STUDIO LEGALE
Avv. ELENA FERRAZZI
Via Ippodromo, 7 - 20151 MILANO
Tel. 02-26113336
e-mail: avvocato.ferrazzie@libero.it
pec: elena.ferrazzi@milano.pecavvocati.it

TRIBUNALE DI MILANO

III^ sez. – Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione dott.ssa Ida Carnevale

Procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. 298/2025

Delegata per le operazioni di vendita e Custode giudiziario: avv. Elena Ferrazzi

Perito stimatore: ing. Claudio Stefanati

Contro

OMISSIS

(indicazione omessa ai sensi dell'art. 174, comma 9, del Decreto legislativo 30.06.2003 n. 196)

* * *

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

(offerte in busta chiusa – art. 570 e ss. c.p.c.)

Il Professionista delegato avv. Elena Ferrazzi,

- vista la delega ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. del G.E. dott. Roberto Angelini del 23/10/2025;
- visto il provvedimento del G.E. dott. Roberto Angelini del 23/10/2025;
- visto il provvedimento del G.E. dott. Roberto Angelini del 01/02/2026;
- visto l'art. 591 bis c.p.c.;

AVVISA

che si procederà alla **vendita senza incanto in due distinti lotti,** della **piena proprietà** degli immobili in calce descritti:

- **LOTTO 2 (monolocale in Comune di Milano, via Ascanio Sforza n. 73)**
  - **Prezzo base d'asta: € 50.560,00**
  - **Offerta minima: € 37.920,00**
  - **Vendita: 28.01.2027 ore 15:30**
  - **Rialzo minimo di € 1.000,00**
  - **Deposito offerte in busta chiusa entro e non oltre le ore 13:00 del giorno 27.01.2027 presso lo studio del delegato avv. Elena Ferrazzi in Milano via Ippodromo n. 7**

Firmato Da: ELENA FERRAZZI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 21403aa

- **<u>LOTTO 3</u> (laboratorio in Comune di Milano, via Bordighera n. 18)**
  - **Prezzo base d'asta: € 48.000,00**
  - **Offerta minima: € 36.000,00**
  - **Vendita: 28.01.2027 ore 15:30**
  - **Rialzo minimo di € 1.000,00**
  - **Deposito offerte in busta chiusa entro e non oltre le ore 13:00 del giorno 27.01.2027 presso lo studio del delegato avv. Elena Ferrazzi in Milano via Ippodromo n. 7**

***

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

<u>LOTTO 2 (monolocale)</u>

<u>In Comune di Milano (MI), via Ascanio Sforza n. 73</u>, monolocale situato nel sottotetto dell'edificio, censito nel catasto fabbricati del detto comune come segue:

- foglio **547,** particella **52,** subalterno **711,** via Cardinale Ascanio Sforza n. 73, piano 4, zona censuaria 2, categoria A/5, classe 1, consistenza 1 vani, rendita Euro 54,23.

Coerenze in contorno da nord in senso orario: altra unità immobiliare di proprietà di terzi, cortile comune (mapp. 53), altra unità immobiliare di proprietà di terzi, corridoio comune.

<u>LOTTO 3 (laboratorio)</u>

<u>In Comune di Milano (MI), via Bordighera n. 18</u>, laboratorio posto al piano seminterrato, composto da ingresso, due vani oltre a servizio, censito nel catasto fabbricati del detto comune come segue:

- foglio **546,** particella **149,** subalterno **707,** via Bordighera n. 18, piano S1, zona censuaria 2, Categoria C/3, classe 8, consistenza mq. 51, superficie catastale totale mq. 57, rendita Euro 176,47.

Coerenze in contorno da nord in senso orario evinte dalla planimetria catastale in atti: altra proprietà di terzi, corridoio comune, via Bordighera, altra proprietà, corte comune.

***

Escluso obbligo di dotazione e allegazione A.P.E. in virtù del decreto Regione Lombardia n. 224 del 18.01.2016 che approva le integrazioni alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici definita con decreto regionale n. 6480 del 30 luglio 2015 pubblicato su Burl Regione Lombardia Serie Ordinaria 19/08/2015 attuativo del d.g.r. Regione Lombardia n. 3868 del 17 luglio 2015 ("*E' confermata l'esclusione dall'obbligo di allegazione dell'APE per i provvedimenti giudiziali portanti trasferimenti immobiliari conseguenti a procedure esecutive individuali o concorsuali* ").

***

Firmato Da: ELENA FERRAZZI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 21403aa

Il tutto come meglio descritto e rappresentato nella perizia di stima – che deve intendersi qui integralmente richiamata e trascritta in ogni sua parte e che deve essere consultata dagli eventuali interessati all'acquisto – redatta dall'ing. Claudio Stefanati e in tutti gli allegati, nelle planimetrie e riproduzioni fotografiche unite alla stessa.

***

A tal fine stabilisce le seguenti

MODALITÀ E CONDIZIONI

LOTTO 2 (monolocale)

La vendita al **prezzo base** d'asta di **€ 50.560,00** (cinquantamilacinquecentosessanta/00) avrà luogo in data **28 gennaio 2027 alle ore 15:30** presso lo studio del Professionista delegato avv. Elena Ferrazzi, in Milano Via Ippodromo n. 7, ove si svolgerà l'udienza per deliberare sull'offerta e, in caso di più offerte valide, per l'eventuale gara sull'offerta più alta, con rialzo minimo di € 1.000,00.

Verrà considerata efficace anche un'offerta pari o superiore al 75% del prezzo base. Pertanto**l'offerta minima per la partecipazione alla vendita, pari al 75% del prezzo base d'asta, è di € 37.920,00** (trentasettemilanovecentoventi/00).

L'offerta di acquisto non è efficace se è inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base d'asta.

LOTTO 3 (laboratorio)

La vendita al **prezzo base** d'asta di **€ 48.000,00** (quarantottomila/00) avrà luogo in data **28 gennaio 2027 alle ore 15:30** presso lo studio del Professionista delegato avv. Elena Ferrazzi, in Milano Via Ippodromo n. 7, ove si svolgerà l'udienza per deliberare sull'offerta e, in caso di più offerte valide, per l'eventuale gara sull'offerta più alta, con rialzo minimo di € 1.000,00.

Verrà considerata efficace anche un'offerta pari o superiore al 75% del prezzo base. Pertanto **l'offerta minima per la partecipazione alla vendita, pari al 75% del prezzo base d'asta, è di € 36.000,00** (trentaseimila/00).

L'offerta di acquisto non è efficace se è inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base d'asta.

***

MODALITÀ E CONDIZIONI PER TUTTI I LOTTI

1) **Le offerte di acquisto** dovranno essere **presentate** in **busta chiusa ed anonima** nei modi previsti dall'art. 571 c.p.c. **presso lo studio del Professionista delegato avv. Elena Ferrazzi, in Milano via Ippodromo n. 7** con le seguenti modalità: solo previo appuntamento telefonico al n. 02.26113336 o tramite e-mail (avvocato.ferrazzie@libero.it) tutti i giorni esclusi i sabato ed i festivi e, anche senza previo appuntamento telefonico, solo il giorno precedente a quello fissato per la vendita esclusivamente dalle ore 9:30 alle ore 13:00. Sarà consentito l'accesso ad una sola persona alla volta.

