Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 298/2025

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Roberto Angelini**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 3: unità immobiliare in Milano, via Bordighera 18

Laboratorio	Facciata esterna del palazzo
	

Firmato Da: CLAUDIO STEFANATI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 1246e88

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Milano via Bordighera 18

Categoria: C/3 [Laboratori per arti e mestieri]

Dati Catastali: foglio **546**, particella **149**, subalterno **707**.

Stato occupativo

Durante il primo sopralluogo, effettuato in data 27/06/2025 alla presenza dell'Avv. Elena Ferrazzi, in qualità di Custode Giudiziario, del suo collaboratore, e
in qualità di Esecutato, non è stato possibile accedere all'interno dell'unità immobiliare pignorata. Nel secondo sopralluogo, effettuato in data 10/07/2025, alla presenza dei medesimi soggetti, è stato possibile accedere all'unità immobiliare pignorata, risultata occupata

Quest'ultimo occupa l'immobile in virtù di un contratto di locazione ad uso diverso da quello abitativo, stipulato con Esecutato nella procedura esecutiva in oggetto.

- Si allega la Comunicazione dell'Agenzia delle Entrate in data 12/05/2025 relativa alla registrazione del contratto di locazione - Allegato 7.

Contratti di locazione in essere

A seguito della richiesta presentata dallo scrivente all'Agenzia delle Entrate, quest'ultima, con riferimento all'immobile in oggetto ha fornito le informazioni relative al **CONTRATTO DI LOCAZIONE** N. 474 SERIE 3T, stipulato in data **09/02/2017**, registrato il 09/02/2017 e presentato il 09/02/2017 presso L'UFFICIO DI DPPV UT VOGHERA.
Canone annuale € 6.000; il contratto ha scadenza in data 28/02/2023.
I soggetti giuridici del contratto sono:
- **LOCATORE:**

- **CONDUTTORE:**

- Il contratto di locazione risulta stipulato in data antecedente alla trascrizione del pignoramento e pertanto è da ritenersi opponibile alla procedura esecutiva.
- Valore di locazione desunto da OMI dell'Agenzia delle Entrate con riferimento all'anno 2024 – 2° semestre, ricompreso nella zona "Periferica/ORTLES, SPADOLINI, BAZZI": 5,3 – 8,5 €/mq al mese; prezzo di locazione annuo: 57 mq x 8 €/mq x 12 mesi = arrotondato 5.500 €/anno.

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 77.000,00

da occupato: € 75.000,00

Firmato Da: CLAUDIO STEFANATI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 1246e88

LOTTO 003

(Laboratorio)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

Nel Comune di Milano (MI), in via Bordighera n. 18, è situata l'unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva immobiliare, identificata come laboratorio. Essa è collocata al piano seminterrato di un fabbricato che si affaccia direttamente su via Bordighera e che è dotato di una corte interna comune.
L'unità immobiliare pignorata è parte di un edificio composto da quattro piani fuori terra, edificato nel 1980, con struttura a pianta rettangolare.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà degli immobili di
elativamente alle seguenti unità immobiliari distinte al NCEU di Milano come segue:
- foglio 547, particella 52, subalterno 710, categoria A5 - ABITAZIONE DI TIPO ULTRAPOPOLARE, sita in via Ascanio Sforza n. 73, Milano
- foglio 547, particella 52, subalterno 711, categoria A5 - ABITAZIONE DI TIPO ULTRAPOPOLARE sita in via Ascanio Sforza n. 73, Milano
- foglio 546, particella 149, subalterno 707, categoria C3 - LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI sita in Bordighera n. 18, Milano

1.3. Identificato al catasto Fabbricati come segue:

Intestato a:

, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà.

Comune di Milano

dati identificativi: **foglio 546, particella 149, subalterno 707**

dati classamento: categoria **C/3**, classe 8, consistenza 51 mq, superficie catastale 57 mq – rendita catastale € 176,47.

Indirizzo: VIA BORDIGHERA n. 18, piano S1.

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

1.4. Coerenze

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.

1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota

Firmato Da: CLAUDIO STEFANATI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 1246e88

di trascrizione

No.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano

Fascia/zona: semiperiferica

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Negozi di varia tipologia merceologica, Supermercato Pam a circa 950 m, Filiale di primario Istituto Bancario nel raggio di circa 800 m, Ufficio Postale a circa 1600 m, Farmacia Benu a circa 1300 m, Ospedale San Paolo a circa 2000 m, Ospedale Policlinico di Milano a circa 3000 m, Università Bocconi a 1800 m circa.

Principali collegamenti pubblici: fermata tram 3 a 700 m circa, fermata Famagosta della linea 2 della metropolitana a circa 700 m, Stazione Ferroviaria Romolo a 650 m.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 1,0 Km raccordo con l'Autostrada A7.

2.2. 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 — come dettagliato nei capitoli 7.1 e 7.2 — il Comune di Milano, nonostante i ripetuti solleciti, non ha ancora fornito copia degli atti di fabbrica relativi alla costruzione).

- struttura: verosimilmente può essere considerata di calcestruzzo armato;
- facciate: rivestimento con intonaco tinteggiato;
- accesso condominiale principale: il portone presenta una struttura robusta in acciaio a doppia anta con inserita una porta per l'accesso pedonale;
- la scala interna condominiale che collega il piano seminterrato è costituita da rampe singole con gradini in pietra, caratterizzati da una finitura superficiale bocciardata.
- Il pianerottolo di accesso al laboratorio non è servito da ascensore;
- portineria: assente;
- condizioni generali dello stabile: lo stato di conservazione e manutenzione dell'edificio di cui fa parte l'immobile in oggetto risulta sufficiente.

2.3. 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.

- esposizione: unica;
- pareti: intonacate e tinteggiate;
- pavimento: in piastrelle ceramiche;
- pareti dove è ubicato il w.c.: rivestite con lastre di marmo;

Firmato Da: CLAUDIO STEFANATI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 1246e88

- infisso esterno: Serramento esterno con apertura a vasistas, dotato di vetro semplice e protetto esternamente da griglia in ferro;
- porta d'accesso: la porta di accesso all'unità è realizzata con telaio in legno e finitura superficiale in impiallacciatura dello stesso materiale. Non trattandosi di un serramento blindato, essa non garantisce particolari caratteristiche di sicurezza né protezione antieffrazione. All'esterno della suddetta porta è presente un cancello in barre di acciaio;
- porta interna del bagno: la porta interna del bagno è del tipo a soffietto, in materiale plastico leggero;
- imp. elettrico: l'impianto elettrico è posato esternamente, alloggiato in tubazioni esterne in PVC, con dispositivi di utilizzo anch'essi esterni;
- imp. idrico: sotto traccia;
- imp. termico: centralizzato, con radiatori;
- acqua calda sanitaria: prodotta da uno scaldabagno elettrico;
- 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;
- impianto di condizionamento: assente;
- **Misurazioni delle altezze interne**: a causa delle difficoltà riscontrate durante il sopralluogo — come meglio dettagliato nella presente relazione — 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: CLAUDIO STEFANATI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 1246e88

- 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.

- **Condizioni generali del laboratorio:** Il laboratorio alla data del sopralluogo si presentava in uno stato igienico-sanitario gravemente compromesso, tale da ostacolare il regolare svolgimento del sopralluogo tecnico. L'elevato grado di sporcizia, con rifiuti e immondizia di vario genere disseminati sulla pavimentazione, ha reso problematico l'accesso ai vani e ha ostacolato la possibilità di percorrere gli ambienti in sicurezza. La situazione di incuria e degrado ha impedito non solo un'esplorazione visiva completa dei locali, ma anche l'esecuzione delle misurazioni necessarie per la perizia. La presenza massiccia di oggetti e materiali di scarto sparsi ovunque ha reso impraticabile l'osservazione diretta delle condizioni dell'immobile. Si rileva pertanto che il sopralluogo è stato seriamente inficiato dalle condizioni igienico-sanitarie indecorose, tali da limitare fortemente le attività tecniche di rilievo all'interno del bene sottoposto a procedura esecutiva; lo scrivente si riserva la facoltà di effettuare un secondo sopralluogo qualora venga eseguita una pulizia approfondita tale da rendere ispezionabile l'immobile in condizioni di sicurezza e accessibilità. In tal caso, sarà possibile procedere con un'esplorazione più dettagliata e approfondita dei locali, integrare le misurazioni e redigere una descrizione tecnica maggiormente aderente allo stato reale del bene.
- **Limitazioni logistiche e ostacoli al sopralluogo congiunto:** si evidenzia ulteriormente il grave disagio riscontrato nell'accesso all'immobile, determinato dalle condizioni igienico-sanitarie e ambientali già descritte in precedenza. Tali circostanze hanno impedito di effettuare il sopralluogo in modo congiunto alla presenza simultanea della Custode Giudiziaria, del suo assistente, dell'Esecutato e dell'attuale occupante, come generalmente previsto per garantire trasparenza e completezza. L'accesso e la percorrenza dei locali interni sono risultati infatti fortemente limitati, tali da permettere il transito al massimo di una sola persona per volta, con notevoli difficoltà di movimento e permanenza. Questa condizione ha compromesso l'efficacia del sopralluogo, impedendo una verifica tecnica collegiale e sincrona tra le parti coinvolte.

