

AVV. CHIARA TAGLIABUE
Via Terraggio, 17 – 20123 Milano (MI)
tel. 02/94392452 – fax 02/89877637
avvocato@chiaratagliabue.it

**TRIBUNALE DI MILANO
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Caterina Trentini
Procedura Esecutiva Immobiliare RGE 2610/2017
promossa da EIDOS NPLS SRL

**PRIMA VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITÀ DI EVENTUALE GARA TELEMATICA IN MODALITÀ "ASINCRONA"
EX ART. 2 PRIMO COMMA LETTERA H) DEL DM 32/2015**

(con offerte formulate in via telematica e gara in cui i rilanci vengono formulati, esclusivamente in via telematica, in un lasso di tempo predeterminato e senza la simultanea presenza del Giudice o del Referente della Procedura)

Il sottoscritto professionista delegato alle operazioni di vendita e referente della procedura, **AVV. CHIARA TAGLIABUE** del Foro Milano, con Studio in Milano (MI), Via Terraggio n.17:

- viste le ordinanze di delega, ex art. 591 bis c.p.c., del Giudice in data 15/03/2023 (lotto 1) e in data 15/02/2023 (lotto 2);
- viste le perizie dell'arch. Fabio Colmano del 22/03/2023 (lotto 1) e 27/01/2023 (lotto 2), cui ci si riporta per maggior completezza, per qualsivoglia informazione relativa allo stato degli immobili e per specifiche tecniche meglio precisate nelle stesse;
- visti gli artt. 591 bis e 570 c.p.c.;
- vista la nomina quale gestore delle vendite telematiche, **ASTALEGALE.NET SPA**, che opererà con il proprio portale;
- vista la nomina quale referente della procedura, incaricato delle operazioni di vendita, il professionista delegato, **AVV. CHIARA TAGLIABUE**;

PREMESSO

che, ai sensi dell'art. 591 bis secondo comma c.p.c., tutte le attività che ai sensi degli artt. 571 e ss. c.p.c., debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice, saranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio Studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni, anche in relazione all'identità del debitore, ex art. 570 c.p.c.;

AVVISA

che il giorno **30/07/2024** alle ore **15.00**, presso il proprio Studio sito in Milano (MI), Via Terraggio n.17, si procederà all'**apertura delle buste ed alla valutazione di ammissibilità delle relative offerte** pervenute per i lotti più oltre descritti, alle condizioni indicate in seguito.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

<p>LOTTO 1 PREZZO BASE € 590.000,00 OFFERTA MINIMA € 442.500,00 RILANCIO € 5.000,00</p>

- CORPO A – negozio/attività commerciale -

In Comune di **Milano (MI) Corso Concordia n. 2:**

diritto di piena proprietà di **negozio/attività commerciale** (attualmente utilizzato come ristorante) posto al piano terra - con tre luci su strada - composto da due locali “sala ristorante”, locale “cucina” e ingresso, oltre servizi, di superficie commerciale lorda di mq 103,4 circa.

Riferimenti catastali: detto bene è così identificato al NCEU del Comune di Milano:

- **foglio 393 – particella 2 - subalterno 714** - categoria C/1 – classe 11 - sup. catastale 95 mq - rendita catastale €. 5.315,89 (ex foglio 393 – particella 2- sub 3 – 4 – 701 graffato particella 5 – sub 701);

Coerenze dell’unità, da nord in senso orario: Corso Concordia, altra U.I. mappale 8, altra U.I. mappale 7, altra U.I. mappale 6, altra U.I. mappale 4, corte comunale mappale 3, androne condominiale comune;

Attestato di prestazione energetica: non presente;

Provenienza: atto di compravendita del 07/02/2008 a rogito Notaio Dott. Enrico Chiodi Daelli di Milano, rep. n. 168761/34135, regolarmente registrato, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Milano 1 in data 19/02/2008 ai nn. 10309/6000;

Conformità edilizia: presente;

Conformità catastale: presente;

Riscaldamento: autonomo a “pompa di calore” con diffusione a split;

Stato occupativo: l’immobile risulta occupato con contratto di locazione registrato presso l’Ufficio UT GENOVA 1, atto n. 7632/3T/2017 in data 09/06/2017, ad uso ristorante.

La durata del contratto e ivi stabilita in 6 anni dal 01/05/2017 al 30/04/2023, con previsione di rinnovo automatico per ulteriori sei anni, che spireranno in data 30/04/2028.

Il canone di locazione attuale, in considerazione degli aumenti ISTAT, è stabilito in misura pari ad € 40.008,00, oltre IVA, e viene corrisposto in 12 rate mensili anticipate dell’importo di € 3.334,00, oltre IVA, ciascuna.

Ad oggi, il conduttore è in regola con il pagamento del canone entro le rispettive scadenze mensili. Detto contratto di locazione non è dunque opponibile alla procedura.

L’aggiudicatario subentrerà nello stesso come locatore, con la possibilità di disdire il contratto solo nel termine ed alle condizioni ivi stabilite.