Firmato Da: ELENA FERRAZZI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 21403aa

2) L'offerta di acquisto **non è efficace se perviene oltre il termine e l'orario sopra stabiliti**.
All'esterno della busta saranno annotati a cura del professionista delegato o di un suo sostituto: il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito; il nome del professionista delegato alla vendita; la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte; la data e l'ora di deposito del plico presso lo studio del professionista delegato.
La **dichiarazione di offerta**, redatta in forma scritta ed in regola con l'imposta di bollo dell'importo vigente e sottoscritta dall'offerente con l'indicazione delle complete generalità dello stesso, dovrà riportare:
   - se la dichiarazione di offerta è sottoscritta da persona fisica: nome, cognome, data, luogo di nascita, residenza, codice fiscale e **regime patrimoniale dell'offerente**, recapito telefonico, indirizzo di posta elettronica;
   - se la dichiarazione di offerta è sottoscritta da persona giuridica: denominazione o ragione sociale, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese, codice fiscale, partita i.v.a. e generalità del legale rappresentante con l'indicazione dell'atto di attribuzione dei relativi poteri, recapito telefonico, indirizzo di posta elettronica;
   - l'indicazione della procedura in oggetto;
   - i dati identificativi del bene che si intende acquistare;
   - l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base d'asta ridotto di un quarto;
   - l'indicazione del tempo, modo e forma del pagamento ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
   - l'indicazione delle agevolazioni fiscali previste dalla legge di cui l'offerente intendesse avvalersi;
   - l'espressa dichiarazione di aver preso visione e dato compiuta lettura della perizia di stima, dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega nonché di aver piena conoscenza circa lo stato di fatto e di diritto degli immobili in vendita e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
   - l'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Milano ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria;

Gli offerenti dovranno **contestualmente** prestare **cauzione** per un importo che **non potrà essere inferiore ad un decimo del prezzo offerto**, mediante **assegno circolare non trasferibile intestato a "TRIBUNALE DI MILANO PROC. ES. IMM. RGE 298 2025". Detto assegno deve essere inserito nella busta contenente l'offerta**.

Firmato Da: ELENA FERRAZZI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 21403aa

L'offerta di acquisto non è efficace se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata. La cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

Alla dichiarazione d'offerta va altresì allegato, **oltre alla cauzione di cui sopra (assegno circolare) da inserire nella busta chiusa,** quanto segue:

- anche una fotocopia leggibile fronte/retro dell'assegno circolare costituente la cauzione;
- se l'offerente è persona fisica: fotocopia leggibile fronte/retro di un documento d'identità in corso di validità, del codice fiscale, originale di certificato contestuale di residenza e stato famiglia ed originale di estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (o certificato di stato libero) o relativa autocertificazione con indicazione, se trattasi di persona coniugata, del **regime patrimoniale della famiglia** (l'aggiudicatario dovrà poi produrre necessariamente l'originale di estratto per riassunto dell'atto di matrimonio o certificato di stato libero);
- se l'offerente è persona giuridica: fotocopia fronte/retro di un documento d'identità in corso di validità e codice fiscale del/dei legale/i rappresentante/i ed originale di certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità /visura camerale aggiornata, dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente;
- in caso di offerta in nome e per conto di un minore, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori e dovrà essere inserita nella busta l'originale dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- trattandosi di cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea: certificato di cittadinanza, codice fiscale e permesso di soggiorno in corso di validità.

Le offerte devono essere fatte personalmente o a mezzo di avvocato.

Le offerte per persona da nominare possono essere fatte solo da un avvocato e l'avvocato dovrà, qualora aggiudicatario, depositare presso il professionista delegato il mandato nel termine di legge ex art. 583 c.p.c.

L'offerta di acquisto è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, **per almeno 120 giorni.**

Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 codice civile.

Non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.

Ogni creditore può presentare, per sé o a favore di un terzo, istanza di assegnazione del bene immobile nel termine di dieci giorni prima della data dell'udienza fissata per la vendita.

Firmato Da: ELENA FERRAZZI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 21403aa

Per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie. Gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il custode ed il professionista delegato.

3) **All'udienza di vendita senza incanto** sono convocati **esclusivamente** gli offerenti e le parti e la vendita si svolgerà secondo le modalità di cui agli artt. 570-575 c.p.c. ed indicate nell'ordinanza del Giudice dell'Esecuzione.

All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame.

Saranno in ogni caso dichiarate inefficaci:

- le offerte pervenute oltre il termine sopra stabilito;
- le offerte inferiori al prezzo base d'asta ridotto di un quarto;
- le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità di cui sopra.

Si procederà come segue:

I. **in caso di unica offerta**:

- qualora sia presentata una sola offerta pari o superiore al prezzo-base d'asta sopra indicato, la stessa sarà senz'altro accolta e si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente;
- qualora sia presentata una sola offerta, inferiore al prezzo a base d'asta in misura non superiore ad un quarto di esso, la stessa sarà accolta salvo che non sia stata avanzata istanza di assegnazione al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita;

II. **in caso di pluralità di offerte valide**:

- si procederà alla gara a partire dall'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c., con rialzo minimo come indicato nelle condizioni di vendita.

Allorché sia trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, verrà disposta la vendita a favore del maggior offerente.

Se il prezzo raggiunto all'esito della gara o, in mancanza di essa, indicato nell'offerta maggiore o, a parità di prezzo offerto, in quella presentata per prima, risulterà inferiore al prezzo base d'asta, non si farà luogo alla vendita nel caso in cui sia stata presentata istanza di assegnazione al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita.

Il pagamento del prezzo, dedotta la cauzione già prestata, dovrà così essere effettuato:

- l'aggiudicatario **entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione** dovrà versare al Professionista delegato avv. Elena Ferrazzi presso il suo studio il residuo prezzo dell'immobile, nonché le spese di trasferimento dell'immobile e la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà – oltre alle relative spese generali ed oneri di legge – a carico dell'aggiudicatario, importi che verranno indicati dopo l'aggiudicazione,

Firmato Da: ELENA FERRAZZI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 21403aa

mediante due distinti bonifici bancari da effettuare sul conto della proceduraesecutiva (intestato a "TRIBUNALE DI MILANO PROC. ES. IMM. RGE 298 2025" - IBAN:IT03X0623001657000044296619).

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

Le somme versate saranno imputate prima alle spese di trasferimento ed alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo prezzo. Nello stesso termine dovranno essere consegnate al professionista delegato le ricevute dell'avvenuta operazione a saldo.

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

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 consegnare copia autentica cartacea o inviare copia autentica informatica del relativo atto notarile.

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, nonché gli originali delle eventuali richieste relativamente al trattamento tributario da applicare al decreto di trasferimento (quali agevolazioni fiscali).

