

TRIBUNALE DI MILANO

III Sez. Civile Esecuzioni Immobiliari

G.E. dott.ssa **F. BONIOLO**

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

Nella procedura di esecuzione immobiliare n. **514/2024 R.G.E.**

promossa da:

ORGANA SPV S.r.l., con sede legale in Conegliano (TV), Via Alfieri n. 1, c.f. 05277610266, e per essa la mandataria Intrum Italy S.p.a., c.f. 10311000961, rappresentata e difesa dall'Avv. Massimo Tesei ed elettivamente domiciliata presso lo studio dello stesso in Milano, Piazza Belgioioso n. 2;

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 del Giudice dell'Esecuzione in data 22.09.2025;
- l'articolo 591-bis c.p.c. e le norme in esso richiamate;

AVVISA

che il giorno **28 gennaio 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 due lotti;

2) il prezzo base è pari a:

LOTTO 1: Euro **195.000,00** (centonovantacinquemila/00);

LOTTO 2: Euro **208.000,00** (duecentottomila/00);

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

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate **tassativamente entro il giorno 27 gennaio 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@giustiziacerit.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. 514/2024”);
- 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 simile) al posto del CRO, nell’apposito campo – in cui possono inserirsi esclusivamente numeri – andranno indicate le 11 cifre presenti dal sesto al sedicesimo carattere del TRN);
- 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. 514/2024”** avente **IBAN:**

IT80M0569601613000016692X01 e SWIFT/BIC: POSOIT22XXX, per un importo pari almeno al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto e con causale: **“R.G.E. N. 514/2024 – 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:

Lotto 1 Euro 146.250,00 (centoquarantaseimiladuecentocinquanta/00);

Lotto 2 Euro 156.000,00 (centocinquantaseimila/00).

5) Il giorno 28 gennaio 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:

Lotto 1: Euro 3.000,00 (tremila/00);

Lotto 2: Euro 4.000,00 (quattromila/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 al professionista delegato Avv. Andrea Zoppi, il saldo prezzo, dedotta la cauzione, 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. 23P”*. 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 degli immobili pignorati, Arch. Mariella Sponzon, ai sensi della vigente normativa urbanistica ed edilizia, ha precisato che:

Lotto 1: la costruzione del fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato è oggetto dei seguenti titoli/provvedimenti edilizi:

- Nulla Osta del 12/08/1955 per realizzazione casetta piano terra;
- Condonò n. 39/2004 per cambio d'uso da cantina e veranda d'ingresso laterale, a locali con permanenza di persone p.t., rilasciato il 13/06/2011;
- Autorizzazione n. 85/85 per interventi di sostituzione manto di copertura esistente, rilasciata il 10/10/85.
- Concessioni in sanatoria (Condoni) n. 35-36-37-38/85 rilasciati il 25/06/1990 per formazione box, cambio destinazione d'uso e modifiche interne e nella veranda.

Nelle concessioni in sanatoria viene indicato che le opere suddette sono a pertinenza della residenza.

Il box non può considerarsi pertinenziale nel senso normato dalla Legge 122/1989 in quanto la realizzazione dello stesso è antecedente all'entrata in vigore del vincolo.

Agibilità: automaticamente rilasciata con gli atti di condono.

Conformità edilizia.

Quanto all'appartamento, il perito estimatore ha riscontrato un'incongruenza tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e l'ultimo Condono n.39/2004 rilasciato il 13/06/2011, in particolare per la presenza di una porta tra il locale camera e il locale autorimessa, lievi modifiche dimensionali del locale bagno e diversa utilizzazione del disimpegno e della camera.

Quanto all'autorimessa, l'esperto ha segnalato un'incongruenza con quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto oggetto di precedente Concessione in sanatoria (Condono) n. 35-36-37-38/85, in particolare è stata eliminata la clausura metallica e realizzata una porta singola, oltre ad una finestra esterna; lo spazio unico interno è stato diviso in tre locali (uno ad uso bagno, uno con angolo cucina e l'altro come magazzino). All'interno del locale utilizzato come "cucina" è stata realizzata una porta di collegamento con il locale camera dell'appartamento oggetto della presente relazione.

