



TRIBUNALE DI MILANO

UFFICIO RUOLO GENERALE DI VOLONTARIA GIURISDIZIONE

EREDITÀ GIACENTE N. 13508/2022 V.G.

G.D. Presidente Dott.ssa Susanna Terni

Curatore: Avv. Greta Gardoni

PRIMO AVVISO DI VENDITA

CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA

Gestore della vendita: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. (<http://www.astetelematiche.it>)

Referente della procedura: Il Curatore Avv. Greta Gardoni

Il curatore dell'eredità giacente Avv. Greta Gardoni,

giusta nomina da parte di Codesto Ill.mo Tribunale in data 16.02.2023 e giuramento in data 28.02.2023;

visto il Decreto di Accoglimento alla vendita di beni ereditari ex art. 783 c.p.c. n. cronol. 2271/2025 del 04.06.2025 n. 13508-1/2022 V.G. - Tribunale di Milano in composizione collegiale;

visto il provvedimento autorizzativo del Presidente Dott.ssa Terni del 19.06.2025;

AVVISA

della vendita degli immobili in calce descritti

PER IL GIORNO 15 OTTOBRE 2025 alle ore 14.00 E STABILISCE LE SEGUENTI MODALITÀ E CONDIZIONI

- 1) Le offerte potranno essere presentate entro le ore 13.00 del giorno antecedente la data di vendita ossia entro il 14 OTTOBRE 2025.
- 2) La vendita avrà luogo in unico lotto. Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, Arch. Marco Domenico Cuzzola, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta.
- 3) 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.
- 4) L'immobile è posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, così come indicate nella perizia di stima in atti alla quale si fa integrale riferimento e richiamo. La vendita 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 l'atto di compravendita non pagate dalla curatela – 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.

5) La parte aggiudicataria provvederà ad ogni eventuale incombenza dovesse risultare necessaria in relazione alle vigenti norme in materia urbanistica ed edilizia. La curatela non garantisce la conformità ex D.M. 37 del 2008 degli impianti che corredano gli immobili.

6) Il prezzo base stabilito dal Tribunale è di € 890.000,00 (ottocentonovantamila/00).

Non saranno considerate valide offerte inferiori a questo importo.

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 valutazioni di ammissibilità delle offerte e verrà avviata dal delegato immediatamente dopo.

Le eventuali offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a € 5.000,00 (cinquemila/00).

7) L'offerta dovrà essere corredata dalla cauzione.

Il bonifico per il versamento della cauzione dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato alla presente procedura "EREDITA' GIACENTE D'AMADIO ALMA ROMAN RG 13508/2022" intrattenuto presso Banca Popolare di Sondrio con le seguenti coordinate IBAN IT86 0056 9601 6130 0001 5894 X76 - per un importo pari al 10% del prezzo offerto e dovrà essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.

Altresì sarà necessario indicare nell'offerta 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 similare) 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).

8) Modalità di presentazione dell'offerta:

Al fine di partecipare alla vendita, gli offerenti dovranno presentare l'**offerta di acquisto** telematica irrevocabile.

I tutorial per la compilazione sono visionabili al link: <https://pvp.giustizia.it/pvp/it/vid.page>

Con riferimento al bonifico per il versamento della cauzione ivi disciplinato, questo dovrà essere disposto in tempo utile perché all'apertura delle buste la somma risulti già accreditata come valuta sul conto della procedura; l'offerta verrà esclusa in caso di impossibilità per il curatore, anche solo per ragioni di malfunzionamento dei sistemi informatici o ritardi nelle procedure dei flussi bancari, di accertare, all'avvio della verifica delle offerte, l'avvenuto accredito del bonifico.

Il deposito dell'offerta presume la conoscenza integrale dell'avviso di vendita e della documentazione pubblicata sul portale delle vendite pubbliche o resa disponibile su richiesta al curatore.

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.

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.

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.

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.