Si avvisa che l'aggiudicatario, nel termine perentorio di 120 giorni dall'aggiudicazione, dovràfornire le informazioni prescritte dall'art. 22 del D. Lgs. n. 231 del 2007 (*c.d. legge antiriciclaggio*) **con dichiarazione resa ai sensi dell'art. 585, comma 4, c.p.c., con avvertenza che, in caso di mancato assolvimento dell'obbligo di rendere tale dichiarazione, il Giudice dell'esecuzione con decreto revocherà l'aggiudicazione dichiarando l'aggiudicatario decaduto e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa.**

***

NOTIZIE SUI BENI IMMOBILI

Si rimanda a quanto si evince nella perizia di stima redatta dall'ing. Claudio Stefanati.

Dalla suddetta perizia di stima risulta che:

LOTTO 2 (monolocale)

- CARATTERISTICHE DESCRITTIVE ESTERNE:

"Condizioni generali dello stabile: lo stato di conservazione e manutenzione risulta complessivamente scarso, con evidenti segni di degrado…

Firmato Da: ELENA FERRAZZI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 21403aa

La facciata principale dell'edificio, prospiciente via Ascanio Sforza, e quella interna affacciata sulla corte, sono entrambe rifinite con intonaco tinteggiato. Si rileva che l'intonaco risulta visibilmente datato e, in particolare lungo gli spigoli verso via A. Sforza, presenta distacchi significativi che lasciano esposta la muratura sottostante. Anche la facciata interna, caratterizzata dalla presenza dei ballatoi che costituiscono un elemento estetico peculiare dell'edificio, mostra segni evidenti di interventi manutentivi, con tinteggiature disomogenee e porzioni trattate con colori differenti rispetto a quella originale. L'intero involucro edilizio necessita di interventi di manutenzione migliorativi, volti al ripristino della finitura originaria e alla protezione della muratura, al fine di garantire il decoro urbano e la conservazione strutturale".

-CARATTERISTICHE DESCRITTIVE INTERNE:

"Unità immobiliare situata nel sottotetto, composta da un unico locale provvisto di lavabo e piatto doccia. Si precisa che all'interno del monolocale non è presente il w.c.; pertanto, gli attuali occupanti devono servirsi di un bagno comune esterno, collocato sullo stesso piano e accessibile tramite il corridoio comune, immediatamente oltre il monolocale in oggetto. Condizioni generali dell'appartamento: lo stato di manutenzione e di conservazione risulta scarso; si segnala che dal punto di vista funzionale e igienico, l'assenza del W.C. interno comporta una limitazione dell'autonomia d'uso dell'unità immobiliare, con potenziali criticità in termini di privacy, comfort e accessibilità, soprattutto per soggetti con ridotta mobilità. L'utilizzo di un bagno comune esterno, sebbene collocato nelle immediate vicinanze e accessibile tramite il corridoio comune, può risultare non conforme ai requisiti di continuità funzionale e fruibilità diretta previsti per gli alloggi a destinazione residenziale. Inoltre, la condivisione del servizio igienico con altre unità può comportare criticità in termini di igiene, manutenzione e responsabilità d'uso."

-PRATICHE EDILIZIE, CONFORMITA' EDILIZIA/URBANISTICA/CATASTALE:

*"**VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE***

La costruzione del fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare pignorata risale, secondo gli atti di fabbrica reperiti presso l'Archivio Storico del Comune di Milano, al 1889.

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Milano ADR_2 / ADR - Ambiti contraddistinti da un disegno urbano riconoscibile.

Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:

- *La costruzione dell'edificio di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto è stata realizzata nel **1889** in forza di Atti n. 582/1 generale, Prot. 1/18 del 1889.*

  …si segnala che OMISSIS, in qualità di tecnico del suddetto archivio(Archivio Storico Civico del Comune di Milano), *ha comunicato letteralmente quanto segue: <Dopo verifica dell'atto*

Firmato Da: ELENA FERRAZZI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 21403aa

di fabbrica di via Ascanio Sforza 73, già via Leonardo da Vinci 73, la informo che l'abitabilità del predetto edificio è coperta fino al 3° piano e di conseguenza i locali del sottotetto (4°piano) individuati al NCEU al foglio 547, mappale 52, subalterni 710 e 711 sono da ricercarsi in eventuale pratica successiva>.

Si segnala che,** nella tavola progettuale del 1889, con riferimento al prospetto, **non risultano rappresentati gli abbaini del sottotetto, in evidente contrasto con l'attuale stato di fatto.

- *Pratica Edilizia **1963/45633,** (Codice Pratica 0045633-1963)*

  Si evidenzia che la suddetta pratica edilizia trasmessa dal Comune di Milano concerne la Licenza per l'esecuzione di opere edilizie relative al ripristino delle facciate dello stabile di cui l'unità immobiliare in oggetto costituisce parte integrante. In particolare, essa include interventi quali il rifacimento di rappezzi pericolanti e l'imbiancatura della facciata in tinta grigia, da eseguire in ottemperanza a un atto ingiuntivo.
- *Si è inoltre provveduto a richiedere al Comune di Milano le seguenti pratiche edilizie:*

  ***Pratica Edilizia 1951/153083**, (Codice Pratica 0153083-1951)*

  ***Pratica Edilizia 1953/69791**, (Codice Pratica 0069791-1953)*

  ***Pratica Edilizia 2016/573328**, (Codice Pratica 2016-573328)*

  *Si segnala che il Comune di Milano, con riferimento alle suddette pratiche edilizie ed alla Istanza di accesso agli atti P.G. 2025/263019 del 16/05/2025…, ha comunicato, in data 16/09/2025 letteralmente quanto segue: <In riferimento all'istanza in oggetto, si comunica che, nonostante l'impegno dello scrivente ufficio nell'effettuare tutte le necessarie operazioni di ricerca presso gli archivi, **gli atti** PG 153083/**1951** e PG 69791/**1953 relativi allo stabile richiesto risultano attualmente indisponibili**>.*

  Tale situazione configura una grave criticità…
- ***concessione in sanatoria** per opere edilizie, **concessione edilizia n. 14.593 del 17/06/1998, atti 348986.400/86**, a seguito di domanda di condono presentata in data 30/09/1986, n. progressivo 0215390803, per le opere di **trasformazione di sottotetto in abitazione**.*

  *Si precisa che, nel fascicolo relativo alla Concessione Edilizia in Sanatoria, **non è stato reperito alcun certificato di agibilità.***
- ***Eventuale presenza o meno certificato Agibilità/Abitabilità***

  Si segnala che, in seguito alla ricerca effettuata presso l'archivio online dell'agibilità del Comune di Milano e presso l'Archivio Storico Civico, non è emerso alcun certificato di Agibilità-Abitabilità relativo all'edificio di cui fa parte il monolocale in oggetto.

Firmato Da: ELENA FERRAZZI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 21403aa

Dalla documentazione reperita presso l'Archivio Storico Civico del Comune di Milano, è stato possibile ottenere copia della "Visita per Licenza di Abitabilità", protocollo gen. 55400/10066 del 1890…, riferita al fabbricato ubicato in via Leonardo Da Vinci n. 73 (oggi via Ascanio Sforza n. 73), limitata esclusivamente agli immobili situati al piano terra, primo, secondo e terzo, senza alcun riferimento ai locali ubicati nel sottotetto.

