

TRIBUNALE DI MILANO

III Sez. Civile Esecuzioni Immobiliari

G.E. dott. **C.S. BOERCI**

Professionista delegato e Custode giudiziario: **Avv. Andrea ZOPPI**

Gestore della vendita telematica: **Notartel S.p.A.**

Referente della procedura per la gara telematica: **Avv. Andrea ZOPPI**

* * * * *

2° AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

TELEMATICA

CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA

Nella procedura di esecuzione immobiliare n. **273/2022 R.G.E.**

promossa da:

NOSTOS SPV S.r.l., c.f./p.iva 09682960969, ora, a seguito di cessione del credito, **CRIO SPV 4 S.r.l.**, con sede legale a Conegliano (TV), Via V. Alfieri n. 1, c.f. 04908690268, e per essa quale mandataria, **Link Finanziaria S.r.l.**, con sede legale a Roma, Via Ostiense n. 131/L, c.f./p.iva 08818321005, rappresentata e difesa dall'Avv. Laura Bonfanti ed elettivamente domiciliata presso lo studio della stessa in Verona, Via Leoncino 16;

contro

Indicazione omessa ex art. 174, comma 9, D.Lgs. 30 giugno 2003 n. 196

* * *

Il sottoscritto Avv. Andrea ZOPPI, delegato ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. nella procedura esecutiva in oggetto,

v i s t i

- l'ordinanza di delega delle operazioni di vendita del Giudice dell'Esecuzione in data 11.11.2025, come modificata con provvedimento del 9.12.2025 e il successivo decreto del 30.01.2026;
- il provvedimento del G.E. datato 30.01.2026;
- la vendita del 12.03.2026 andata deserta per i Lotti 4, 5 e 11;
- l'articolo 591-bis c.p.c. e le norme in esso richiamate, nonché l'art. 41 del D.Lgs. 385/1993;

AVVISA

che il giorno **4 giugno 2026, alle ore 15:00, mediante collegamento telematico al sito <https://astepubbliche.notariato.it>**, procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO

TELEMATICA

CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA

Degli immobili pignorati - infra descritti - con le modalità e alle condizioni di seguito dettagliate.

- 1) la vendita avrà luogo in 3 (tre) lotti;
- 2) il prezzo base, l'offerta minima e il rilancio minimo sono pari a:

2^ asta	prezzo base	offerta minima	rilancio
Lotto 4	1.760,00 €	1.320,00 €	500,00 €
Lotto 5	185.600,00 €	139.200,00 €	3.000,00 €
Lotto 11	196.000,00 €	147.000,00 €	3.000,00 €

3) - **presentazione delle offerte** (per assistenza in merito alla presentazione delle offerte può essere contattato il numero 06/36769500 o l'e-mail: gestorenartel@notariato.it).

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate **tassativamente entro il giorno 3 giugno 2026, ore 13:00.**

Le offerte andranno 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 delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia (pvp.giustizia.it), come meglio indicato nel “Manuale Utente” pubblicato sul portale e nelle sezioni “FAQ” e “TUTORIAL” ivi presenti, attraverso il sito del Gestore della Vendita (<https://astepubbliche.notariato.it>), tramite il comando “Iscriviti alla vendita”.

L'offerta, a pena di invalidità, dovrà essere **sottoscritta digitalmente** utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e **trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia** offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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

Le offerte telematiche dovranno indicare:

- i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura (ovvero: “Tribunale di Milano”);
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura (ovvero “R.G.E. 273/2022”);
- il numero o altro dato identificativo del lotto (da ricavare dall'avviso di vendita);
- la descrizione del bene (da ricavare dall'avviso di vendita);
- l'indicazione del referente della procedura, che coincide con il professionista delegato (ovvero “Avv. Andrea Zoppi”);
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita (da ricavare dall'avviso di vendita);
- 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);
- l'importo versato a titolo di cauzione (pari almeno al 10% della somma offerta);
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (nel caso in cui nell'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 codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico per

cauzione;

- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta, alla quale saranno inviate le comunicazioni relative all'esperimento di vendita;

- il recapito di telefonia mobile dell'offerente, ove ricevere le comunicazioni relative all'esperimento di vendita;

- qualora l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato italiano e allo stesso non sia stato attribuito il codice fiscale, 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 caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà munirsi del codice fiscale italiano da consegnare al delegato unitamente alla prova dei pagamenti del saldo prezzo;

