

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

Seconda Sezione Civile – Crisi d'Impresa

Procedura: LG 78/2025 TRIBUNALE DI MILANO

Giudice Delegato: Dott.ssa Vincenza Agnese

Liquidatori: Avv. Diego Piazzalunga Dott. Gianluca Muliari Dott. Piero Canevelli

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' ASINCRONA A MEZZO DI SOGGETTO SPECIALIZZATO EX ART. 216 CCII

1 ^ esperimento

GRUPPO EDICOM SPA, con sede in Via Torre Belfredo 64 – Mestre (VE) 30174, telefono 0415369911 mail: info@doauction.com pec: commissionario.edicom@pec.it nella persona del suo rappresentato legale, in qualità di ausiliario e soggetto specializzato alla vendita dell'intestata procedura concorsuale;

AVVISA

che dal **giorno 16 Dicembre 2025 alle ore 12.00 al giorno 18 Dicembre 2025 alle ore 12.00** a mezzo del portale del gestore della vendita telematica e soggetto specializzato Gruppo Edicom Spa: www.doauction.it si procederà alla vendita asincrona del seguente bene/i

- **LOTTO UNICO** capannone industriale a Terni I via Del Commercio 1/F, quartiere Sabbione, della superficie commerciale di 1.181,50 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. Foglio 101 particella 352 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria D/7, rendita 4.590,06 Euro, indirizzo catastale: via del Commercio. 1/F e in continuità terreno industriale della superficie commerciale di 9.100,00 mq per la quota di 1/1 di piena, adibito a parcheggio. Il capannone attualmente risulta adibito ad attività di logistica sito in area caratterizzata prevalentemente da insediamenti produttivi. L'area risulta ben collegata alla viabilità principale.

❖ **PREZZO BASE:** € 700.000,00

❖ **OFFERTA MINIMA :** euro 562.500

❖ **CAUZIONE:** 10 % del prezzo offerto

❖ **SCATTI MINIMI IN AUMENTO IN CASO DI GARA: € 10.000,00**

❖ **TERMINE SALDO PREZZO entro 120 giorni dall'aggiudicazione**

- Il lotto oggetto della presente vendita è analiticamente descritto nella perizia, redatta dal CTU Ing. Andrea Salvadori del 14.07.2025 allegata al fascicolo d'ufficio e pubblicata sulla scheda di vendita che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente ed alla quale si fa espresso rinvio (da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta) per tutto ciò che concerne una migliore descrizione del bene, l'esistenza di eventuali pesi e oneri, la regolarità urbanistica e quant'altro attiene al bene medesimo;
- La descrizione del lotto deve intendersi come riferita al momento di stesura della perizia estimativa redatta dal CTU Ing. Andrea Salvadori;
- Il compendio immobiliare oggetto di vendita è da ritenersi libero da persone e da cose.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

- 1) La vendita ha luogo nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.
- 2) La vendita è a corpo e non a misura; qualsivoglia differenza, anche di misura, non potrà dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
- 3) La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, 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, 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.
- 4) Non viene data nessuna garanzia per la conformità degli impianti a servizio degli immobili.
- 5) L'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'avviso di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.
- 6) La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali, nonché dal verificare il regime fiscale della vendita.
- 7) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e che, laddove esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a cura e spese della procedura di Liquidazione giudiziale;

- 8) Il soggetto specializzato alla vendita nominato, Gruppo Edicom Spa, porrà a carico dell'acquirente, i propri compensi come sotto determinati;
- 9) L'aggiudicatario è altresì tenuto al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato successivamente all'aggiudicazione e dovranno essere versate dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato al notaio incaricato della vendita dalla Liquidazione Giudiziale. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo prezzo. In caso di mancato saldo prezzo nei termini sottoindicati la procedura potrà indire un nuovo esperimento ovvero decidere di dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la miglior seconda offerta;
- 10) L'elaborato peritale relativo alla stima e alla valutazione degli immobili posti in vendita sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'avviso di vendita, sul PVP (portale delle vendite pubbliche) e sui siti internet individuati per la pubblicità legale ex art. 490 II comma c.p.c del Gruppo Edicom.