Da quanto emerge, ***il monolocale situato nel sottotetto*** *dell'edificio in via Ascanio Sforza 73 (ex via Leonardo Da Vinci 73)* ***non risulta coperto da un certificato di Agibilità-Abitabilità*** *secondo gli archivi consultati. La "Visita per Licenza di Abitabilità" reperita riguarda solo i piani inferiori, escludendo esplicitamente il sottotetto.*

La mancanza del certificato di agibilità dell'edificio in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva, rappresenta una criticità...

In tale contesto, l'eventuale presentazione di una nuova istanza di agibilità risulta di competenza dell'amministratore del condominio, comportando oneri economici significativi per la redazione e il deposito della documentazione tecnica necessaria presso il Comune.Tale documentazione include, tra l'altro, l'attestazione di idoneità statica dell'edificio, nonché le dichiarazioni di conformità degli impianti alle normative vigenti,sia perle parti comuni del condominio che per le singole unità immobiliari che lo compongono.

Conformità edilizia: NO.

Con riferimento alla Conformità edilizia, si segnala quanto segue:

l'unità immobiliare in oggetto presenta difformità rispetto alle normative vigenti in materia edilizia, in particolare in relazione ai requisiti minimi dimensionali e distributivi previsti dal regolamento edilizio del Comune di Milano. Le altezze interne rilevate, nonché l'assenza del w.c., costituiscono elementi di non conformità che incidono sull'agibilità ai fini abitativi. Si evidenzia che eventuali interventi di regolarizzazione comporterebbero modifiche sostanziali alla struttura e ai prospetti dell'edificio, soggette a preventiva autorizzazione comunale e al consenso del Condominio.

Con riferimento alle difformità significative rispetto ai requisiti edilizi previsti dalla normativa vigente, si rilevano le seguenti anomalie:

- *l'insufficiente altezza media ponderale rispetto ai valori minimi stabiliti per la destinazione abitativa dei sottotetti;*
- *in merito all'assenza del w.c. all'interno del monolocale, si segnala che dal punto di vista normativo, ai sensi del D.M. 5 luglio 1975 e delle modifiche introdotte dal Decreto Salva Casa (D.L. 69/2024, convertito in L. 105/2024), un'unità abitativa deve disporre di almeno un servizio igienico interno per essere considerata pienamente conforme ai requisiti di agibilità e salubrità; l'assenza del w.c. comporta conseguentemente la necessità, da parte*

Firmato Da: ELENA FERRAZZI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 21403aa

degli attuali occupanti, di usufruire del bagno comune esterno, ubicato sul medesimo livello, e accessibile dal corridoio comune; l'assenza del w.c. interno comporta una limitazione dell'autonomia d'uso dell'unità immobiliare, con potenziali criticità in termini di privacy, comfort e accessibilità, soprattutto per soggetti con ridotta mobilità. L'utilizzo di un bagno comune esterno, seppur adiacente, può risultare non conforme ai principi di continuità funzionale e fruibilità diretta richiesti per gli alloggi residenziali. Inoltre, la condivisione del servizio igienico con altre unità può generare problematiche legate alla gestione igienica, alla manutenzione e alla responsabilità d'uso.

- *Si segnala che nel monolocale in oggetto, ubicato nel sottotetto, lo spazio è utilizzato fino al punto più basso della falda, dove le altezze minime rilevate sono di 1,20 m nella zona d'ingresso, e di circa 0,8 m. nella zona dove è posto il letto, ben al di sotto dei limiti minimi previsti per l'abitabilità (l'altezza minima utile deve essere maggiore o uguale a 1,50 m per le zone effettivamente utilizzabili; si evidenzia che anche il recente Decreto "Salva Casa", pur introducendo alcune deroghe per facilitare il recupero edilizio, non consente pròl'abitabilità di spazi con altezza inferiore a 1,50 m, se non per usi non residenziali); ad esempio il letto matrimoniale è collocato nella zona che presenta una altezza interna minima di 0,80 m: tale porzione non può essere considerata abitabile ma andrebbe trattata come spazio accessorio riducendo però così la superficie del monolocale; la porzione con altezza inferiore a 1,50 m deve essere classificata come spazio accessorio non abitabile (es. zona di arredo, deposito, contenimento).*

  Si rileva una superficie interna inferiore al minimo di 28 mq previsto dal Regolamento Edilizio del Comune di Milano per le nuove unità abitative. Si precisa in merito quanto segue:
- ***Superficie minima:** L'art. 96 del Regolamento stabilisce che un alloggio non può avere superficie utile inferiore a 28 mq;*
- ***Eccezioni per edifici esistenti**: se l'unità è parte di un edificio preesistente, le norme non sono retroattive. Tuttavia, ogni intervento edilizio deve garantire un miglioramento igienico sanitario rispetto alla situazione precedente;*
- ***Decreto "Salva Casa":** Ha introdotto una maggiore flessibilità, consentendo monolocali di 20 mq per una persona e 28 mq per due, ma solo in contesti specifici e nel rispetto dei requisiti di salubrità e illuminazione;*
- *Si riscontra l'insufficiente altezza media ponderale rispetto ai valori minimi stabiliti per la destinazione abitativa dei sottotetti; la suddetta difformità non risulta sanabile dal punto di vista edilizio, se non mediante interventi sulla copertura finalizzati all'aumento delle altezze interne.*

Firmato Da: ELENA FERRAZZI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 21403aa

Si segnala che alcune delle difformità sopra descritte presentano rilevanza anche sotto il profilo catastale, in particolare la discrepanza tra le altezze rilevate in loco e quelle riportate nella planimetria catastale.

***Regolarizzazione e criticità procedurali**: alla luce delle suddette difformità, si evidenzia che gli interventi necessari per una possibile regolarizzazione comporterebbero:*

• modifiche sostanziali alla copertura dell'edificio, finalizzate all'aumento delle altezze interne;

•rimodulazione dimensionale dell'abbaino, con conseguente impatto visivo e strutturale sui prospetti esterni (tali interventi, oltre a richiedere investimenti di entità significativa, sono subordinati all'ottenimento di un'apposita autorizzazione edilizia da parte del Comune di Milano, la quale non può prescindere dal previo benestare del Condominio cui l'immobile appartiene, trattandosi di opere che incidono sull'aspetto architettonico dell'intero edificio). Eventuali interventi di adeguamento rischierebbero di comportare una ulteriore riduzione della superficie utile, già inferiore ai minimi previsti dalla normativa vigente. Una tale contrazione comprometterebbe ulteriormente la conformità igienico-sanitaria e urbanistica dell'unità immobiliare, rendendo di fatto impraticabile qualsiasi ipotesi di regolarizzazione senza impatti rilevanti sull'abitabilità.

