sopralluogo (12/06/2025) il bene in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente ai tipi grafici allegati alla pratica edilizia n. 232 del 2007 sopra citata, ad esclusione della mancanza al piano terra dell'antibagno e del piano sottotetto che risulta modificato: A seguito della richiesta di agibilità il Comune di Limbiate ha richiesto un'integrazione che risulta essere stata depositata in data 10/02/2024 protocollo n. 4116. La sottoscritta ha richiesto questo documento all'ufficio competente ma non è stato trovato. In merito a quanto ricevuto dallo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Limbiate, la scrivente non ha avuto modo di stabilire con certezza se lo stato di fatto attuale dell'immobile corrisponda allo stato autorizzato. Non essendovene certezza la scrivente, in via cautelativa, consiglia ai futuri aggiudicatari di affidare, ad un tecnico abilitato, l'incarico di verificare al competente Ufficio Tecnico Comunale. A seguito di quanto sopra, l'eventuale futuro aggiudicatario (previa verifica dell'iter burocratico tramite proprio tecnico di fiducia in concerto con i tecnici comunali) potrà provvedere per regolarizzare le difformità (qualora necessari), tramite pratica edilizia a sanatoria. Costi stimati: Cila in Sanatoria: sanzione € 1.000,00 fisse + diritti di segreteria Inserimento porta: € 500,00 (A questi costi dovranno aggiungersi i costi di diritto di segreteria, il compenso del professionista e varie al momento non quantificabili)”.

IL PREZZO BASE È DI EURO 51.200,00 (cinquantunomiladucento/00)
L'OFFERTA MINIMA E' DI EURO 38.400,00 (trentoottomilaquattrocento/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

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. Roberto Angelini - Proc. Esec. RG 128/2025

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 **17 settembre 2026 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 **16 settembre 2026 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 128/2025** 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:

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. Roberto Angelini - Proc. Esec. RG 128/2025

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:

- 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.

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. Roberto Angelini - Proc. Esec. RG 128/2025

Le **offerte in aumento dovranno essere non inferiori ad € 1.000,00 (mille/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 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;
- – quotidiani: La Repubblica – edizione Milano, Corriere della Sera – edizione Lombardia, Vivi Milano;
- siti web: www.entitribunali.it www.immobiliare.it www.aste.immobiliare.it
<https://milano.repubblica.it>, www.trovocasa.corriere.it www.trovoaste.it
www.astalegale.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.

- l'aggiudicatario dovrà fornire le informazioni prescritte dall'art. 22 del D. Lgs. n. 231 del 2007 (c.d. legge antiriciclaggio) con dichiarazione resa ai sensi dell'art. 585, comma 4, c.p.c., utilizzando il modulo pubblicato sul sito del Tribunale, **con avvertenza che, in caso di mancato assolvimento dell'obbligo di rendere tale dichiarazione, il Giudice dell'esecuzione con decreto revocherà l'aggiudicazione dichiarando l'aggiudicatario decaduto e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa.**

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. Roberto Angelini - Proc. Esec. RG 128/2025

- gli immobili sono gravati da formalità pregiudizievoli, delle quali sarà ordinata la cancellazione a spese della procedura, con il decreto di trasferimento.
- 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.

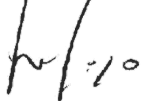
6

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

Coloro che effettueranno le visite dovranno attenersi alle regole di buon comportamento, senza possibilità di toccare le cose, fare fotografie, prolungare la visita senza giustificato motivo e nel rispetto totale degli occupanti.

Milano, 21 maggio 2026

Avv. Francesca Frojo



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. Roberto Angelini - Proc. Esec. RG 128/2025

marca da
bollo Euro
16,00

TRIBUNALE DI MILANO SEZIONE TERZA CIVILE

DICHIARAZIONE DI OFFERTA DI ACQUISTO (senza incanto)

N. R.G. 128/2025

Immobile sito in LIMBIATE (MB) VIA BOLZANO, 1

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