Lo stesso è pertanto posto in vendita come giuridicamente “occupato”.

- CORPO B – magazzino -

In Comune di **Milano (MI) Corso Concordia n. 2:**

diritto di piena proprietà di **magazzino** posto al piano terra con accesso dal cortile interno comune, di superficie commerciale lorda di mq 27,5 circa.

Riferimenti catastali: detto bene è così identificato al NCEU del Comune di Milano:

- **foglio 393 - particella 4** - categoria C/2 - classe 7 - sup. catastale 27 mq,- rendita catastale €.60,74;

Coerenze dell’unità, da nord in senso orario: altra U.I. mappale 2, altra U.I. mappale 6, altra U.I. mappale 5, cortile comune mappale 3;

Attestato di prestazione energetica: non presente;

Provenienza: atto di compravendita del 07/02/2008 a rogito Notaio Dott. Enrico Chiodi Daelli di Milano, rep. n. 168761/34135, regolarmente registrato, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Milano 1 in data 19/02/2008 ai nn. 10309/6000;

Conformità edilizia: presente;

Conformità catastale: presente;

Stato occupativo: l'immobile risulta occupato senza titolo dal medesimo conduttore del CORPO A. La società debitrice esecutata e il conduttore, in data 14/02/2023, hanno sottoscritto un accordo in cui hanno dichiarato di ritenere che detta unità immobiliare sia da ritenere sin dal principio oggetto del contratto di locazione registrato presso l'Ufficio UT GENOVA 1, atto n. 7632/3T/2017 in data 09/06/2017.

Lo stesso è pertanto posto in vendita come giuridicamente "occupato".

- CORPO C – magazzino/ servizio igienico -

In Comune di **Milano (MI) Corso Concordia n. 2:**

diritto di piena proprietà di piccolo **magazzino con servizio igienico** posto al piano terra con accesso dal cortile interno comune, di superficie commerciale lorda di mq 3,3 circa.

Riferimenti catastali: detto bene è così identificato al NCEU del Comune di Milano:

- **foglio 393 - particella 5 - subalterno 705** - categoria C/2 - classe 10 - sup. catastale 3 mq - rendita catastale €. 8,26 (ex foglio 393 – particella 2 – sub 701 graffato particella 5 – sub 701);

Coerenze dell'unità, da nord in senso orario: corte comune mappale 3, altra U.I. mappale 5, muro di confine (area graffata al mappale 5) corte comunale mappale 3;

Attestato di prestazione energetica: non necessaria per la tipologia di immobile;

Provenienza: atto di compravendita del 07/02/2008 a rogito Notaio Dott. Enrico Chiodi Daelli di Milano, rep. n. 168761/34135, regolarmente registrato, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Milano 1 in data 19/02/2008 ai nn. 10309/6000;

Conformità edilizia: presente;

Conformità catastale: presente;

Stato occupativo: l'immobile risulta occupato senza titolo dal Condominio che lo usa come locale per la raccolta dei rifiuti condominiali.

La società debitrice esecutata e il conduttore, in data 14/02/2023, hanno sottoscritto un accordo in cui hanno dichiarato di ritenere che detta unità immobiliare NON sia da ritenere oggetto del contratto di locazione registrato presso l'Ufficio UT GENOVA 1, atto n. 7632/3T/2017 in data 09/06/2017.

Lo stesso viene comunque posto in vendita come giuridicamente "occupato".

- CORPO D – cantina -

In Comune di **Milano (MI) Corso Concordia n. 2:**

diritto di piena proprietà di vano **cantina** posta al piano primo sotto strada, con accesso dal cortile interno comune, di superficie commerciale lorda di mq 4,7 circa.

Riferimenti catastali: detto bene è così identificato al NCEU del Comune di Milano:

- **foglio 393 - particella 2 - subalterno 715** - categoria C/2 - classe 10 - sup. catastale 5 - rendita catastale €. 16,53 (ex foglio 393 – particella 2- sub 3 – 4 – 701 graffato particella 5 – sub 701);

Coerenze dell'unità, da nord in senso orario: altra U.I. su tre lati, corridoio comune di accesso alle cantine;

Attestato di prestazione energetica: non necessaria per la tipologia di immobile;

Provenienza: atto di compravendita del 07/02/2008 a rogito Notaio Dott. Enrico Chiodi Daelli di Milano, rep. n. 168761/34135, regolarmente registrato, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Milano 1 in data 19/02/2008 ai nn. 10309/6000;

Conformità edilizia: presente;

Conformità catastale: presente;

Stato occupativo: l'immobile risulta occupato dal Condominio ed, in particolare, dall'autoclave condominiale.

La società debitrice esecutata e il conduttore, in data 14/02/2023, hanno sottoscritto un accordo in cui hanno dichiarato di ritenere che detta unità immobiliare NON sia da ritenere oggetto del

contratto di locazione registrato presso l'Ufficio UT GENOVA 1, atto n. 7632/3T/2017 in data 09/06/2017.

