



TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO
- Sezione IV Civile -

EREDITA' GIACENTE N. 2287/2022

EREDITA' RILASCIATA N. 14021/2017

Giudice Dott.ssa Valentina BORONI

Curatore Dott.ssa Margherita DEGRASSI

AVVISO DI VENDITA COMPETITIVA CON MODALITA' TELEMATICA

La sottoscritta dott.ssa Margherita Maria Degrassi, con studio in Milano Piazza Castello n. 5 nominata curatore, telefono 0286465051, e-mail: margherita.degrassi@studiodegrassi.net, pec margherita.degrassi@odcecmilano.it, nella sua qualità di curatore dell'Eredità giacente n. 2287/2022 e dell'Eredità rilasciata n. 14021/2017;

AVVISA

che a decorrere **dal giorno 06 maggio 2025 (con inizio alle ore 12:00) al giorno 08 maggio 2025 (con termine alle ore 12:00)**, avrà luogo in via esclusiva una procedura competitiva di vendita telematica accessibile dal sito www.doauction.it dei seguenti lotti:

- **LOTTO 1:** in **Milano Via Felice Bisleri n. 18** quota di **1/1 della piena proprietà** dell'unità immobiliare costituita da **ufficio** al piano seminterrato con annesso locale deposito, identificata al **foglio 378, mappale 13, sub 37** (ex subalterni 34 e 35) zona censuaria 2, categoria A/10, classe 5, vani 14, rendita euro 8.495,72.

Coerenze: (da nord in senso orario): enti comuni, vano scala comune e cortile condominiale, proprietà al mappale 4, condominio di via Bisleri n. 16, via Bisleri.

PREZZO BASE: € 320.000,00= (trecentoventimila/00)

CAUZIONE: 20%

SCATTI MINIMI IN AUMENTO IN CASO DI GARA DI € 5.000,00= (cinquemila/00)

➤ **LOTTO 2: in Cornaredo Via Cascine n. 40** quota di 1/1 della piena proprietà di:

- **villino ad uso abitazione** corredato di sottotetto, cantina e giardino il tutto ad uso esclusivo, censito al catasto fabbricati al **foglio 2 particella 1354 sub. 1**, categoria A/7, classe 3, piano T-1-S1, consistenza 8 vani, rendita euro 970,94.
Coerenze: (da nord in senso orario): proprietà di terzi, proprietà di terzi, mappale 1359 strada comune di accesso e mappale 1355, proprietà di terzi;
- **box auto singolo** della superficie commerciale di mq. 32,00, posizionato al piano seminterrato adiacente alla cantina del villino, censito al **foglio 2 particella 1354 sub. 2** categoria C/6, classe 4, consistenza 32 mq., piano S1, rendita euro 80,98.
Coerenze: (da nord in senso orario): sub. 1 (stessa proprietà), rampa di accesso esterno, altra u.i., giardino.
- **box doppio**, della superficie commerciale di mq. 37,00 collocato nel giardino, posta al piano T, identificazione catastale al **foglio 2 particella 1354 sub. 3**, categoria C/6, classe 4, consistenza 32 mq., piano T, rendita euro 80,98.
Coerenze: (da nord in senso orario): proprietà di terzi, proprietà di terzi, sub. 1, sub. 1.

PREZZO BASE: € 272.000,00= (duecentosettantaduemila/00)

CAUZIONE: 20%

SCATTI MINIMI IN AUMENTO IN CASO DI GARA DI € 5.000,00= (cinquemila/00)

COMUNICA

- 1) Che tutti gli interessati a partecipare dovranno procedere alla registrazione gratuita sul sito www.doauction.it, accettando espressamente le condizioni generali nonché le condizioni ed i termini prescritti nel presente avviso di vendita.
- 2) Che al momento della registrazione, a ciascun utente viene richiesto di scegliere un nome utente ed una *password* allegando un valido documento di identità, che costituiranno le credenziali con cui potrà accedere al sito e partecipare alle singole aste.
- 3) Che se l'offerente è una persona giuridica dovrà registrarsi come tale nell'apposita sezione indicando i dati societari richiesti e avendo cura di allegare i relativi documenti richiesti.
- 4) Che se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovrà provvedere ad indicare alla procedura prima del trasferimento del bene, i corrispondenti dati del coniuge a cui andrà cointestato il bene; di contro se l'offerente coniugato in regime di comunione intende acquistare al di fuori di tale comunione, dovrà produrre, in seguito all'aggiudicazione e prima

della redazione del decreto di trasferimento, idonea dichiarazione di esclusione dei beni dalla comunione, resa ai sensi dell'art. 179 c.c..

