

TRIBUNALE DI MILANO

III Sez. Civile Esecuzioni Immobiliari

G.E. dott. **R. ANGELINI**

Professionista delegato e Custode giudiziario **Avv. Andrea Zoppi**

1° AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Procedura di esecuzione immobiliare **R.G.E. 386/2024**,

promossa da:

LEVITICUS SPV S.r.l., con sede legale in Roma, Via Curtatone n. 3, c.f. 14978561000, appartenente al Gruppo IVA 15430061000, e, per essa, la mandataria **GARDANT LIBERTY SERVICING S.p.A.**, con sede legale in Roma, Via Curtatone n. 3, c.f. 10581450961, rappresentata e difesa dall'Avv. Davide Domenico Quaglia ed elettivamente domiciliata presso lo studio dello stesso in Milano, Via Lamarmora n. 21;

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 6.11.2024, che ha disposto la vendita con modalità analogiche;
- l'articolo 591-bis c.p.c. e le norme in esso richiamate;

AVVISA

che il giorno **19 febbraio 2025**, alle ore **15:00** presso lo **Studio Eptalex a Milano, Via Melegari n. 1**, procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO

(offerte in busta chiusa)

dell'immobile pignorato - infra descritto - con le modalità e alle condizioni di seguito dettagliate.

AVVISO IMPORTANTE: In considerazione del numero di offerte presentate, la sede dell'asta potrà essere spostata dal delegato in altro luogo che verrà reso noto dopo la scadenza del termine per la presentazione delle offerte (quindi il pomeriggio prima della data dell'asta), mediante **avviso pubblicato esclusivamente sul portale delle vendite giudiziarie** (pvp.giustizia.it) nella sezione EVENTI SIGNIFICATIVI relativa alla vendita o al lotto oggetto di vendita; **è, pertanto, onere degli offerenti verificare, prima dell'asta, l'eventuale pubblicazione dell'avviso di trasferimento del luogo ove l'asta verrà celebrata.**

MODALITA' DELLA VENDITA

- 1) la vendita avrà luogo in un unico lotto;
- 2) il prezzo base è pari a **Euro 280.000,00 (duecentottantamila/00)**;
- 3) le offerte di acquisto dovranno essere presentate **esclusivamente** il giorno **18 febbraio 2025** dalle ore **9:00** alle ore **13:00**, in busta chiusa, presso lo **studio Eptalex a Milano, Via Melegari n. 1**;

modalità dell'offerta

L'offerta (in bollo da Euro 16,00) dovrà contenere:

- il numero della procedura esecutiva **R.G.E. 386/2024**;
- i dati identificativi dell'immobile (Comune, indirizzo ed estremi catastali - foglio, particella e subalterno);
- le generalità complete dell'offerente, unitamente a fotocopia della carta d'identità e del tesserino del codice fiscale e l'indicazione del regime patrimoniale della famiglia, se coniugato;
- qualora offerente fosse una persona giuridica societaria, oltre alla documentazione di cui al punto precedente (riferita a chi materialmente presenta l'offerta) 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, se del caso (che può essere rilasciata solo a un avvocato);
- l'indicazione della somma offerta;
- assegno circolare non trasferibile, intestato "**PROC. ESEC. N. 386/2024 RGE**", portante **cauzione non inferiore al 10% (dieci per cento) della somma offerta**.

Le offerte sono da intendersi irrevocabili fino alla data dell'udienza di cui al punto seguente e, comunque, per almeno 120 giorni, 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 210.000,00 (duecentodiecimila/00).

- 4) Il giorno **19 febbraio 2025**, alle **ore 15:00**, è fissata altresì la convocazione delle parti e degli offerenti per la deliberazione sulle offerte ex artt. 571 e 572 c.p.c..

Nel caso vi fosse pluralità di offerte valide, il sottoscritto delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta (art. 573 c.p.c.), con **rialzo minimo di Euro 3.000,00 (tremila/00)**.

Salvo che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, ciascun 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 gli immobili verranno assegnati 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;

- 5) l'aggiudicatario, entro **120 (centoventi) giorni** dall'aggiudicazione, dovrà versare al professionista delegato Avv. Andrea Zoppi il saldo del 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 agli aggiudicatari dopo l'aggiudicazione, il tutto mediante distinti assegni circolari non trasferibili intestati nel modo sopra indicato o bonifici bancari;

6) 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;

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 ed 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 dell'immobile pignorato, Arch. Antonio Papaccio, in merito alla verifica urbanistica, edilizia e catastale, ha svolto approfondite considerazioni nella relazione di stima, in particolare al punto 7, che si invitano gli interessati ad esaminare e approfondire e che devono intendersi qui integralmente riportate. **In particolare, il perito estimatore ha rilevato diverse difformità nell'immobile e, pertanto, ne ha dichiarato la NON conformità edilizia e catastale.**

Fermo quanto sopra, si riporta qui una sintesi delle considerazioni dell'esperto.

Mancanza di conformità edilizia.