Lo stesso viene comunque posto in vendita come giuridicamente "occupato".

- CORPO E – ex guardiola condominiale -

In Comune di **Milano (MI) Corso Concordia n. 2:**

diritto di piena proprietà di piccolo spazio "ex guardiola custode" del fabbricato, posto al piano terra facente parte dell'androne comune, di superficie commerciale lorda di mq 3 circa.

Riferimenti catastali: detto bene è così identificato al NCEU del Comune di Milano:

- **foglio 393 - particella 2 - subalterno 5** - categoria A/5 - classe 1 - sup. catastale 3 mq - rendita catastale €. 54,23;

Coerenze dell'unità, da nord in senso orario: androne comune, altra U.I. mappale 2, androne comune, androne comune;

Attestato di prestazione energetica: non necessaria per la tipologia di immobile;

Provenienza: atto di compravendita del 07/02/2008 a rogito Notaio Dott. Enrico Chiodi Daelli di Milano, rep. n. 168761/34135, regolarmente registrato, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Milano 1 in data 19/02/2008 ai nn. 10309/6000;

Conformità edilizia: non presente, in quanto l'unità immobiliare risulta demolita;

Conformità catastale: non presente, in quanto l'unità immobiliare risulta demolita;

Stato occupativo: l'immobile risulta occupato senza titolo dal Condominio, ad uso androne d'ingresso.

La società debitrice esecutata e il conduttore, in data 14/02/2023, hanno sottoscritto un accordo in cui hanno dichiarato di ritenere che detta unità immobiliare NON sia da ritenere oggetto del contratto di locazione registrato presso l'Ufficio UT GENOVA 1, atto n. 7632/3T/2017 in data 09/06/2017.

Detta unità immobiliare viene comunque compresa nella vendita e posta in vendita come giuridicamente "occupata".

<p style="text-align: center;">LOTTO 2 PREZZO BASE € 515.000,00 OFFERTA MINIMA € 386.250,00 RILANCIO € 5.000,00</p>

- CORPO A – laboratorio -

In Comune di **Milano (MI) Via Pioppette 4/8:**

diritto di piena proprietà di **locale laboratorio** (attualmente utilizzato come ristorante) posto al piano terra composto da un locale "sala ristorante" e piano interrato – collegato a mezzo di botola e scala interna – composto da due locali "sala ristorante", oltre servizi e accessori, di superficie commerciale lorda di mq 214,6 circa.

Riferimenti catastali: detto bene è così identificato al NCEU del Comune di Milano:

- **foglio 436 – particella 219 - subalterno 733** - categoria C/3 – classe 4 - sup. catastale 217 mq - rendita catastale €. 1.409,93;

Coerenze dell'unità, da nord in senso orario: Piano Terra: altra U.I., Parco delle Basiliche, via Molino delle Armi, altra U.I.; Piano interrato: altra U.I., Parco delle Basiliche, via Molino delle Armi, cortile comune;

Attestato di prestazione energetica: presente – Classe F;

Provenienza: atto di compravendita del 07/02/2008 a rogito Notaio Dott. Enrico Chiodi Daelli di Milano, rep. n. 168761/34135, regolarmente registrato, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Milano 1 in data 19/02/2008 ai nn. 10309/6000;

Conformità edilizia: ASSENTE, MA SANABILE mediante pratica edilizia in sanatoria, con costi (stimati dall'arch. Fabio Colmano nella propria perizia in € 4.500,00, oltre oneri e accessori) di cui si è già tenuto conto nella determinazione del prezzo base d'asta;

Conformità catastale: ASSENTE, MA SANABILE mediante pratica edilizia in sanatoria con costi (stimati dall'arch. Fabio Colmano nella propria perizia in € 700,00, oltre oneri e accessori) di cui si è già tenuto conto nella determinazione del prezzo base d'asta;

Riscaldamento: autonomo a "pompa di calore" con diffusione a split;

Stato occupativo: l'immobile risulta occupato con contratto di locazione registrato presso l'Ufficio UT GENOVA 1, atto n. 9232/3T/2014 in data 29/09/2014.

La durata del contratto e ivi stabilita in 6 anni dal 01/09/2014 al 30/08/2020, con previsione di rinnovo automatico per ulteriori sei anni, che spireranno in data 30/08/2026.

Il canone di locazione attuale, in considerazione degli aumenti ISTAT, è stabilito in misura pari ad € 20.568,00, oltre IVA, e viene corrisposto in 12 rate mensili anticipate dell'importo di € 1.714,00, oltre IVA, ciascuna.

Con pronuncia in data 16/10/2021, il Giudice dell'Esecuzione ha ritenuto la misura di detto canone congruo, tenuti in considerazione i valori di locazione riferiti a locali aventi la medesima destinazione catastale (C/3 – Laboratorio) e ubicati nella medesima zona.

Ad oggi, il conduttore è in regola con il pagamento del canone entro le rispettive scadenze mensili. Detto contratto di locazione non è dunque opponibile alla procedura.