- il bonifico per il versamento della cauzione dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato **“PROC. ESEC. IMM. RGE N. 273/2022”** avente **IBAN: IT84N0569601613000015166X27** e **SWIFT/BIC: POSOIT22**, per un importo **pari almeno al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto e con causale: “R.G.E. N. 273/2022 – VERSAMENTO CAUZIONE LOTTO N. (indicare il numero di Lotto)”**; **il bonifico dovrà essere effettuato con congruo anticipo, in modo tale da consentire l'accredito sul conto della procedura in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta, che verranno assunte il giorno fissato per l'asta**; qualora il bonifico non risulti accreditato entro l'ora fissata per lo svolgimento della gara, anche in presenza di eventuali documenti che ne attestino l'esecuzione, **l'offerente verrà escluso dalla gara.**

La cauzione verrà restituita agli offerenti non aggiudicatari esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente indicato nel modulo di offerta.

All'offerta dovranno essere allegati:

a) la documentazione attestante il versamento dell'importo della cauzione (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura;

b) copia del documento di identità e codice fiscale dell'offerente.

Se questi 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 (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo).

In caso di convivenza registrata con deposito del contratto di convivenza, l'offerente dovrà allegare copia del relativo contratto e dei documenti del convivente in caso di opzione in detto contratto del regime di comunione legale.

Qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge autenticata da pubblico ufficiale;

c) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato o soggetto ad amministrazione di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento giudiziale di autorizzazione;

d) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento da cui risultino i poteri del legale rappresentante che ha sottoscritto l'offerta (visura camerale a non più di tre mesi), nonché copia della delibera assembleare o consiliare che fosse necessaria ovvero la procura (rilasciata ad un avvocato), se del caso;

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

f) se l'offerta è presentata da un avvocato, copia, anche per immagine, della procura speciale notarile rilasciata dal soggetto nel cui nome offre, oltre a copia del documento di identità di entrambi.

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 del Ministero della Giustizia.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica come indicato sul Portale delle Vendite Pubbliche, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Gli offerenti e gli altri partecipanti parteciperanno in via telematica alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito 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.

Le indicazioni sopra riportate sono fornite a scopo informativo. Si invitano in ogni caso gli interessati a presentare un'offerta telematica a fare riferimento al provvedimento del Giudice dell'Esecuzione che ha disposto la vendita telematica e ad assumere le necessarie informazioni attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) e contattando il Gestore della vendita telematica.

4) Le offerte sono irrevocabili e saranno considerate valide ed efficaci solo se pari o superiori al 75% (settantacinque per cento) del prezzo base.

Come sopra indicato, l'ammontare dell'offerta minima dovrà, pertanto, essere pari a:

2^ asta	offerta minima
Lotto 4	1.320,00 €
Lotto 5	139.200,00 €
Lotto 11	147.000,00 €

5) Il giorno 4 giugno 2026, alle ore 15:00, è fissata altresì la convocazione in modalità telematica delle parti e degli offerenti per la deliberazione sulle offerte ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c. e delle disposizioni in tema di vendite telematiche.

Gli offerenti e le altre persone ammesse a partecipare alle operazioni di vendita partecipano alle stesse mediante connessione al sito <https://astepubbliche.notariato.it>.

Nel caso di unica offerta:

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato, si procederà senz'altro all'aggiudicazione all'unico offerente;

- se l'offerta è pari o superiore al 75% del predetto prezzo base, ma inferiore al predetto prezzo base d'asta, si procederà 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 indicato nell'istanza di assegnazione al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.

Nel caso vi fosse pluralità di offerte valide: si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara.

L'immobile sarà aggiudicato al migliore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara, fermo restando che nell'ipotesi di offerte al medesimo prezzo senza ulteriori

rilanci, l'aggiudicazione avverrà a favore di colui che per primo avrà depositato l'offerta. In ogni caso l'immobile verrà assegnato al creditore che abbia presentato istanza di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c., qualora le offerte presentate o quelle raggiunte nella gara non arrivassero al prezzo base d'asta.

Il sottoscritto professionista delegato darà avviso agli offerenti, una volta aperte le buste telematiche ed esaminate le offerte, dell'istanza di assegnazione se presente.

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 sottoscritto delegato immediatamente dopo.

