



TRIBUNALE DI MILANO
UFFICIO RUOLO GENERALE DI VOLONTARIA GIURISDIZIONE

EREDITÀ GIACENTE DI [REDACTED]

N. 13508/2022 V.G.

Presidente Dott.ssa Susanna Terni

Curatore: Avv. Greta Gardoni

INFORMATIVA E ISTANZA URGENTE
a seguito di Decreto di Accoglimento n. cronol. 2271/2025 del 04.06.2025

La sottoscritta Avv. Greta Gardoni, con studio in Milano, Piazza della Repubblica n. 32, quale curatore dell'eredità giacente di [REDACTED] giusta nomina da parte di Codesto Ill.mo Tribunale in data 16.02.2023 e giuramento in data 28.02.2023,

PREMESSO CHE

- 1) La *de cuius* era proprietaria di appartamento di proprietà esclusiva e box per la quota di 1/2 siti in Milano, alla via Francesco Burlamacchi n. 11.
Al fine di far fronte alle passività riportate nell'inventario redatto nell'ambito della curatela, la scrivente ha ottenuto autorizzazione da Codesto Tribunale per acquisire perizia giurata dei cespiti, redatta dall'Arch. Marco Cuzzola e depositata in atti in data 28.10.2024;
- 2) Con istanza depositata in data 13.11.2024, la scrivente sottoponeva all'approvazione il piano liquidatorio, che veniva successivamente autorizzato dalla dott.ssa Boroni con provvedimenti datati 08.01.2025 e 10.03.2025 (*cf.* doc. all n. 1 e 2);
- 3) In detto piano, la Curatrice chiedeva di essere autorizzata:
 - a vendere l'immobile mediante asta pubblica senza incanto asincrona telematica, gestita da operatore individuato tra quelli solitamente utilizzati dalla Sezione, con pubblicazione di avviso sui principali siti internet, al prezzo non inferiore a € 634.000,00 indicato nella perizia dell'Arch. Cuzzola;

- a sostenere le spese relative alle operazioni di vendita (pubblicità, visure, ecc.), attingendo dal conto corrente della Curatela;
 - a sottoscrivere l'atto di vendita e a compiere tutte le operazioni propedeutiche, incluso il rilascio di quietanza, una volta autorizzata la vendita;
 - a vendere a trattativa privata, al prezzo non inferiore a € 22.250,00 (pari al 50% del valore del box), qualora la procedura competitiva non abbia esito positivo;
- 4) Con **Decreto di Accoglimento n. cronol. 2271/2025 del 04.06.2025**, Codesto Tribunale ha autorizzato la vendita dei beni immobili facenti parte del compendio ereditario e descritte in ricorso, ad un prezzo non inferiore - in aumento rispetto a quelli indicati dal perito - € 890.000,00 per l'appartamento con annesso vano solaio (intera proprietà, 1000/1000) ed €. 25.000,00 per il box (quota di 1/2), **disponendo che le vendite siano perfezionate a favore di soggetti da individuarsi tramite procedura competitiva, secondo apposito decreto di istruzioni del Giudice per l'eredità giacente, con particolare riguardo alla effettiva pubblicità preventiva e alla scelta del gestore dell'asta telematica** (cfr. doc. all n. 3).

Sotto tale profilo, si precisa che le modalità di vendita erano già state dettagliatamente indicate nel piano liquidatorio depositato in atti in data 13.11.2024 e approvato dal Giudice dell'eredità giacente con provvedimenti del 08.01.2025 e 10.03.2025 (cfr. doc. all. nn. 1 e 2).

Di seguito se ne riporta il contenuto, con le necessarie integrazioni alla luce del successivo provvedimento autorizzativo emesso dal Collegio in data 04.06.2025:

- ◆ **QUANTO ALLE MODALITÀ DI VENDITA DELLA PIENA PROPRIETÀ DELL'APPARTAMENTO E DELLA CANTINA – PREZZO BASE D'ASTA € 890.000,00**

Si ritiene di optare per una procedura competitiva, in linea con l'iter procedimentale solitamente adottato dal Tribunale di Milano e caratterizzata da un procedimento articolato per fasi (fase di pubblicità, fase dell'offerta, gara, aggiudicazione...) al fine di garantire la massima tutela degli interessi dei creditori, essendo questa la finalità a cui è improntata la procedura di liquidazione concorsuale dell'eredità - che quindi si ritiene di pubblicizzare la vendita mediante inserzione dell'annuncio sui siti web e sui quotidiani, contenente l'ubicazione e la tipologia dei beni, la superficie in mq, il prezzo base (inteso come prezzo minimo di vendita autorizzato dal Tribunale), il giorno e l'ora dell'asta, con indicazione dei riferimenti del Curatore, e più precisamente:

1. Fissazione di asta pubblica senza incanto asincrona telematica ex art. 2 primo comma lettera h) del DM 32/2015, con offerte formulate in via telematica e gara *“in cui i rilanci vengono formulati, esclusivamente in via telematica, in un lasso temporale predeterminato e senza la simultanea connessione del giudice o del referente della procedura”*, **con delega al compimento delle operazioni**

di vendita al già nominato Curatore Avv. Greta Gardoni greta.gardoni@milano.pecavvocati.it, e nomina quale gestore della vendita telematica **ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA SPA** che opererà con il proprio portale astetelematiche.it al costo di 70 euro a esperimento di vendita (solo servizio di gestore della vendita, senza servizi aggiuntivi a pagamento); il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il Curatore dell'eredità giacente;

2. Determinazione del valore del compendio pignoramento come indicato nel **Decreto di Accoglimento n. cronol. 2271/2025 del 04.06.2025;**
3. A cura del Curatore, redazione dell'avviso di vendita;
4. Il Curatore procederà ad effettuare la pubblicità legale e commerciale, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per ciascuna vendita con le seguenti modalità:
 - pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche (costo pari ad €. 100,00);
 - pubblicazione del provvedimento autorizzativo da parte del giudice dell'eredità giacente che conferisce al Curatore autorizzazione alla vendita e le relative modalità, planimetrie, foto e altra documentazione utile relativa al cespite (con oscuramento dei dati non necessari) sui siti internet autorizzati che verrà effettuata tramite la società A. Manzoni & C. S.p.A. con sede sociale Via Ernesto Lugaro, 15 - 10126 Torino Tel. 02.57494.1 - Fax 02.57400444 www.manzoniadvertising.com - legalemilano@manzoni.it : EntieTribunali.it - Aste.Immobiliare.it - Vendite Pubbliche Notarili.Notariato.it - Immobiliare.it e nella sezione annunci dei siti Repubblica.it e AvvisiNotarili.Notariato.it; ed ancora pubblicazione su Repubblica Milano e Metro Milano. A tal fine, autorizzare i necessari prelievi dal conto corrente della procedura;
5. Estrazione prima della pubblicazione del bando e il giorno della vendita delle visure ipotecarie e catastali aggiornate per verificare se sull'immobile vi siano trascrizioni pregiudizievoli e/o modifiche catastali, con relativi costi posti a carico della procedura; In caso di esito positivo di detti controlli informerà con urgenza il Giudice;
6. Verifica, il giorno dell'asta, da parte del Curatore della congruità delle offerte proposte, che non potranno essere inferiori al prezzo indicato nel decreto ex art. 747 c.p.c. emesso dal Tribunale in composizione collegiale e dal Giudice dell'eredità giacente e dovranno essere formulate esclusivamente con modalità telematica tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia - cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia attraverso il sito del gestore della vendita, come meglio indicato nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale e nelle sezioni "FAQ" e "TUTORIAL" ivi presenti.
7. A pena d'invalidità, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato

di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

8. Il presentatore dovrà coincidere con l'offerente (o nel caso di incapace, o di persone giuridiche o altri enti con il legale rappresentante) salve l'ipotesi di offerta presentata da avvocato ex artt. 579 ultimo comma o 571 primo comma c.p.c. e l'ipotesi di offerta presentata da più persone, nel qual caso il presentatore deve coincidere con uno degli offerenti.
9. L'offerta dovrà indicare, ai sensi dell'art 12, co.1 e 2, DM 32/2015:
 - a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale e dell'eventuale della partita IVA;
 - b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
 - c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
 - d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
 - e) la descrizione del bene;
 - f) l'indicazione del referente della procedura, che coincide con il Curatore;
 - g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
 - h) il prezzo offerto e il termine per la stipula dell'atto di compravendita che non dovrà essere superiore a 90 giorni dalla data dell'aggiudicazione (se sarà indicato un termine superiore, l'offerta sarà inammissibile);
 - i) l'importo versato a titolo di cauzione;
 - l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (nel caso in cui l'attestazione dell'avvenuto pagamento venga indicato il codice TRN (o simile) al posto del CRO nell'apposito campo - in cui possono inserirsi esclusivamente numeri – andranno indicate le 11 cifre presenti dal sesto al sedicesimo carattere del TRN);
 - m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
 - n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta alla quale saranno inviate le comunicazioni relative all'esperimento di vendita;
 - o) il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni relative all'esperimento di vendita.

Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice

del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization. In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà munirsi del codice fiscale italiano da consegnare al delegato unitamente alla prova dei pagamenti del saldo prezzo.

