Avv. Andrea Zoppi
Via Melegari, 1 - 20122 Milano
tel. 3474292745
email: a.zoppi@azlaw.it

TRIBUNALE DI MILANO
III Sez. Civile Esecuzioni Immobiliari
G.E. dott.ssa **C. TRENTINI**
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**

*** * * * * ***

1° AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO TELEMATICA CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA

Nelle procedure di esecuzione immobiliare n. **447/2024+1201/2025 R.G.E.**
promosse da:

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

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. nelle procedure esecutive riunite in oggetto,

v i s t i

- l'ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione in data 19.06.2026;
- 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 **22 dicembre 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 un unico lotto;

2) il prezzo base è pari a Euro **968.000,00** (**novecentosessantottomila/00**);

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

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate **tassativamente entro il giorno 21 dicembre 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. 447/2024+1201/2025");
- il numero o altro dato identificativo del lotto (ovvero "Lotto Unico");
- 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. 447/2024 Tribunale Di Milano C/O Avv.**

Zoppi" avente **IBAN: IT04X0503601600CC0851570726** e **SWIFT/BIC: POPRIT3RXXX**, per un importo **pari almeno al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto e con causale: "R.G.E. N. 447/2024 – VERSAMENTO CAUZIONE"**; **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.

L'ammontare dell'offerta minima dovrà, pertanto, essere pari a Euro 726.000,00 (settecentoventiseimila/00);

5) Il giorno **22 dicembre 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) nella misura minima di Euro 5.000,00 (cinquemila/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, entro **120 (centoventi) giorni** dall'aggiudicazione, 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) AVVERTENZA: si segnala che, ai sensi dell'art. 585, comma 4, c.p.c.: "*Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231*". Pertanto, l'aggiudicatario dovrà restituire debitamente compilato il modulo antiriciclaggio pubblicato con il presente avviso o che potrà essere richiesto al professionista delegato, con avvertimento che il mancato rilascio in tutto o in parte delle informazioni di cui sopra potrà comportare, fra l'altro, la sospensione della vendita, l'omessa emissione del decreto di trasferimento da parte del Giudice dell'Esecuzione e la revoca dell'aggiudicazione;

8) 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.

9) L'Esperto nominato per la valutazione dell'immobile pignorato, Arch. Diego Emilio Fiore, ai sensi della vigente normativa urbanistica ed edilizia, ha precisato che la costruzione del complesso immobiliare di cui fa parte l'immobile pignorato è stata effettuata in forza dei seguenti titoli: Concessione edilizia n. 84 del 28.02.1985 - Atti 288748/35234/84 per "costruzione di edificio di quattro piani fuori terra ad uso abitazione, uffici e laboratori; piano interrato destinato a cantine e boxes: corpo interno seminterrato destinato a laboratorio" da realizzarsi n Milano, Via Lattanzio 68; Concessione edilizia in variante n. 74 del 20.02.1986 - Atti 87931/250/85 per "innalzamento degli edifici di cm 50, con conseguente aumento della distanza dai confini a variante delle opere autorizzate con la concessione edilizia n. 84 del 28.2.85"; Concessione edilizia in variante n. 635 del 19.12.1986 - Atti 265749/476/86 per "varianti consistenti nella demolizione e ricostruzione di tavolati interni ai vari piani, ampliamento di due boxes, fusione di due appartamenti a variante delle opere autorizzate con

concessioni n. 84 del 28.2.85 e n. 74 del 20.2.86"; Presa Atto di abitabilità n. 208 del 23.09.1999 - Atti 5052.400/7030/1999. A seguito della richiesta per il rilascio del certificato di abitabilità, avanzata in data 16.02.1999 dall'amministratore pro-tempore del condominio, il Comune prendeva atto, con il documento sopra indicato, che a decorrere dal giorno 1.04.1999 era attestata l'Abitabilità dei locali dello stabile di Via Lattanzio 68.
L'amministratore del condominio ha informato l'esperto che in data 8/05/2024 era stata presentata al Comando Vigili Del Fuoco di Milano – Ufficio Prevenzione Incendi, SCIA Antincendio (Segnalazione di Inizio Attività ai fini della sicurezza antincendio). A seguito di ulteriori verifiche effettuate dall'esperto sul portale INPRATICA del Comune di Milano non ha rilevato ulteriori pratiche edilizie.
Conformità edilizia e catastale. Il perito estimatore ha dichiarato la NON conformità edilizia e catastale in relazione ad alcune difformità rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia n. 635 del 19.12.1986. In particolare:
- demolizione di porzione muraria posta a separazione tra la zona giorno ed il corridoio di distribuzione della zona notte;
- demolizione di porta interna del locale servizi con accesso dalla zona giorno, la quale costituiva separazione tra vano antibagno e bagno.
Relativamente al medesimo locale servizi, ha precisato che la porzione muraria che faceva da spalletta alla porta di separazione tra bagno e antibagno, allo stato attuale dei luoghi, si presenta come un muro di altezza pari a circa 1,10 mt.
In merito al vano cantina di pertinenza dell'unità immobiliare, l'esperto ha precisato che, alla data del sopralluogo, il bene risultava direttamente collegato all'adiacente box auto (sub. 20) oggetto della presente procedura, a seguito della demolizione della partizione muraria originariamente posta a separazione dei due locali.
Per maggiori dettagli e per le indicazioni dell'esperto in merito alle attività di sanatoria e/o riduzione in pristino si rimanda al punto 7 della relazione di stima.
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.
10) <u>Stato occupativo: l'immobile è occupato dagli esecutati e verrà liberato dalla procedura a seguito dell'emissione del decreto di trasferimento. Eventuali beni mobili abbandonati all'interno dello stesso dovranno essere rimossi a cura e spese dell'aggiudicatario.</u>

*** * * * * ***

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

In Comune di **Milano, Via Lattanzio n. 68**:
- piena e intera proprietà di appartamento ad uso abitazione al piano primo (2° f.t.) composto da soggiorno, cucina abitabile, tre camere, due bagni, ripostiglio, con annessi vano di cantina e box autorimessa al piano interrato.
Il tutto censito nel catasto fabbricati del detto comune come segue:
- foglio **482**, particella **188**, subalterno **12**, Via Lattanzio n. 68, piano S1-1, categoria A/3, classe 7, consistenza vani 8,5, superficie catastale totale mq. 157, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 149, rendita Euro 1.887,65 (appartamento e cantina);
- foglio **482**, particella **188**, subalterno **20**, Via Lattanzio n. 68, piano S1, categoria C/6, classe 7, consistenza mq. 31, superficie catastale totale mq. 31, rendita Euro 304,19 (box).

Coerenze:
- appartamento: appartamento proprietà di terzi, parti comuni e vano scala condominiale, giardino comune, condominio di Via Lattanzio n. 64, Via Lattanzio;
- cantina: cantina proprietà di terzi, box sub. 20, parti comuni, corridoio comune di accesso;
- box: box di terzi; corsello comune di accesso; box proprietà di terzi, parti comuni, cantina sub. 12 e cantina proprietà di terzi.

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

AVVERTENZE: si precisa che il vano cantina e il box autorimessa pertinenziali all'appartamento si presentano uniti a formare un unico locale, a seguito della demolizione della partizione muraria originariamente posta a separazione dei due locali, e che la porta d'ingresso alla cantina risulta murata; pertanto, l'unico accesso alla cantina è attraverso il box.

*** * * * * ***

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 all'immobile 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.entietribunali.it, www.aste.immobiliare.it, www.immobiliare.it e https://milano.repubblica.it.

Milano, 15 ottobre 2026.

Avv. Andrea ZOPPI