MODALITÀ DELLA VENDITA

- La forma di presentazione dell'offerta e di svolgimento dell'asta è stabilita con modalità **"ASINCRONA"**.
- Per quanto attiene il sistema delle vendite telematiche e in particolare le modalità di presentazione e corretta trasmissione delle offerte gli interessati possono consultare i manuali utenti reperibili sul sito www.doauction.it nonché sul PVP <https://pvp.giustizia.it> (https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/ManualeUtenteOfferta06_08_2021.pdf);
- In particolare, le offerte criptate devono essere depositate all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica restituito dal sistema e scaricabile dal portale ministeriale.
- Per quanto non espressamente previsto nel presente avviso si rimanda al D.M. n. 32/2015 anche per il caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia (cfr. art. 15 del citato DM 32/2015).

OFFERTE DI PARTECIPAZIONE

- Gli interessati all'acquisto, escluso i soggetti a cui è fatto divieto dalla legge, dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica personalmente o a mezzo di avvocato munito di procura speciale, anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c..
- Nel caso gli offerenti non partecipino personalmente ma a mezzo di professionista avvocato o mandatario munito di procura speciale è necessario allegare anche in copia per immagine, nel primo caso, la delega autenticata dal legale e nel secondo caso la procura notarile o la procura speciale autenticata da altro pubblico ufficiale. I procuratori legali (avvocati) possono fare offerte per persona da nominare. Salva l'ipotesi di offerta per persona da nominare, e di assegnazione a favore di terzo, l'intestazione non potrà avvenire a favore di soggetto diverso dall'offerente.

- Le domande di partecipazione possono essere presentate telematicamente secondo quanto prescritto in appresso. Le offerte potranno essere formulate per un importo inferiore alla base d'asta fino ad un quarto ma non oltre (sono quindi valide le offerte per un importo pari al 75% del prezzo base) e dovranno essere accompagnate da una **cauzione per un importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario irrevocabile sul conto corrente bancario dedicato intestato a GRUPPO EDICOM S.p.A., entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello dell'asta. Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto o mancato versamento del saldo prezzo salve le ulteriori conseguenze di legge. Non verranno prese in considerazione le offerte telematiche con cauzioni pervenute dopo tale termine.
- Il bonifico, con causale **“Liquidazione Giudiziale R.F 78/2025 Trib. Milano”** dovrà essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta; in particolare, qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione delle stesse l'ausiliario non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente, l'offerta sarà considerata inammissibile.
- il bonifico relativo alla cauzione deve essere eseguito in tempo utile affinché la stessa risulti accreditata sul conto corrente intestato a GRUPPO EDICOM S.p.A. alla entro le ore 12:00 (dodici) del giorno precedente a quello dell'asta. Non verranno prese in considerazione offerte analogiche o telematiche pervenute dopo tale termine.
- In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal gestore al soggetto offerente con disposizione di bonifico del mittente (iban di provenienza) da eseguirsi nel più breve tempo possibile.
- L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571, co.3 c.p.c. che si richiama al fine della validità dell'efficacia della medesima. Si potrà procedere con l'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non sia connesso il giorno fissato per la vendita;
- Le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita asincrona saranno aperte nel giorno fissato per l'asta tenuta dal professionista ed alla presenza degli offerenti collegati in modalità on-line;

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte telematiche criptate dovranno essere conformi a quanto stabilito con Decreto 26 febbraio 2015, n. 32 (artt. 12 ss.) e depositate secondo le indicazioni riportate nel “Manuale Utente” pubblicato sul sito del soggetto specializzato www.doauction.it nonché nel portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia, consultabile sul sito

https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/ManualeUtenteOfferta06_08_2021.pdf;

Prima di compilare e di trasmettere la domanda gli interessati sono pertanto invitati a consultare il “Manuale Utente”. Le offerte, unitamente alla ricevuta di pagamento del bollo digitale da pagarsi secondo le modalità indicate nel “Manuale Utente”, dovranno essere presentate, entro le ore 12.00 del giorno precedente la data della vendita, **esclusivamente utilizzando il modulo di offerta telematica**, la cui compilazione sarà possibile accedendo al sito vetrina del gestore, cliccando su “partecipa all'asta” per poi proseguire sul sito ministeriale.