2.4. Breve descrizione della zona

L'immobile oggetto di analisi è ubicato in Via Bordighera, al civico 18, nelle immediate vicinanze del quartiere dei Navigli, una delle aree più vivaci, storiche e culturalmente dinamiche della città di Milano. Il contesto urbano risulta discretamente servito da infrastrutture e servizi di prossimità, quali esercizi commerciali, ristorazione, trasporti pubblici e percorsi ciclopedonali. Il civico 18 dista circa 180 metri dal Naviglio Pavese, che, proseguendo verso nord, si congiunge con la celebre Darsena, punto nevralgico da cui ha origine il Naviglio Grande. Questa collocazione conferisce all'area una discreta attrattività, sia per la qualità ambientale legata alla presenza del Naviglio Pavese, sia per la vicinanza al centro cittadino e alle zone di maggiore interesse turistico e sociale.

Firmato Da: CLAUDIO STEFANATI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 1246e88

Il tessuto edilizio lungo Via Bordighera è composto prevalentemente da fabbricati risalenti agli anni 1950 e 1960, destinati a uso residenziale non intensivo. Tali edifici si caratterizzano per altezze contenute, generalmente comprese tra quattro e sei piani fuori terra, e per una disposizione in linea, con volumetrie regolari e non impattanti sul paesaggio urbano. L'insieme contribuisce a definire un contesto abitativo tranquillo e ben integrato nel tessuto cittadino.

2.5. Certificazioni energetiche:

Dalla visura effettuata presso il Catasto Energetico non risulta alcuna certificazione energetica relativa al laboratorio in oggetto.
- Si precisa che l'Esecutato, , ha consegnato allo scrivente copia del "Certificato Energetico" redatto dall'Ing. in data 1 febbraio 2012, nel quale è attestata la classe energetica G dell'immobile, con un fabbisogno energetico per la climatizzazione invernale pari a 85 kWh/m²a. Tale documento è allegato alla presente relazione come Allegato 12.

Si evidenzia, tuttavia, che il suddetto certificato **risulta scaduto**, in quanto ha validità decennale come indicato nel documento stesso, con data di scadenza: febbraio 2022. Di conseguenza, ai fini di una valutazione energetica aggiornata, sarà necessario predisporre un nuovo Attestato di Prestazione Energetica conforme alla normativa vigente.
Sia allega il Certificato Energetico del 2012 – Allegato 12.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Assenti.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Assente; l'Amministratore di Condominio ha dichiarato che non è stata predisposta la CIS.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Durante il primo sopralluogo, effettuato in data 27/06/2025 alla presenza dell'Avv. Elena Ferrazzi, in qualità di Custode Giudiziario, del suo collaboratore, e qualità di Esecutato, non è stato possibile accedere all'interno dell'unità immobiliare pignorata. Nel secondo sopralluogo, effettuato in data 10/07/2025, alla presenza dei medesimi soggetti, è stato possibile accedere all'unità immobiliare pignorata, risultata occupata

Quest'ultimo occupa l'immobile in virtù di un contratto di locazione ad uso diverso da quello abitativo, stipulato con

- Si allega la Comunicazione dell'Agenzia delle Entrate in data 12/05/2025 relativa alla registrazione del contratto di locazione - Allegato 7.

3.2. Esistenza contratti di locazione

A seguito della richiesta presentata dallo scrivente all'Agenzia delle Entrate, quest'ultima, con riferimento all'immobile in oggetto ha fornito le informazioni relative al **CONTRATTO DI LOCAZIONE** N. 474 SERIE 3T, stipulato in data **09/02/2017**, registrato il 09/02/2017 e presentato il 09/02/2017 presso L'UFFICIO DI DPPV UT VOGHERA.
Canone annuale € 6.000; il contratto ha scadenza in data 28/02/2023.
I soggetti giuridici del contratto sono:
- **LOCATORE:**

Firmato Da: CLAUDIO STEFANATI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 1246e68

- CONDUTTORE

- Il contratto di locazione risulta stipulato in data antecedente alla trascrizione del pignoramento e pertanto è da ritenersi opponibile alla procedura esecutiva.
- Valore di locazione desunto da OMI dell'Agenzia delle Entrate con riferimento all'anno 2024 – 2° semestre, ricompreso nella zona "Periferica/ORTLES, SPADOLINI, BAZZI": 5,3 – 8,5 €/mq al mese; prezzo di locazione annuo: 57 mq x 8 €/mq x 12 mesi = arrotondato 5.500 €/anno.

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà.

Origine catastale dell'immobile: 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. n data **12 maggio 1993**, documento fornito in qualità di Esecutato, e allegato alla presente perizia come **Allegato 11**. La superficie dei suddetti spazi comuni è stata stimata dall'arch. 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, e non essendo a conoscenza 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.** datta in data 12/05/1993. In particolare, si allegano alla presente relazione i documenti identificati come **Allegato 5 e Allegato 6**, contenenti le **planimetrie e visure storiche catastali** dei subalterni soppressi **701 e 704**.

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, **non può assumersi alcuna responsabilità in merito**. Di conseguenza, si ritiene necessario **fare esclusivo riferimento alla Relazione dell'arch. 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. 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.

Firmato Da: CLAUDIO STEFANATI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 1246e88

Pertanto, ogni valutazione concernente **la continuità della titolarità, la legittimità del trasferimento e la conformità dell'attuale assetto dell'immobile** dovrà essere demandata al **professionista competente**, e in particolare al **Notaio rogante**, nell'ambito delle verifiche connesse alla redazione dell'atto pubblico. **Lo scrivente declina ogni responsabilità in ordine a tali aspetti, non potendo assumerla nell'ambito della presente perizia estimativa.**

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. A tutt'oggi, tuttavia, non è stata fornita alcuna informazione al riguardo.

- Il **subalterno 701** è pervenuto a in forza di atto di SENTENZA PER DIVISIONE del 07/07/2004, repertorio 9372/2004 TRIBUNALE MILANO, **trascritta il 21/09/2005** ai nn. **71272/41407**, **da comproprietà con**

In forza della suddetta SENTENZA PER DIVISIONE è attribuito la piena proprietà degli immobili ubicati in Milano, in via Ascanio Sforza 73, e distinti al NCEU di Milano al foglio 547, particella 52, subalterni 710 e 711, e dell'immobile ubicato in Milano, in via Bordighera 18, e distinto al NCEU di Milano al foglio 546, particella 149, subalterno 701.

- Il **subalterno 704**:

- **la quota di ½** è pervenuta a in forza di **atto di DONAZIONE ACCETTATA**, ATTO NOTARILE PUBBLICO stipulato in data 29/03/2004 a rogito del Notaio CATALANO GIANLUCA di MEDE (PV), con numero di repertorio 44825, trascritto in data 22/04/2004, Registro generale n. 29058, Registro particolare n. 16307, da potere di

(si allega ispezione ipotecaria – Allegato 14)

- **la restante quota di ½** è pervenuta a in forza di CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE del padre defunto il 29/12/2003, ATTO AMMINISTRATIVO del 01/06/2004 numero di repertorio 1053/2004, trascritto in data 22/08/2006 ai nn. 70464/41686

(si allega trascrizione CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE – Allegato 19)

- **ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA'** in forza di ATTO NOTARILE PUBBLICO a rogito del Notaio Catalano Gianluca, stipulato in data 03/03/2004, Numero di repertorio 44469, trascritto in data 13/04/2004 ai nn. 26474/14854.

Si allega trascrizione ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA' – Allegato 20

4.2. Precedenti proprietari

Al ventennio

- Le **aree** contraddistinte dalle sigle "**AM3-AN3**", come evidenziato nella planimetria allegata alla relazione dell'Arch. successivamente inglobate nel laboratorio identificato con il subalterno 701, sono pervenute a e in regime di comunione legale dei beni, da potere di in forza di atto di compravendita in autentica del Notaio Dott. LOVISETTI Paolo, stipulato in data **08/10/1991 (ante ventennio)**, repertorio **176337/13076**, **trascritto** a Milano 1 in data **18/10/1991** ai nn. **36874/24755, e derivano dal frazionamento della cantina**, oggetto del suddetto atto, distinta al NCEU di Milano al foglio 546, particella 149, subalterno 14/A.