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento (rilanci), come sopra indicato, nella misura minima di:

2^ asta	rilancio
Lotto 4	500,00 €
Lotto 5	3.000,00 €
Lotto 11	3.000,00 €

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 del periodo di prolungamento.

L'aggiudicazione all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al termine della gara.

6) l'aggiudicatario di ciascun Lotto, entro **120 (centoventi) giorni** dall'aggiudicazione, dovrà versare direttamente alla Banca (salvo che intenda subentrare nel mutuo concesso al debitore esecutato, sempreché il contratto non sia stato risolto) quella parte del prezzo che corrisponde al credito della stessa per capitale, accessori e spese, in conformità al disposto dei commi 4 e 5 dell'art. 41 del D.Lgs. 1 settembre 1993 n. 385 e dovrà versare, nello stesso termine, al professionista delegato Avv. Andrea Zoppi, l'eventuale residuo prezzo, dedotta la cauzione, nonché le spese di trasferimento, trascrizione e voltura catastale e parte del compenso del professionista delegato alla vendita relativo alla fase di trasferimento della proprietà, oltre alle relative spese generali e agli accessori di legge (come previsto dall'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227 pubblicato in G.U. il 24.2.2016) e come verrà precisato all'aggiudicatario dopo l'aggiudicazione, il tutto mediante distinti assegni circolari non trasferibili intestati nel modo sopra indicato o bonifici bancari;

7) gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla Legge 47/1985 e al D.Lgs. 380/2001 e loro modifiche e integrazioni, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive o 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). 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, a titolo di mero esempio, quelli urbanistici o derivanti dall'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.

8) L'Esperto nominato per la valutazione degli immobili pignorati, Arch. Alessandra Cavallo, ai sensi della vigente normativa urbanistica ed edilizia, nelle relazioni depositate per ciascun Lotto in vendita, ha precisato che *“il complesso residenziale è stato realizzato in forza della Denuncia di inizio attività presentata al Comune di Senago in data 31/05/2010 n. 2010/0090/DIA n. 14395 di protocollo (nuova costruzione), successivamente integrata con documentazione in data 30/07/2010 e prorogata in data 11/09/2013, nonché in forza di Denuncia di inizio attività in variante non essenziale presentata al medesimo Comune in data 3/12/2013 n. 2010/0090/DIA/VAR prot. 26132, infine pratica n. 2010/00090/DIA/VAR del 17/09/2014 n. 19478 (ampliamento bonus volumetrico).*

In data 18/12/2013 è stata inoltrata “dichiarazione di fine lavori e certificazione di collaudo finale”, contestualmente è stata presentata richiesta di agibilità parziale (per i soli subalterni 46, 47, 48, 31, 30, 51, 35, 34, 53, 54, 55, 38 e 37) n. 2013/00343/AGI; successivamente è stata presentata richiesta di agibilità parziale (relativa al sub. 701) n. 2014/00296/AGI per la quale in data 27/11/2014 è stato espresso diniego dal Comune di Senago.”.

L'Esperto ha inoltre ricostruito l'iter relativo alla realizzazione del fabbricato e le vicende, anche giudiziali, che hanno interessato tale iter, nonché indicato, per ciascun Lotto, la sussistenza o la mancanza delle conformità edilizia e catastale e i costi presuntivi delle eventuali sanatorie.

Si invitano gli offerenti ad esaminare attentamente il punto 7 delle relazioni dell'esperto, che si intendono qui integralmente richiamate, per maggiori dettagli relativamente alla situazione urbanistica, edilizia e catastale di tutti i beni in vendita.

Si avverte che, nel caso fosse dovuta e ne ricorressero i presupposti, l'aggiudicatario potrà presentare domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dal Giudice dell'Esecuzione, avvalendosi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della Legge 47/1985 e successive modificazioni e integrazioni.

9) Stato occupativo: tutto gli immobili sono liberi da persone e nella disponibilità del custode. Eventuali beni mobili, materiali etc. abbandonati all'interno degli stessi dovranno essere rimossi a cura e spese degli aggiudicatari.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 4

In Comune di **Senago (MI), Via Londra n. 36**, nel fabbricato a tre piani fuori terra, oltre un piano sottotetto e un piano interrato, con area cortilizia condominiale, le seguenti porzioni immobiliari:

- **cantina** al piano interrato (interno 15) di mq. commerciali 1, censita nel catasto fabbricati del detto comune come segue:

- foglio **24**, particella **276**, subalterno **44**, Via Londra snc, piano S1, cat. C/2, classe 2, consistenza 3 mq., superficie catastale totale 5 mq., rendita Euro 4,49.

