

STUDIO LEGALE
AVV. ALESSANDRA GIROLA
Via Corridoni n. 4 – 20122 MILANO
Tel. 333.3988235 – fax 02.54059836
avvocato.alessandragirola@gmail.com

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO
UFFICIO RUOLO DI VOLONTARIA GIURISDIZIONE

EREDITA' GIACENTE n. 5331/2024
G.D. Presidente Dott.ssa Susanna Terni
Curatore: Avv. Alessandra Girola

* * * *

AVVISO DI VENDITA
(29 SETTEMBRE ORE 15.30)

* * * *

La sottoscritta Avv. Alessandra Girola, curatore dell'eredità giacente, nominata con decreto del 19.05.2024 e giuramento del 07.06.2024, giusto decreto di accoglimento del 03.06.2026 alla vendita di beni ereditari *ex art. 783 c.p.c. n. cronologico 2754 del 03.06.2026 R.G. n. 5331-1/2024*, e incaricata dal G.D. Presidente Dott.ssa Terni nel medesimo provvedimento, per le operazioni preliminari di vendita dell'immobile di seguito descritto,

AVVISA CHE

1. il giorno **29 SETTEMBRE 2026 alle ore 15.30 in Milano, Via Corridoni n. 4**, presso il proprio Studio, si procederà alla gara tra gli offerenti e alla deliberazione sulle offerte di acquisto;
2. la sede dell'asta potrà subire variazioni in base al numero dei partecipanti; in tal caso la nuova sede verrà comunicata via e-mail con debito preavviso a ogni singolo partecipante che abbia depositato richiesta di partecipazione secondo le modalità di seguito indicate;
3. la vendita avrà luogo in un unico lotto. L'immobile è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia predisposta dal perito Geom. Paolo Aldigeri in data 30.01.2025, che deve intendersi qui richiamata e trascritta per intero;
4. la vendita è a corpo e non a misura; eventuali difformità di misura non daranno luogo ad alcun risarcimento o indennità o riduzione del prezzo;
5. il prezzo base e minimo della vendita è fissato in € 60.000,00 (sessantamila/00);
6. le offerte d'acquisto, irrevocabili, potranno essere presentate **fino alle ore 13,00 del giorno precedente alla data di vendita ossia entro il 28 settembre 2026** presso lo Studio del professionista incaricato, Avv. Alessandra Girola sito in Milano, Via Corridoni n. 4;
7. le offerte dovranno essere presentate in busta chiusa all'esterno sulla quale dovrà essere indicata la dicitura "*offerta d'acquisto proc. Tribunale di Milano R.G. n. 5331/2024*" e il nome del professionista incaricato "*Avv. Alessandra Girola*".

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

La vendita riguarda la piena proprietà del LOTTO UNICO: appartamento (A/3) sito in San Donato Milanese (MI) Via Po' n. 18, piano rialzato di 40 mq, composto da due locali più servizi.

Composizione: ingresso, zona cottura/pranzo, corridoio che apre su bagno, camera da letto.

Nota: all'appartamento si può accedere sia dalla porta principale che da un secondo ingresso posto nello stesso corridoio condominiale.

Nota: la conformità edilizia dell'immobile e i titoli edilizi che hanno portato all'attuale consistenza è indicata a pag. 3 della perizia di stima.

Dati identificativi: Catasto fabbricati del Comune di San Donato Milanese (MI) al foglio 22, particella 21, subalterno 721, ZC 2, piano T, categoria A/3, classe 2, consistenza 2,5 vani, Rendita € 187,00=.

Coerenze/confini dell'appartamento: da nord in senso orario: corridoio comune, parti comuni per due tratte, appartamento al sub. 702.

Spese Condominiali: importo annuo delle spese di gestione e/o manutenzione per la gestione 01.01 – 31.12.2026 è pari a € 760,00=; allo stato, non sono deliberate spese straordinarie.

Classe energetica E, l'attestato di prestazione energetica (APE) n. 1519200039925 è stato predisposto in data 17.04.2025 ed è valido sino al 17.04.2035.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita dell'immobile in Lotto Unico è disciplinata dalle seguenti condizioni:

A) l'immobile è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dal perito stimatore in data 30.01.2025 (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta).

