



TRIBUNALE DI MILANO

Ufficio Ruolo Generale di Volontaria Giurisdizione

Eredità Giacente SILVANA BERTO

nata a Milano il 22/06/1935

C.F. BRTSVN35H62F205F

Deceduta a Milano il 21/11/2021

R.G. 7027/2022

Giudice dell'Eredità Giacente **dott.ssa Antonella Cozzi**

Curatore dott. Enrico De Bono

AVVISO DI VENDITA BENE IMMOBILE

IN EDILIZIA CONVENZIONATA EX D.C.C. 25/2009

MILANO VIA NATTA 15/B

Il sottoscritto dott. Enrico De Bono con studio in Milano Viale Cirene, 22, nominato curatore della Eredità Giacente (in seguito anche E.G.) Silvana Berto R.G. 7027/2022,

PREMESSO

- che con Decreto del 31 maggio 2022 il Tribunale di Milano ha dichiarato l'apertura della Eredità Giacente sopra indicata, nominando il Giudice dott.ssa Antonella Cozzi e curatore il sottoscritto;
- che il curatore ha prestato il giuramento di rito in data 7 giugno 2022;
- che il Giudice della E.G. in data 30 ottobre 2024 ha autorizzato il curatore a porre in vendita il bene immobile sotto descritto;
- che il Tribunale di Milano Sezione IV Civile riunitosi in Collegio, in data 31 ottobre 2024, ha invitato il curatore a reperire eventuali acquirenti tramite private trattative, che offrano il prezzo massimo indicato dal Comune di Milano, con riferimento alla vendita della quota immobiliare pari ad 3/9 di proprietà della E.G., dell'appartamento posto in Milano alla Via Natta 15/B - scala B - interno 46 - Foglio 211 – particella 102 – sub 10 – categoria A/3 – Zona censuaria 2 – 4 vani – rendita catastale Euro 464,81 – unitamente alle restanti quote, partendo dal prezzo massimo indicato dal Comune di Milano in euro 228.100,00 (duecentoventottomilacent0/00) **per l'intero immobile**. Pertanto unitamente alla quota sopra indicata di proprietà della E.G., si vendono le restanti proprietà dei 6/9 in capo ai rispettivi proprietari: sig.ri Pampinella Giuseppe, Pampinella Antonio e Badulli Simona (erede Pampinella Francesco).

AVVISA

che **il giorno 17 DICEMBRE 2024 alle ore 15:00** si darà luogo alla vendita dell'immobile descritto, alle condizioni e modalità di seguito indicate.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

I requisiti soggettivi stabiliti dal Comune di Milano, che dovranno essere rispettati dagli offerenti per l'acquisto dell'immobile posto in via Natta 15/B, sono i seguenti (come da modulistica allegata):

- Cittadinanza italiana/europea o possesso di regolare permesso di soggiorno in corso di validità;
- Residenza e/o attività lavorativa posta all'interno del territorio della Città Metropolitana di Milano;
- Il richiedente ed il coniuge/convivente non devono possedere alloggi adeguati al nucleo familiare situati nella Città Metropolitana di Milano;
- Reddito annuo del nucleo familiare non superiore a 111.698,98 euro;
- L'aggiudicatario, per richiedere la certificazione necessaria per procedere al rogito, dovrà inviare all'ufficio preposto del Comune di Milano, apposito modello, debitamente compilato e corredato dei documenti richiesti, comunicando il nominativo del Notaio rogante.

DESCRIZIONE DEL LOTTO POSTO IN VENDITA

Appartamento nel Comune di Milano quartiere di Lampugnano, Mq. 74 circa, censito al Catasto Fabbricati come segue: foglio 211 - mappale 102 - sub. 10 - Via Giulio Natta n. 15/B - Scala B - Interno 46 - Piano S1 - 3 - zona censuaria 2 - categoria A/3 - classe 3 - vani 4 - rendita Euro 464,81.

L'appartamento è collocato al terzo piano dello stabile ed è composto da: una camera da letto, un locale soggiorno con area cucina, un bagno, due disimpegni, due balconi ed un vano cantina al piano S1.

1) Vendita del bene immobile.

La proprietà superficaria degli attuali intestatari, risulta da un atto di assegnazione di alloggio convenzionato ex L. 865/71, stipulato con scrittura privata autenticata il 19 ottobre 1993 al n. 99.665 di rep. dal Notaio Alberto Roncoroni di Milano.