- 9) **L'apertura e la verifica delle offerte telematiche** pervenute e, in caso di più offerte valide, l'eventuale gara sull'offerta più alta **avverrà in data 15 OTTOBRE 2025 alle ore 14.00**, esclusivamente tramite contestuale collegamento al portale del gestore delle vendite telematiche sopra indicato, unico canale per le comunicazioni durante le operazioni d'asta.

Il mancato collegamento da parte di uno o più offerenti per qualsiasi causa, anche tecnica, non costituirà motivo di interruzione né sospensione delle procedure di vendita e di aggiudicazione

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.

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito a pena di inefficacia, **quantificato in € 5.000,00 (cinquemila/00)**.

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.

- 10) **Entro e non oltre la stipula del contratto definitivo, che dovrà avvenire entro 90 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario provvisorio dovrà provvedere, a pena di decadenza, a:**

- Indicare il Notaio di propria fiducia per la redazione del rogito notarile; in caso di mancata comunicazione entro termine congruo per permettere la stipula dell'atto, il Notaio verrà indicato dal Curatore; L'atto di compravendita dovrà essere stipulato e sottoscritto entro il suddetto termine di 90 giorni.
- Far accreditare il saldo prezzo, dedotta la cauzione, mediante versamento sul conto corrente intestato alla procedura o mediante assegno circolare intestato a "EREDITA' GIACENTE D'AMADIO ALMA ROMAN RG 13508/2022"; 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.
- Provvedere al pagamento di tutte le spese notarili, le spese relative al trasferimento, gli oneri tributari dovuti a norma di legge nonché la voltura e regolarizzazione catastale e tutte le spese ulteriori connesse e necessarie alle regolarizzazioni da perfezionare prima dell'atto di trasferimento, compresi gli onorari del notaio delegato per la stipula dell'atto di vendita, saranno ad esclusivo carico dell'acquirente.

Il termine per i pagamenti di cui sopra è di 90 giorni dall'aggiudicazione, termine non soggetto a sospensione feriale dei termini e non prorogabile, salvo diversa indicazione del Giudice.

L'inadempimento dell'aggiudicatario provvisorio all'obbligo del pagamento del prezzo e delle spese nel termine previsto e/o all'obbligo di stipula del contratto definitivo di compravendita nel termine ed alle altre condizioni previste dal presente avviso di vendita, comporteranno la decadenza dell'aggiudicazione, con diritto della Curatela di trattenere definitivamente la somma versata a titolo di cauzione e di provvedere immediatamente ad una nuova vendita dei beni, con riserva di far valere ogni eventuale maggior danno nei confronti dello stesso aggiudicatario.

Qualora l'acquirente non dovesse presentarsi il giorno fissato per il rogito, il Curatore incamererà a titolo di penale ex art. 1382 c.c. il deposito cauzionale versato e si riterrà contemporaneamente sciolto da ogni vincolo per la vendita dei beni.

- 11) Entro il medesimo termine di 90 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario che ne fosse stato privo al momento della presentazione dell'offerta dovrà richiedere l'attribuzione del codice fiscale italiano e produrne copia al più tardi al momento del saldo del prezzo, al Notaio rogante.

In caso di documentazione formata all'estero, la stessa dovrà essere prodotta previa legalizzazione e debitamente tradotta.

§

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

La vendita riguarda la piena proprietà del LOTTO UNICO - Appartamento [A/2] sito in Milano Via Francesco Burlamacchi n. 11, piano 6, costituito da: ingresso, soggiorno, cucina, due camere, due bagni, disimpegno, due balconi (uno su corte comune e uno su via Burlamacchi), oltre a vano solaio [C/2] al piano settimo sottotetto.

CORPO A - Proprietà per 1000/1000

Appartamento [A/2] sito in Milano Via Francesco Burlamacchi n. 11, piano 6, costituito da: ingresso, soggiorno, cucina, due camere, due bagni, disimpegno, due balconi (uno su corte comune e uno su via Burlamacchi).