L'aggiudicatario subentrerà nello stesso come locatore, con la possibilità di disdire il contratto solo nel termine ed alle condizioni ivi stabilite.

Lo stesso è pertanto posto in vendita come giuridicamente "occupato".

Segnalazione da parte del conduttore: in seguito alla segnalazione da parte del conduttore dell'unità immobiliare, con riferimento alla comparsa di crepe nei locali, in conseguenza del passaggio della talpa per la realizzazione della linea M5, è stata svolta, su autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, monitoraggio di dette fessurazioni, che ha portato alla conclusione da parte di ing. Strutturista, incaricato da Tribunale, che non vi siano problemi strutturali.

Detto monitoraggio ha richiesto la posa di vetrini che hanno danneggiato l'intonaco e la tinteggiatura dei locali.

Sarà, pertanto, effettuato intervento di sistemazione di detti danni, come segnalati dal conduttore, nel mese di luglio 2024, a cura e spese della procedura esecutiva, come già autorizzato dal Giudice dell'Esecuzione.

- CORPO B – magazzino -

In Comune di **Milano (MI) Via Pioppette 4/8:**

diritto di piena proprietà di **magazzino** (adibito a cucina del ristorante Corpo A) posto al piano interrato e con unico accesso al ristorante stesso, di superficie commerciale lorda di mq 29,3 circa.

Riferimenti catastali: detto bene è così identificato al NCEU del Comune di Milano:

- **foglio 436 - particella 219 – subalterno 716** - categoria C/2 - classe 5 - sup. catastale 34 mq - rendita catastale € .86,51;

Coerenze dell'unità, da nord in senso orario: altra U.I. su tre lati, cortile comune;

Attestato di prestazione energetica: presente – Classe F;

Provenienza: atto di compravendita del 07/02/2008 a rogito Notaio Dott. Enrico Chiodi Daelli di Milano, rep. n. 168761/34135, regolarmente registrato, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Milano 1 in data 19/02/2008 ai nn. 10309/6000;

Conformità edilizia: ASSENTE, MA SANABILE mediante pratica edilizia in sanatoria con costi (stimati dall'arch. Fabio Colmano nella propria perizia in € 2.500,00, oltre oneri e accessori) di cui si è già tenuto conto nella determinazione del prezzo base d'asta;

Conformità catastale: ASSENTE, MA SANABILE mediante pratica edilizia in sanatoria con costi (stimati dall'arch. Fabio Colmano nella propria perizia in € 300,00, oltre oneri e accessori) di cui si è già tenuto conto nella determinazione del prezzo base d'asta;

Stato occupativo: l'immobile risulta occupato con contratto di locazione registrato presso l'Ufficio UT GENOVA 1, atto n. 9232/3T/2014 in data 29/09/2014.

La durata del contratto e ivi stabilita in 6 anni dal 01/09/2014 al 30/08/2020, con previsione di rinnovo automatico per ulteriori sei anni, che spireranno in data 30/08/2026.

Il canone di locazione attuale, in considerazione degli aumenti ISTAT, è stabilito in misura pari ad € 20.568,00, oltre IVA, e viene corrisposto in 12 rate mensili anticipate dell'importo di € 1.714,00, oltre IVA, ciascuna.

Con pronuncia in data 16/10/2021, il Giudice dell'Esecuzione ha ritenuto la misura di detto canone congruo, tenuti in considerazione i valori di locazione riferiti a locali aventi la medesima destinazione catastale e ubicati nella medesima zona.

Ad oggi, il conduttore è in regola con il pagamento del canone entro le rispettive scadenze mensili. Detto contratto di locazione non è dunque opponibile alla procedura.

L'aggiudicatario subentrerà nello stesso come locatore, con la possibilità di disdire il contratto solo nel termine ed alle condizioni ivi stabilite.

Lo stesso è pertanto posto in vendita come giuridicamente "occupato".

CONDIZIONI DELLA VENDITA DA VALERE PER CIASCUNO DEI LOTTI POSTI IN VENDITA

L'offerente (che sottoscrive l'offerta) deve coincidere con il soggetto cui l'immobile andrà intestato: non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.

Il presentatore deve altresì coincidere con l'offerente (o, nel caso di incapace, o di persone giuridiche o altri enti, con il legale rappresentante), salve l'ipotesi di offerta presentata da avvocato ex artt. 579 ultimo comma o 571 primo comma c.p.c., l'ipotesi di offerta per l'acquisto in comunione e l'ipotesi di offerta presentata da più persone, nel qual ultimo caso il presentatore deve coincidere con uno degli offerenti.

Pertanto, salvi i casi di cui sopra, l'offerta dovrà pervenire da casella PEC riferibile unicamente all'offerente.

Alle operazioni di vendita possono prendere parte, con modalità telematiche, le parti, i loro avvocati, i creditori iscritti non intervenuti e i comproprietari non eseguiti, nonché gli altri soggetti autorizzati dal referente della procedura ex art. 20 primo comma DM 32/2015.

Per partecipare alle aste NON è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie.

Gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il custode ed il professionista delegato (nonché referente della procedura).

Gli annunci di vendita immobiliare contenuti e pubblicizzati presso le Agenzie immobiliari non dipendono né derivano da alcun rapporto fra queste ed il Tribunale e ogni eventuale costo sarà a carico dell'interessato.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, 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 del prezzo), anche se il prezzo è stato determinato, a norma dell'art. 568 c.p.c., con un valore assegnato al metro quadrato.

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni sulla regolarità urbanistica degli immobili e sulla normativa applicabile, si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 quinto comma DPR 380/2001 e 40 sesto comma Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

La vendita forzata 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 non pagate dal debitore – 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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni verranno cancellate a cura della procedura).

Per quanto non espressamente disciplinato si rinvia alla disciplina di cui al DM 32/2015.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA ESCLUSIVAMENTE IN VIA TELEMATICA

- 1) Le offerte di acquisto dovranno essere formulate esclusivamente in modalità telematica entro le ore 13.00 del giorno precedente a quello fissato per l'apertura delle buste e la valutazione di ammissibilità delle offerte di cui sopra.
- 2) **Le offerte si intendono depositate nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.**

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. 32/2015, l'offerta dovrà essere formulata in tempo utile per ovviare al mancato funzionamento oppure con modalità cartacea.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. 32/2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità - e in ogni caso di malfunzionamento che interessi le ore immediatamente precedenti la vendita - l'offerente sarà ammesso a partecipare alla vendita in forma analogica, previa esibizione al delegato di prova della tempestiva presentazione dell'offerta.

- 3) Le offerte potranno essere formulate **esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia, cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul Portale della Vendite Pubbliche del Ministero di Giustizia, attraverso il sito del Gestore della Vendita, come meglio indicato nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale e nelle sezioni FAQ e TUTOTIAL ivi presenti.**

Per eventuale necessità di supporto, si segnala la presenza di "Manuale Utente alla presentazione di Offerta Telematica" al seguente indirizzo web: https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PVP.pdf.

- 4) L'offerta **DOVRÀ INDICARE**, ai sensi dell'art 12, co.1 e 2, DM 32/2015:
- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA; quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization (in detta ipotesi, si precisa che, in caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà munirsi del codice fiscale italiano da consegnare al delegato unitamente alla prova dei pagamenti del saldo prezzo);
 - b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
 - c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
 - d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
 - e) la descrizione del bene;
 - f) l'indicazione del referente della procedura, corrispondente al delegato alle operazioni di vendita;
 - g) la data e l'ora fissata per l'apertura delle buste e la valutazione di ammissibilità delle offerte;
 - h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, che dovrà essere indicato in 120 giorni (se sarà indicato un termine superiore, l'offerta sarà inammissibile);
 - i) l'importo versato a titolo di cauzione;
 - j) 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 simile) 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);
 - k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera j);
 - l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta alla quale saranno inviate le comunicazioni relative all'esperimento di vendita;
 - m) recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni relative all'esperimento di vendita.
- 5) L'OFFERTA, a pena d'invalidità, DOVRA' ESSERE **SOTTOSCRITTA DIGITALMENTE** (utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità, rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accertati) e **TRASMESSA**, a mezzo casella di posta elettronica certificata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it;
- 6) All'offerta andranno **ALLEGATI**:
- i) la documentazione attestante il versamento (copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;
 - ii) copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente;
 - iii) se l'offerente 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 (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo); o, qualora il coniuge o l'unito civilmente offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale: copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge autenticata da pubblico ufficiale;
 - iv) in caso di convivenza registrata con deposito del contratto di convivenza, che prevede opzione di comunione legale: copia del relativo contratto, nonché di documento d'identità e

codice fiscale del convivente; o, qualora il convivente offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione in tal senso dell'altro convivente autenticata da pubblico ufficiale;

v) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato o soggetto ad amministrazione di sostegno: copia del documento d'identità del legale rappresentante che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

vi) se l'offerente è un soggetto non persona fisica: copia di documento d'identità e codice fiscale del legale rappresentante che sottoscrive l'offerta, nonché copia del documento da cui risultino i poteri del legale rappresentante (visura camerale a non più di tre mesi), nonché copia della delibera assembleare o consiliare che fosse necessaria;

vii) se l'offerta è formulata da più persone: copia dei documenti d'identità e dei codici fiscali di tutti, nonché copia, anche per immagine, della procura rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta per atto pubblico o scrittura privata autenticata;

viii) se l'offerta è presentata da avvocato: copia di suoi documento d'identità e codice fiscale, nonché copia, anche per immagine, della procura speciale notarile rilasciata dal soggetto nel cui nome offre, oltre a copia del documento d'identità e del codice fiscale di detto ultimo soggetto;

- 7) Unitamente all'offerta, l'offerente dovrà versare **CAUZIONE** mediante il **BONIFICO** di cui al punto j) sopra, **per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, sul conto corrente intestato alla "PROC. ESEC. IMM. RGE 2610/2017", avente le seguenti coordinate bancarie:**

IBAN: IT24 S056 9601 6130 0001 2918 X10

BIC/SWIFT: POSOIT2106C

CAUSALE: "cauzione asta 30/07/2024 – LOTTO ___ (indicare il n. del lotto per cui è versata)"

All'interno del modulo web di offerta telematica, l'offerente dovrà indicare la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione.