Conformità catastale.

Quanto all'appartamento, l'esperto ha dichiarato la non conformità per la presenza di una porta tra il locale camera e l'autorimessa e lievi modifiche dimensionali del locale bagno. Quanto all'autorimessa, l'esperto ha dichiarato la non conformità allo stato autorizzato e allo stato rilevato, come sopra dettagliato.

Costi Sanatoria.

Appartamento: opere da sanare o rimettere in pristino lo stato autorizzato attraverso la chiusura della porta di collegamento con l'autorimessa e lievi modifiche interne locale bagno. I costi necessari alle regolarizzazioni tecniche e documentali atte alla dichiarazione di conformità edilizia/catastale dell'unità immobiliare, sanzioni, varie ed eventuali anche non segnalate, sono preventivati dall'esperto in € 1.500,00.

Autorimessa: opere da sanare o rimettere in pristino lo stato autorizzato attraverso la rimozione degli impianti interni e dei sanitari, rimozione o richiesta di sanatoria per le partizioni interne e uso difforme, ripristino o sanatoria della nuova porta di accesso. I costi necessari alle regolarizzazioni tecniche e documentali atte alla dichiarazione di conformità edilizia/catastale dell'unità immobiliare, sanzioni, varie ed eventuali anche non segnalate, sono preventivati dall'esperto in € 2.500,00.

Lotto 2: la costruzione del fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato è oggetto dei seguenti titoli/provvedimenti edilizi:

- Nulla Osta del 12/08/1955 per realizzazione casetta piano terra;
- Nulla Osta del 27/08/1968 p.e. 91/68 per ampliamento/sopralzo;
- Condono n. 38/2004 per realizzazione bagno tra le due camere, modifiche interne appartamento p.1, rilasciato il 1/03/2011;
- Concessioni in sanatoria (Condoni) n. 35-36-37-38/85 rilasciate il 25/06/1990 relative a formazione terrazza coperta (abuso del 1971), ampliamento balcone p.1 (abuso del 1966) e finestra nel bagno. Dichiarazione di agibilità contestuale al titolo rilasciato.

Agibilità: automaticamente rilasciata con gli atti di condono.

Conformità edilizia. L'esperto ha evidenziato un'incongruenza tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e l'ultimo condono n. 38/2004 rilasciato il 1°/03/2011: in particolare non viene evidenziata come esistente la finestra nel locale bagno con vista nelle scale di accesso all'u.i., oggetto di precedente Concessione in sanatoria (Condono) n. 35-36 37-

38/85. Il perito estimatore, pertanto, ha dichiarato la non conformità edilizia.

Conformità catastale. Il perito estimatore ha dichiarato l'immobile non conforme con quanto autorizzato per la mancata rappresentazione della finestra del bagno prospettante sulla scala.

Costi Sanatoria.

L'esperto ha evidenziato la necessità di regolarizzare la pratica edilizia e catastale inserendo la finestra nel bagno oggetto di precedenti condoni del 1985. I costi necessari alle regolarizzazioni tecniche e documentali atte alla dichiarazione di conformità edilizia/catastale dell'unità immobiliare, sanzioni, varie ed eventuali anche non segnalate, sono preventivati dall'esperto in € 1.500,00.

Si rinvia al punto 7 della relazione dell'esperto per maggiori dettagli relativamente alla situazione urbanistica, edilizia e catastale di entrambi i lotti.

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) Stato occupativo: gli immobili sono occupati dai debitori esecutati. Eventuali beni mobili abbandonati all'interno dello stesso dovranno essere rimossi a cura e spese dell'aggiudicatario.