Si allega la trascrizione – Allegato 17

- La **cantina** contraddistinta dalla sigla "**J3**", come evidenziato nella planimetria allegata alla relazione dell'Arch. successivamente inglobata nel laboratorio identificato con il subalterno 701, risulta di pertinenza dell'appartamento distinto al foglio 546, mappale 149, subalterno 13. Tale appartamento è pervenuto ai signori in regime di comunione legale dei beni, in virtù di atto di compravendita in autentica del Notaio Dott. Paolo Lovisetti stipulato in data 11/05/1990 (stipulato oltre vent'anni fa), repertorio n. 152234/10763, trascritto presso l'Ufficio dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data

Firmato Da: CLAUDIO STEFANATI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 1246e88

21/05/1990 ai nn. 20335/14716, da potere di
Si allega la trascrizione – Allegato 16

- Le **aree** contraddistinte dalle sigle "**O3-P3-Q3**", come evidenziato nella planimetria allegata alla relazione dell'Arch. e successivamente inglobate nel laboratorio identificato con il subalterno 701, di pertinenza dell'immobile distinto al foglio 546, mappale 149, sub 23, che è pervenuto a e in forza di atto di compravendita in autentica del Notaio Dott. GILARDELLI di Milano, stipulato in data **31/10/1990 (ante ventennio)**, repertorio **20633**, trascritto presso l'Ufficio dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 28/11/1990 ai nn. 44448/30832 da potere di
Si allega la trascrizione – Allegato 25

- Le **aree** di cantina contraddistinte dalle sigle "**L3-M3-N3**", come evidenziato nella planimetria allegata alla relazione dell'Arch. distinte al f. 546, m. 149, sub 502, successivamente inglobate nel laboratorio identificato con il subalterno 701, sono pervenute a e in virtù di atto di **permuta** in autentica del il Notaio Dott. Gilardelli di Milano stipulato in data 22/05/1991 (atto stipulato oltre vent'anni fa), repertorio n. 22010, trascritto presso l'Ufficio dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 14/06/1991 ai nn. 22733/15573, da potere di
Si allega la trascrizione – Allegato 26
Con il suddetto atto, i signori hanno ceduto in **permuta** a cantina originariamente contraddistinta con la sigla "X3", di pertinenza dell'unità immobiliare identificata con il subalterno 21, mappale 149 del foglio 546.
L'immobile distinto con il subalterno 21, comprensivo della cantina di pertinenza "**X3**", era stato precedentemente acquistato dai signori
mediante atto di compravendita in autentica stipulato davanti al Notaio Dott. Rescnigna in data 19/12/1985, repertorio n. 265876, trascritto a Milano 1 il 17/01/1986 ai nn. 5679/4786
Si allega la trascrizione – Allegato 18

- La **cantina** contraddistinta dalla sigla "**K3**", come indicato nella planimetria allegata alla relazione dell'Arch. originariamente di pertinenza dell'immobile identificato al foglio 546, mappale 149, subalterno 12, è stata successivamente trasformata nel laboratorio identificato con il subalterno 704. L'immobile (sub 12) è pervenuto ai signori , in regime di comunione legale dei beni, in forza di atto di compravendita in autentica stipulato dinanzi al Notaio Dott. Paolo Lovisetti di Milano, in data 22/12/1989 (oltre vent'anni fa), repertorio n. 145786/10062, trascritto presso l'Ufficio dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 11/01/1990 ai nn. 1890/1542, da potere di

Si allega la trascrizione – Allegato 15

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott. Dottor Vincenzo Calderini iscritto nel Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE), avente sede in Maddaloni (CE) alla via San Francesco D'Assisi n° 6, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante consultazione telematica della banca dati SISTER (Agenzia delle Entrate) effettate nelle date 14/05/2025, 21/04/2025, 22/07/2025 e 24/072025 si evince:

Si allegano le ispezioni ipotecarie – Allegato 13.

5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna.

- **Misure Penali**

Nessuna.

Firmato Da: CLAUDIO STEFANATI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 12456e88

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

Nessuna.

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

-

Eventuali note: -

5.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria –

Ipoteca giudiziale iscritta il **08/06/2009** ai nn. **28829/5936**, derivante da DECRETO INGIUNTIVO del 05/05/2009, numero di repertorio 435, del TRIBUNALE DI VIGEVANO, sede VIGEVANO (PV), codice fiscale 80015890181,

a favore di:

contro:

-

-

Importo ipoteca **€ 125.000,00** di cui **€ 85.540,17** di capitale,

Grava sugli immobili oggetto della Procedura e distinti al NCEU di Milano come segue:

- Foglio 547 Particella 52 Sub. 711 e Sub. 710, per la quota di 1/2

- Foglio 546 Particella 149 Sub. 704 e Foglio 546 Particella 149 Sub. 701, per la quota di 1/1, precisando che l'unità immobiliare pignorata, distinta al Foglio 546 Particella 149 Sub. 707 deriva dai subalterni 701 e 704.

Si precisa che la suddetta ipoteca giudiziale grava anche su ulteriori immobili, non coinvolti nella procedura in oggetto, e precisamente su quelli censiti al N.C.E.U. del Comune di Milano come segue:

- Foglio 616 Particella 139 Sub. 52

- Foglio 474 Particella 257 Sub. 74

- Foglio 546 Particella 149 Sub. 703

- Foglio 546 Particella 149 Sub. 705

- Foglio 579 Particella 179 Sub. 14

- Foglio 547 Particella 52 Sub. 56

- Foglio 595 Particella 21 Sub. 59.

Integrazione alla perizia:
in merito alla ipoteca giudiziale iscritta in data 08/06/2009 ai nn. 28832/5938, **si segnala che la stessa era già stata trasmessa formalmente con il deposito della prima perizia originaria**, in data 30/09/2025, ed era visibile a pagina 48 dell'**ALLEGATO N. 8 – ISPEZIONI IPOTECARIE** relativo al

Firmato Da: CLAUDIO STEFANATI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 1246e88

Lotto 1, dell'**ALLEGATO N. 9 – ISPEZIONI IPOTECARIE** relativo al Lotto 2 e dell'**ALLEGATO N. 13 – ISPEZIONI IPOTECARIE** relativo al Lotto 3.

Si allega alla presente perizia di integrazione l'**ALLEGATO N. 2**, contenente l'iscrizione dell'ipoteca giudiziale avvenuta in data 08/06/2009 ai nn. 28832/5938, unitamente all'ispezione ipotecaria aggiornata al 16/10/2025 sul nominativo dell'Esecutato.

Di seguito si riportano i contenuti della suddetta ipoteca.

Ipoteca giudiziale iscritta il **08/06/2009** ai nn. **28832/5938**, derivante da DECRETO INGIUNTIVO del 05/05/2009, numero di repertorio 442, del TRIBUNALE DI VIGEVANO, sede VIGEVANO (PV), codice fiscale 80015890181,

a favore di:

contro:

-

Importo ipoteca **€ 140.000,00** di cui **€ 98.948,03** di capitale,

La suddetta Ipoteca giudiziale grava sugli immobili oggetto della Procedura e distinti al NCEU di Milano come segue:

- Foglio 547 Particella 52 Sub. 711 e Sub. 710, per la quota di 1/2

- Foglio 546 Particella 149 Sub. 704 e Foglio 546 Particella 149 Sub. 701, per la quota di 1/1, precisando che l'unità immobiliare pignorata, distinta al Foglio 546 Particella 149 Sub. 707 deriva dai subalterni 701 e 704.

Si precisa che la suddetta ipoteca giudiziale grava anche su ulteriori immobili, non coinvolti nella procedura in oggetto, e precisamente su quelli censiti al N.C.E.U. del Comune di Milano come segue:

a carico di

- Foglio 474 Particella 257 Sub. 74

- Foglio 546 Particella 149 Sub. 703

- Foglio 546 Particella 149 Sub. 705

- Foglio 579 Particella 179 Sub. 14

a carico di

- Foglio 616 Particella 139 Sub. 52

Ipoteca legale -

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 07/03/2025, numero di repertorio 4953, **trascritto il 25/03/2025 ai nn. 19811/35042**, **contro**

er la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, in **favore** di quota di 1/1 di piena proprietà.

Il suddetto Pignoramento grava sui beni immobili in Milano, distinti al NCEU di Milano come segue:

- al foglio 547, particella 52, subalterno 710, categoria A5 - ABITAZIONE DI TIPO ULTRAPOPOLARE, sita in via Ascanio Sforza n. 73, Milano

Firmato Da: CLAUDIO STEFANATI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 1246e88

- al foglio 547, particella 52, subalterno 711, categoria A5 - ABITAZIONE DI TIPO ULTRAPOPOLARE sita in via Ascanio Sforza n. 73, Milano
- al foglio 546, particella 149, subalterno 707, categoria C3 - LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI sita in Bordighera n. 18, Milano

- **Altre trascrizioni**

  NO

5.3. Eventuali note/osservazioni

.....

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo

che ha fornito le informazione che seguono.

Millesimi di proprietà: 30,000

Millesimi di riscaldamento: 15,598

Si allegano le Comunicazioni dell'Amministratore circa le Spese Condominiali Insolute – Allegato 9

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 1° luglio al 30 giugno.