Il bonifico dovrà essere effettuato in tempo utile, affinché la somma risulti accreditata sul conto corrente della procedura al momento fissato per l'apertura delle buste e la valutazione sull'ammissibilità delle offerte.

Gli importi relativi alle cauzioni rispettivamente prestate da parte degli offerenti che non si renderanno aggiudicatari del bene verranno restituiti, al netto degli eventuali oneri bancari, da parte del delegato a mezzo bonifico che sarà eseguito nel termine di cinque giorni lavorativi, con la precisazione che – nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara – il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dall'aggiudicazione definitiva.

- 8) L'offerente deve procedere al **PAGAMENTO DEL BOLLO** dovuto per legge con modalità telematica (tramite bonifico bancario), da effettuarsi tramite l'accesso al seguente portale web: http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_2_14.wp.

Il mancato versamento del bollo non determina comunque l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

SVOLGIMENTO DELLA VENDITA CON EVENTUALE GARA TELEMATICA IN MODALITÀ ASINCRONA

APERTURA DELLE BUSTE, VERIFICA DI AMMISSIBILITÀ ED EVENTUALE GARA

Saranno dichiarate **inefficaci**: (i) le offerte pervenute **oltre le ore 13.00** del giorno stabilito per la presentazione delle stesse; (ii) le offerte **inferiori di oltre un quarto** rispetto al valore dell'immobile come sopra stabilito; (iii) le offerte **non accompagnate da cauzione** prestata secondo le modalità di cui sopra; (iv) le offerte **non correttamente sottoscritte o trasmesse**.

In particolare, anche qualora, nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione delle stesse, il professionista non riscontri l'accredito delle somme, dovute a titolo di cauzione, sul conto corrente intestato alla procedura.

In data **30 luglio 2024, alle ore 15.00**, esclusivamente con collegamento al portale del gestore delle vendite, il delegato e referente della procedura procederà all'**apertura delle buste ed alla valutazione dell'ammissibilità delle offerte** e, in caso di più offerte valide – fatto salvo il caso di cui sotto – all'apertura della gara sull'offerta più alta, con le modalità di seguito indicate.

La partecipazione degli offerenti con modalità telematica all'udienza avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica indicato in epigrafe, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute – almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita – con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

In ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti.

Il professionista delegato, referente della procedura, verificata l'ammissibilità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita.

L'offerta è irrevocabile per 120 giorni, pertanto si potrà procedere ad aggiudicazione anche in favore dell'offerente che non si colleghi il giorno dell'apertura delle operazioni 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;

- se l'offerta è pari o superiore al 75% del predetto prezzo-base (vale a dire all'offerta minima ammessa), ma comunque inferiore al predetto prezzo-base d'asta, si procederà comunque ad aggiudicazione all'unico offerente, salvo che siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., nel qual caso il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.;

IN CASO DI PLURALITÀ DI OFFERTE:

A) 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;

B) fuori dal caso di cui alla lett. A), si procederà alla gara sull'offerta più alta, cui potranno partecipare tutti gli offerenti le cui offerte sono risultate ammissibili, con aggiudicazione in favore del maggiore offerente, anche in caso di mancanza di adesioni alla gara con le modalità che seguono:

- il professionista delegato darà avviso agli offerenti, una volta aperte le buste telematiche ed esaminate le offerte, della presenza di eventuale istanza di assegnazione: ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene verrà assegnato al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.;
- **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 delegato immediatamente dopo;**
- durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito di seguito a pena di inefficacia;

- 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;
- nel periodo di durata della gara, ogni partecipante potrà formulare **rilanci** in aumento sull'offerta più alta, non inferiori ad **€ 5.000,00**;
- l'aggiudicazione all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al termine della gara, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo;
- il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica.

C) In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene verrà assegnato al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.

AGGIUDICAZIONE PER PERSONA DA NOMINARE e ASSEGNAZIONE A FAVORE DI TERZO

Nell'ipotesi in cui l'avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile rilasciata in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettergli via pec detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

Nell'ipotesi in cui il creditore sia rimasto assegnatario a favore di un terzo, dovrà dichiarare al delegato nei cinque giorni successivi all'assegnazione il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito il bene, depositando dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale, oltre ai documenti comprovanti i necessari poteri e autorizzazioni.

In mancanza il trasferimento sarà in favore del creditore. In ogni caso gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

SALDO PREZZO

L'aggiudicatario o l'assegnatario di ciascun lotto dovrà versare entro 120 giorni dall'aggiudicazione, il saldo del prezzo di aggiudicazione, dedotto l'importo versato a titolo di cauzione, oltre alle spese per il trasferimento della proprietà del bene e per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale a suo carico, di cui si dirà in seguito, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente della procedura sopra indicato.