I vincoli di inalienabilità e quelli soggettivi previsti dalla sopra richiamata convenzione sono da ritenersi eliminati per decorso del tempo.

Tuttavia, il vincolo del prezzo massimo di cessione è ancora sussistente, come le Sezioni Unite della Cassazione – da ultimo con sentenza 6 luglio 2022, n. 21348 - hanno pacificamente statuito.

Quanto sopra richiamato ha infatti ribadito i seguenti principi: “In materia di edilizia residenziale pubblica, a seguito degli interventi legislativi di cui all'art. 5, comma 3-bis, del d.l. n. 70 del 2011, introdotto in sede di conversione dalla l. n. 106 del 2011, e all'art. 25-undecies del d.l. n. 119 del 2018, introdotto in sede di conversione dalla l. n. 136 del 2018, il vincolo del prezzo massimo di cessione degli immobili permane fino a quando lo stesso non venga eliminato con la procedura di affrancazione di cui all'art. 31, comma 49-bis, della l. n. 448 del 1998. Tale vincolo sussiste, in virtù della sostanziale equiparazione disposta dall'art. 3, comma 63, della l. n. 662 del 1996 e dall'art. 31, comma 46, della l. n. 448 del 1998, sia per le convenzioni di cui all'art. 35 della l. n. 865 del 1971 (c.d. convenzioni PEEP) sia per quelle di cui agli artt. 7 e 8 della l. n. 10 del 1977 (c.d. convenzioni Bucalossi), poi trasferiti, senza significative modifiche, negli artt. 17 e 18 del d.P.R. n. 380 del 2001.

Pertanto, il vincolo del prezzo massimo di cessione dell'alloggio di compendio dell'eredità giacente, deve ritenersi sussistente fino a quando lo stesso non verrà eliminato con la procedura di cui all'art. 31, comma 49-bis, della L. n. 448 del 1998.

Il riscaldamento è condominiale. Acqua calda autonoma a gas. Le spese condominiali sono pari ad euro 1.500,00 circa per anno.

Conformità fra stato attuale ed elaborati depositati presso il Comune di Milano, nonché alla planimetria catastale depositata presso il catasto Urbano di Milano.

Si veda dettagliatamente la perizia.

Non sono presenti certificazioni di conformità degli impianti tecnologici, elettrici ed attestato di prestazione energetica.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5° comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6° comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Il Curatore, ai sensi e per gli effetti dell'art. 13 del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37, non garantisce la conformità degli impianti posti a corredo degli immobili oggetto della presente procedura, né verrà consegnata la documentazione di cui all'art. 13 del citato D.M. 37/2008.

L'aggiudicatario, conseguentemente, si accolla ogni onere di ispezione e di informativa sullo stato degli impianti.

Disponibilità del bene:

L'appartamento è libero.

Unico prezzo stabilito - valore massimo stabilito dal Comune di Milano: € 228.100,00 (Euro duecentoventottomilacento/00),

Unica offerta possibile: € 228.100,00 (Euro duecentoventottomilacento/00), pari al prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto con assegno circolare intestato alla procedura, allegato all'offerta, **di € 22.810,00 (Euro ventiduemilaottocentodieci/00).**

DETERMINA

di seguito le modalità di svolgimento della procedura competitiva e le principali condizioni di vendita.

2) Contenuto dell'offerta ed allegati.

- Per partecipare alla procedura competitiva di vendita ciascun interessato dovrà depositare un'offerta di acquisto per il bene immobile posto in vendita, come meglio sopra individuato, indicando l'unico prezzo di vendita (trattasi di primo tentativo di vendita).
- L'offerta di acquisto potrà essere presentata unicamente in via cartacea, in busta chiusa e sigillata;
- Come meglio descritto al punto 3) del presente avviso, le buste dovranno essere consegnate presso lo studio del dott. Enrico De Bono posto in Milano Viale Cirene 22 ed esclusivamente a tale indirizzo, nei 5 giorni lavorativi antecedenti alla vendita (escluso sabato e domenica) dalle ore 14:30 alle ore 17:30.

3) Termine e modalità di deposito dell'offerta e della cauzione.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto, cioè di € 22.810,00 (Euro ventiduemilaottocento10/00)**, tramite:

- assegno circolare non trasferibile intestato a "Eredità Giacente di Silvana Berto", da inserire nella busta contenente l'offerta.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00), applicando la marca da bollo all'offerta presentata.