10. Il bonifico per il versamento della cauzione dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato alla curatela come indicato nell'avviso di vendita, per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto e dovrà essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.
11. All'offerta dovranno essere allegati:
 - a) la documentazione attestante il versamento (copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;
 - b) copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente; Se questi è coniugato o unito civilmente in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge o dell'unito civilmente (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo). In caso di convivenza registrata con deposito del contratto di convivenza, l'offerente dovrà allegare copia del relativo contratto e dei documenti del convivente in caso di opzione in detto contratto del regime di comunione legale. Qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge autenticata da pubblico ufficiale.
 - c) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato o soggetto ad amministrazione di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
 - d) se l'offerente è un soggetto non persona fisica, copia del documento da cui risultino i poteri del legale rappresentante che ha sottoscritto l'offerta (visura camerale a non più di tre mesi), nonché copia della delibera assembleare o consiliare che fosse necessaria;
 - e) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta per atto pubblico o scrittura privata autenticata e copia dei loro documenti d'identità;
 - f) se l'offerta è presentata da avvocato, copia, anche per immagine, della procura speciale notarile rilasciata dal soggetto nel cui nome offre, oltre a copia del documento d'identità di entrambi.
12. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di

avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

13. L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica come indicato sul portale delle vendite pubbliche, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta, salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo.
14. L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata. L'offerta sarà considerata inammissibile qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il Curatore non riscontri l'accredito delle somme dovute a titolo di cauzione sul conto corrente intestato alla procedura.
15. Le buste telematiche saranno aperte nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita:

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.

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.

La gara sull'offerta più alta avrà durata di 24 ore a partire dal termine delle operazioni di apertura delle buste e valutazione di ammissibilità delle offerte e verrà avviata dal Curatore immediatamente dopo.

Il Curatore avrà cura di fissare l'inizio delle operazioni di vendita in modo che le 24 ore non abbiano scadenza in un giorno festivo, né nel mese di agosto.

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia, quantificato in € 5.000,00 per immobili con prezzo base oltre € 260.000,01.

Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 5 minuti della gara, la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 5 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

L'aggiudicazione all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al termine della gara.

Il bene verrà definitivamente aggiudicato dal Curatore referente della procedura, facendosi

così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica.

16. Nell'ipotesi in cui l'avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi all'aggiudicazione il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile rilasciata in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettergli via pec detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.
17. Il Curatore dovrà provvedere, ove necessario, a disporre la restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti senza necessità, per tale incombente, di ulteriore delega del Giudice, mediante bonifico da effettuarsi esclusivamente all'IBAN di provenienza delle stesse, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie;
18. Il curatore, entro 10 giorni dall'aggiudicazione, dovrà redigere apposito verbale di aggiudicazione e comunicare all'aggiudicatario il termine di 90 giorni entro il quale procedere a rogito notarile **presso il Notaio che verrà indicato dall'aggiudicatario o, in mancanza, dal Curatore;**
19. **Entro il medesimo termine di 90 giorni dalla data di aggiudicazione e in sede di rogito, l'aggiudicatario provvisorio dovrà corrispondere l'intero importo di aggiudicazione da versarsi mediante bonifico sul conto corrente intestato alla presente curatela o mediante assegno circolare intestato a "EREDITA' GIACENTE D'AMADIO ALMA ROMAN RG 13508/2022";**
20. **In caso di mancato rispetto del suddetto termine, salvo diverse proroghe autorizzate dal Giudice dell'eredità giacente, e/o in caso di mancato versamento del saldo prezzo nelle predette modalità, la procedura tratterà la cauzione versata.**
21. **Tutte le spese notarili e le spese relative al trasferimento nonché la voltura catastale saranno ad esclusivo carico dell'acquirente.**

◆ **QUANTO ALLE MODALITÀ DI VENDITA DELLA QUOTA DI ½ DEL BOX**

Stante la presenza di comproprietari, la scrivente Curatrice procederà alla vendita del lotto limitatamente alla quota del 50% di proprietà della *de cuius*, mediante la medesima procedura competitiva sopra descritta, previa preventiva comunicazione ai comproprietari, ai sensi della normativa vigente.

TUTTO CIÒ PREMESSO,

L'avv. Greta Gardoni in qualità di Curatore dell'eredità giacente

CHIEDE CHE L'ILL.MO GIUDICE

VOGLIA

autorizzare le modalità di vendita sopra indicate ovvero, in subordine, **impartire le opportune istruzioni al Curatore, con particolare riguardo alla preventiva ed effettiva pubblicità dell'operazione di vendita e alla scelta del gestore della procedura telematica competitiva**, come previsto dal Decreto di Accoglimento n. cronol. 2271/2025 emesso dal Tribunale di Milano in data 04.06.2025, Presidente Dott.ssa Antonella Cozzi.

Si depositano i seguenti documenti:

01. approvazione piano liquidatorio – autorizzazione dott.ssa Boroni 09.01.2025.
02. approvazione piano liquidatorio e ricorso ex art. 747 c.p.c. – autorizzazione dott.ssa Boroni 11.03.2025
03. Ricorso ex art. 747 c.p.c.
04. Decreto di Accoglimento n. cronol. 2271/2025 del 04.06.2025 - Tribunale di Milano – Presidente Dott.ssa Antonella Cozzi

Con osservanza.

Milano, addì 11 giugno 2025.

Il curatore dell'eredità giacente

Avv. Greta Gardoni