Con riferimento alla conformità catastale non sono state evidenziate difformità.

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, come indicato in perizia; l'aggiudicatario dovrà provvedere a propria cura e spesa allo sgombero dell'immobile, essendosi tenuto conto di ciò nella valutazione del bene; con la consegna delle chiavi al rogito, l'aggiudicatario verrà immesso nel possesso dell'immobile.

La curatela non garantisce la conformità ex D.M. 37 del 22.01.2008 degli impianti che corredano l'immobile; ogni spesa necessaria all'adeguamento e messa a norma degli impianti sarà a completo carico dell'aggiudicatario.

La vendita non è soggetta alle norme relative la garanzia per vizi o mancanza di qualità.

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 dall'eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, non daranno luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi tenuto conto nella valutazione del bene.

B) Il prezzo base stabilito dal Tribunale è di € 60.000,00= (sessantamila/00).

C) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal Notaio scelto dall'aggiudicatario per la stipula del contratto definitivo.

D) Le spese notarili, di registrazione, di trascrizione, voltura, eventuale IVA, altre imposte (ad eccezione di quelle per legge a carico del venditore) altri oneri e diritti (ad esempio relazione ventennale per gli immobili, accatastamento del lotto, ecc.) per il perfezionamento dell'atto di

trasferimento della proprietà, sono a carico dell'aggiudicatario, che dovrà stipulare l'atto di acquisto entro 60 giorni dall'aggiudicazione.

MODALITA' DELLA VENDITA

E) Le offerte d'acquisto, irrevocabili, dovranno essere presentate dal 21 al 28 settembre 2026, dalle ore 10,00 alle ore 13,00, presso lo Studio del professionista incaricato, Avv. Alessandra Girola sito in Milano, Via Corridoni n. 4.

F) Ogni offerente, esclusi i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare presso lo Studio del professionista incaricato una busta chiusa all'esterno sulla quale dovrà essere indicata la dicitura "*offerta d'acquisto proc. Tribunale di Milano R.G. n. 5331/2024*" e il nome del professionista incaricato "*Avv. Alessandra Girola*", e dovrà contenere:

- l'offerta d'acquisto irrevocabile sino alla data dell'asta in bollo da € 16,00 (euro sedici/00);
- un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato a "EREDITA GIACENTE R.G.V.G. N. 5331/2024 TEKLE HAYLLU" per un importo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto a titolo di cauzione che sarà trattata in caso di rifiuto di perfezionamento dell'acquisto da parte dell'offerente.

L'offerta dovrà riportare, tra le altre cose, le complete generalità dell'offerente, l'indicazione e copia del codice fiscale e copia del documento di identità; se l'offerente è coniugato o unito civilmente, vanno allegati copia del documento di identità del coniuge o dell'unito civilmente e del regime patrimoniale esistente. Qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, va allegata copia della dichiarazione in tal senso resa (*ex art. 179 c.c.*) dall'altro coniuge autenticata da pubblico ufficiale. Qualora l'offerta venga presentata in nome e per conto di una società vanno allegati certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità con evidenza della costituzione societaria e copia del documento da cui risultino i poteri del legale rappresentante che ha sottoscritto l'offerta, nonché copia della delibera assembleare o consiliare che fosse necessaria. Mentre, per l'offerta presentata in nome e per conto di un minore o interdetto o inabilitato o soggetto ad amministrazione di sostegno, vanno allegati copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare.

G) L'offerta d'acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito e se è inferiore al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

H) In sede di convocazione degli offerenti, prevista per il 29 settembre 2026 saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame;

H1) in caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al prezzo della base d'asta sopra indicato si procederà all'aggiudicazione provvisoria all'unico offerente;

H2) in caso di pluralità di offerte si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione provvisoria in favore del maggior offerente anche in caso di mancanza di adesione 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;

H3) le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad € 1.000,00 (mille/00); allorchè sia trascorso 1 (un) minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile è aggiudicato in via provvisoria all'ultimo offerente;

H4) al termine della gara si provvederà alla restituzione della cauzione a coloro che non saranno risultati aggiudicatari;

H5) l'aggiudicazione a favore del miglior offerente verrà dichiarata dal professionista incaricato al termine dell'asta in via provvisoria, essendo l'aggiudicazione in via definitiva subordinata alla verifica in merito al contenuto delle dichiarazioni rese nella domanda di partecipazione ed al mancato diniego del Giudice della Curatela.