- *Con riferimento alla **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 14.593 del 17/06/1998**, si riportano di seguito le difformità riscontrate tra lo stato di fatto e il disegno di progetto allegato alla stessa, relativa a interventi edilizi:*

- *Il disegno progettuale allegato alla domanda di condono **non corrisponde morfologicamente allo stato reale dell'immobile**, presentando inoltre una diversa distribuzione interna.*

  Dalla documentazione depositata unitamente alla suddetta Concessione in Sanatoria, e contenente gli "Atti del Comune" dell'Ufficio Condoni (Prot. PG 776986/2004 del 10/08/2004), avente ad oggetto "IMMOBILI, Via Ascanio Sforza n. 73 – sottotetti", emergono i seguenti punti salienti:

  - *Il documento trasmette copia dei provvedimenti emessi relativamente alle domande di condono edilizio per alcuni locali siti al piano sottotetto, citati nel rapporto della Polizia Municipale datato 14/04/2004, con allegati i rilievi planimetrici per facilitarne l'individuazione.*
  - *Tra questi provvedimenti, figura la **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 14.593/98**, riferita al locale di cui al punto "a" del suddetto rapporto, identificato al **subalterno 711** (proprietari: OMISSIS e OMISSIS); gli altri provvedimenti riguardano differenti unità immobiliari.*

Firmato Da: ELENA FERRAZZI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 21403aa

Si evidenzia che per l'immobile in oggetto è stata rilasciata la suddetta ***Concessione Edilizia in Sanatoria*** *a seguito di domanda di condono edilizio presentata in data 30/09/1986, per opere di trasformazione del sottotetto in abitazione. Tuttavia, dall'analisi del fascicolo presente presso l'Archivio Comunale,* ***non risulta rilasciato alcun certificato di agibilità****, documento che, secondo la prassi amministrativa e ai sensi dell'art. 35, comma 4, della Legge n. 47/1985, dovrebbe essere emesso contestualmente o successivamente alla concessione in sanatoria, previa verifica della sussistenza dei requisiti igienico-sanitari e di sicurezza. Inoltre, il disegno allegato alla concessione in sanatoria* ***non corrisponde allo stato di fatto dell'immobile****, e agli atti risulta una* ***planimetria catastale "non accettabile"****.*

Si segnala altresì che nel medesimo fascicolo, relativo anche ad altri locali ubicati nel sottotetto, è stata rinvenuta la ***relazione di servizio della Polizia Municipale*** *– zona Gratosoglio –* ***datata 20/05/2004****, avente ad oggetto l'accertamento dei lavori edili in via Ascanio Sforza n. 73. Tale relazione evidenziava che "sul posto veniva incidentalmente rilevato che i locali sottotetto erano adibiti ad abitazione, pur non possedendo i requisiti tecnici e igienico sanitari minimi, quali altezza dei soffitti, superficie utile, areazione, illuminazione e dotazioni igieniche".*

In sintesi si riporta la relazione di Servizio della Polizia Municipale(zona Gratosoglio) – 20/05/2004 - Oggetto: accertamento lavori edili in via Ascanio Sforza n. 73, reperita nella pratica di condono edilizio.

<- Il giorno 20 febbraio 2004, alle ore 14:30, lo scrivente della P.M., in servizio nel quartiere "Meda", veniva interpellato da un cittadino per infiltrazioni d'acqua nell'appartamento.

- Sul posto, veniva incidentalmente rilevato che ***i locali sottotetto erano adibiti ad abitazione****, pur* ***non possedendo i requisiti tecnici e igienico-sanitari minimi****, quali altezza dei soffitti, superficie utile, areazione, illuminazione e dotazioni igieniche; dati catastali del locale sottotetto (****Sub. 711****) Schedato presso il N.C.E.U. di Milano il 07/11/1986 n. 17499/C, foglio 547, mapp. 52, sub. 711, partita 1793446, categoria A/5, classe 1, vani 1, superficie utile mq 13,77, rendita € 54,23; proprietari: OMISSIS e OMISSIS; Per tale unità, è stata presentata domanda di sanatoria in data 30/09/1986 (protocollo Comune di Milano n. 348986), come risulta dal rogito e dai relativi allegati. >*

In conclusione, *alla luce di quanto sopra esposto****, non è possibile attestare la regolarità edilizia dell'unità immobiliare in oggetto.*** *Sebbene in via teorica non si possa escludere la possibilità di interventi finalizzati alla sua regolarizzazione, tali opere risulterebbero di natura sostanziale, comporterebbero costi elevati e sarebbero subordinate*

Firmato Da: ELENA FERRAZZI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 21403aa

all'ottenimento di specifiche autorizzazioni edilizie nonché al consenso del Condominio, circostanze che ne rendono, allo stato, l'attuazione estremamente complessa e poco sostenibile.

Da ultimo, si segnala che, nonostante le istanze di accesso agli atti regolarmente presentate e successivamente sollecitate dallo scrivente al Comune di Milano, non è stato possibile reperire la documentazione edilizia — PG 153083/1951 e PG 69791/1953 — relativa al fabbricato sito in via Sforza Ascanio n. 73, ove è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva. La comunicazione ufficiale pervenuta in data 16/09/2025 da parte dell'Ufficio competente ha confermato l'attuale indisponibilità degli atti richiesti, nonostante le ricerche effettuate presso gli archivi comunali.Tale circostanza ha impedito allo scrivente di effettuare le opportune verifiche tecnico-documentali in merito alla legittimità edilizia delle eventuali trasformazioni e modifiche intervenute nel tempo, nonché di confrontare lo stato di fatto dell'immobile con i progetti originari.

Conformità catastale: NO

Si segnala che la ***planimetria catastale in atti*** *dell'unità immobiliare oggetto della presente valutazione, risulta contrassegnata dalla dicitura "**Planimetria non accettabile**". Tale dicitura indica che la planimetria depositata non è conforme ai requisiti grafici o formali previsti dalle specifiche tecniche dell'Agenzia delle Entrate e, pertanto,* ***non consente di attestare la conformità catastale dell'unità rispetto allo stato di fatto.***

Osservazioni.

Si richiama l'attenzione sul fatto che, allo stato attuale, l'unità immobiliare oggetto di stima presenta, nella relativa planimetria catastale, la dicitura "Planimetria non accettabile". Tale annotazione evidenzia un'anomalia tecnica che non consente l'attestazione della conformità catastale allo stato di fatto.

…In presenza di una planimetria "non accettabile", ***non è possibile attestare la conformità catastale****dell'immobile, ovvero la corrispondenza tra lo stato di fatto e quanto risulta agli atti del Catasto.*

…L'immobile potrà comunque essere venduto in sede di asta giudiziaria, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, ma l'aggiudicatario sarà tenuto a procedere all'aggiornamento della planimetria catastale mediante incarico a tecnico abilitato.

A titolo esemplificativo e non esaustivo, si riportano di seguito le attività tecniche necessarie e i relativi ed il costo totale indicativo:

- *Rilievo metrico interno mediante sopralluogo;*
- *Redazione nuova planimetria catastale conforme allo stato di fatto dell'immobile;*
- *Presentazione telematica dell'aggiornamento catastale;*

Firmato Da: ELENA FERRAZZI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 21403aa

Totale indicativo per l'aggiornamento catastale: € 500,00 circa."