* * * * *

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1

In Comune di **Pioltello (MI)**, **Via Seggiano n. 20**, nel fabbricato a due piani fuori terra composto da due appartamenti indipendenti non comunicanti e un locale autorimessa con cortile (catastalmente giardino) comune alle proprietà, le seguenti porzioni:

- **appartamento ad uso abitazione** al piano terra composto da soggiorno/cucina, disimpegno, una camera e un bagno, oltre ad **autorimessa di pertinenza** al piano terra, con accesso pedonale e carraio dal cortile (giardino) comune.

Il tutto censito nel catasto fabbricati del detto comune come segue:

- foglio **8**, particella **77**, subalterno **1**, Via Seggiano n. 20, piano T, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 4,5, superficie catastale totale mq. 92, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 92, rendita Euro 395,09 (appartamento);

- foglio **8**, particella **77**, subalterno **3**, Via Seggiano n. 20, piano T, categoria C/6, classe 5, consistenza mq. 27, superficie catastale totale mq. 27, rendita Euro 83,67 (autorimessa).

Coerenze:

- appartamento: proprietà di terzi al mapp. 425, proprietà di terzi al mapp. 81, vano autorimessa sub. 3, cortile comune su due lati.

- autorimessa: appartamento al sub. 1, proprietà di terzi al mappale 81, proprietà di terzi al mapp. 745, cortile comune.

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

PRECISAZIONI: con atto del notaio Fabio Diaferia in data 14.02.2005 rep. n. 13475/2938, trascritto a Milano 2 il 16.02.2005 ai nn. 20654/10310, si è dato atto della costituzione di un condominio tra gli immobili costituenti il Lotto 1 e il Lotto 2, del quale sono enti comuni tutte le parti del fabbricato necessarie all'uso comune e quelle indicate dall'art. 1117 del codice civile.

L'esperto ha evidenziato che l'accesso all'autorimessa attraverso il cortile (giardino) comune è di dimensioni pari a circa mt 2, mentre la normativa vigente prevede per le

corsie dei parcheggi almeno mt 4,5 di ampiezza e non meno di mt 5 nelle zone antistanti all'autorimessa al fine di eseguire senza difficoltà le manovre di ingresso e di uscita dal parcheggio.

* * * * *

LOTTO 2

In Comune di **Pioltello (MI)**, **Via Seggiano n. 20**, nel fabbricato a due piani fuori terra composto da due appartamenti indipendenti non comunicanti e un locale autorimessa con cortile (catastalmente giardino) comune alle proprietà, la seguente porzione:

- **appartamento ad uso abitazione** al piano primo composto da ingresso, soggiorno/cucina, due camere, due bagni, un balcone e un terrazzo.

Il tutto censito nel catasto fabbricati del detto comune come segue:

- foglio **8**, particella **77**, subalterno **2**, Via Seggiano n. 20, piano 1, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 4,5, superficie catastale totale mq. 101, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 92, rendita Euro 395,09.

Coerenze: proprietà di terzi al mapp. 425, proprietà di terzi al mapp. 81, proprietà di terzi al mapp. 745, vano scala comune, cortile comune su due lati.

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

PRECISAZIONE: con atto del notaio Fabio Diaferia in data 14.02.2005 rep. n. 13475/2938, trascritto a Milano 2 il 16.02.2005 ai nn. 20654/10310, si è dato atto della costituzione di un condominio tra gli immobili costituenti il Lotto 1 e il Lotto 2, del quale sono enti comuni tutte le parti del fabbricato necessarie all'uso comune e quelle indicate dall'art. 1117 del codice civile.

* * * * *

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.legalmente.net, www.trovoaste.it, www.trovocasa.corriere.it, www.entietribunali.it, www.aste.immobiliare.it, www.immobiliare.it, www.venditepubbliche notarili.notariato.it, e nella sezione annunci dei siti www.repubblica.it e www.avvisinotarili.notariato.it.

Milano, 20 ottobre 2025.

Avv. Andrea ZOPPI