La cessione di entrambi i lotti oggetto del presente avviso sarà tassata in regime di esenzione IVA, in quanto la società debitrice esecutata - soggetto IVA - non ha dichiarato, nel termine indicatole dal delegato alle operazioni di vendita con lettera raccomandata del 06/05/2024, di voler esercitare detta opzione IVA, di cui all'art. 10 I comma n. 8ter DPR n. 633/1972.

Oltre al prezzo, si avverte l'aggiudicatario di ciascun lotto che sono a suo carico le seguenti spese, di cui il delegato darà informazioni, prima della vendita agli eventuali interessati, ed all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione, in base alla tipologia di acquisto:

- gli **oneri fiscali** (imposte sul trasferimento, agevolazioni, etc.) derivanti dalla vendita;
- le **spese relative all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento**;

- la **metà del compenso del delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, in quanto di spettanza dell'aggiudicatario di ciascun lotto**, ai sensi dell'art. 179 bis c.p.c., così come specificato dall'art.2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227, quantificato in questo caso in un importo indicativo: (i) di **€ 1.250,00**, comprensivo di accessori di legge, per aggiudicazione ad

importo fino a € 500.000,00; (ii) o di **€ 1.500,00**, comprensivo di accessori di legge, per aggiudicazione ad importo superiore ad € 500.000,00).

Tale importi verranno fatturati all'aggiudicatario di ciascun lotto successivamente alla liquidazione da parte del Giudice.

Con questo avviso si rende noto altresì che, ai sensi dell'art. 1193 c.c., qualunque somma versata dall'aggiudicatario di ciascun lotto sarà imputata prima alle spese di trasferimento e, poi, al residuo saldo del prezzo, con la conseguenza che ove non venga versato l'importo complessivo necessario al trasferimento, la vendita verrà revocata e l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto con perdita della cauzione prestata.

L'aggiudicatario di ciascun lotto potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita: in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato e, al più tardi al momento della consegna della prova dei pagamenti, consegnare copia autentica cartacea o inviare copia autentica informatica del relativo atto notarile.

Nello stesso termine di cui sopra dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

L'aggiudicatario di ciascun lotto, quando provvederà a consegnare al delegato la prova dei pagamenti a saldo, dovrà consegnare presso lo studio del delegato gli originali o le copie autentiche delle autorizzazioni, procure e delibere già allegate all'offerta (numeri v), vi), vii) e viii)) nonché gli originali delle eventuali richieste relativamente al trattamento tributario da applicare al decreto di trasferimento (quali agevolazioni fiscali).

SPESE CONDOMINIALI

Per le spese condominiali arretrate e non pagate relative all'unità immobiliare in oggetto, qualora non possano venire soddisfatte dalla procedura esecutiva, per mancanza dei presupposti di legge, si applica l'art. 63, comma 2, disp. att. c.c., secondo cui **l'aggiudicatario sarà obbligato solidalmente con il debitore esecutato al pagamento degli oneri condominiali relativi all'anno in corso e a quello precedente.**

LOTTO 1

L'amministrazione condominiale è affidata a: STUDIO TECNICO AMMINISTRATIVO CERUTI SRL, con sede in Milano, via Strambio n. 34, nella persona del geom. Alfredo Ceruti.

Le spese condominiali afferenti al bene per la **gestione ordinaria** ammontano a circa **€ 3.000,00 all'anno** (da porsi, per quanto di competenza, a carico del conduttore).

In sede di ultima assemblea condominiale, in data 27/03/2024, risulta deliberata l'esecuzione dei seguenti **interventi di straordinaria amministrazione**:

- interventi di adeguamento alle direttive CIS, con incarico all'amministratore del condominio a voler inviare le offerte al tecnico del Condominio, ing. Fatarella, per una verifica tecnica di corrispondenza dei lavori elencati in detti preventivi e scegliere la ditta più idonea anche a livello estetico ed economico;
- interventi di adeguamento ascensori come da verbale dell'organo certificatore, con preventivo di spesa pari ad € 2.200,00 (oneri fiscali esclusi);
- tinteggiatura scale, ringhiere e vano ascensore, con preventivo di spesa pari ad € 13.650,00 (oneri fiscali esclusi), da eseguirsi dopo la risoluzione della perdita attuale nel vano scala – piano terra, identificata a seguito di video ispezione effettuata;
- manutenzione del portone di legno in ingresso al fabbricato.

Sempre in detta sede l'assemblea condominiale ha dato incarico all'amministratore di far predisporre capitolato lavori a tecnico, per:

- rifacimento facciata lato strada e lato cortile;

- ristrutturazione cortile comune.

Eccezion fatta per la posizione debitoria della società esecutata, nel condominio non risultano presenti gravi **morosità**.

Non risulta la pendenza di **liti condominiali**.