Nota: all'appartamento si può accedere sia dal vano scala comune che direttamente dall'ascensore con ingresso esclusivo.

Dati identificativi: foglio 528, particella 89, subalterno 744;

Dati di classamento: categoria appartamento A/2, classe 4, consistenza 6 vani, superficie catastale 119 mq, rendita € 1.053,57;

Indirizzo e piano Milano, via Francesco Burlamacchi n. 11, piano 6;

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 22/07/2024 Pratica n. MI0361560 in atti dal 23/07/2024 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 361560.1/2024)

Precedentemente:

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Nota: l'attuale unità immobiliare identificata al sub 744 deriva dal precedente subalterno 53 (oggi soppresso) in seguito a variazione catastale per "VARIAZIONE del 22/07/2024 Pratica n. MI0361560 in atti dal 23/07/2024 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 361560.1/2024)".

Coerenze dell'appartamento da Nord in senso orario: cortile comune, vano scala comune ed altra unità immobiliare proprietà di terzi, via Francesco Burlamacchi, altra unità immobiliare proprietà di terzi.

CORPO B - Proprietà per 1000/1000

Vano solaio [C/2] sito in Milano Via Francesco Burlamacchi n. 11, piano 7.

Dati identificativi: foglio 528, particella 89, subalterno 745;

Dati di classamento: categoria deposito C/2, classe 6, consistenza 23 mq, superficie catastale 11 mq, rendita € 49,89;

Indirizzo e piano Milano, Via Francesco Burlamacchi n. 11, piano 7;

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 22/07/2024 Pratica n. MI0361560 in atti dal 23/07/2024 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 361560.1/2024).

Precedentemente:

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Nota: l'attuale unità immobiliare identificata al sub 745 deriva dal precedente subalterno 53 (oggi soppresso) in seguito a variazione catastale per "VARIAZIONE del 22/07/2024 Pratica n. MI0361560 in atti dal 23/07/2024 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 361560.1/2024)".

Coerenze del Solaio da Nord in senso orario: via Muratori, altra unità immobiliare proprietà di terzi, disimpegno comune, altra unità immobiliare proprietà di terzi.

Il tutto salvo errori e come meglio riportato nell'elaborato peritale.

*

Si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva, mobili-lavabo, box-doccia, split, porte, placchette dell'impianto elettrico...) potrebbero non essere disponibili all'immissione in possesso perché precedentemente asportati; forniture che, in tal caso, resteranno a carico dell'aggiudicatario.

*

SPESE DI GESTIONE CONDOMINIALE

Si rimanda quanto indicato a pagina 15 e ss. dell'elaborato peritale:

"Importo annuo delle spese fisse di gestione e/o di manutenzione di pertinenza (Corpo A-B): € 4.500,00. Eventuali spese straordinarie già deliberate (riqualificazione centrale termica - salvo conguaglio): € 2.686,53. Millesimi (Corpo A-B): 18,62".

*

CLASSE ENERGETICA

Allegato E all'elaborato peritale.

*

MODALITA' DI PRENOTAZIONE DELLE VISITE ALL'IMMOBILE

Le richieste di visita all'immobile devono essere prenotate esclusivamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, accedendo alla sezione dedicata all'annuncio di vendita dell'immobile di interesse.

A seguito dell'invio della richiesta, da effettuarsi mediante compilazione dell'apposito modulo presente sul portale, il Curatore provvederà a trasmettere apposita comunicazione indicante il giorno, l'orario dell'appuntamento e le modalità di accesso al compendio.

*

Ulteriori informazioni sono reperibili dalla relazione di stima pubblicata sul sito del portale delle vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp>, www.portalevenditepubbliche.giustizia.it.

Per ogni informazione rivolgersi al curatore dell'eredità giacente.

Milano, 15.07.2025

Avv. Greta Gardoni