-PROVENIENZA: il bene pignorato sopra indicato pervenne a favore di *OMISSIS* in forza di sentenzan. 9372/2004 rep. 7951/2004 del 07/07/2004 pronunciata nel giudizio di scioglimento della comunione immobiliare RG n. 65915/2001 Tribunale di Milano, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Milano – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 21/09/2005 r.g. n. 71272 r.p. n. 41407.

-STATO OCCUPATIVO: l'unità immobiliare è occupata.

Da informazioni assunte dal perito presso l'Agenzia delle Entrate risultaregistratoin data 16/08/2024 al n. 2026 Serie 3T, presso la Direzione Provinciale di Pavia, Ufficio Territoriale di Voghera, contratto di locazione ad uso abitativo della durata di anni quattro, prorogabile di ulteriori anni quattro, con decorrenza dal 01/08/2024 e scadenza il 31/07/2028.

Il canone annuo è stato stabilito in € 4.800,00, oltre ad € 70,00 mensili per gli oneri accessori/spese comuni condominiali da corrispondersi unitamente al canone per un totale di € 470,00 mensili, oltre all'aggiornamento Istat.

Il contratto di locazione è opponibile alla procedura esecutiva.

***

LOTTO 3 (laboratorio)

- CARATTERISTICHE DESCRITTIVE ESTERNE:

"Nel Comune di Milano (MI), in via Bordighera n. 18, è situata l'unità immobiliare oggetto della presente relazione, identificata come laboratorio ubicato al piano seminterrato di un fabbricato che si affaccia direttamente su via Bordighera e dispone di cortile interno comune. L'unità immobiliare pignorata è parte di un edificio composto da quattro piani fuori terra, verosimilmente realizzato all'inizio degli anni '60 (a tal proposito, si precisa che …. il Comune di Milano….. non ha ancora fornito copia degli atti di fabbrica relativi alla costruzione)."

- CARATTERISTICHE DESCRITTIVE INTERNE:

"L'unità immobiliare oggetto della presente relazione, identificata come laboratorio, è ubicata al piano seminterrato ed è composta da un ingresso, due vani ed un bagno….

-Servizio igienico composto da antibagno con lavabo e wc separato; si fa presente che il locale destinato a bagno non è delimitato superiormente da un soffitto chiuso, bensì risulta aperto nella parte superiore, determinando una comunicazione diretta con il vano adiacente. Tale configurazione comporta una mancanza di separazione fisica verticale tra gli ambienti, con possibili implicazioni sia dal punto di vista impiantistico sia sotto il profilo igienico-funzionale".

-PRATICHE EDILIZIE, CONFORMITA' EDILIZIA/URBANISTICA/CATASTALE:

"VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Firmato Da: ELENA FERRAZZI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 21403aa

La costruzione del fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare pignorata risale verosimilmente agli anni 40...

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto è attualmente classificato, secondo il vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) del Comune di Milano, all'interno degli ARU – Ambiti di Rinnovamento Urbano.

Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:

Pratiche edilizie richieste al Comune di Milano:

- ***concessione edilizia n. 234735/1980:*** *a seguito dell'istanza di accesso agli atti presentata dallo scrivente al Comune di Milano, si evidenzia che l'Amministrazione ha trasmesso esclusivamente i disegni progettuali relativi alle modifiche del secondo piano dell'edificio esterno sito in via Bordighera n. 18. Nella suddetta pratica non risultano presenti elaborati grafici riferiti al piano seminterrato, ove è ubicato il laboratorio oggetto di pignoramento.*
- ***autorizzazione edilizia n. 13520/1983:*** *si evidenzia che la pratica edilizia trasmessa non riguarda l'edificio esterno sito in via Bordighera n. 18, di cui l'unità immobiliare oggetto della presente costituisce parte integrante, bensì un edificio interno non pertinente alla richiesta formulata dallo scrivente.*
- ***pratica modifiche n. 755738/2004:*** *la pratica edilizia non riguarda l'unità in oggetto.*

Si evidenzia inoltre che l'Esecutato non ha prodotto alcuna pratica edilizia relativa alla fusione dei precedenti laboratori identificati catastalmente con i subalterni 701 e 704 (ora soppressi), da cui ha avuto origine l'attuale laboratorio oggetto della procedura, identificato con il subalterno 707.

È parere dello scrivente che verosimilmente non sia mai stata presentata alcuna pratica edilizia relativa all'accorpamento dei suddetti subalterni, né all'inglobamento delle porzioni di spazi comuni…..l'immobile identificato al N.C.E.U. del Comune di Milano con foglio 546, mappale 146, subalterno 707, risulta derivare — per maggiore consistenza — dall'accorpamento dei subalterni 701 e 704, attualmente soppressi, e — per minore consistenza — dall'inglobamento di porzioni di spazi comuni.

Eventuale presenza o meno certificato Agibilità/Abitabilità

A seguito della richiesta di accesso agli atti presentata dallo scrivente presso il competente Ufficio "SUE–Agibilità" del Comune di Milano, è stato comunicato, a seguito delle verifiche effettuate dallo stesso Ufficio, che non risulta reperibile il certificato di Abitabilità/Agibilità relativo al fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto costituisce parte integrante.

La ***mancanza del certificato di agibilità*** *dell'edificio in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva, rappresenta una criticità….*

Firmato Da: ELENA FERRAZZI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 21403aa

In tale contesto, l'eventuale presentazione di una nuova istanza di agibilità risulta di competenza dell'amministratore del condominio, comportando oneri economici significativi per la redazione e il deposito della documentazione tecnica necessaria presso il Comune. Tale documentazione include, tra l'altro, l'attestazione di idoneità statica dell'edificio, nonché le dichiarazioni di conformità degli impianti alle normative vigenti, sia per le parti comuni del condominio che per le singole unità immobiliari che lo compongono.

Infine, lo scrivente ha richiesto all'attuale Amministrazione se fosse in possesso dell'eventuale certificato di agibilità relativo all'edificio di cui è parte il laboratorio in oggetto; tuttavia, a oggi, non è stata fornita alcuna informazione da parte dell'Amministratore.

Conformità edilizia: NO.

Con riferimento alla conformità edilizia, si segnala quanto segue:

– Non è stata reperita alcuna pratica edilizia relativa alla fusione dei subalterni 710 e 704 nell'attuale subalterno 707 e cambio di destinazione d'uso da deposito a laboratorio.

In conclusione, alla luce delle circostanze sopra esposte, lo scrivente ***non è in grado di attestare la regolarità edilizia dell'unità immobiliare*** *oggetto della presente relazione di stima.*

Per procedere alla regolarizzazione edilizia dell'immobile in oggetto, sarà necessario presentare un'eventuale pratica edilizia onerosa in sanatoria e/o la pratica edilizia richiesta dalle autorità competenti del Comune di Milano. Tuttavia, si evidenzia una criticità legata all'inglobamento di porzioni di parti comuni all'interno del laboratorio….. Pertanto, prima della presentazione della pratica edilizia finalizzata alla regolarizzazione, si renderebbe necessario legittimare il trasferimento delle suddette porzioni comuni — seppur di modesta consistenza rispetto all'intera unità — in capo alla titolarità della proprietà. Alla luce di tali presupposti, l'espletamento dell'iter autorizzativo appare, allo stato, di complessa attuazione.