QUESTIONI CONDOMINIALI

In passato il Condominio aveva denunciato nei confronti della società esecutata e della procedura esecutiva, in persona del custode giudiziario nominato dal Tribunale di Milano, le seguenti problematiche:

1. INFILTRAZIONI

Con ultima richiesta in data 09/04/2022, il Condominio lamentava la presenza di infiltrazioni nel vano scale condominiale e chiedeva sopralluogo e demolizione di parte del muro dell'unità immobiliare, sopra identificata come CORPO A, in quanto confinante con il vano scale, per verificare l'origine di detta infiltrazione.

Il sopralluogo e le ispezioni (che non hanno comportato demolizioni) da parte di tecnici incaricati dal Condominio sono sempre stata accordate, nel tempo, sia dalla procedura che dal conduttore dei locali.

Il Tribunale, in persona dell'arch. Fabio Colmano al tanto incaricato, effettuava sopralluogo in data 08/09/2021 e, con relazione del 21/02/2022, concludeva nel senso di ritenere che il fenomeno infiltrativo fosse imputabile a condensa e che non fosse perciò necessario alcun intervento di demolizione ai fini di verifica.

Anche all'esito di ulteriore sopralluogo in data 15/04/2022, l'arch. Fabio Colmano confermava quanto già precedentemente rilevato.

Da allora, ad oggi, non è stata più formalizzata alcuna richiesta da parte del Condominio in merito.

2. FUMI

In conseguenza di intervento di sostituzione della canna fumaria afferente l'unità immobiliare identificata come CORPO A, eseguito in data 13-14/03/2022, su autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, il Condominio lamentava già dai primi giorni di aprile 2022, la presenza di immissione di fumi e odori nelle parti comuni del Condominio e in prossimità dei balconi e delle terrazze di proprietà esclusiva di alcuni condomini.

In data 17/12/2023 è stato svolto, sempre su autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, intervento correttivo della direzione di sfiato della canna fumaria.

Da allora, ad oggi, non è stata più formalizzata alcuna richiesta o segnalazione da parte del Condominio o dei condomini in merito.

LOTTO 2

L'amministrazione condominiale è affidata a: STUDIO SILVA CONFALONIERI SRL, con sede in Milano, via San Vittore 45, nella persona della Dott.ssa Federica Silva Confalonieri.

Le spese condominiali afferenti al bene per la **gestione ordinaria** ammontano a circa **€ 5.000,00 all'anno** (da porsi, per quanto di competenza, a carico del conduttore), oltre alle spese relative all'uso dell'acqua potabile condominiale, che vengono calcolate sulle risultanze di un sottocontatore afferente all'unità immobiliare (da porsi a carico del conduttore).

Non risulta deliberata l'esecuzione di **interventi di straordinaria amministrazione**.

In sede di ultima assemblea condominiale, in data 26/02/2024, è stata deliberata la sostituzione del portone del civico n.8, con incarico all'amministratore di raccogliere un'offerta ulteriore rispetto a quella presentata da una condomina e, a tal fine, di inserire in preventivo, per l'esercizio 2025, la spesa di € 5.000,00.

Eccezion fatta per la posizione debitoria della società esecutata, nel condominio non risultano presenti gravi **morosità**.

Non risulta la pendenza di **liti condominiali**.

VISITA DELL'IMMOBILE

Le RICHIESTE DI VISITA dell'immobile possono essere formulate unicamente tramite la compilazione dell'apposito form presente nell'inserzione di questa vendita pubblicata su www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, come meglio spiegato nella sezione "FAQ" del predetto portale.

Se presentate da soggetti professionali (es. agenzie immobiliari) per conto terzi, potranno essere rifiutate, se non accompagnate dall'inoltro del documento d'identità in corso di validità dell'interessato all'acquisto e di quanto altro il Custode ritenga necessario per assicurarne l'esatta identificazione.

Saranno sempre rifiutate le richieste di visita simultanea o per gruppi di più interessati.

Per INFORMAZIONI sull'immobile, si comunica che è nominato CUSTODE GIUDIZIARIO il medesimo delegato alle operazioni di vendita, ai contatti che in seguito si riportano:

AVV. CHIARA TAGLIABUE

con Studio in via Terraggio n.17 – 20123 Milano (MI)

tel 02/94392452 – fax 02/89877637 - indirizzo e-mail: esecuzioni@chiaratagliabue.it

Il Custode è disponibile, compatibilmente con gli impegni connessi all'ufficio, a fornire gratuitamente tutte le informazioni relative all'immobile, alle modalità di partecipazione alla vendita, alle condizioni della stessa e del trasferimento, nonché ai tempi di quest'ultimo.

Per ulteriori informazione si fa riferimento all'ordinanza di delega conferita dal Giudice ed alla perizia di stima, pubblicate sul sito internet www.portalevenditepubbliche.giustizia.it.

Milano, lì 23 maggio 2024

Il Delegato, Referente della Procedura e Custode
Avv. Chiara Tagliabue