- 5) Che se l'offerente è coniugato in regime di separazione dei beni potrà acquistare un immobile all'asta in comunione, fornendo prima del trasferimento del bene alla procedura, i corrispondenti dati del coniuge a cui andrà cointestato il bene. La rappresentanza potrà essere conferita mediante procura speciale notarile. L'acquisto sarà così soggetto alla disciplina della comunione ordinaria.
- 6) Che il partecipante all'asta regolarmente registrato che intende agire in rappresentanza di terzi dovrà essere obbligatoriamente dotato di procura (anche non notarile), riportante tutti i riferimenti della società nonché del lotto in vendita per il quale intende procedere inviando la stessa prima della registrazione all'indirizzo Pec commissionario.edicom@pec.it.
- 7) Che in caso di procura da parte di persona fisica la stessa dovrà essere corredata da copia fotostatica di Carta d'Identità in corso di validità e di Codice Fiscale sia del delegato che del delegante da allegare inviando la stessa all'indirizzo Pec commissionario.edicom@pec.it prima della registrazione.
- 8) Che in caso di procura da parte di persona giuridica, la stessa dovrà essere corredata da copia fotostatica di Carta d'Identità in corso di validità e di Codice Fiscale sia del delegato che del delegante oltre a copia fotostatica di visura camerale in corso di validità della società delegante inviando la stessa all'indirizzo pec commissionario.edicom@pec.it prima della registrazione.
- 9) Che il delegato partecipante all'asta è comunque responsabile in solido con il delegante per qualsivoglia inottemperanza procedurale.
- 10) Che in ogni caso non saranno accettate partecipazioni con deleghe generiche "per persona da nominare".
- 11) Che terminata la gara verrà dichiarato aggiudicatario colui che ha presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine gara.
- 12) Che all'esito della gara telematica il Commissionario comunicherà sulla pec/mail della procedura la relazione finale di gara (contenente, in caso di offerte ricevute, le generalità dell'aggiudicatario ed attestante l'avvenuta acquisizione delle somme previste a titolo di cauzione).
- 13) Che, al fine di garantire la massima partecipazione ed assicurare il miglior realizzo alla procedura, in caso di pluralità di offerte e di rilanci effettuati nei tre minuti antecedenti all'orario di scadenza della gara telematica, sarà disposto il prolungamento della gara fra gli offerenti di ulteriori tre minuti fino all'esaurimento definitivo delle offerte.