In via indicativa e con beneficio d'inventario, si può stimare un costo pari a circa € 1.500,00 per la redazione e presentazione della pratica edilizia da parte di un professionista abilitato.

Si segnala che i costi sopra stimati per la regolarizzazione edilizia dell'immobile devono intendersi come meramente orientativi e, pertanto, suscettibili di variazioni anche significative. Tali costi dovranno essere oggetto di verifica da parte del futuro aggiudicatario, con l'ausilio di un tecnico di propria fiducia, acquisendo le necessarie indicazioni presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Milano, al fine di definire la pratica edilizia volta alla legittimazione e regolarizzazione dell'immobile, nonché degli eventuali interventi e modifiche richiesti dalle competenti autorità comunali.

Tale stima non include il costo relativo al trasferimento delle porzioni di parti comuni inglobate nell'unità immobiliare, operazione che presuppone il parere favorevole del Condominio e

Firmato Da: ELENA FERRAZZI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 21403aa

l'eventuale corrispettivo economico richiesto da quest'ultimo, il cui importo risulta, allo stato, difficilmente quantificabile.

Conformità catastale: NO

- Misurazioni delle altezze interne: *a causa delle difficoltà riscontrate durante il sopralluogo …è stato possibile rilevare solo alcune altezze interne, riportate di seguito con beneficio d'inventario, in quanto effettuate in condizioni ambientali non ottimali e prive della necessaria visibilità.*

- ***vano d'ingresso****: Si precisa che all'interno del vano d'ingresso è presente un controsoffitto realizzato con pannelli in fibra minerale, sostenuti verosimilmente da una struttura metallica sospesa al soffitto. Tale configurazione ha impedito l'ispezione del soffitto originario e la verifica dell'eventuale presenza di impianti, inclusi quelli di tipo condominiale, che potrebbero essere occultati al di sopra del controsoffitto.*

- ***vano adiacente al locale indicato come "laboratorio" sulla planimetria catastale****: Si tratta di un ambiente nel quale sono presenti arredi da cucina. Al suo interno è stato rilevato un controsoffitto costituito da pannelli in fibra minerale, sorretti verosimilmente da una struttura metallica sospesa. Questa configurazione ha impedito l'ispezione del soffitto originario e quindi la verifica di eventuali impianti — compresi quelli condominiali — che potrebbero trovarsi occultati al di sopra del controsoffitto.*

- L'altezza interna misurata fino al controsoffitto è di circa 2,32 metri, mentre la planimetria catastale indica per tale vano un'altezza pari a 2,25 metri, valore inferiore rispetto a quello rilevato. Pertanto, si presume che l'altezza reale del vano fino al soffitto originario sia superiore a quanto indicato in planimetria; si segnala che, in corrispondenza dell'apertura d'ingresso attraverso la quale si accede al vano sopra descritto, sono presenti tubazioni aeree — verosimilmente riconducibili agli impianti condominiali comuni — che attraversano il passaggio in quota. Tali elementi impiantistici determinano una riduzione dell'altezza utile interna in quel tratto, ostacolando il passaggio e influendo sulla fruibilità del vano.

- A fianco dei mobili presenti nel suddetto vano adibito a cucina, è stato individuato un piccolo ambiente separato lateralmente da una parete di modeste dimensioni, non rappresentata sulla planimetria catastale, oltre la quale sono collocati gli arredi della cucina. In tale vano risulterebbe ubicata una doccia, come desumibile con beneficio d'inventario, in quanto l'osservazione è stata possibile solo tramite un vetro smerigliato, che non consente una visione chiara dell'interno. Si segnala inoltre che l'accesso diretto al vano non è stato possibile, in quanto l'infisso risulta non agevolmente apribile, impedendo così un'ispezione più dettagliata e il rilievo preciso delle caratteristiche del vano e degli eventuali impianti idrosanitari presenti;

Firmato Da: ELENA FERRAZZI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 21403aa

*- **Vano indicato come "laboratorio" sulla planimetria catastale**: all'interno del vano è stato rilevato un controsoffitto realizzato mediante pannelli in fibra minerale, sorretti verosimilmente da una struttura metallica sospesa. Il controsoffitto è suddiviso in due zone a diversa altezza, di cui quella più elevata si colloca in adiacenza alla parete esterna dove è presente una finestra.*

Questa configurazione ha impedito l'ispezione del soffitto originario, rendendo impossibile la verifica di eventuali impianti, inclusi quelli di tipo condominiale, che potrebbero essere occultati al di sopra della struttura sospesa.

L'altezza interna misurata, in corrispondenza della zona con controsoffitto più basso, è pari a circa 3,29 metri, mentre la planimetria catastale indica un'altezza costante di 3,00 metri per il medesimo vano, valore inferiore rispetto a quello rilevato. Si presume pertanto che l'altezza reale fino al soffitto originario sia maggiore di quanto indicato nella documentazione catastale, evidenziando una possibile difformità.

In aggiunta, si segnala che una delle aperture d'ingresso al vano è attraversata da tubazioni aeree, verosimilmente appartenenti agli impianti condominiali comuni, che corrono in quota lungo il passaggio. Tali elementi impiantistici comportano una riduzione dell'altezza utile in quel tratto, e non agevolano la piena fruibilità dell'ambiente.

*Si precisa che l'immobile oggetto della presente relazione, identificato al N.C.E.U. del Comune di Milano con foglio 546, mappale 146, **subalterno 707**, risulta derivare — **per maggiore consistenza** — dall'**accorpamento** dei subalterni **701 e 704**, attualmente **soppressi**, e — **per minore consistenza** — dall'**inglobamento** di **porzioni di spazi comuni**. Tale configurazione è attestata nella Relazione Tecnica redatta dall'arch. OMISSIS, in data 12 maggio 1993. La superficie dei suddetti spazi comuni è stata stimata dall'arch. OMISSIS, nella sua Relazione, di circa 14,5 mq, misure come lui afferma stimate da disegno. Si evidenzia che, a partire dal 1993 e a seguito delle modifiche intervenute, sia all'epoca sia successivamente — in particolare con riferimento alle cantine di proprietà di terzi e agli spazi comuni — non risulta possibile effettuare un confronto puntuale e attendibile tra lo stato di fatto attuale e la configurazione originaria. Il confronto risulta pertanto di natura esclusivamente documentale, basato su elaborazioni grafiche, non potendo essere supportato da un rilievo tecnico integrato tra la situazione dell'epoca e quella attuale, tenuto conto delle trasformazioni intercorse nel tempo.*

In tale contesto, lo scrivente ha consultato le planimetrie catastali dei subalterni soppressi, reperite presso l'Archivio Storico del Catasto, e le ha raffrontate con la documentazione tecnica allegata alla Relazione dell'arch. OMISSIS redatta in data 12/05/1993.