Spese ordinarie annue di gestione della unità immobiliare pignorata: Euro 2.400,00/2.700,00 (dipende da consumo riscaldamento Condominio) (al sig. viene calcolata quota su importo totale di consumo condominiale per millesimi, a seguito della mancata installazione contabilizzatori di calore);

Spese condominiali insolute nell'ultimo biennio, ovvero nell'anno in corso e nell'anno solare precedente, ammontano a **€ 3.372,85** (Gestione 2024/2025 ad oggi non approvata - manca importo spesa di riscaldamento);

Totale ad oggi delle spese condominiali scadute ed **insolute** della unità immobiliare pignorata ammontano a: **Euro 3.131,06** (non compresi € 2.050,57 importo contestato a precedente amm.ne);

Le eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, con riferimento alla unità immobiliare pignorata ammontano a Euro 0,00 (zero)

Certificazione idoneità statica (CIS): NO;

Eventuali problematiche di tipo strutturale e della eventuale presenza di amianto: NO.

Eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato o alle parti comuni dell'edificio: NO.

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.

Integrazione alla perizia:

In data 19/10/2025 è pervenuta allo scrivente, via mail, una comunicazione a firma sottoscritta per assenso anche con la quale è stata trasmessa la situazione contabile relativa all'unità immobiliare facente parte dell'edificio sito in via Bordighera 18, identificata con il subalterno 707, che si riporta di seguito integralmente.

Firmato Da: CLAUDIO STEFANATI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 1246e88

- 1 - Gestione Ordinaria 2023/2024 - approvata in sede assembleare del 28.03.2025, CONSUNTIVO di gestione 2023/2024 : €. 2.304,16, Pagamenti eseguiti : €. 1.558,00 al 30.08.2024, Saldo di gestione : €. 746,16 (oggetto di contestazione in quanto riguardanti le spese di riscaldamento non utilizzato dal conduttore ed inserite quali spese personali nella colonna a riparto a consuntivo).
2. Gestione Ordinaria 2024/2025 - approvata in sede assembleare del 28.03.2025, PREVENTIVO di gestione 2024/2025: €. 1.279,79, Pagamenti eseguiti : €. 900,00 al 19.10.2025, Saldo di gestione : €. 379,79.
Ricordo come la gestione ordinaria 2024 - 2025 a preventivo, non sia ancora stata chiusa e come non sia ancora stato presentato il Consuntivo di Gestione e relativo piano di riparto, in quanto la assemblea condominiale si terrà presumibilmente i primi mesi dell'anno nuovo.
Pertanto ad oggi le spese condominiali relativamente alle gestioni di cui ai punti 1 e 2, risultano con un saldo di ***€. 1.125,95 quale presunto credito vantato dal condominio****, fermo restando:*
- Gestione 2023-2024 : La giustificazione del consumo di riscaldamento, di cui si è in attesa dei giusti conteggi da parte della amministrazione di condominio;
- Gestione 2024-2025 : si è in attesa della chiusura di gestione a consuntivo ordinario e riparto.
Il tutto come diversamente da lei indicato per le spese condominiali, inserite a detrazione dal valore estimativo dell'immobile, nella sua perizia di cui al Lotto 3 - via Bordighera n. 18.
Le ricordo come, a riguardo delle spese condominiali, le stesse non vengono mai poste a detrazione sul valore del bene in quanto la normativa UNI 11612, relativamente alle valutazioni immobiliari, non indica a detrazione del valore del bene, le spese di condominio in quanto le stesse, secondo Giurisprudenza continua, che indica: chi acquista un immobile all'asta, sito all'interno di un condominio, subentra in solido con il precedente proprietario (espropriato) nel pagamento delle spese condominiali dell'anno in corso e di quello precedente. Così il condominio, tramite il suo amministratore, sarà legittimato a richiedere allo acquirente il pagamento elle spese condominiali (Trib. Bologna - sentenza 6.05.2000).
A fronte di quanto sopra risulta evidente come le gestioni dell'anno in corso e quello precedente, risultano ampiamente coperte e di un valore nettamente inferiore di quanto da Ella indicato nella sua perizia.
Allegati: Raccomandata 30.08.2024 ad amministrazione di condominio e relativi bonifici di pagamento; Raccomandata 19.10.2025 ad amministrazione di condominio e relativi bonifici di pagamento.

Si allega la suddetta comunicazione – Allegato 6

In merito lo scrivente osserva che, **in ottemperanza alle indicazioni della Sezione, il Perito, nella valutazione dell'immobile, deve tener conto del rimborso forfettario delle spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio.** (Per i dettagli si rimanda al Capitolo 9.3 della presente relazione).

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

.....

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

NO.

Si segnala che le rampe di scala che conducono al piano seminterrato, dove è ubicato l'immobile, sono prive di servoscala e che il piano seminterrato non è servito da ascensore. Inoltre, la fruibilità del bagno risulta non conforme ai requisiti di accessibilità per persone diversamente abili, in particolare per coloro che necessitano dell'utilizzo di una sedia a rotelle.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare pignorata risale verosimilmente agli anni 40 (in merito si precisa che, come dettagliato nei cap. 7.1 e 7.2, ad oggi, nonostante i solleciti, il Comune di Milano non ha ancora fornito copia degli atti di fabbrica).

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 Rinno-

Firmato Da: CLAUDIO STEFANATI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 1246e88

vamento Urbano.

Per quanto riguarda la regolarità edilizia, si rimanda alle note contenute nel successivo paragrafo 7.2.

7.1. 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.
  Successivamente, lo scrivente ha formalmente reiterato la richiesta di acquisizione degli atti di fabbrica relativi alla costruzione dell'intero edificio sito in via Bordighera n. 18 (corpo esterno), di cui il laboratorio al piano seminterrato costituisce parte integrante. Ad oggi, nonostante i ripetuti solleciti, il Comune di Milano non ha provveduto a fornire alcuna documentazione in merito.
  Si allega la pratica edilizia relativa alla CONCESSIONE EDILIZIA N. 234735/1980 trasmessa dal Comune di Milano – Allegato 21.

- **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. Si precisa, peraltro, che nella medesima istanza sono stati formalmente indicati sia la particella catastale su cui insiste il fabbricato di riferimento, sia gli identificativi catastali relativi all'unità immobiliare oggetto di pignoramento.
  Si allega la pratica edilizia trasmessa dal Comune di Milano – Allegato 23.

- **PRATICA MODIFICHE N. 755738/2004:** la pratica edilizia non riguarda l'unità in oggetto.
  Si allega la pratica edilizia trasmessa dal Comune di Milano – Allegato 22.

Criticità procedurale riscontrata presso il Comune di Milano – Accesso agli atti edilizi
Si segnala una rilevante criticità procedurale riscontrata presso il Comune di Milano: nel corso del 2025, l'Amministrazione ha affidato la digitalizzazione e la gestione delle pratiche edilizie — relative alla legittimazione urbanistica degli immobili — a una società esterna.
Tale esternalizzazione **ha comportato un significativo rallentamento nei tempi di risposta**, che risultano ampiamente superiori al termine ordinario di 30 giorni previsto per l'evasione delle istanze di accesso agli atti, anche nei casi in cui la richiesta provenga da un Consulente Tecnico d'Ufficio nominato dal Tribunale di Milano.
Con riferimento al fabbricato di cui è parte il laboratorio in oggetto, lo scrivente ha formalmente richiesto la documentazione edilizia relativa all'immobile sito in via Bordighera n. 18. A seguito della trasmissione da parte del Comune, si è constatato che le pratiche ricevute non contemplano il piano seminterrato, ove è ubicata l'unità immobiliare oggetto di pignoramento. Pertanto, è stata inoltrata una **nuova istanza formale volta all'acquisizione degli atti di fabbrica dell'intero edificio**.
Ad oggi, nonostante i ripetuti solleciti, non è pervenuta alcuna documentazione relativa agli atti di fabbrica della costruzione del fabbricato di cui è parte il laboratorio in oggetto, né risultano disponibili elaborati grafici riferiti al piano seminterrato.
Si precisa che, a seguito dei solleciti inoltrati, è stata trasmessa una pratica edilizia (atti di fabbrica) che, tuttavia, riguarda un diverso fabbricato sito in via Bordighera, precisamente ai civici 1-3-5 (limitrofi a via Rimini 5), e non al civico 18, oggetto della presente perizia. In merito, lo scrivente ha segnalato l'incongruenza al Comune di Milano. La società incaricata del recupero documentale, con comunicazione del 08/10/2025, ha risposto quanto segue: "*A seguito della sua segnalazione, procediamo immediatamente con una verifica e una nuova ricerca delle pratiche relative all'immobile di suo interesse*". Ad oggi, tuttavia, non è ancora pervenuta alcuna documentazione pertinente. In merito, lo scrivente ha provveduto a richiedere all'Amministratore del Condominio l'eventuale documentazione edilizia; tuttavia, gli atti di fabbrica trasmessi in data 21/10/2025 non

Firmato Da: CLAUDIO STEFANATI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 1246e88

risultano riferibili all'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto. L'Amministratore ha inoltre comunicato di non essere in possesso del certificato di agibilità.