All'offerta dovranno essere allegati:

- dichiarazione contenente i requisiti necessari per partecipare alla vendita, come sopra indicati e disposti dal Comune di Milano (compilare modello allegato al presente avviso);
- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- l'importo offerto per l'acquisto del bene come stabilito pari ad € 228.100,00 (Euro duecentoventottomilacenti/00);
- originale di assegno circolare intestato alla procedura con importo pari ad € 22.810,00 (Euro ventiduemilaottocentodieci/00);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del presentatore o del soggetto che sottoscrive l'offerta per la modalità cartacea.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c.

4) Apertura delle buste, non è prevista gara.

L'esame delle offerte e l'aggiudicazione del bene immobile, sarà effettuato IN PRESENZA presso lo Studio del Professionista dott. Enrico De Bono sito in Milano Viale Cirene 22.

Le buste contenenti le offerte verranno aperte dal curatore, solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita, sopra indicati.

Si informa che la vendita, essendo un primo tentativo ed essendo il prezzo massimo disposto dal Comune di Milano in quanto trattasi di vendita di bene immobile in convenzione, come dettagliatamente indicato al punto 1), non potrà subire alcun rilancio in aumento.

Nel caso di unico partecipante alla vendita, l'immobile verrà a lui aggiudicato.

Nel caso di più partecipanti, verificate le corrette modalità di partecipazione alla vendita ed i requisiti, verificato che tutte le offerte risultino identiche in € 228.100,00 (Euro duecentoventottomilacenti/00), e che la busta contenga il deposito cauzionale pari ad € 22.810,00 (Euro ventiduemilaottocentodieci/00) identico per tutti, **SI PROCEDERA' A SORTEGGIO estraendo un unico aggiudicatario.**

Agli altri partecipanti alla vendita, non aggiudicatari, verrà restituito l'assegno circolare presentato.

5) Trasferimento del bene.

Il trasferimento del lotto a favore dell'aggiudicatario avverrà mediante atto di compravendita avanti a Notaio scelto dall'aggiudicatario, il quale si accollerà ogni spesa inerente al bene acquisito.

All'atto avanti a Notaio saranno presenti tutte le proprietà.

L'aggiudicatario dovrà depositare, mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura, **il residuo prezzo** (pertanto non l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o **nel termine massimo di 120 giorni** dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale).

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario da depositarsi al Notaio di competenza.

In caso di rifiuto o inadempimento dell'obbligo di versare il saldo prezzo nel termine indicato di 120 giorni dalla data di aggiudicazione, da parte dell'aggiudicatario, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta dalla procedura a titolo di penale per l'inadempimento, salvo il risarcimento del maggior danno. In tale caso, il Professionista potrà, a suo insindacabile giudizio, dar luogo ad aggiudicazione a favore del soggetto non estratto a sorte o, nel caso di più soggetti, indire una nuova estrazione a sorte.

L'aggiudicatario sarà immesso nel possesso dei beni a cura del Professionista, dopo la stipula dell'atto di compravendita avanti a Notaio. Da quel momento saranno a carico dell'acquirente tutti gli oneri relativi ai detti beni, compresi quelli relativi alle spese condominiali, alla vigilanza, alle utenze, imposte e tasse, e ogni altro onere di pertinenza.

6) Commissione sulla vendita

Il soggetto specializzato, Gruppo Edicom Spa, porrà a carico dell'acquirente i propri compensi pari al 4 % oltre IVA per l'attività svolta da calcolarsi sul prezzo di aggiudicazione.

Il termine per il pagamento di dette commissioni, oltre IVA di legge, dovrà essere versato direttamente a mezzo bonifico entro e non oltre il termine di giorni 15 (quindici) decorrenti dalla data di autorizzazione comunale a poter procedere con atto di compravendita avanti a Notaio, esclusivamente tramite bonifico bancario alle seguenti coordinate BANCA SELLA - GRUPPO EDICOM SPA - IBAN IT16D0326804607052737800861 indicando quale causale di versamento: "Compensi di vendita - Procedura n. 7027/2022 – Tribunale di Milano inviando copia della contabile all'indirizzo mail info@milano.edicomspa.it

La vendita potrà dirsi perfezionata solo quando anche i compensi spettanti al soggetto specializzato Gruppo Edicom Spa - come sopra descritti, saranno integralmente corrisposti.

