

**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:

- vista l'ordinanza di delega, ex art. 591 bis c.p.c., del Giudice in data 17/10/2024;
- vista la perizia dell'arch. Fabio Colmano del 15/04/2025, 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, **NOTARTEL 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 **30/07/2025** 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><b>LOTTO 1</b> <b>PREZZO BASE € 581.000,00</b> <b>OFFERTA MINIMA € 435.750,00</b> <b>RILANCIO MINIMO € 5.000,00</b></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 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".

**Millesimi proprietà condominiale:** 40,22/1000

**Millesimi acqua:** 0/959,78

- 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".

**Millesimi proprietà condominiale:** 0/1000

**Millesimi acqua:** 0/959,78

<p style="text-align: center;"><b>LOTTO 3</b> <b>PREZZO BASE €7.200,00</b> <b>OFFERTA MINIMA € 5.400,00</b> <b>RILANCIO MINIMO € 500,00</b></p>
---

- CORPO A – 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".

**Millesimi proprietà condominiale:** 7,86/1000

**Millesimi acqua:** 7,86/959,78

- CORPO B – 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".

**Millesimi proprietà condominiale:** 14,63/1000

**Millesimi acqua:** 14,63/959,78

- CORPO C – 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".

**Millesimi proprietà condominiale:** 15,71/1000

**Millesimi acqua:** 15,71/959,78

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

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 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.

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). Sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali, le spese inerenti al trasferimento dell'immobile e metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà oltre accessori di legge.

Per quanto non espressamente disciplinato si rinvia alla disciplina di cui al 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.

#### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA ESCLUSIVAMENTE IN VIA TELEMATICA**

- 1) **Le offerte di acquisto dovranno essere depositate 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, vale a dire, **entro le ore 13.00** del giorno **29/07/2025**.
- 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.**
- 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](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 de 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; se sarà indicato un termine inferiore, il termine sarà automaticamente di 120 giorni;
  - 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 similare) 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](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it); Il presentatore dell'offerta 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 presentata da più persone, nel qual ultimo caso il presentatore deve coincidere con uno degli offerenti.
- 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 minorenni 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 30/07/2025 – 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 (nel caso in cui l'attestazione dell'avvenuto pagamento venga indicato il codice TRN (o similare) 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).

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](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 (vale a dire entro le ore 13.00 del 29/07/2025); (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**.

Saranno deliberate **inammissibili** le offerte per cui il professionista non riscontri l'accredito delle somme, dovute a titolo di cauzione, sul conto corrente intestato alla procedura, nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione delle stesse.

In data **30 luglio 2025, 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.

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

Gli offerenti e gli altri partecipanti parteciperanno in via telematica alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta.

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.

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.

**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 agli importi indicati nel paragrafo inerente alla descrizione dei due lotti;
- 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 20 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:

#### **LOTTO 1**

(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);

#### **LOTTO 3**

di **€ 750,00**, comprensivo di accessori di legge, per aggiudicazione ad importo fino a € 100.000,00. 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).**

Dovrà inoltre **fornire le informazioni prescritte dall'art. 22, dlgs n. 231 del 2007 (legge antiriciclaggio) con dichiarazione scritta**, utilizzando il modulo pubblicato sul sito del Tribunale, con avvertenza che, in caso di mancato assolvimento dell'obbligo di rendere tali dichiarazioni, il giudice dell'esecuzione non firmerà il decreto di trasferimento, revocherà l'aggiudicazione e adotterà ogni eventuale altra iniziativa prevista dalla legge.

### **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 **€ 1.600,00 all'anno** (da porsi, per quanto di competenza, a carico del conduttore).

Si precisa che il CORPO B – MAGAZZINO non risulta né censito né in elenco condominiale.

In sede di 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.

Ad oggi non risulta ancora deliberato l'affidamento di incarico a nessuna impresa per l'esecuzione di alcuno degli interventi sopra indicati.

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

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

### **LOTTO 3**

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 **€ 1.600,00 all'anno** (da porsi, per quanto di competenza, a carico del conduttore).

In sede di 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.

Ad oggi non risulta ancora deliberato l'affidamento di incarico a nessuna impresa per l'esecuzione di alcuno degli interventi sopra indicati.

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

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

### **VISITA DEGLI IMMOBILI**

Le **RICHIESTE DI VISITA** degli immobili possono essere formulate unicamente tramite la compilazione dell'apposito form presente nell'inserzione di questa vendita pubblicata su [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://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](mailto: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](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it).

Milano, lì 29 maggio 2025

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