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.
Come già dettagliatamente illustrato al capitolo 4.1 della presente relazione, 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.
Si precisa infine che lo scrivente si riserva di integrare la presente perizia qualora il Comune di Milano, a seguito delle istanze formalmente presentate, dovesse trasmettere ulteriori pratiche edilizie o gli atti di fabbrica del fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto.

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.
Si allega la Comunicazione trasmessa dall'ufficio Agibilità del Comune di Milano - Allegato 24.
La **mancanza del certificato di agibilità** dell'edificio in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva, rappresenta una criticità ai fini dell'aggiudicazione del bene all'asta. L'assenza di tale certificazione può infatti generare incertezza per l'aggiudicatario ed anche per i partecipanti all'asta, incidendo sfavorevolmente sulla commerciabilità dell'immobile.
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. Tali aspetti, pur non precludendo la vendita giudiziaria, **possono incidere sulla appetibilità commerciale del bene**, e pertanto si ritiene opportuno segnalarli.
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.

7.2. 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. Anche il proprietario, [redacted] in qualità di Esecutato, interpellato in merito, non ha fornito alcuna pratica edilizia relativa al laboratorio in oggetto.
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, come già dettagliatamente esposto. 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.

Firmato Da: CLAUDIO STEFANATI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 1246e88

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

Si segnala che, in considerazione della problematica sopra esposta, risulta fondamentale informare preventivamente gli eventuali partecipanti all'asta giudiziaria, nonché l'eventuale aggiudicatario, qualora l'immobile venisse posto in vendita forzata, al fine di garantire piena consapevolezza delle criticità urbanistico-edilizie riscontrate.

7.3. Conformità catastale: NO

Misurazioni delle altezze interne: a causa delle difficoltà riscontrate durante il sopralluogo — come meglio dettagliato nella presente relazione — 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;

- **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**.

Firmato Da: CLAUDIO STEFANATI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 1245e88

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. in data **12 maggio 1993**, documento fornito in qualità di Esecutato, e allegato alla presente perizia come **Allegato 11**. La superficie dei suddetti spazi comuni è stata stimata dall'arch. 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.** redatta in data 12/05/1993. In particolare, si allegano alla presente relazione i documenti identificati come **Allegato 5 e Allegato 6**, contenenti le **planimetrie e visure storiche catastali** dei subalterni soppressi **701 e 704**.

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, **non può assumersi alcuna responsabilità in merito**. Di conseguenza, si ritiene necessario **fare esclusivo riferimento alla Relazione dell'arch.**
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.**
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.

Pertanto, ogni valutazione concernente **la continuità della titolarità, la legittimità del trasferimento e la conformità dell'attuale assetto dell'immobile** dovrà essere demandata al **professionista competente**, e in particolare al **Notaio rogante**, nell'ambito delle verifiche connesse alla redazione dell'atto pubblico. **Lo scrivente declina ogni responsabilità in ordine a tali aspetti, non potendo assumerla nell'ambito della presente perizia estimativa.**

Firmato Da: CLAUDIO STEFANATI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 1246e88

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.

Aggiornamento perizia

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.

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

Si segnala che, come già dettagliatamente esposto al Capitolo 2.3, alla data del sopralluogo effettuato il giorno 10/07/2025, Il laboratorio alla data del sopralluogo si presentava in uno stato igienico-sanitario gravemente compromesso, tale da ostacolare il regolare svolgimento del sopralluogo tecnico. L'elevato grado di sporcizia, con rifiuti e materiali di scarto di varia natura disseminati sulla pavimentazione, ha reso pericoloso l'accesso ai vani e ha ostacolato la possibilità di percorrere gli ambienti in condizioni di sicurezza. La situazione di incuria e degrado ha impedito non solo un'esplorazione visiva completa dei locali, ma anche l'esecuzione delle misurazioni necessarie per la perizia. La presenza diffusa e disordinata di oggetti e materiali ha reso impraticabile l'osservazione diretta delle condizioni dell'immobile.

- Si rileva pertanto che il sopralluogo è stato seriamente inficiato dalle condizioni igienico-sanitarie indecorose, tali da compromettere l'attività tecnica di rilievo all'interno del bene sottoposto a procedura esecutiva.
- Lo scrivente si riserva la facoltà di effettuare un secondo sopralluogo, qualora venga eseguita una pulizia approfondita tale da rendere l'immobile ispezionabile in condizioni di sicurezza e agibilità. In tal caso, sarà possibile procedere con un'esplorazione più dettagliata dei locali, effettuare le misurazioni necessarie e redigere una descrizione tecnica più completa e aderente allo stato reale del bene.

- Le suddette circostanze hanno inoltre impedito lo svolgimento del sopralluogo in modalità congiunta, con la presenza simultanea della Custode Giudiziaria, del suo assistente, dell'Esecutato e dell'attuale occupante, come generalmente previsto per garantire trasparenza e completezza. L'accesso e la percorrenza dei locali interni risultavano infatti fortemente limitati, consentendo il transito di una sola persona per volta, con notevoli difficoltà di movimento e permanenza. Questa condizione ha compromesso l'efficacia del sopralluogo, impedendo una verifica tecnica collegiale e sincrona tra le parti coinvolte.

Il calcolo della superficie commerciale è stato pertanto effettuato con criteri di prudenza tecnica, interpolando le misure rilevate in loco con i dati desumibili dalla planimetria catastale, in coerenza con la prassi estimativa vigente e in conformità alle norme UNI 10750:2005 e D.P.R. 138/1998.

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
laboratorio	mq.	59,0	100%	59,0
		59,0		**59,0**
		mq. lordi		**mq. commerciali**

Firmato Da: CLAUDIO STEFANATI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 1246e88

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2. Fonti d'informazione

Integrazione alla perizia con riferimento **all'aggiornamento dei valori immobiliari OMI relativi al primo semestre 2025**, pubblicati nella Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate. Si precisa che tale aggiornamento **è stato reso disponibile in data 15 ottobre 2025**, successivamente alla redazione della perizia originaria, avvenuta il 16 settembre 2025, e al suo deposito, effettuato il 30 settembre 2025.

Di seguito si riportano i dati aggiornati, come risultanti dall'ultima pubblicazione della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

Aggiornamento dei Valori OMI al 1° semestre – Anno 2025

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Risultato interrogazione: **Anno 2025 - 1° semestre**

Comune: Milano

Fascia/Zona: Periferica/BARONA/FAMAGOSTA/FAENZA

Codice di zona: D21

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

Stato conservativo: Normale

Tipologia: Laboratori.

Valore mercato prezzo min. 700 / prezzo max. 1.200 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 5,0 / prezzo max. 8,5 (Euro/mq x mese)

- Borsino immobiliare

Laboratori

Valore Euro/mq: Valore minimo: 490 € /mq ; Valore Medio: 658 €/mq ; Valore massimo: € 825.

-Agenzie immobiliari di zona.

Firmato Da: CLAUDIO STEFANATI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 1246e88

9.3. Valutazione LOTTO 003

Integrazione alla perizia

Con riferimento all'**aggiornamento dei valori immobiliari OMI relativi al primo semestre 2025**, pubblicati nella Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, si precisa che **tale aggiornamento è stato reso disponibile in data 15 ottobre 2025**, successivamente alla redazione della perizia originaria, avvenuta il 16 settembre 2025, e al suo deposito, effettuato il 30 settembre 2025.

Con riferimento ai valori immobiliari OMI, si rileva — come ufficialmente desumibile dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate — che la zona in cui è ubicato l'immobile corrisponde al codice D21. Da tale zona si ricavano i valori di mercato aggiornati, relativi alla tipologia e allo stato conservativo dell'unità immobiliare oggetto di stima.

Si precisa che non trova riscontro l'indicazione del Codice C18, come sostenuto nelle contestazioni formulate dal Legale del Debitore e dal Debitore stesso; tali osservazioni, vengono respinte integralmente, in quanto non conformi ai dati ufficiali desumibili dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

In allegato si trasmette la documentazione relativa alle quotazioni OMI riferite al primo semestre 2025 (Allegato 2 della presente perizia integrativa).

In merito al valore di stima, si evidenzia che **l'aggiornamento** dei valori immobiliari OMI relativi al primo semestre 2025 **non ha evidenziato variazioni sostanziali per la tipologia di bene oggetto di valutazione**. Pertanto, **lo scrivente conferma il valore di stima già formulato nella prima perizia, ritenendolo tuttora congruo e coerente con i parametri ufficiali attualmente vigenti**.

Con riferimento agli adeguamenti e correzioni della stima.

In opposizione alle contestazioni formulate dal Legale del Debitore e dal Debitore stesso si precisa quanto segue.

