

TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE III CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. N. 1047/2025 - G.E. DR. CARLO STEFANO BOERCI -

NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE PROMOSSA DA CONDOMINIO DI VIA DI VITTORIO NN. 63/65/67 IN SAN DONATO MILANESE (MI)

PROFESSIONISTA DELEGATA PER LE OPERAZIONI DI VENDITA AVV. EMANUELA SALA, CON STUDIO IN MILANO, VIA LOMELLINA, 37, MILANO , 20133

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO - PRIMO ESPERIMENTO -

La sottoscritta avv. Emanuela Sala (**SLAMNL72A63F205T**) del Foro di Milano, delegata ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c. con ordinanza del 15 luglio 2026, del G.E. Dr. Carlo Stefano Boerci, pubblicata in data 17 luglio 2026, nell'ambito della procedura esecutiva n. 1047/2025 R.G.E. promossa da **CONDOMINIO DI VIA DI VITTORIO NN. 63/65/67 IN SAN DONATO MILANESE (MI)**.

- vista la Perizia dell'Arch. Rossana Terzaghi

- visti gli artt. 591 bis c.p.c. e 570 c.p.c.;

PREMESSO

che, ai sensi dell'art. 591 *bis*, c.p.c., tutte le attività che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice, saranno effettuate dalla professionista delegata presso il proprio studio o telematicamente, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni, anche in relazione all'identità del debitore, ex art. 570 c.p.c.;

AVVISA

- che il giorno 12 novembre 2026 alle ore 14:30 si procederà alla **vendita giudiziaria senza incanto del diritto di proprietà** degli immobili in calce descritti secondo le seguenti **modalità e condizioni**:

1) La vendita avrà luogo in UNICO LOTTO.

2) Il prezzo a base d'asta, già decurtato del 5%, per mancanza della garanzia per vizi, o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione è stabilito in

PREZZO BASE LOTTO UNICO Euro 200.000,00 (deucentomila,00);

OFFERTA MINIMA Euro 150.000,00 (centocinquantamila,00);

in caso di gara: **RILANCIO MINIMO Euro 3.000,00** (tremila/00).

3) La vendita avrà luogo con **modalità telematica “asincrona”** ex art. 2 primo comma lettera h) del DM 32/2015, con offerte formulate in via telematica e gara “in cui i rilanci vengono formulati, esclusivamente in via telematica, in un lasso temporale predeterminato e senza la simultanea connessione del giudice o del referente della procedura”;

4) il GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA è **ASTALEGALE.NET SPA** che opererà con il proprio portale **spazioaste.it** e la REFERENTE DELLA PROCEDURA incaricata delle operazioni di vendita e la professionista delegata avv. Emanuela Sala;

La vendita del diritto di proprietà dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

A) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella Perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e 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, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente l'emissione del decreto di trasferimento 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.

Le **richieste di visita** dell'immobile possono essere formulate unicamente tramite l'apposita funzione cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente **sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia**, come meglio spiegato nella sezione “FAQ” del predetto portale e, se presentate da soggetti professionali (es. agenzie immobiliari) per conto terzi, potranno essere rifiutate se non accompagnate dall'inoltro del documento d'identità in corso di validità dell'interessato all'acquisto e di quanto altro il Custode ritenga necessario per assicurarne l'esatta identificazione.

Saranno sempre rifiutate le richieste di visita simultanea o per gruppi di più interessati.

B) Per ciascun lotto il **prezzo base** per le offerte è fissato in quello sopra indicato; saranno considerate altresì valide le offerte **inferiori fino a ¼** rispetto al prezzo base come sopra determinato - ed eventualmente ridotto per le successive vendite.