PRECISAZIONI

1. L'offerente che intende partecipare personalmente dovrà sottoscrivere con firma digitale l'offerta di acquisto ed inviare la busta tramite PEC ordinaria, dovrà quindi munirsi di indirizzo PEC e firma digitale.
2. Se l'offerente non intende partecipare all'asta personalmente ed intende avvalersi della figura del presentatore, il presentatore ai sensi dell'art. 571 c.p.c. potrà essere solo un procuratore legale (avvocato) munito di procura speciale redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata che dovrà essere allegata in copia per immagine ex art. 12, co.4, quarto periodo D.M.32/2015;
3. Nell'ipotesi in cui più soggetti intendano presentare un'offerta congiuntamente dovranno rilasciare procura, redatta secondo le modalità indicate al punto 2, a favore del soggetto che sottoscrive l'offerta ex art. 12 co.5, ultimo periodo D.M. 32/2015.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata dal Ministero della Giustizia.

L'offerta dovrà contenere:

- a. i dati identificativi del soggetto offerente, cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio; qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015;
 - se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito di aggiudicazione e prima del versamento del saldo del prezzo); invece per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c., allegandola all'offerta;
 - se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta digitalmente o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
 - se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta (salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica) dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
 - se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica), deve essere allegato certificato del registro delle imprese aggiornato a non oltre 10 giorni precedenti da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri;
 - l'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.;

L'offerta dovrà altresì contenere:

- 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;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il pagamento del prezzo e degli oneri tributari;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione pari almeno al 10% del prezzo offerto;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal D.M. n. 32/2015;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal D.M. 32/2015.

All'offerta dovranno essere allegati i documenti (in forma di documenti informatici o di copie informatiche, anche per immagine, prive di elementi attivi) utili o necessari per la partecipazione all'asta.

- la fotocopia di un valido documento di identità dell'offerente e copia del codice fiscale dello stesso (nonché del coniuge, ovvero ancora dell'unito civilmente, ovvero ancora dell'unito civilmente o del convivente more uxorio, ove in regime di comunione dei beni);
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima e dei relativi allegati. All'offerta analogica – se prevista - dovranno essere allegati, nella stessa busta;
- copia della contabile di avvenuto versamento della cauzione come sopra indicata;
- Qualora l'offerta sia formulata da più persone alla stessa deve essere allegata in formato immagine la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata. La procura è redatta nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata da notaio o da altro pubblico ufficiale e può essere allegata anche in copia per immagine.

Il versamento della cauzione va eseguito tramite bonifico bancario sul conto corrente del gestore acceso presso Banca Sella _ filiale _Palermo intestato a **GRUPPO EDICOM SPA IBAN IT90E0326804607052737800862** indicando quale causale “versamento cauzione _____”.

Il bonifico andrà effettuato in tempo utile affinché l'importo risulti accreditato sul conto corrente della procedura entro le ore 12:00 del giorno precedente all'asta. Il mancato accredito del bonifico nel termine indicato sarà causa d'inefficacia dell'offerta. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia programmati (per tali dovendosi ritenere quelli di cui sia data notizia mediante avviso pubblicato sul sito del gestore della vendita telematica e sui siti internet ove è eseguito alla pubblicità ex art. 490 c.p.c.), ovvero ancora nei casi non programmati, o non comunicati dal Ministero, l'offerta andrà depositata con le modalità di cui all'art.

15 D.M. n. 32/2015, al quale si rimanda. Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione.

SVOLGIMENTO DELL'ASTA

Gli offerenti parteciperanno alle operazioni di vendita collegandosi alla piattaforma di gara www.doauction.it del gestore della vendita telematica del Gruppo Edicom Spa utilizzando le credenziali di accesso che lo stesso gestore, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con invito a connettersi al portale. In prossimità della gara un estratto di tale invito sarà comunque trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, anche al recapito di telefonia mobile indicato nell'offerta.

L'offerente è tenuto a connettersi al portale. In difetto, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato.

All'apertura delle operazioni di vendita, le stesse saranno aperte dal professionista ed esaminate. Il professionista provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte criptate non conformi a quanto disposto nel presente avviso.

Non verranno prese in considerazione offerte criptate pervenute dopo la conclusione della gara.