Firmato Da: ELENA FERRAZZI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 21403aa

Lo scrivente precisa espressamente che, nel contesto della presente perizia estimativa, non è nelle condizioni tecniche e documentali di ripercorrere l'intero iter delle modifiche intervenute anteriormente al 1993 e successivamente. Non essendo possibile procedere ad una ricostruzione analitica e verificabile di tali trasformazioni…. Di conseguenza, si ritiene necessario fare esclusivo riferimento alla Relazione dell'arch. OMISSIS del 1993 quale fonte tecnica storica per la determinazione della consistenza delle parti comuni inglobate. Con riferimento ***all'inglobamento accertato di porzioni comuni*** *all'interno dell'unità immobiliare oggetto della presente perizia — come documentato nella Relazione dell'arch. OMISSIS del 12/05/1993 — lo scrivente* ***non dispone di documentazione attestante l'eventuale approvazione condominiale*** *né è nelle condizioni di verificarne la* ***legittimità giuridico-documentale****. In assenza di elementi certi,* ***non è possibile attestare alcuna conformità urbanistico-catastale*** *relativa a tale operazione.*

Infine, si segnala che lo scrivente ha interpellato l'attuale Amministratore di Condominio al fine di verificare l'eventuale sussistenza di contestazioni relative agli spazi comuni del piano seminterrato. In merito alla richiesta rivolta all'Amministratore del Condominio circa l'eventuale sussistenza di contestazioni relative agli spazi comuni del piano seminterrato, lo stesso ha informato lo scrivente, via mail in data 21/10/2025, dichiarando testualmente: "Non ci risultano contestazioni per gli spazi."

Costo stimato: per l'aggiornamento della planimetria catastale tramite tecnico abilitato si stima un costa di circa € 400,00.

-PROVENIENZA: dalla perizia di stima risulta che *"l'immobile oggetto della presente relazione, identificato al N.C.E.U. del Comune di Milano con foglio 546, mappale 146, subalterno 707, risulta derivare — per maggiore consistenza — dall'accorpamento dei subalterni 701 e 704, attualmente soppressi, e — per minore consistenza — dall'inglobamento di porzioni di spazi comuni".*

Il subalterno 701 pervenne a favore di *OMISSIS* in forza di sentenzan. 9372/2004 rep. 7951/2004 del 07/07/2004 pronunciata nel giudizio di scioglimento della comunione immobiliare RG n. 65915/2001 Tribunale di Milano, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Milano – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 21/09/2005 r.g. n. 71272 r.p. n. 41407.

Il subalterno 704 pervenne a favore di *OMISSIS:*

-per la quota di ½, in forza di atto di donazione accettata del 29/03/2004 rep. n. 44825, Notaiodott. Gianluca Catalano di Mede (PV), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Milano – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 22/04/2004 ai nn. r.g. 29058 r.p. 16307;

Firmato Da: ELENA FERRAZZI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 21403aa

- per la quota di ½, in forza di:

a) successione in morte di *omissis* deceduto in data 29.12.2003 (denuncia di successione del 01/06/2004 numero di repertorio 1053/2004, trascritta in data 22/08/2006 ai nn. 70464/41686);

b) accettazione espressa di eredita' in forza di atto notarile pubblico del 03/03/2004 rep. n. 44469, Notaio dott. Gianluca Catalano di Mede (PV), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Milano – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 13/04/2004 ai nn. r.g. 26474r.p.14854.

-STATO OCCUPATIVO: l'unità immobiliare è occupata.

Da informazioni assunte dal perito presso l'Agenzia delle Entrate risulta registrato in data 09/02/2017 al n. 474 Serie 3T, presso la Direzione Provinciale di Pavia, Ufficio Territoriale di Voghera, contratto di locazione ad uso diverso dall'abitazione della durata di anni sei, prorogabile di ulteriori anni sei, con decorrenza dal 01/03/2017 e scadenza il 28/02/2023 (prossima scadenza 28/02/2029), canone annuo euro 6000,00 da pagarsi mensilmente tramite rate di euro 500,00 entro il giorno 1 di ogni mese, oltre spese per euro 1200,00 annui salvo conguaglio e aggiornamento ISTAT.

Il contratto di locazione è opponibile alla procedura esecutiva.

-ALTRE INFORMAZIONI: al momento del sopralluogo il laboratorio si presentava ingombro di oggetti di vario genere.

***

Gli immobili vengono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia - che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta - redatta dallo stimatore ing. Claudio Stefanati; quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto. In ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni. 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), anche se il prezzo è stato determinato, a norma dell'art. 568 c.p.c., con un valore assegnato al metro quadrato.

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,

Firmato Da: ELENA FERRAZZI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 21403aa

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.

Per eventuali spese condominiali arretrate e non pagate relative all'unità immobiliare in vendita si applica l'art. 63 comma 4 delle Disposizioni di attuazione del Codice civile che recita: "*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 segnala comunque che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

Gli immobili vengono venduti liberi 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 poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e oneri di legge e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, come previsto dall'art. 2 comma 7 del D.M. n. 227/2015 e successive modifiche.

***

CUSTODE GIUDIZIARIO

E' stato nominato custode giudiziario dell'immobile pignorato il delegato che provvederà, anche tramite un proprio incaricato, ad accompagnare gli interessati all'acquisto alla visita dell'immobile. A tal fine gli interessati sono invitati a fare **richiesta di visita al custode esclusivamente tramite il portale delle vendite pubbliche**.

* * *

Il sottoscritto Professionista delegato avvisa altresì che 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 saranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio e che eventuali ulteriori informazioni potranno essere richieste dagli interessati allo stesso delegato e custode giudiziario.

Il presente avviso sarà pubblicato ai sensi di legge.

Firmato Da: ELENA FERRAZZI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 21403aa

Almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte sarà effettuata la pubblicità del presente avviso come segue:

- pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione sui seguenti canali pubblicitari:
  - quotidiani: La Repubblica - edizione Milano, Corriere della Sera - edizione Lombardia, Vivi Milano;
  - siti web: www.entietribunali.it, www.immobiliare.it, www.aste.immobiliare.it, https://milano.repubblica.it, www.trovocasa.corriere.it, www.trovoaste.it, www.astalegale.net

Si provvederà altresì ai seguenti ulteriori adempimenti, che non costituiscono pubblicità ai sensi dell'art. 490 c.p.c.:

- affissione di un cartello recante la dicitura "VENDESI", con la sola descrizione tipologica dell'immobile e i recapiti del custode giudiziario;
- invio, da parte del delegato, di una comunicazione e-mail all'amministratore dello stabile, ai fini dell'informativa agli altri condomini o a soggetti potenzialmente interessati all'acquisto, nel rispetto della normativa in materia di protezione dei dati personali, con indicazione dei recapiti del custode giudiziario.

* * *

Per informazioni telefoniche sulle aste e sulle visite all'immobile: Avv. Elena Ferrazzi con studio in Milano Via Ippodromo n. 7 tel. 02.26113336; e-mail: avvocato.ferrazzie@libero.it.

Milano, 9 ottobre 2026

Il Professionista delegato

avv. Elena Ferrazzi

Firmato Da: ELENA FERRAZZI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 21403aa