- In conformità a quanto richiesto dalla Sezione, è stato applicato un adeguamento della stima pari al 5%, al fine di compensare l'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti e l'eventuale presenza di oneri gravanti sull'immobile non espressamente considerati in sede di valutazione.

- Inoltre, sempre **in ottemperanza alle indicazioni della Sezione**, si precisa che **il Perito**, nella valutazione dell'immobile, **deve tener conto del rimborso forfettario delle spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio**. Tale importo è ricavabile dalla comunicazione o dichiarazione dell'Amministratore del Condominio, a cui il Perito formula apposita richiesta in conformità a quanto disposto dal Giudice, oppure dalla eventuale documentazione fornita attestante l'avvenuto pagamento delle suddette spese.

In merito alle spese condominiali relative all'unità in oggetto si osserva che in data 19/10/2025 è pervenuta allo scrivente, via mail, una comunicazione a firma sottoscritta per assenso anche con la quale è stata trasmessa la situazione contabile relativa all'unità immobiliare facente parte dell'edificio sito in via Bordighera 18, identificata con il subalterno 707, per i cui dettagli si rimanda al Cap. 6.1.

Secondo quanto riportato nella suddetta comunicazione, integralmente trascritta al Capitolo 6.1, al quale si rimanda per i dettagli, e allegata alla presente relazione (Allegato 6), "ad oggi **le spese condominiali**, relativamente alle gestioni 2023/2024 e 2024/2025, **risultano con un saldo di € 1.125,95, quale presunto credito vantato dal condominio**.

Nella suddetta comunicazione, il debitore precisa quanto segue:

"Le ricordo come, a riguardo delle spese condominiali, le stesse non vengono mai poste a detrazione sul valore del bene in quanto la normativa UNI 11612, relativamente alle valutazioni immobiliari, non indica a detrazione del valore del bene, le spese di condominio in quanto le

Firmato Da: CLAUDIO STEFANATI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 1246e88

stesse, secondo Giurisprudenza continua, che indica: chi acquista un immobile all'asta, sito all'interno di un condominio, subentra in solido con il precedente proprietario (espropriato) nel pagamento delle spese condominiali dell'anno in corso e di quello precedente. Così il condominio, tramite il suo amministratore, sarà legittimato a richiedere allo acquirente il pagamento delle spese condominiali (Trib. Bologna - sentenza 6.05.2000)".

Si evidenzia che **la comunicazione trasmessa dal Debitore è in contrasto con quanto dichiarato dall'Amministratore del Condominio**, il quale — nella propria dichiarazione già allegata alla prima perizia — ha indicato **un ammontare di spese condominiali insolute pari a € 3.372,80, riferite all'ultimo biennio.**

Lo scrivente, in conformità alle disposizioni impartite dalla Sezione del Tribunale di Milano, ha provveduto a detrarre tale importo dal valore di stima dell'immobile, come previsto dalle prassi peritali adottate in ambito esecutivo.

Si prende atto che il **debitore contesta tale detrazione**, richiamando la norma UNI 11612 e una giurisprudenza di merito (Trib. Bologna, sentenza 6.05.2000), secondo cui l'aggiudicatario subentra in solido nel pagamento delle spese condominiali dell'anno in corso e di quello precedente.

Tuttavia, **lo scrivente ribadisce di aver operato esclusivamente secondo le indicazioni ricevute dalla Sezione, senza assumere alcuna responsabilità interpretativa in merito alla disciplina applicabile.**

Pertanto, ogni ulteriore valutazione o decisione in merito alla detraibilità delle spese condominiali è rimessa alla competenza del Giudice e potrà essere affrontata nella sede dell'udienza dedicata, anche con riferimento all'individuazione dell'importo da eventualmente detrarre, sia esso quello indicato dall'Amministratore del Condominio (€ 3.372,80) sia quello comunicato dal Debitore (€ 1.125,95), in quanto le due comunicazioni risultano tra loro divergenti.

Calcolo del valore dell'immobile occupato

Lo scrivente ritiene più congruo e aderente alla realtà locativa il calcolo del valore dell'immobile occupato mediante proiezione temporale dei canoni residui (nel caso in esame, su base annuale), con applicazione di un fattore prudenziale, rispetto al metodo forfettario che prevede una decurtazione fissa sul valore da libero, ritenuto eccessivamente penalizzante.
Si procede come segue. Tipologia: laboratorio, Ubicazione: Via Bordighera 18, Milano, Superficie commerciale: 59 mq, Canone annuo percepito: € 6.000 (€ 500/mese), Contratto di locazione: decorrente dal 01/03/2017, rinnovabile automaticamente in assenza di disdetta, Durata residua considerata: 12 mesi (proiezione annuale); Contratto **opponibile** all'aggiudicatario:

1. Totale canoni residui : €500/mese×12mesi=€6.000
2. Fattore di penalizzazione applicato: 0,3
3. Svalutazione per occupazione: **€6.000×0,3=€1.800**

In conclusione, tenuto conto degli elementi sopra esposti, si conferma il valore di stima già formulato nella prima perizia, ritenuto congruo e coerente con i parametri ufficiali attualmente vigenti, come di seguito indicato.

Firmato Da: CLAUDIO STEFANATI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 1246e88

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Laboratorio	C3	59,0	€ 1.400,00	€ 82.600,00
			TOTALE	**€ 82.600,00**

La valorizzazione del laboratorio è stata determinata in considerazione della favorevole ubicazione dell'immobile, prossima a Via Ascanio Sforza e al Naviglio Pavese, aree caratterizzate da una crescente attrattività commerciale e residenziale, nonché da una consolidata domanda locativa.

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

VALORE LOTTO 003	€ 82.600,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 4.130,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 1.900,00
Rimborso forfettario delle spese condominiali insolute nell'ultimo biennio: Importo da definirsi su indicazione del Giudice	
Prezzo base d'asta LOTTO 003 al netto delle decurtazioni **LIBERO**:	€ 76.570,00
Decurtazione per stato occupativo:	-€ 1.800,00
Prezzo base d'asta LOTTO 003 al netto delle decurtazioni OCCUPATO:	€ 74.770,00
arrotondato	**€ 75.000,00**

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di 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.

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Congruo.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

(da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato)

CRITICITA' DA SEGNALARE

Firmato Da: CLAUDIO STEFANATI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 1246e88

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura: problematiche relative alla regolarità edilizia e inglobamento parti comuni – vedi osservazioni contenute nei paragrafi 7.2 e 7.3.

Il sottoscritto Ing. Claudio Stefanati dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Milano li: 21/10/2025

l'Esperto Nominato

Ing. Claudio Stefanati

Firmato Da: CLAUDIO STEFANATI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 1246e88

ALLEGATI prima perizia

1) Mappa cartografica
2) Planimetria catastale in atti del laboratorio (subalterno 707)
3) Visura catastale storica del laboratorio (subalterno 707)
4) Estratto mappa - particella 149 del foglio 546
5) Planimetria catastale e visura catastale storica del subalterno 701 (attualmente soppresso)
6) Planimetria catastale e visura catastale storica del subalterno 704 (attualmente soppresso)
7) Comunicazione dell'Agenzia delle Entrate relativa al contratto di locazione
8) Atto Sentenza di Divisione 2004
9) Dichiarazione Amministratore relativa alle spese condominiali insolute
10) Regolamento di Condominio
11) Relazione relativa all'inglobamento delle parti comuni
12) Attestato Certificazione Energetica del 2012 (attualmente scaduto)
13) Ispezioni ipotecarie
14) Trascrizione Donazione Notaio Catalano del 29-03-2024 – laboratorio SUB 704
15) Trascrizione Notaio Lovisetti del 22-12-89_provenienza cantina "K3"
16) Trascrizione Notaio Lovisetti del 11_05_90_cantina "J3"
17) Trascrizione Notaio Lovisetti del 08-10-91_cantina "sub 14-A" frazionata in aree "AM3-AN3"
18) Trascrizione Notaio Reschigna del 19-12-85_cantina permutata con aree "L3-M3-N3"
19) Trascrizione CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
20) Trascrizione ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA'
21) Pratica Edilizia 1980
22) Pratica Edilizia 2004
23) Pratica Edilizia 1983
24) Comunicazione dell'Ufficio "SUE–Agibilità" del Comune di Milano relativa al mancato reperimento del certificato di agibilità
25) Trascrizione notaio Gilardelli del 28-11-90_aree "O3-P3-Q3"
26) Trascrizione notaio Gilardelli del 14-06-91_aree L3-M3-N3
27) Documentazione Fotografica del laboratorio (subalterno 707)

ALLEGATI perizia integrativa

1. Quotazioni OMI riferite al primo semestre 2025
2. Ipoteca giudiziale iscritta in data 08-06-2009 ai nn. 28832-5938
3. Ispezione Ipotecaria del 16/10/2025 nom. Esecutato
4. Spese Condominiali via Sforza 73 Lotto 1 (comunicazione dell'Esecutato)
5. Spese Condominiali via Sforza 73 Lotto 2 (comunicazione dell'Esecutato)
6. Spese Condominiali via Bordighera 18 Lotto 3 (comunicazione dell'Esecutato)

