

**STUDIO LEGALE GALLIZIA & ASSOCIATI**  
**Avv. Emanuele Gallizia**  
**20121 MILANO - VIA CUSANI 10 - TELEF. 0272001469 - FAX 028052469**

**TRIBUNALE DI MILANO**

**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. 212/2024**

**G.E. DOTT.SSA FLAVIANA BONIOLO**

promossa da

CONDOMINIO DON CARRERA

contro

debitore esecutato (indicazione omessa: D.L. 30.6.2003 n. 196, art. 174 comma 9)

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO**

**CON MODALITÀ ASINCRONA**

[art. 2, primo comma, lettera h) D.M. 32/2015

**PRIMO ESPERIMENTO**

L'avv. Emanuele Gallizia, con studio in Milano, Via Cusani 10 tel. 02/72.00.14.69

email [emanuele.gallizia@studiogallizia.it](mailto:emanuele.gallizia@studiogallizia.it), professionista delegato;

**AVVISA**

che il giorno **9 SETTEMBRE 2025, alle ore 15,00** esclusivamente da remoto si darà inizio alle operazioni di vendita telematica senza incanto, in modalità telematica asincrona - con collegamento al portale del gestore delle vendite designato NOTARTEL SPA e tramite il portale dedicato <https://astepubbliche.notariato.it/gast/home> del bene immobile sotto descritto, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione al D.P.R. 380/2001 e sue modificazioni ed integrazioni, libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (essendo a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali di trasferimento, oltre la quota del compenso del delegato, relativo alla fase di trasferimento della proprietà, come previsto dall'art. 179 bis c.p.c. e specificato dall'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227), con la convocazione delle parti, i loro avvocati, i creditori iscritti non intervenuti e i comproprietari non esecutati, nonché gli altri soggetti autorizzati dal referente della procedura, nonché degli offerenti telematici - che potranno tutti presenziare soltanto mediante collegamento da remoto e accesso all'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato-, per l'esame e la deliberazione sulle offerte telematiche che saranno pervenute e per l'eventuale avvio della gara tra gli offerenti tele-

matici.

Per le caratteristiche dell'immobile, lo stato effettivo dei locali e ogni altro dettaglio utile si richiama la perizia dell'Esperto Arch. Gaia Bertacchi alla quale si fa espresso rinvio, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni e che deve essere consultata dall'offerente sui siti internet sotto indicati.

#### Notizie urbanistiche, edilizie e catastali

L'immobile sarà posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla legge n. 47 del 1985 e sue successive modifiche. L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985, nonché dell'art. 46 5° comma DPR 380/2001, ed ottenere pertanto i relativi permessi di costruire in sanatoria entro 120 giorni dall'emissione del decreto di trasferimento.

L'immobile è stato costruito prima del 1° settembre 1967 ed è stato interessato alle seguenti pratiche edilizie:

- Autorizzazione di Costruzione n. 60/61 del 09/06/1961 (costruzione edificio);
- Autorizzazione Edilizia n. 48/80 del 30/09/1980 (ripristino facciata e frontalini balconi);
- Autorizzazione Edilizia n. 73/88 del 23/11/1988 (manutenzione straordinaria facciata su Via Don Carrera);
- Autorizzazione Edilizia n. 116/IL/93 del 24/09/1993 (rifacimento manto di copertura e lattonerie);
- Autorizzazione di Abitabilità di Edifici n. 60/61 del 10/04/1962.

#### **Conformità edilizia**

1) l'APPARTAMENTO è risultato NON CONFORME alla rappresentazione grafica di cui al titolo edilizio abilitativo, a causa di alcune difformità, le principali delle quali sono di seguito elencate:

- Larghezza del soggiorno pari a 3,45 m e non a 3,50 m come indicato nel titolo edilizio abilitativo;
- Profondità del soggiorno e della camera da letto adiacente pari a 4,36 m e non a 4,40 m come indicato nella planimetria di cui al titolo edilizio abilitativo;
- Larghezza della camera da letto adiacente al bagno pari a 3,50 m e non a 3,60 m come indicato nella planimetria di cui al titolo edilizio abilitativo;
- Mancanza, nella cucina, di un cavedio impiantistico rappresentato nella planimetria di cui al titolo edilizio abilitativo;
- Presenza, nel bagno, di un cavedio impiantistico non rappresentato nella planimetria di cui al titolo edilizio abilitativo;
- Presenza, nel bagno, di un ripostiglio in quota non rappresentato nella planimetria di cui al titolo edilizio abilitativo;
- Presenza di una risega in corrispondenza della parete di ingresso della camera da letto adiacente al bagno non rappresentata nella planimetria di cui al titolo edilizio abilitativo;

