

**Avviso per procedura competitiva per la scelta del contraente
per l'acquisto di immobile ad uso abitativo
in Milano, Via Giacomo Boni n. 24 e di immobile
ad uso box autorimessa in Milano, Via Moisè Loira n. 75
di proprietà della Sig.ra Mirella Torreggiani**

Il Geom. ANDREA LUCA MATTEO VILLANI (c.f. VLLNRL66C30F205G), con Studio in Milano, Via Autari n. 27, non in proprio ma nella sua qualità di Esecutore testamentario della Sig.ra Mirella Torreggiani (c.f. TRRMLL25E58C292A), deceduta a Milano il 5/07/2024, da questa nominato nel testamento pubblico pubblicato il 23/07/2024 a ministero del Dott. Giuseppe Calafiori, Notaio in Milano, 92365/30499 di rep., (di seguito anche l'Esecutore testamentario), ha l'onere di vendere gli immobili già di proprietà della Sig.ra Mirella Torreggiani e di distribuire agli Eredi il ricavato delle vendite, secondo le disposizioni contenute nel testamento.

Ciò premesso l'Esecutore testamentario mette in vendita, mediante procedura competitiva per la scelta dell'acquirente, gli immobili di proprietà della defunta Sig.ra Mirella Torreggiani meglio descritti nel successivo punto I alle condizioni indicate nel presente avviso.

I. Oggetto della procedura competitiva

Il predetto avviso costituisce invito ad offrire e non offerta al pubblico ex art. 1336 cod. civ..

La Sig.ra Mirella Torreggiani era in vita proprietaria dei seguenti immobili:

LOTTO A

Immobile in Milano, Via Giacomo Boni n. 24, a destinazione abitativa.

L'Esecutore testamentario intende procedere alla vendita dell'immobile attraverso una procedura competitiva per la scelta del contraente ponendo come base il valore della perizia di stima stragiudiziale del Geom. Marco Pettorali del 2.12.2024, pari ad euro 830.000,00 (ottocentotrentamila/00).

Appartamento nel Comune di Milano, sito al quinto piano dello stabile di Via Giacomo Boni n. 24, composto da 7 vani catastali, con annessa cantina pertinenziale al piano cantinato, e risulta così censito:

<u>Foglio</u>	<u>Particella</u>	<u>Sub</u>	<u>Piano</u>	<u>Categoria</u>	<u>Classe</u>	<u>Consistenza</u>	<u>Sup. catast.</u>	<u>Rendita</u>
470	174	40	5/S1	A/2	5	7 vani	139 mq	€ 1.446,08

LOTTO B

Immobile in Milano, Via Moisè Loira n.75, a destinazione box autorimessa.

L'Esecutore testamentario intende procedere alla vendita dell'immobile attraverso una procedura competitiva per la scelta del contraente ponendo come base il valore della perizia di stima stragiudiziale del Geom. Marco

Pettorali del 2.12.2024, pari ad euro 40.000,00 (quarantamila/00).

Box-autorimessa sito in Milano, al piano terra dello stabile di Via Moisè Loira n. 75, di mq. 11, e risulta così censito:

<u>Foglio</u>	<u>Particella</u>	<u>Sub</u>	<u>Piano</u>	<u>Categoria</u>	<u>Classe</u>	<u>Consistenza</u>	<u>Sup. catast.</u>	<u>Rendita</u>
470	454	6	T	C/6	7	11 mq	11 mq	€ 107,94

Gli immobili risultano liberi e vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive, oltre oneri fiscali come dovuti per Legge, il tutto salvo errore e come meglio specificato nei titoli di acquisto da parte della Sig.ra Mirella Torreggiani, nella relazione peritale, negli atti e documenti di corredo ad essa allegati.

2. Condizioni di vendita

Coloro i quali sono interessati all'acquisto degli immobili individuati al punto I del presente avviso (LOTTO A e LOTTO B) dovranno far pervenire - previo appuntamento - proposta irrevocabile di acquisto (una per ogni lotto) sottoscritta e cauzionata in busta chiusa presso lo studio notarile "Calafiori - Ricci & Associati" entro e non oltre le ore 13.00 del giorno lavorativo antecedente la data di vendita.