Firmato Da: CLAUDIO STEFANATI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 4 Serial#: 1246e88

Viale Tibaldi
Via Giuseppe Meda
Via Silvio Spaventa
Via Cristoforo Gandino
Viale Liguria
Via Bordighera
Fg.546/Pt.149
Via Rimini
Via Spezia
Via Imperia
Via Valtiroda
Largo Tazio Nuvolari
Parco La Spezia

Data: 19/04/2025 - n. T398848 - Richiedente: STFCLD57P03F205C

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Milano

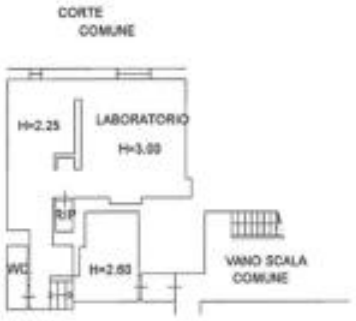
Dichiarazione protocollo n. M00722739 del 08/11/2004
Planimetria di u.i.u. in Comune di Milano
Via Bordighera civ. 18

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 546
Particella: 149
Subalterno: 707

Iscritto all'albo: Geometri
Prov. Pavia N.

Scheda n. 1 Scala 1: 200

PIANO SOTTERRANEO



Nord

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/04/2025 - Comune di MILANO(F205) - < Foglio 546 - Particella 149 - Subalterno 707 >
VIA BORDIGHERA n. 18 Piano S1

Data: 19/04/2025 - n. T398848 - Richiedente: STFCLD57P03F205C
Tassle schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultima planimetria in atti

Agenzia Entrate
Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 19/04/2025

Dati della richiesta	**Comune di MILANO (Codice:F205)**
	Provincia di MILANO
Catasto Fabbricati	**Foglio: 546 Particella: 149 Sub.: 707**

INTESTATO

1		(1) Proprieta' 1/1

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		546	149	707	2		C/3	8	51 m²	Totale: 57 m²	Euro 176,47	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo	VIA BORDIGHERA n. 18 Piano S1				
Notifica		Partita		Mod.58	
Annotazioni	-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)				

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune F205 - Foglio 546 - Particella 149

Situazione dell'unità immobiliare dal 08/11/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		546	149	707	2		C/3	8	51 m²		Euro 176,47	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/11/2005 Pratica n. MI0743800 in atti dal 08/11/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 124608.1/2005)

Indirizzo	VIA BORDIGHERA n. 18 Piano S1				
Notifica		Partita		Mod.58	

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 19/04/2025

Annotazioni	-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune F205 - Foglio 546 - Particella 149

Situazione dell'unità immobiliare dal 08/11/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		546	149	707	2		C/3	8	51 m²		Euro 176,47	VARIAZIONE del 08/11/2004 Pratica n. MI0722739 in atti dal 08/11/2004 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 90818.1/2004)

Indirizzo	VIA BORDIGHERA n. 18 Piano S1				
Notifica		**Partita**		**Mod.58**	
Annotazioni	-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)				

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 08/11/2004

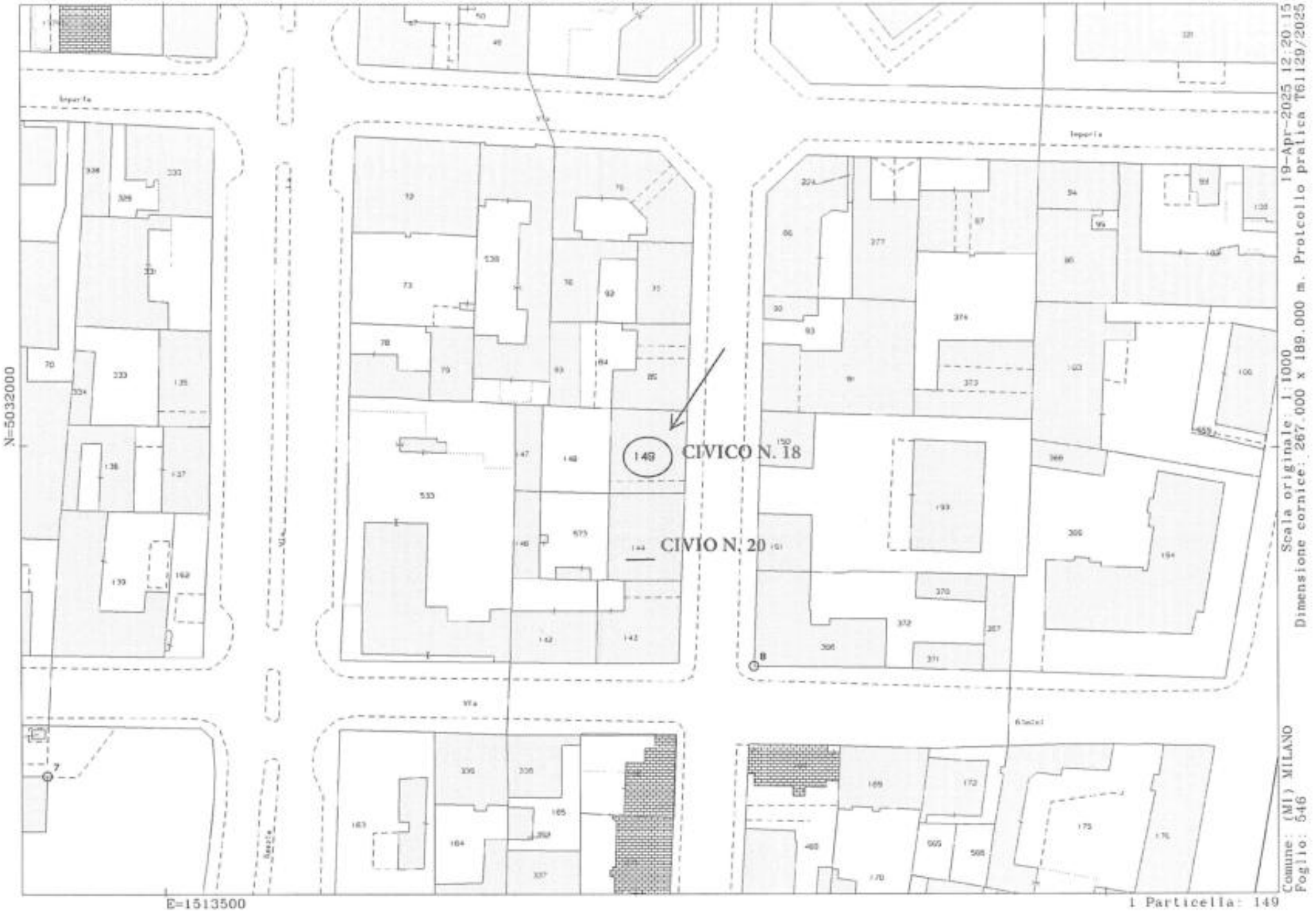
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA	Atto del 29/03/2004 Pubblico ufficiale CATALANO GIANLUCA Sede MEDE (PV) Repertorio n. 44825 - DONAZIONE ACCETTATA (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 16307.1/2004 Reparto PI di MILANO 1 in atti dal 26/07/2004		

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente

Foglio 546 Particella 149 Subalterno 701; Foglio 546 Particella 149 Subalterno 704;

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.


Ufficio Provinciale di Milano - Territorio Servizi Catastali - Direttore
Vis. tel.
N=5032000
E=1513500
149
CIVICO N. 18
CIVIO N. 20
Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 m. Protocollo pratica T61129/2025
19-Apr-2025 12:20:15
Comune: (MI) MILANO
Foglio: 546
1 Particella: 149

Data presentazione: 15/04/1999 - Data: 19/07/2025 - n. T25043 - Richiedente: STFCLD57P03F205C

MODULARIO
F. rig. rend. 497

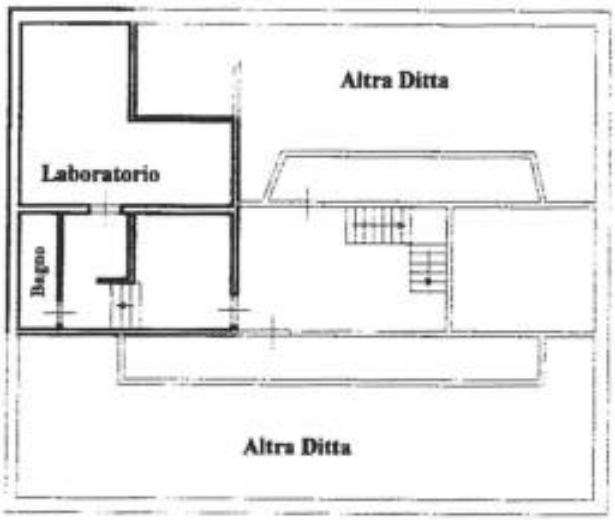
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)
LIRE 500