“[...] Dall'esame delle pratiche edilizie e dal sopralluogo effettuato per verificare lo stato di fatto, lo scrivente ha rinvenuto le seguenti difformità edilizie:

le due unità subb. 715 e 717, sebbene siano due distinte unità catastali, nello stato di fatto sono comunicanti tra loro per mezzo di un'apertura praticata nel muro di confine, lo scrivente non ha rinvenuto nessuna pratica edilizia per la demolizione del muro e l'apertura di un varco tra le due unità. Il balcone annesso al portico del sub. 715, nelle tavole delle pratiche edilizie è sempre stato

rappresentato come marciapiede, nella tavola della D.I.A. 4410 del 7/03/2008 viene rappresentato come balcone esistente ma non risultano pratiche edilizie della variazione. Non risulta autorizzato da nessuna pratica edilizia anche il vetrocemento posto nella parete del laboratorio. La larghezza interna del sub. 715 nello stato di fatto è lievemente difforme da quanto indicato nelle tavole edilizie ma rientra nelle tolleranze costruttive consentite dall'art. 34 del testo unico e dal successivo decreto-legge salva casa n. 69 del 2024.

Le difformità sono sanabili previo deposito di una pratica edilizia in sanatoria. Lo scrivente ritiene che vi possano essere modifiche da sanare anche delle parti comuni dello stabile data la frammentarietà e le molteplici pratiche edilizie che lo hanno interessato negli anni e, quindi, ritiene congruo applicare un'ulteriore decurtazione del 10% al valore finale del bene sia per la sanatoria delle irregolarità evidenziate che per possibili sanatorie della facciata, del tetto e della recinzione comune dello stabile.”.

Mancanza di conformità catastale:

“La planimetria catastale non riporta i tramezzii di separazione nei bagni. La planimetria è da aggiornare allo stato di fatto. I costi rientrano per la regolarizzazione catastale e sono stati considerati nella decurtazione del 10% del valore complessivo, decurtazione stimata per la sanatoria dell'immobile e per possibili sanatorie delle parti comuni del fabbricato.”.

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.

8) Stato occupativo: l'immobile è libero, ma ancora nella disponibilità del debitore; l'ordine di liberazione emesso dal tribunale verrà eseguito a cura e spese della procedura esecutiva.

Eventuali beni mobili, materiali edili, detriti, etc. abbandonati dall'esecutato dovranno essere rimossi a cura e spese dell'aggiudicatario.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

In Comune di **Pero (MI), Via Figino n. 28:**

- unità immobiliare ad uso commerciale al piano rialzato, composta da ampio ambiente (ristorante attualmente in disuso), servizio, piccolo portico, con porzione materialmente comunicante destinata a laboratori con servizio, spogliatoio e ripostiglio.

Il tutto censito nel Catasto Fabbricati del suddetto Comune come segue:

- il locale ristorante: foglio **4**, particella **257**, subalterno **715**, Via Figino n. 28, piano T, categoria C/1, classe 7, consistenza mq. 135, superficie catastale 155 mq., rendita Euro 3.088,67;

- il laboratorio: foglio **4**, particella **257**, subalterno **717**, Via Figino n. 28, piano T, categoria C/3, classe 3, consistenza mq. 58, superficie catastale 67 mq., rendita Euro 128,80.

Coerenze a corpo dei subalterni 715 e 717 da nord in senso orario: proprietà di terzi sub. 718, portico e scala comune sub. 713, cortile comune sub. 712, altra proprietà mappale 275 e sub. 729 (cortile comune ai soli subalterni 727, 730, 731 e 732).

Con la proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni.

Avvertenze: i subalterni 727, 730, 731, 732 e il cortile sub. 729 sono stati originati dal frazionamento dell'originario sub. 719.

Si segnala che nei titoli di provenienza (*in primis*, l'atto di divisione notaio Paolo De

Martinis in data 10.11.2004 rep. n. 55162/4148) vengono indicati come comuni i seguenti enti censiti nel Catasto Fabbricati come beni comuni non censibili al foglio 4, mappale 257: il cortile al piano terreno di cui al sub. 712, il portico di cui al sub. 713, il balcone di cui al sub. 714 e il lastrico solare di cui al sub. 715 (leggi: 723). Sulla base di ulteriori titoli esaminati si evince, inoltre, che costituisce bene comune, oltre che al sub. 727, ai subalterni 730, 731, 732, salvo altri, il cortile identificato nel Catasto Fabbricati come bene comune non censibile al foglio 4, mappale 257 sub. 729 (già 719).

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 lo studio in cui si terranno le operazioni di vendita in Milano, Via Melegari n. 1, presso lo Studio Eptalex.

Per ogni informazione sull'incanto e le visite all'immobile rivolgersi - **in orario e giorni di ufficio** - al Custode Giudiziario **Avv. Andrea Zoppi** - tel. **02.84131387** – e-mail: **aste@azlaw.it**.

Per l'esame della perizia rivolgersi in Cancelleria o consultare uno dei seguenti siti Internet: www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, www.entitribunali.it, www.immobiliare.it, www.aste.immobiliare.it e nella sezione annunci del sito www.repubblica.it.

Milano, 11 novembre 2024

Avv. Andrea ZOPPI