La proposta irrevocabile di acquisto dovrà:

- a. Indicare il lotto oggetto della proposta e il prezzo offerto, che dovrà essere pari o superiore ad euro 830.000,00 (ottocentotrentamila/00) per il LOTTO A e pari o superiore ad euro 40.000,00 per il LOTTO B;
- b. contenere la dichiarazione di essere consapevole:
 - che nel termine di 15 (quindici) giorni decorrente dalla data di aggiudicazione verrà stipulato contratto preliminare d'acquisto con corresponsione di una caparra confirmatoria ex art. 1385 CC pari al 10% del prezzo di vendita;
 - che il perfezionamento della compravendita degli immobili è subordinato alla condizione che la stipula dell'atto notarile definitivo di trasferimento dovrà avvenire entro e non oltre 90 (novanta) giorni dalla sottoscrizione del preliminare;
- c. includere la dichiarazione di avere avuto conoscenza integrale delle condizioni del bando di vendita e di accettarle;
- d. essere accompagnata dal versamento di una cauzione d'importo pari al 10% del prezzo offerto, mediante assegno circolare intestato a "Mirella Torreggiani", che sarà trattenuta già all'aggiudicazione dall'Esecutore testamentario in acconto sul prezzo;
- e. contenere l'indicazione dell'offerente:



- **se l'offerente è una persona fisica:** le generalità complete dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, indirizzo di residenza, codice fiscale, recapito telefonico e un indirizzo di posta elettronica certificata e di posta ordinaria) e lo stato personale (libero, coniugato e in tal caso il regime patrimoniale scelto dai coniugi), provvedendo altresì ad allegare copia della carta di identità (in corso di validità), del codice fiscale nonché di estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, rilasciato in carta libera dall'amministrazione comunale competente;
- **se l'offerente è una persona giuridica:** la denominazione, sede, numero di iscrizione al Registro delle Imprese competente, provvedendo altresì ad allegare visura camerale di data non anteriore ai tre mesi rispetto alla data dell'offerta presentata; generalità complete del legale rappresentante (cognome, nome, luogo e data di nascita, indirizzo di residenza, codice fiscale e recapito telefonico nonché indirizzo di posta elettronica anche non certificata), allegando copia della carta di identità (in corso di validità) e del codice fiscale di quest'ultimo, nonché l'indicazione della fonte da cui sono derivati i poteri esercitati dal legale rappresentante, provvedendo altresì ad allegare, secondo i casi, procura notarile, ovvero copia della delibera dell'assemblea e/o dell'organo amministrativo, ovvero delibera di nomina (corredata, qualora necessaria, da copia dello statuto e/o dei patti sociali in vigenza);
- **in caso di cittadino di altro Stato,** non facente parte della Comunità europea, pdf del certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno, al fine della verifica della condizione di reciprocità;
- **se l'offerta è formulata da più persone,** copia anche per immagine/fotocopia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata.

Non verranno prese in considerazione le proposte difformi da quanto qui sopra indicato.

3. Procedimento di scelta del contraente

La procedura competitiva per la scelta del contraente, che sarà condotta dall'Esecutore testamentario, assistito dai propri consulenti, avrà luogo - alla presenza del Notaio Dott. Giuseppe Calafiori o di altro Notaio dello Studio Notarile che segue - in Milano, Piazza S. Babila n. 1, piano 2° presso lo studio notarile "Calafiori - Ricci & Associati" in data **27 novembre 2025 alle ore 15.00.**

Se risulterà essere stata presentata un'unica offerta valida per il relativo lotto, l'Esecutore testamentario aggiudica senz'altro il bene del medesimo all'offerente.

Se risulteranno essere state presentate più proposte valide per il relativo lotto, si procederà a gara sulla base della proposta più alta, mediante offerte in aumento con il rilancio minimo in euro 10.000,00 (diecimila/00) ciascuna per il LOTTO A e in euro 1.000,00 (mille/00) per il LOTTO B, da effettuarsi la prima nel termine di sessanta secondi dall'apertura della gara e le successive entro sessanta secondi dall'offerta precedente.