- C) Le informazioni sul regime fiscale cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dalla professionista delegata.
- D) La piena proprietà dell'immobile viene venduta libera da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali, le spese inerenti al trasferimento dell'immobile e metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà oltre accessori di legge.
- E) Entro le ore 13.00 del giorno precedente a quello fissato per la gara - ossia **entro le 13:00 del 11 novembre 2026** - dovranno essere depositate le offerte di acquisto.
- F) Le offerte potranno essere 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 attraverso il sito del gestore della vendita, come meglio indicato nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale e nelle sezioni "FAQ" e "TUTORIAL" ivi presenti.
- A pena d'invalidità, l'offerta 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 enti con il legale rappresentante), salve l'ipotesi di offerta presentata da avvocato *ex artt.* 579 ultimo comma 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.
- L'offerta dovrà indicare, ai sensi dell'art 12, co.1 e 2, DM 32/2015:
- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale e dell'eventuale della partita IVA;
 - b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
 - c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
 - d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
 - e) la descrizione del bene;
 - f) l'indicazione del referente della procedura, che coincide con la professionista delegata;
 - g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

h) 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, se sarà indicato un termine inferiore, il termine sarà automaticamente di 120 giorni);

i) l'importo versato a titolo di cauzione;

l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (nel caso in cui l'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);

m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);

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

o) il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni relative all'esperimento di vendita.

Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si 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*. 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 a **“PEI RGE 1047/2025 TRIBUNALE DI MILANO” - IBAN IT 55 P 05036 01600 CC0851570699** (SWIFT CODE: POPRIT3RXXX), per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto e dovrà essere effettuato in *modo* tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.

All'offerta dovranno essere allegati:

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

b) copia del documento d'identità e del 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 (salvo 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 minorenni 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 di autorizzazione;

d) se l'offerente è un soggetto non persona fisica, 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;

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 d'identità;

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

G) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata. L'offerta sarà considerata inammissibile qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme dovute a titolo di cauzione sul conto corrente intestato alla procedura.

H) Le buste telematiche saranno aperte nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita. Alle operazioni di vendita possono prendere parte con modalità telematiche le parti, i loro avvocati, i creditori iscritti non intervenuti e i comproprietari non esecutati, nonché gli altri soggetti autorizzati dal referente della procedura ex art. 20 primo comma DM 32/2015.

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

Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti.

La professionista delegata, referente della procedura, verificata l'ammissibilità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita.

L'offerta è irrevocabile per 120 giorni, pertanto si potrà procedere ad aggiudicazione anche in favore dell'offerente che non si colleghi il giorno dell'apertura delle operazioni di vendita.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

1) in caso di unica offerta:

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà senz'altro ad 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 il delegato ritenga che vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova asta, motivando sul punto, e sempre che non 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.;

2) in caso di pluralità di offerte:

si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara.

Nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato l'offerta.

In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene verrà assegnato al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.

La professionista delegata 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 delegato immediatamente dopo.

La professionista delegata avrà cura di fissare l'inizio delle operazioni di vendita in modo che le 24 ore non abbiano scadenza in un giorno festivo, né nel mese di agosto.

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia.

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 nel periodo di prolungamento.

L'aggiudicazione all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al termine della gara, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo.

Il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta sono determinate come segue:

€ 500,00 per immobili con prezzo base fino a € 25.000,00;

€ 1.000,00 per immobili con prezzo base da € 25.000,01 a € 60.000,00;

€ 1.500,00 per immobili con prezzo base da € 60.000,01 a € 100.000,00;

€ 2.000,00 per immobili con prezzo base da € 100.000,01 a € 130.000,00;

€ 2.500,00 per immobili con prezzo base da € 130.000,01 a € 160.000,00;

€ 3.000,00 per immobili con prezzo base da € 160.000,01 a € 200.000,00;

€ 4.000,00 per immobili con prezzo base da € 200.000,01 a € 260.000,00;

€ 5.000,00 per immobili con prezzo base oltre € 260.000,01.

3) in caso di assenza di offerte:

nel caso in cui sia stata presentata istanza di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo indicato nell'istanza di assegnazione al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.

Analoghe misure sono stabilite in relazione al prezzo ribassato per il caso in cui, a seguito di aste andate deserte, si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita.

