

**TRIBUNALE DI MILANO**

III Sez. Civile Esecuzioni Immobiliari

G.E. dott.ssa **S. VAGHI**

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

\*\*\*\*\*

**7° AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

**(LOTTO 3)**

\*\*\*\*\*

Procedura di esecuzione immobiliare **R.G.E. 749/2021**,

promossa da:

LEVITICUS SPV S.r.l., con sede legale in Roma, Via Piemonte n. 38, c.f. 14978561000, p.iva 15430061000 (che ha rinunciato all'esecuzione in data 6.07.2023) e proseguita dalla creditrice intervenuta **LEVITICUS SPV S.r.l.** stessa, cessionaria dei crediti di Banco BPM S.p.a., e per essa, quale mandataria con rappresentanza, già CF LIBERTY SERVICING s.p.a., ora Gardant Liberty Servicing S.p.A., c.f. 10581450961, rappresentata e difesa dall'Avv. Davide Domenico Quaglia;

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 7.03.2023, che ha disposto la vendita con modalità analogiche;
- il provvedimento del G.E. del 10.07.2023 che ha disposto l'estinzione della procedura limitatamente ai Lotti 1 e 2 e la prosecuzione della stessa per il Lotto 3;
- i precedenti esperimenti d'asta relativi al Lotto 3 andati deserti;
- il provvedimento del G.E. del 4.03.2024 che ha dettato disposizioni per i nuovi esperimenti di vendita;
- il decreto di decadenza dell'aggiudicatario nella precedente asta del 29.01.2025, emesso dal G.E. il 9.06.2025, che ha disposto la prosecuzione delle operazioni di vendita del bene al medesimo prezzo;
- l'articolo 591-bis c.p.c. e le norme in esso richiamate;

**AVVISA**

che il giorno **1 ottobre 2025**, alle ore **16:00** 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 (Lotto 3);
- 2) il prezzo base è ridotto a **Euro 153.600,00 (centocinquantatremilaseicento/00)**;
- 3) le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente il giorno **30 settembre 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. 749/2021**;
- 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. 749/2021 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 115.200,00 (centoquindicimiladuecento/00).**

- 4) Il giorno **1 ottobre 2025**, alle ore **16:00**, 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 2.500,00 (duemilacinquecento/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)** 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.

**7)** L'Esperto nominato per la valutazione dell'immobile pignorato, Arch. Alessandra Testa, in merito alla **verifica urbanistica, edilizia e catastale**, ha svolto approfondite considerazioni nella relazione di stima, in particolare al punto 7, e nella nota integrativa del 19.02.2023, 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 identificato come Lotto 3 e, pertanto, ne ha dichiarato la NON conformità edilizia e catastale.**

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.

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

**LOTTO 3:** L'esperto ha indicato che il fabbricato preesistente è stato edificato in forza di Permesso di Costruire n. 76/1968 del 28.08.1968 per realizzazione di un laboratorio verniciatura.

Nei titoli di provenienza viene citata Domanda di Condonò n. 48/12 del 01.04.1986,

per la quale, si legge, “è stata versata per intero l’oblazione ma il Comune non ha emesso provvedimento in sanatoria”. A seguito di accesso agli atti presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Pero, tale domanda non è stata rintracciata, essendo i numeri indicati riferiti a pratiche inerenti ad altri immobili.