L'aggiudicazione definitiva verrà comunicata all'aggiudicatario dal professionista incaricato entro 10 (dieci) giorni dall'udienza di adunanza degli offerenti.

In caso di mancata aggiudicazione definitiva il professionista incaricato provvederà alla restituzione dell'importo versato a titolo di cauzione; in tal caso, nulla sarà dovuto all'aggiudicatario provvisorio per il mancato perfezionamento dell'atto di compravendita.

I) Qualora l'aggiudicatario dovesse versare il saldo prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sull'immobile oggetto di vendita dovrà darne esplicita comunicazione in tal senso al professionista incaricato al termine dell'aggiudicazione.

ATTO NOTARILE

J) L'aggiudicatario dovrà procedere con il rogito notarile presso un professionista dallo stesso individuato, entro e non oltre 60 giorni dall'aggiudicazione; decorso tale termine il deposito cauzionale verrà trattenuto dalla procedura.

L'aggiudicatario provvisorio, inoltre, dovrà provvedere, a pena di decadenza, a:

- indicare un Notaio di propria fiducia per la redazione del rogito notarile;
- far accreditare il saldo prezzo, dedotta la cauzione, mediante versamento sul conto corrente intestato alla procedura "EREDITA GIACENTE R.G.V.G. N. 5331/2024 TEKLE HAYLLU" o mediante assegno circolare intestato a "EREDITA GIACENTE R.G.V.G. N. 5331/2024 TEKLE HAYLLU"; in caso di mancato rispetto del suddetto termine, salvo diversa proroga autorizzata dal Giudice, e/o in caso di mancato versamento del saldo prezzo nelle predette modalità, la procedura tratterà la cauzione versata;
- pagare tutte le spese notarili, le spese relative al trasferimento, gli oneri tributari dovuti a norma di legge (che verranno calcolati dal Notaio incaricato), nonché la voltura e l'eventuale regolarizzazione catastale e tutte le spese ulteriori connesse e necessarie alle regolarizzazioni da perfezionare prima dell'atto di trasferimento, compresi gli oneri del Notaio delegato, che sono a carico esclusivo dell'acquirente. Il termine per i pagamenti di cui sopra è di 60 giorni dall'aggiudicazione, termine non soggetto a sospensione feriale e non prorogabile. L'indadempimento dell'aggiudicatario definitivo dall'obbligo dei pagamenti con le modalità di cui sopra, comporteranno la decadenza dell'aggiudicatario definitivo e il diritto della Curatela di trattenere la somma ricevuta a titolo di cauzione, nonché di provvedere immediatamente ad una nuova vendita del bene. Si segnala, in ultimo, che qualora l'acquirente non dovesse presentarsi il

giorno del rogito, il Curatore tratterrà a titolo di penale ex art. 1382 c.c. la cauzione e si riterrà completamente sciolto da ogni vincolo per la vendita del bene.

VISITE

K) Le visite dell'immobile potranno essere concordate con il professionista incaricato Avv. Alessandra Girola inviando richiesta non oltre il 4 settembre 2026 - all'e-mail avvocato.alessandragirola@gmail.com, allegando copia del documento di identità del richiedente partecipante o della delega unitamente al documento di identità del delegante e delegato. Le visite poi si svolgeranno entro il 18 settembre 2026.

PUBBLICITA'

L) Del presente avviso verrà effettuata pubblicità sul portale delle vendite pubbliche (www.portalevenditepubbliche.giustizia.it) e sui seguenti ulteriori:

- www.trovoaste.corriere.it
- www.trovocasa.corriere.it
- www.immobiliare.it
- www.entitribunali.it
- www.aste.immobiliare.it
- www.milano.repubblica.it
- www.annunci.repubblica.it

Ed ancora, pubblicazione su Corriere della Sera ed. Lombardia e La Repubblica ed. Lombardia.
Milano, 9 luglio 2026.

Il professionista incaricato
Avv. Alessandra Girola