- Presenza, nel bagno, di un ripostiglio in quota non rappresentato nella planimetria di cui al titolo edilizio abilitativo;
- Presenza di un piccolo ripostiglio ricavato sul balcone Ovest non rappresentato nella planimetria di cui al titolo edilizio abilitativo;
- Altezza netta interna pari a 2,96 e non a 3,00 m come indicato nella sezione di cui al titolo edilizio abilitativo;

2) La CANTINA è risultata NON CONFORME alla rappresentazione grafica di cui al titolo edilizio abilitativo, a causa delle difformità di seguito elencate:

- Presenza, al piano cantinato, di riseghe e pareti inclinate non rappresentate nella planimetria di cui al titolo edilizio abilitativo (difformità “condominiale”);
- Rampa di accesso esterno al piano cantinato posta in corrispondenza della “testata” del fabbricato prospiciente la via Cartagine, e non in aderenza al fronte dell’edificio verso il cortile interno come indicato nella planimetria di cui al titolo edilizio abilitativo (difformità “condominiale”);
- Larghezza della cantina pari a 1,42 m e non a 2,10 m come desumibile dalla planimetria non quotata del piano cantinato;
- Profondità della cantina pari a 3,11 m e non a 3,50 come desumibile dalla planimetria non quotata del piano cantinato.

Opere rimediali: predisposizione una pratica edilizia di “Sanatoria” (C.I.L.A.) per “dichiarare” le difformità rilevate.

Costi stimati: € 1.500,00 “C.I.L.A. in Sanatoria” + € 1.000,00 sanzione (stimata).

### **Conformità catastale**

L’APPARTAMENTO e la CANTINA sono risultati CONFORMI dal punto di vista catastale, ai sensi del combinato disposto dell’Art. 19, comma 14 della Legge 30/07/2010, n. 122 e delle Circolari dell’Agenzia del Territorio n. 2 del 09/07/2010 e n. 3 del 10/08/2010.

L’Esperto Arch. Bertacchi suggerisce tuttavia di procedere all’aggiornamento della planimetria catastale per registrare le difformità planimetriche segnalate al paragrafo 7.2 – Conformità edilizia.

Costi stimati: € 1.000,00 n. 2 pratiche “Docfa” + € 50,00 x 2 tributi catastali.

### **Spese condominiali**

A norma dell’art. 63 secondo comma delle disposizioni di attuazione del codice civile, per il pagamento delle eventuali spese condominiali rimane ferma la responsabilità dell’aggiudicatario per eventuali contributi arretrati relativi all’anno in corso e a quello precedente l’acquisto.

Spese condominiali ordinarie annue: € 2000 circa.

Spese insolute nei 2 anni precedenti alla data della perizia: € 8.638,77

### **Condizioni di vendita**

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle

indicazioni sulla regolarità urbanistica degli immobili e sulla normativa applicabile, si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto, come anche sopra meglio indicati (in ogni caso l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.17, quinto comma, e 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e Decreto Legge 30 settembre 2003 n. 269).

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, apparenti e non apparenti. 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 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.

L'immobile viene venduto libero 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.

Le informazioni sul regime fiscale cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato.

### Visite dell'immobile

L'immobile potrà essere visitato previa prenotazione da richiedere sul Portale delle vendite pubbliche: [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it) (come meglio spiegato nelle "FAQ" del predetto portale), eseguendo la ricerca dell'immobile cliccando su "*affina la ricerca*", che appare sulla schermata iniziale, selezionando Tribunale di Milano ed inserendo negli appositi campi il numero di R.G.E. (212) e l'anno della procedura (2024). Le offerte 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 riterrà necessario ai fini dell'identificazione. Saranno sempre rifiutate le richieste di visita simultanea o per gruppi

di più interessati.

Stato occupativo dell'immobile:

• Risulta che l'immobile sia attualmente occupato senza titolo opponibile alla procedura; è stato già emesso l'Ordine di liberazione dell'immobile, che è in corso di esecuzione a cura del sottoscritto custode ed a spese della procedura esecutiva.

### **PREZZO BASE – OFFERTA MINIMA**

Prezzo base: € 141.000,00

**Offerta minima: € 105.750,00 (centocinquemilasettecentocinquanta/00).**

ooo ooo ooo

### **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

1. Entro le ore 13.00 del giorno precedente a quello fissato per la gara dovranno essere depositate le offerte di acquisto.

2. 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.

**Per ricevere informazioni e/o assistenza tecnica è possibile contattare il gestore della vendita telematica al n. 06/367.69.500 o mandare una e-mail a [gestorennotartel@notariato.it](mailto:gestorennotartel@notariato.it).**

3. 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](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

4. **Il presentatore deve coincidere con l'offerente** (o -nel caso di incapace o di persone giuridiche o altri 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.

5. L'offerta dovrà indicare, ai sensi dell'art 12, co.1 e 2, DM 32/2015:

- i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;