D) Nell'ipotesi in cui l'avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi all'aggiudicazione il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile rilasciata in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettergli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

Nell'ipotesi in cui il creditore sia rimasto assegnatario a favore di un terzo, dovrà dichiarare al delegato nei cinque giorni successivi all'assegnazione il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito il bene, depositando dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale, oltre ai documenti comprovanti i necessari poteri e autorizzazioni.

In mancanza il trasferimento sarà in favore del creditore. In ogni caso gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

J) L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo, l'importo delle spese necessarie per il trasferimento e la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà - oltre accessori di legge – a suo carico, importi tutti che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 20 giorni dall'aggiudicazione, detratto l'importo per cauzione già versato.

Il termine per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione, termine non soggetto a sospensione feriale dei termini e non prorogabile.

Nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

Ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo prezzo. L'aggiudicatario, quando provvederà a consegnare al delegato la prova dei pagamenti a saldo, dovrà consegnare presso lo studio del delegato gli originali o le copie autentiche delle autorizzazioni, procure e delibere già allegate all'offerta (lettere c, d, e, f) nonché gli originali delle eventuali richieste relativamente al trattamento tributario da applicare al decreto di trasferimento (quali agevolazioni fiscali).

Dovrà inoltre fornire le informazioni prescritte dall'art. 22, dlgs n. 231 del 2007 (legge **antiriciclaggio**) con dichiarazione scritta, utilizzando il modulo pubblicato sul sito del Tribunale, **con avvertenza che, in caso di mancato assolvimento dell'obbligo di rendere tali dichiarazioni entro il medesimo termine perentorio previsto per il pagamento del**

prezzo, il giudice dell'esecuzione pronuncerà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione a titolo di multa.

K) L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato e, al più tardi al momento della consegna della prova dei pagamenti, consegnare copia autentica cartacea o inviare copia autentica informatica del relativo atto notarile.

L) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dalla professionista delegata presso il proprio studio o altro locale nella sua disponibilità, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso professionista delegato o al custode giudiziario.

M) Per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie.

Gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il custode ed la professionista delegata (nonché referente della procedura).

Gli annunci di vendita immobiliare contenuti e pubblicizzati presso le Agenzie immobiliari non dipendono né derivano da alcun rapporto fra queste ed il Tribunale e ogni eventuale costo sarà a carico dell'interessato.

Il Custode è disponibile, compatibilmente con gli impegni connessi all'ufficio, a fornire gratuitamente tutte le informazioni relative all'immobile, alle modalità di partecipazione alla vendita, allo stato del procedimento e ai tempi del trasferimento.

Per quanto non espressamente disciplinato si rinvia alla disciplina di cui al DM 32/2015.

* * *

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

BENI IN VENDITA

LOTTO UNICO

Diritto di PIENA proprietà (1/1) sulle seguenti unità immobiliari site in San Donato Milanese (MI), Via Giuseppe Di Vittorio, 67, scala B, unità immobiliari identificati al NCEU di detto Comune, come segue:

Foglio **27**, Particella **182**, subalterno **702**, Categoria A/3, Cl. 4, Vani 5.5, Piano S1-1, ZC 2, Rendita Euro 568,10

Trattasi di appartamento sito al primo piano, con doppia esposizione, composto da tre locali, una cucina con balcone, un bagno, un ripostiglio e con annesso vano cantina, sito al piano seminterrato:

COERENZE

dell'APPARTAMENTO:

cortile comune, appartamento di terzi, pianerottolo e vano scala comuni, di nuovo cortile comune, altro appartamento di terzi.

della CANTINA:

corridoio comune su due lati, terrapieno, cantina di terzi.