Coerenze: corridoio comune sub. 6, altra proprietà, enti comuni sub. 6, altra proprietà sub. 46, altra proprietà sub. 56.

Con ogni accessorio e pertinenza e con la proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni.

AVVERTENZA: si precisa che l'immobile si trova condizioni parzialmente a rustico ed è privo di impianti e finiture.

LOTTO 5

In Comune di **Senago (MI), Via Londra n. 36**, nel fabbricato a tre piani fuori terra, oltre un piano sottotetto e un piano interrato, con area cortilizia condominiale, le seguenti porzioni immobiliari:

- **appartamento ad uso abitazione** (interno 5) di mq. commerciali 112, composto, al piano terra, da due locali, angolo cottura, servizio, due portici e pertinenziali porzioni di giardino esclusivo, e da cantina e locale lavanderia al piano interrato collegato da scala interna al piano superiore, il tutto censito nel catasto fabbricati del detto comune come segue:

- foglio **24**, particella **276**, subalterno **32**, Via Londra snc, piano S1-T, cat. A/2, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 119 mq., superficie catastale totale escluse aree scoperte 102 mq., rendita Euro 529,37.

Coerenze:

- dell'appartamento e giardino: cortile comune sub. 4, altra proprietà sub. 48, altra proprietà mappale 239, altra proprietà sub. 31, corridoio e vano scala/ascensore comuni sub. 5;

- della cantina e locale lavanderia: altra proprietà sub. 30, corridoio e vano scala/ascensore comuni sub. 5, altra proprietà sub. 13, altra proprietà sub. 31, intercapedine.

Con ogni accessorio e pertinenza e con la proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni.

AVVERTENZA: si precisa che l'immobile si trova condizioni parzialmente a rustico ed è privo di impianti e finiture.

LOTTO 11

In Comune di **Senago (MI), Via Londra n. 36**, nel fabbricato a tre piani fuori terra, oltre un piano sottotetto e un piano interrato, con area cortilizia condominiale, le seguenti porzioni immobiliari:

- **appartamento ad uso abitazione** al piano terra (interno 1) di mq. commerciali 118, composto da due locali, angolo cottura, servizio, due portici e giardino esclusivo, con annessi pertinenziali cantina e locale lavanderia al piano interrato collegati con scala interna, il tutto censito nel catasto fabbricati del detto comune come segue:

- foglio **24**, particella **276**, subalterno **45**, Via Londra snc, piano T-S1, cat. A/2, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 125 mq., superficie catastale totale escluse aree scoperte 110 mq., rendita Euro 529,37.

Coerenze:

- dell'appartamento e del giardino: su due lati cortile/passaggio comune sub. 4, Via Londra, altra proprietà sub. 46, corridoio comune e vano scala/ascensore sub. 6;

- della cantina: ente comune sub. 1, intercapedine, ente comune sub. 6, altre proprietà per due lati.

Con ogni accessorio e pertinenza e con la proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni.

AVVERTENZA: si precisa che l'immobile si trova condizioni parzialmente a rustico ed è privo di impianti e finiture.

Tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione sono eseguite dal sottoscritto professionista delegato presso il proprio studio in cui si terranno le operazioni di vendita (fatte salve le prescrizioni in materia di vendite telematiche) in Milano, Via Melegari n. 1.

Per ogni informazione sulle aste rivolgersi - **in orario e giorni di ufficio** - al professionista delegato e Custode Giudiziario Avv. Andrea ZOPPI, Via Melegari n. 1, 20122 Milano, tel. 02.84131387 – aste@azlaw.it.

La richiesta di fissazione di appuntamento per la visita agli immobili deve inderogabilmente essere effettuata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/>.

Per l'esame della perizia rivolgersi in Cancelleria o consultare uno dei seguenti siti Internet: <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/>, www.trovoaste.it, www.trovocasa.corriere.it, www.astalegale.net, www.entitribunali.it, www.aste.immobiliare.it, www.immobiliare.it e <https://milano.repubblica.it>.

Milano, 23 marzo 2026.

Avv. Andrea ZOPPI