- 14) Che l'offerta perde efficacia quando è superata da successiva offerta per un prezzo maggiore effettuata con le stesse modalità.
- 15) Che le comunicazioni ai partecipanti alla gara e all'aggiudicatario verranno effettuate dal Commissionario a mezzo mail e/o posta certificata.
- 16) Per essere ammesso alla vendita, ciascun offerente deve **comprovare l'avvenuto versamento di una cauzione provvisoria** a garanzia dell'offerta **pari al 20% del prezzo offerto**. Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario (se previsto, a mezzo carta di credito secondo le indicazioni riportate sul portale) sul conto-corrente intestato a: **EDICOM SERVIZI SRL IBAN IT90E0326804607052737800862 – Banca Sella Spa**. **Il bonifico dovrà contenere nella causale:** “Eredità Giacente n. 2287/2022 + Eredità Rilasciata n. 14021/2017 - numero del lotto - Tribunale di Milano” e quanto indicato nel portale (id asta). **L'accredito, nel conto indicato, dovrà avvenire entro le ore 12:00 del primo giorno ferialo antecedente a quello del termine della gara.**
- In seguito, accedendo all'asta dal sito precedentemente indicato, tramite l'apposita funzione "Fai un'offerta", sarà necessario procedere all'inserimento dei dati richiesti negli appositi campi, riguardanti il bonifico effettuato, entro i termini indicati per l'accredito, **pena l'esclusione alla partecipazione alla gara.**
- 17) Che la restituzione della cauzione per gli offerenti non vincitori della gara avviene con le seguenti modalità: 1) se la cauzione è stata costituita a mezzo di carta di credito il ripristino della sua piena disponibilità avviene entro 48 ore dalla richiesta o, se non vi è richiesta, automaticamente al termine della gara; 2) se la cauzione è stata versata a mezzo bonifico bancario, il Commissionario procederà alla sua restituzione con ordine di bonifico entro 48 ore dalla richiesta o se non vi è richiesta dell'interessato, dal termine della gara.
- 18) Che le somme incamerante dal Commissionario, versate dal soggetto dichiarato aggiudicatario a titolo di cauzione, verranno dal Commissionario trasferite con ordine di bonifico come segue:
- 50% sul conto corrente della Procedura intestato a **Eredità giacente n. 2287/2022 – Tribunale di Milano IBAN IT49U0623001633000016016619 - Crédit Agricole;**
 - 50% sul conto corrente della Procedura intestato a **Eredità rilasciata n. 14021/2017 – Tribunale di Milano IBAN IT30G0623001633000015548995 - Crédit Agricole.**
- 19) Che il Commissionario, porrà a carico dell'acquirente, i propri compensi, sul prezzo di aggiudicazione pari a: 2% oltre iva per l'attività svolta.
- 20) **Che il pagamento del saldo di aggiudicazione** dovrà essere effettuato dal vincitore a termine della gara e comunque **entro e non oltre 90 giorni dall'aggiudicazione come segue:**

- 50% sul conto corrente della Procedura intestato a **Eredità giacente n. 2287/2022 – Tribunale di Milano IBAN IT49U0623001633000016016619 - Crédit Agricole;**
 - 50% sul conto corrente della Procedura intestato a **Eredità rilasciata n. 14021/2017 – Tribunale di Milano IBAN IT30G0623001633000015548995 - Crédit Agricole;**
- 21) Che la vendita potrà dirsi perfezionata solo quando anche i compensi del Commissionario - come sopra descritti, saranno integralmente corrisposti. Il termine per il pagamento delle commissioni, oltre IVA di legge, dovrà essere versato direttamente a mezzo bonifico bancario, o se previsto a mezzo carta di credito secondo le indicazioni riportate a sistema, intestato a: **EDICOM SERVIZI SRL - IBAN IT16D0326804607052737800861 entro e non oltre il termine di giorni 15 (quindici)** decorrenti dalla data di aggiudicazione, accedendo al menù "profilo", sezione: "aggiudicazioni" e selezionando Banca Sella, avendo cura di registrare l'avvenuto pagamento.
 - 22) Che in caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini sopra indicati, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e la procedura procederà a incamerare la cauzione a titolo di penale, detratti i compensi spettati al Commissionario, salvo la possibilità al diritto al risarcimento del maggior danno. In tal caso, la procedura potrà indire un nuovo esperimento ovvero decidere di dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la miglior seconda offerta.
 - 23) Che qualora il sottoscritto di concerto con l'Autorità Giudiziaria dovesse ritenere, per qualunque ragione, di non dover più perfezionare la vendita in favore dell'aggiudicatario risultante all'esito della gara telematica, il Commissionario, previa comunicazione scritta da parte del sottoscritto Curatore, provvederà a restituire la cauzione versata all'aggiudicatario con le modalità sopra indicate.
 - 24) Che il bene potrà essere visionato, previa richiesta da effettuarsi a mezzo del Portale delle Vendite Pubbliche).
 - 25) Che il Commissionario fornirà ogni utile informazione anche telefonica o tramite e-mail/pec agli interessati sulle modalità di vendita, sulle caratteristiche e sulla consistenza dei beni posti in asta.
 - 26) Che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive.
 - 27) Che il bene è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore e pubblicata sui siti www.doauction.it e www.garavirtuale.it.
 - 28) Che la vendita è a corpo e non a misura e che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