In caso di mancato saldo prezzo i compensi spettanti a gruppo Edicom Spa per l'attività svolta, dovranno ad ogni modo essere versati dall'aggiudicatario dichiarato decaduto.

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.

7) Principali condizioni della vendita.

Si indicano di seguito, a titolo non esaustivo e con riserva di eventuali modifiche e/o integrazioni, le principali condizioni contrattuali della vendita immobiliare che sarà conclusa con l'aggiudicatario:

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, come dettagliatamente descritto nella perizia redatta dall'esperto stimatore del fallimento di cui in premessa, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;
- l'esistenza di eventuali vizi, difetti, mancanza di qualità o difformità dell'immobile venduto, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella perizia di cui sopra o emersi dopo la compravendita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento anche in deroga all'art. 1494 c.c., indennità o riduzione del prezzo, e in relazione agli stessi l'acquirente rinuncia a qualsiasi azione risolutoria, risarcitoria e/o indennitaria nei confronti della procedura;
- eventuali adeguamenti degli immobili e dei suoi impianti alle norme in materia di tutela ecologica, ambientale, energetica nonché, in generale, alle disposizioni di legge vigenti, sono a carico esclusivo dell'acquirente; sarà inoltre onere dell'acquirente, a propria cura e spese, la dotazione della certificazione tecnico/amministrativa prevista dalle vigenti normative, **dispensando espressamente la procedura della produzione ed allegazione (es. attestato prestazione energetica, conformità impianti)**. Si ricorda che l'attestato di prestazione energetica, se richiesto, sarà a totale carico dell'aggiudicatario il quale dovrà produrlo e depositarlo alla curatela entro il termine perentorio stabilito per il saldo prezzo.

Sono a esclusivo carico dell'acquirente tutte le spese, gli oneri fiscali ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita (I.V.A., imposta di registrazione, costi di trascrizione e quant'altro occorrente).

8) Avvertimenti e disposizioni generali.

Ai sensi dell'art. 46 comma 5 d.p.r. 380/2001 l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria (cfr. anche art. 40/6 capo IV della legge 28 febbraio 1985 n. 47), dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla vendita.

Grava su ciascun partecipante alla gara di vendita l'onere di prendere preventiva, integrale ed accurata visione del presente avviso di vendita, delle modalità stabilite dal Comune di Milano per poter partecipare alla vendita, della perizia di stima, del modello di presentazione delle offerte, nonché delle condizioni generali di vendita.

Si precisa che la liquidazione del complesso immobiliare è da intendersi effettuata alla condizione "visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trova" e l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati, successivamente all'aggiudicazione. Gli organi della procedura si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento. Quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione definitiva, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti.

9) Primo tentativo di vendita deserto.

Nel caso di vendita deserta al primo tentativo, vengono sin da ora previsti n. DUE ulteriori successivi tentativi di vendita con gara effettiva e rilanci in aumento, ribassando il valore sopra espresso del 20% (venti) per tentativo. A tale proposito verrà pubblicato apposito avviso di vendita, con modalità di partecipazione alla gara e rilanci in aumento.

10) Foro competente.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale del presente avviso di vendita, della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso.

Per ogni e qualsiasi controversia relativa al presente avviso di vendita corredato dalle condizioni generali di vendita, alla sua interpretazione, esecuzione, validità o efficacia, nonché per ogni altra controversia comunque connessa al medesimo e/o alla presente procedura competitiva sarà competente in via esclusiva il foro di Milano.

11) Pubblicazione e pubblicità.

La pubblicità, avviso di vendita, sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità:
- pubblicazione sul sito www.fallcoaste.it sito abilitato alla pubblicazione degli avvisi ex art. 490 co.2 c.p.c., e sui siti web: www.idealista.it, www.casa.it ed www.immobiliare.it.

Non si procederà alla pubblicazione sul sito ministeriale delle Vendite Pubbliche - PVP.

Il presente avviso di vendita non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c.

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del Regolamento (UE) 2016/679.

Milano, 11 novembre 2024.

Il Curatore dell'Eredità Giacente
Silvana Berto
dott. Enrico De Bono