Sono stati reperiti i seguenti titoli edilizi:

- Denuncia di Inizio Attività n. 59/1997 n. 5/2001 in data 11.07.1997 prot. 14980;
- Concessione Edilizia n. 6/2001 del 19.02.2001 prot. 5589 del 14.03.2000;
- Denuncia di Inizio Attività n. 12/2003 prot. 4351 del 28.02.2003;

Il fabbricato preesistente è stato successivamente trasformato ed è stato realizzato un edificio pluripiano mediante le seguenti pratiche:

- Denuncia di Inizio Attività n. 46/2003 in data 11.07.2003 prot. 13682;
- Denuncia di Inizio Attività in variante n. 49/2004 in data 21.05.2004 prot. 9951;
- Denuncia di Inizio Attività n. 25/2005 del 18.03.2005 prot. 5390;
- Agibilità 16/2004 di cui alla Richiesta prot. 18212 del 18.09.2004;
- Agibilità 9/2005 di cui alla Richiesta prot. 6910 del 09 aprile 2005;
- Denuncia di Inizio Attività n. 81/2005 del 06.08.2005 prot. 14932;
- Denuncia di Inizio Attività n. 23/2006 del 06.03.2006 prot. 3803;
- Denuncia di Inizio Attività n. 66/2006 del 29.06.2006 prot. 11754;
- Denuncia di Inizio Attività n. 51/2007 del 07.05.2007 prot. 8843;
- Denuncia di Inizio Attività n. 144/2007 del 27.11.2007 prot. 21898;
- Denuncia di Inizio Attività 11/2008 del 13.02.2008 prot. 2796;
- Denuncia di Inizio Attività n. 21/2008 del 07.03.2008 prot. 4410;
- Agibilità 17/2008 di cui alla Richiesta prot. 10245 del 27.05.2008;
- Permesso di Costruire in sanatoria n. 5/2010 in data 18.05.2010 - pratica n. 4/2010 prot. 6882 del 01.04.2010;
- Denuncia di Inizio Attività n. 81/2010 del 30.07.2010 prot. 14884;
- Dichiarazione di Agibilità di edifici destinati ad attività economiche n. 8/2011 in data 08.03.2011 prot. 4520;
- Comunicazione di inizio lavori n. 10/2017 prot. 20241 in data 27.11.2017;

Nota: Non rilevate puntuali Comunicazioni di fine lavori. La fine lavori è il più delle volte dichiarata nelle Richieste di Agibilità.

**8) Stato occupativo:** l’immobile è libero, ma ancora attualmente nella disponibilità della debitrice; l’ordine di liberazione è stato emesso ed è in corso di esecuzione da parte del custode giudiziario.

**Eventuali beni mobili, materiali edili, detriti, etc. abbandonati dagli esecutati e/o dagli occupanti dovranno essere rimossi a cura e spese degli aggiudicatari.**

\*\*\*\*\*

## **DESCRIZIONE DELL’IMMOBILE**

### **LOTTO 3**

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

- unità immobiliare ad uso commerciale al piano seminterrato, composta da ambiente unico e servizi (bagni e spogliatoi), con annessa porzione destinata a deposito direttamente comunicante, cui si accede dal cortile comune mediante rampe di scale esterne, composta da ambiente unico, oltre a porzioni di deposito di più piccole dimensioni.

Il tutto censito nel Catasto Fabbricati del suddetto Comune al foglio 4, particella 257,

subalterno **727**, Via Figino n. 28, piano S1, categoria C/1, classe 7, consistenza mq. 253, superficie catastale totale 280 mq., rendita Euro 5.788,40.

Coerenze in senso orario: cortile comune sub. 729 (già 728), cortile comune sub. 712, mappale 275 di altra proprietà, sub. 728 di altra proprietà.

Con la proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni. Si segnala che nei titoli di provenienza (in primis, 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 degli ulteriori titoli si evince, inoltre, che costituisce inoltre bene comune, oltre che al presente sub. 727, ai sub. 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), il tutto come evidenziato dal G.E. a pag. 1 e 2 dell'ordinanza di vendita e nella relazione di stima e nelle sue integrazioni, cui si rimanda e che devono intendersi qui integralmente riportate.

**\* \* \* \* \***

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](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it), [www.trovoaste.it](http://www.trovoaste.it) e [www.legalmente.net](http://www.legalmente.net).

Milano, 19 giugno 2025.

Avv. Andrea ZOPPI