- 29) Che la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità ai sensi dell'art. 2922 c.c..
- 30) Che l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri urbanistici, ecologici e ambientali, eventuali adeguamenti alle normative vigenti in ambito di prevenzione e sicurezza – anche se occulti o non evidenziati nelle relazioni peritali – non potranno dar luogo ad alcuna indennità, risarcimento, riduzione del prezzo, i cui oneri e spese saranno a carico dell'aggiudicatario.
- 31) Che relativamente ad ogni condizione di vendita non espressamente indicata nella presente ordinanza si rinvia al regolamento e alle condizioni generali indicate sui portali www.doauction.it e www.garavirtuale.it.
- 32) Il trasferimento degli immobili a favore della parte aggiudicataria avverrà mediante rogito notarile, presso il notaio indicato dal curatore, entro 30 giorni dal saldo prezzo (verificate le disponibilità di Notaio e curatore).
Le spese relative dell'atto pubblico notarile di trasferimento della proprietà (compenso del notaio) e di trascrizione/voltura, le spese di registrazione, l'eventuale IVA, le altre imposte ed altri oneri e diritti sono a carico della parte aggiudicataria, come pure le spese per l'eventuale acquisizione del certificato energetico previsto dal d.lgs. 192/2005 come modificato dal d.lgs. 311/2006 e successive integrazioni e modificazioni.
- 33) Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, saranno cancellate a cura della procedura previo assenso alla cancellazione da parte dei creditori iscritti; non saranno cancellate le eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali, fondi patrimoniali, trust), anche ove inopponibili.
- 34) La presente vendita è soggetta ad imposta di registro secondo le aliquote di legge; in caso di richiesta di tassazione agevolata, l'aggiudicatario è tenuto a consegnare al Curatore, contestualmente al saldo prezzo, le relative dichiarazioni ai fini fiscali in originale, unitamente a copia del documento di identità; dovrà in ogni caso essere consegnata al Curatore l'eventuale dichiarazione resa a norma del d.p.r. 445/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica);
- 35) Gli organi della procedura si riservano, senza obbligo di motivazione, di sospendere od interrompere l'asta telematica in accordo con l'Autorità Giudiziaria;
- 36) Che copia del presente avviso sarà pubblicato all'interno del Portale delle Vendite Pubbliche <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> a norma dell'art. 490 I comma c.p.c;

- 37) Che copia del presente avviso di vendita sarà pubblicata e visionabile sui siti autorizzati dal D.M. 31/10/2006 www.asteannunci.it; www.canaleaste.it; www.asteavvisi.it; www.rivistaastegiudiziarie.it.
- 38) Che apposite campagne pubblicitarie saranno eseguite attraverso canali commerciali individuati dal Commissionario (www.casa.it; www.idealista.it; www.bakeca.it;) oltre che tramite Social Network Facebook e Banner con grafica dedicata sul sito www.asteannunci.it e www.doauction.it.
- 39) Che Edicom Servizi S.r.l. provvederà con un proprio incaricato ad accompagnare gli interessati a visitare gli immobili previa apposita richiesta tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

Per avere maggiori informazioni sulle modalità di partecipazione alla gara telematica è possibile contattare il Commissionario Edicom attraverso: la *Chat online* disponibile sul portale www.doauction.it o attraverso l'apposito *Help Desk* telefonico attivo dal lunedì al martedì dalle ore 9,00 alle ore 13,00 e dalle ore 14,30 alle ore 18,30, venerdì dalle ore 9,00 alle ore 13,00 e dalle ore 14,30 alle ore 17,00 raggiungibile al numero di telefono 041-8622235.

Milano, 3 marzo 2025

Il Curatore
dell'Eredità giacente RG 2287/2022 e
dell'Eredità rilasciata RG 14021/2017
Dott.ssa Margherita Degrassi