L'immobile sarà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.



Agli offerenti non aggiudicatari sarà immediatamente restituita la cauzione, mentre la cauzione di cui al punto 2 lettera d) pari al 10% del prezzo già versata dall'aggiudicatario sarà trattenuta dall'Esecutore testamentario, previa consegna da parte del notaio.

Terminata la gara sarà redatto apposito verbale di aggiudicazione, da considerarsi valevole ai fini dell'aggiudicazione definitiva del lotto e della successiva stipula dei contratti preliminare e definitivo di compravendita.

Non saranno prese in considerazione successive offerte in aumento dopo l'aggiudicazione.

4. Pagamento e trasferimento

La stipula del contratto preliminare di compravendita dell'immobile dovrà avvenire, presso il Notaio indicato dall'aggiudicatario, nel termine di 15 giorni decorrente dalla data di aggiudicazione.

In sede di stipula del contratto preliminare dovrà essere effettuato il pagamento dell'importo pari al 10% del prezzo offerto - ulteriore rispetto all'acconto prezzo già trattenuto dall'Esecutore testamentario, pari al 10% del prezzo di cui al punto 2 lettera d) - mediante consegna all'Esecutore testamentario di un assegno circolare intestato a "Mirella Torreggiani".

In sede di stipula del contratto definitivo di compravendita dell'immobile presso il Notaio indicato dall'aggiudicatario sarà effettuato il saldo prezzo (pari al valore di aggiudicazione dedotti: (i) la cauzione pari al 10% del prezzo versata con l'offerta irrevocabile e (ii) l'acconto pari al 10% del prezzo già versato in sede di preliminare).

In caso di mancata stipula del contratto preliminare di compravendita per causa imputabile all'aggiudicatario, lo stesso sarà decaduto dal diritto di acquisto e l'Esecutore testamentario avrà diritto ad incamerare la cauzione a titolo di penale, fatta salva la possibilità per l'Esecutore testamentario di agire nei confronti dell'aggiudicatario, in caso di successiva vendita dell'immobile ad un prezzo inferiore, a titolo di risarcimento del maggior danno.

Qualsivoglia adempimento e costo connesso al trasferimento dell'immobile è a carico dell'aggiudicatario.

5. Pubblicità

La pubblicità del presente avviso sarà effettuata mediante pubblicazione, almeno 15 giorni prima del termine per il deposito delle offerte, sui siti ed i quotidiani curati da PFM S.r.l. e Manzoni.

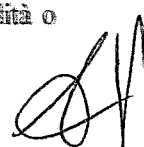
Le pubblicazioni di cui sopra, con valore legale e contraddistinte dal simbolo, saranno corredate dai seguenti allegati:

- Avviso di vendita
- Eventuali documenti inerenti la vendita

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni vigenti.

6. Foro competente

Per ogni e qualsiasi controversia relativa al presente avviso, 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.

7. Visite e informazioni

Gli immobili in vendita sono visionabili previo appuntamento prendendo contatti ai seguenti recapiti: Geom. Andrea Villani, tel. 02.9288.4860 - e-mail andream_villani@tiscali.it .

Alla luce di quanto sopra, l'Esecutore testamentario, Geom. Andrea Luca Matteo Villani

AVVISA

che il giorno 27 novembre 2025 alle ore 15.00 e ss. presso lo studio notarile “Calafiori – Ricci & Associati” - sito in Milano, Piazza S. Babila, 1, piano 2° si farà luogo alla **procedura di scelta del contraente per l'acquisto dell'immobile descritto quale LOTTO A**

e

che il giorno 27 novembre 2025 alle ore 17.00 e ss. presso lo studio notarile “Calafiori – Ricci & Associati” - sito in Milano, Piazza S. Babila, 1, piano 2° si farà luogo alla **procedura di scelta del contraente per l'acquisto dell'immobile descritto quale LOTTO B,**

con deliberazione sulle offerte ricevute ed eventuale gara tra gli offerenti, con le modalità e alle condizioni di partecipazione sopra descritte.

Milano, 22 ottobre 2025

L'Esecutore testamentario
(Geom. Andrea Luca Matteo Villani)