Nell'ipotesi di più offerte valide, si darà luogo a gara tra gli offerenti, la cui base sarà costituita dall'offerta più alta. Il bene verrà aggiudicato a chi abbia effettuato il rilancio maggiore entro il tempo prestabilito. Nell'ipotesi di gara aperta in cui gli offerenti tuttavia non vi aderiscano, il bene sarà aggiudicato a favore del migliore offerente, anche se eventualmente assente al momento dell'esame delle offerte, da individuarsi sulla base dell'entità del prezzo offerto, ovvero, in via subordinata, sulla base dell'entità della cauzione prestata, ovvero in via ulteriormente subordinata, in base al criterio della priorità dell'offerta.

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene, delle spese connesse alla registrazione, trascrizione e voltura dell'atto di trasferimento.

L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà comunicato dal professionista successivamente all'aggiudicazione.

I compensi spettanti al Notaio nominato dalla procedura di Liquidazione Giudiziale per il trasferimento della proprietà resteranno a carico di quest'ultima.

Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e quindi al pagamento del saldo del prezzo. L'aggiudicatario sarà tenuto a versare il saldo del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione prestata, e l'importo a titolo di anticipo spese e oneri entro il termine massimo di giorni 120 dalla data di aggiudicazione (ovvero entro il minor termine eventualmente

indicato nell'offerta) mediante bonifico sul conto della procedura di Liquidazione Giudiziale che sarà comunicato a seguito dell'aggiudicazione.

In caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini sopra indicati, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e la procedura di Liquidazione Giudiziale procederà a incamerare la cauzione a titolo di penale, detratti i compensi spettati al Commissionario calcolati sulla cauzione versata, salvo diritto al risarcimento del maggior danno. In tal caso, la procedura potrà indire un nuovo esperimento ovvero decidere di dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la miglior seconda offerta;

Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare questa opzione al professionista; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutante mediante bonifico sul conto della procedura.

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta criptata e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, nei tre giorni successivi dovrà dichiarare alla procedura il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciata in data non successiva alla vendita stessa.

Il soggetto specializzato, Gruppo Edicom Spa porrà a carico dell'acquirente i propri compensi pari al 2,5% oltre IVA per l'attività svolta da calcolarsi sul prezzo di aggiudicazione.

Il termine per il pagamento delle commissioni, oltre IVA di legge, dovrà essere **entro e non oltre il termine di giorni 15 (quindici)** decorrenti dalla data di aggiudicazione provvisoria. esclusivamente tramite bonifico bancario alle seguenti coordinate: BANCA SELLA SPA IBAN **IT16D0326804607052737800861** indicando quale causale di versamento: "Compensi di vendita - Procedura R.G. N. 78/2025 Tribunale di Milano lotto n° 1 inviando copia della contabile all'indirizzo mail info@doauction.it

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

In caso di mancato saldo prezzo nei termini come sopra indicati, i compensi spettati al soggetto specializzato per le attività svolte dovranno essere ad ogni modo versati. La procedura di Liquidazione Giudiziale si riserva di valutare la possibilità al diritto al risarcimento del maggior danno e di indire un nuovo esperimento ovvero decidere di dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la miglior seconda offerta.

PUBBLICITÀ DELLA VENDITA

Copia del presente avviso sarà pubblicato all'interno del Portale delle Vendite Pubbliche <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> a norma dell'art. 490 I comma c.p.c;

Che copia del presente avviso di vendita sarà pubblicata e visionabile sui siti autorizzati dal D.M. 31/10/2006 www.asteannunci.it; www.asteavvisi.it; www.canaleaste.it; www.rivistaastegiudiziarie.it.

Un estratto del presente avviso sarà pubblicato a mezzo del quotidiano Milano Finanza;

Apposite campagne pubblicitarie saranno eseguite attraverso canali commerciali individuate dal soggetto specializzato oltre che apposite campagne Facebook.

Per avere maggiori informazioni sulle modalità di partecipazione alla gara telematica è possibile contattare il Commissionario Edicom attraverso: la *Chat online* disponibile sul portale www.doauction.it o attraverso l'apposito: Help Desk telefonico attivo dal lunedì al martedì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:30 alle ore 17:30 venerdì dalle 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:30 alle 16:00 raggiungibile al numero di telefono 041-8622235.

_23.10.25

Il Commissionario