GIUDIZIO DI CONFORMITÀ EDILIZIO-URBANISTICA E CATASTALE

CONFORMITÀ URBANISTICA: NON CONFORME MA REGOLARIZZAVILE

Dalla perizia redatta dall'Arch. Terzaghi nominata esperta stimatrice, risulta che *“L'immobile, pur mantenendo la stessa distribuzione interna come da planimetria catastale del 1986, non è conforme dal punto di vista urbanistico poiché non sono state dichiarate le modifiche relative al ripostiglio. L'immobile non è assoggettato a vincoli.”*

CONFORMITÀ EDILIZIA: NON CONFORME MA REGOLARIZZAVILE

Per l'unità immobiliare, oggetto di pignoramento, da Perizia si apprende che *“Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme per le modifiche al ripostiglio non dichiarate e l'uso improprio del soggiorno sostituito da una camera da letto. Inoltre, si rileva che la posa della caldaia non è a regola d'arte e non rispetta la normativa UNI 7129 del 2015 poiché manca la valvola di arresto del gas e la tubazione di raccordo gialla è troppo corta e presenta troppe curve che non risultano idonee.*

Anche il collegamento dell'impianto elettrico con il quadro elettrico posto a vista in cucina non rispetta la normativa vigente poiché la connessione dei due cavi è stata eseguita con dello scotch di carta. Le connessioni elettriche devono essere eseguite tramite morsetti a vite o a molla adeguati (regola dell'arte), e le norme CEI vietano connessioni precarie. La Norma CEI 0-21: Stabilisce che a valle del contatore è consentito collegare un solo cavo per morsetto, vietando ponticelli fatti con nastro.

Infine, il ripostiglio al momento è inaccessibile e sono presenti all'interno dei lavori non ultimati: è stata smontata la porta e sul muro interno destro del ripostiglio è stata realizzata una traccia contenente delle tubazioni per un impianto idraulico.

Si rileva infine l'uso improprio del soggiorno che è stato trasformato in una terza camera da letto arredata con letti a castello, armadi colorati e scrivania per studiare al fine di affittare le tre camere. Tale modifica non è da considerare come abuso poiché l'art. 137 comma C2 del Regolamento Edilizio di San Donato Milanese richiede che gli alloggi siano dotati almeno di uno spazio di cottura e di un servizio igienico. Non viene richiesto espressamente il soggiorno.

*Secondo il Glossario dell'edilizia DM 02/03/2018 è possibile effettuare senza titoli abilitativi o comunicazioni le opere di finitura quali pavimenti e rivestimenti, il rifacimento completo del bagno con spostamento dei sanitari, tutti gli impianti idraulici ed elettrici della casa. Per tutti gli impianti nuovi o modificati dev'essere redatta una dichiarazione di conformità (DICO) che è stata richiesta ai proprietari senza ottenere risposta. Pertanto, non è possibile sapere se le Dico siano state eseguite. Mentre per il controsoffitto portante sopra il ripostiglio e l'esecuzione di nuovi impianti al suo interno che ne modificano la destinazione d'uso è necessario presentare la pratica edilizia CILA. Agli atti del Comune di San Donato non sono presenti pratiche edilizie, si rileva quindi l'**abuso edilizio del ripostiglio**".*

Il Perito precisa anche i Costi stimati per gli abusi riscontrati:

"pratica edilizia per realizzazione controsoffitto e bagno nel ripostiglio

1. Tecnico: € 2.500,00+4% oneri professionali e 22% tasse = € 3.172,00 2.

Diritti di segreteria comunale: € 100,00 3.

Sanzione per sanatoria: € 1.000,00

Totale urbanistica: € 4.272,22

Catasto per realizzazione di nuovo bagno nel ripostiglio

1. Tecnico: € 500,00+4% oneri professionali e 22% tasse = € 634,40 2.

Diritti di segreteria catastale: € 70,00

Totale catasto: € 704,40

In alternativa al nuovo bagno può essere prevista la demolizione dell'impianto nel ripostiglio e ripristino del muro per lo stesso prezzo. Il costo rimane invariato poiché la spesa per l'operaio e lo smaltimento rifiuti viene compensata dalle voci indicate per il tecnico ed i Diritti di segreteria catastale".

CONFORMITÀ CATASTALE: CONFORME

“Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme poiché il bagno nel ripostiglio non è stato completato e le tubazioni possono essere rimosse. Inoltre, non è obbligatorio dichiarare il controsoffitto del ripostiglio in catasto”.

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Non necessario ai fini della Vendita Giudiziaria, comunque dalla Perizia risulta che:
“L'appartamento risulta censito al catasto energetico al n. 1519200028222 valida fino al 26/03/2032 classe Energetica " F" con fabbisogno per la climatizzazione invernale di 59.55 kWh/m²anno”

PROVENIENZA

Attuali proprietari **omissis** - proprietà per la quota di 1/2 dal **omissis** - proprietà per la quota di 1/2 dal **omissis** in forza di atto di vendita in autentica Notaio Dott Alessandro De Cicco in data **omissis** rep nn. **omissis** trascritto a Milano 1 **omissis** acquistato da **omissis**

Precedenti proprietari •

Al ventennio il bene era di proprietà dei **omissis** per acquisto con atto in autentica Notaio Michele Capasso di Milano in data il **omissis** rep. **omissis** trascritto il **omissis** ai nn. **omissis** comprato da **omissis**

Con atto a rogito Notaio Alberto Villa di Milano in data **omissis** rep **omissis** trascritto il **omissis** ai nn. **omissis** il Sig. **omissis** ha venduto a **omissis** il bene oggetto di procedura

• Con Decreto di trasferimento del Tribunale di Milano in data **omissis** rep. **omissis** , trascritto il **omissis** ai nn. **omissis** il **omissis** ha venduto a **omissis** il bene oggetto di procedura. ”

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Le unità immobiliari verranno liberate a spese e cura della procedura entro e non oltre il 12 marzo 2027.

SPESE CONDOMINIALI

Per le spese condominiali arretrate e non pagate relative all'unità immobiliare in oggetto, qualora non possano venire soddisfatte dalla procedura esecutiva per mancanza dei presupposti di legge, si applica l'art. 63, secondo comma, disp. att. c.c.: *“Chi Subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente”*. Si precisa che per anno in corso e anno precedente si intendono gli anni di gestione, che per questo Condominio decorrono **dal 1° luglio di ogni anno sino al 30 giugno dell'anno successivo**, e che la data di discrimine per il passaggio della proprietà nei confronti dei terzi è la pubblicazione del Decreto di Trasferimento, che avverrà solo successivamente al saldo del prezzo di aggiudicazione e relative spese. All'uopo si fa presente che l'immobile è amministrato da Al.Ma di Mapelli Sergio & C. S.n.c. La gestione contabile del Condominio San Donato riguarda i 3 edifici

ubicati in Via G. Di Vittorio, 63-65-67. A fine luglio 2026, dalla situazione contabile condominiale risulta a carico dell'immobile quanto segue:

Spese **ordinarie** annue non pagate di gestione immobile 2025/2026 sono pari a € 3.254,32.

Le spese condominiali ordinarie da consuntivo che non sono state pagate per la gestione 2024/2025 sono pari a € 3.943,44.

Spese **straordinarie** per "Ripristino facciate e messa in sicurezza balconi" già deliberate con delibera del 21/12/2023 gravanti sull'immobile per € 4.331,21

Cause in corso: precetto-decreto ingiuntivo e pignoramento di questo procedimento, - L'amministrazione condominiale ha fornito le informazioni che seguono:

Tipo di riscaldamento: riscaldamento centralizzato.

* * *

Per informazioni e per richiedere la visita all'immobile ricercare il lotto sul sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/>

Per maggiori informazioni, anche relative alla generalità del debitore, contattare la custode giudiziaria/professionista delegata:

Avv. Emanuela Sala

Tel. n. 02 97.10.55.63 – ema@slsala.com

da lunedì a venerdì, ore 9:30 – 12:30 e 15.00-18:00

La Professionista delegata alla vendita giudiziaria