Planimetria di u.i.u. in Comune di MILANO via BORDIGHERA civ. 16

PIANO INTERRATO
H = 2.50



Via Bordighera

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/07/2025 - Comune di MILANO(F205) - < Foglio 546 - Particella 149 - Subalterno 701 >
Unità soppressa

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1: 200

21 APR. 1999

01255496

Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☒

Compilata dal Geometra
(Titolo, cognome e nome)

Iscritto all'albo dei Geometri
della provincia di M.
data Firm

RISERVATO ALL'UFFICIO

F. 546
n. 149 sub. 701

Ultima planimetria in atti
Data presentazione: 15/04/1999 - Data: 19/07/2025 - n. T25043 - Richiedente
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Agenzia Entrate
Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 29/04/2025

Dati della richiesta	**Comune di MILANO (Codice:F205)**
	Provincia di MILANO
Catasto Fabbricati	**Foglio: 546 Particella: 149 Sub.: 701**

Unita' immobiliare soppressa dal 08/11/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		**546**	**149**	**701**								VARIAZIONE del 08/11/2004 Pratica n. MI0722739 in atti dal 08/11/2004 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 90818.1/2004)
Notifica				**Partita**	C		**Mod.58**					

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili

Foglio 546 Particella 149 Subalterno 704; Foglio 546 Particella 149 Subalterno 707;

Situazione dell'unità immobiliare dal 15/04/1999

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		**546**	**149**	**701**	**2**		**C/3**	**8**	**40 m²**		**Euro 138,41 L. 268.000**	FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 15/04/1999 in atti dal 15/04/1999 (n. 318947.1/1999)
Indirizzo	VIA BORDIGHERA n. 18 Piano S1											
Notifica				**Partita**	1710522		**Mod.58**	-				
Annotazioni	-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)											

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 29/04/2025

Situazione degli intestati dal 08/07/1999

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1 fino al 08/11/2004
DATI DERIVANTI DA	VERBALE del 08/07/1999 Pubblico ufficiale TRIBUNALE MILANO Sede MILANO (MI) Repertorio n. 3248 - SC Sede MILANO (MI) Registrazione n. 11208 registrato in data 13/07/1999 - SEPARAZIONE CONIUGI Voltura n. 16650.1/2004 - Pratica n. MI0566496 in atti dal 15/09/2004		

Situazione degli intestati dal 15/04/1999

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' in regime di comunione dei beni fino al 08/07/1999
2			(1) Proprieta' in regime di comunione dei beni fino al 08/07/1999
DATI DERIVANTI DA	FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 15/04/1999 in atti dal 15/04/1999 (n. 318947.1/1999)		

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente

Foglio 546 Particella 149 Subalterno 13; Foglio 546 Particella 149 Subalterno 23; Foglio 546 Particella 149 Subalterno 502; Foglio 546 Particella 149 Subalterno 505;

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Data presentazione: 30/03/1999 - Data: 19/07/2025 - n. T24581 - Richiedente: STFCLD57P03F205C

MODULARIO
F - rig - rend - 497

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

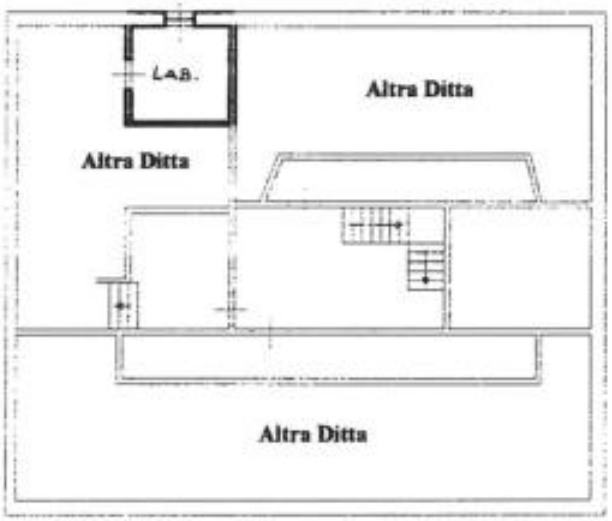
LIRE 500

Planimetria di u.i.u. in Comune di MILANO via BORDIGHERA civ. 18

PIANO INTERRATO

H = 2.50

Cortile Comune



Via Bordighera

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/07/2025 - Comune di MILANO(F205) - < Foglio 546 - Particella 149 - Subalterno 704 > - Uiu soppressa
U3-NW-01

Ditta - Servizio Fotografico a Zanca della Stazione

01255462

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1: 200

Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☒

Identificativi catastali:
F. 546
n. 149 sub. 704

Compilata dal Geometra

iscritto all'albo de Geometri

della provincia di MILANO

data FI

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima planimetria in atti
Data presentazione: 30/03/1999 - Data: 19/07/2025 - n. T24581 - Richiedente: STFCLD57P03F205C
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Agenzia Entrate
Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 29/04/2025

Dati della richiesta	**Comune di MILANO (Codice:F205)**
	Provincia di MILANO
Catasto Fabbricati	**Foglio: 546 Particella: 149 Sub.: 704**

Unita' immobiliare soppressa dal 08/11/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		**546**	**149**	**704**								VARIAZIONE del 08/11/2004 Pratica n. MI0722739 in atti dal 08/11/2004 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 90818.1/2004)
Notifica			**Partita**	C		**Mod.58**						

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili

Foglio 546 Particella 149 Subalterno 701; Foglio 546 Particella 149 Subalterno 707;

Situazione dell'unità immobiliare dal 30/03/1999

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		**546**	**149**	**704**	**2**		**C/3**	**8**	**7 m²**		**Euro 24,22 L. 46.900**	VARIAZIONE del 30/03/1999 in atti dal 30/03/1999 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI MAGAZZINO LABORATORIO (n. 318358.1/1999)
Indirizzo	VIA BORDIGHERA n. 18 Piano S1											
Notifica			**Partita**	1708989		**Mod.58**	-					
Annotazioni	-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)											

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 29/04/2025

Situazione degli intestati dal 29/03/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1 fino al 08/11/2004
DATI DERIVANTI DA	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 29/03/2004 - US Sede MILANO (MI) Registrazione Volume 2004 n. 1053 registrato in data 01/06/2004 - DENUNCIA DI SUCCESSIONE DEL 29/12/2003 Voltura n. 15542.1/2004 - Pratica n. MI0541780 in atti dal 03/09/2004		

Situazione degli intestati dal 29/03/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni fino al 29/03/2004
DATI DERIVANTI DA	Atto del 29/03/2004 Pubblico ufficiale CATALANO GIANLUCA Sede MEDE (PV) Repertorio n. 44825 - DONAZIONE ACCETTATA (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 16307.1/2004 Reparto PI di MILANO 1 in atti dal 26/07/2004		

Situazione degli intestati dal 30/03/1999

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' in regime di comunione dei beni fino al 29/03/2004
2			(1) Proprieta' in regime di comunione dei beni fino al 29/03/2004
DATI DERIVANTI DA	VARIAZIONE del 30/03/1999 in atti dal 30/03/1999 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI MAGAZZINO LABORATORIO (n. 318358.1/1999)		

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		546	149	12	2		A/4	1	3 vani		L. 360.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

Indirizzo	VIA BORDIGHERA n. 5				
Notifica		Partita	1505991	Mod.58	-

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 29/04/2025

Situazione degli intestati relativa ad atto del 30/03/1979 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		546	149	12	2		A/4	1	3 vani		L. 588	VARIAZIONE del 30/03/1979 in atti dal 21/10/1994 ALTRE VAR. (n. 6158/1979)

Indirizzo	VIA BORDIGHERA n. 5				
Notifica		Partita	1505991	Mod.58	-

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		546	149	12	2		A/4	1	3 vani		L. 588	Impianto meccanografico del 30/06/1987

Indirizzo	VIA BORDIGHERA n. 5 Piano 2				
Notifica		Partita	36458	Mod.58	-

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 22/12/1989

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(99) Da verificare coniugi in comunione legale fino al 30/03/1999
2			(99) Da verificare coniugi in comunione legale fino al 30/03/1999
DATI DERIVANTI DA	Atto del 22/12/1989 Pubblico ufficiale LOVISETTI Sede MILANO (MI) Repertorio n. 145786 Sede MILANO (MI) Registrazione Volume 1V n. 852 registrato in data 11/01/1990 - COMPRAVENDITA Voltura n. 208253.1/1990 in atti dal 14/01/1999		

Situazione degli intestati relativa ad atto del 'impianto (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/3 fino al 22/12/1989
2			(1) Proprieta' 2/9 fino al 22/12/1989
3			(1) Proprieta' 2/9 fino al 22/12/1989
4			(1) Proprieta' 2/9 fino al 22/12/1989

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 29/04/2025

DATI DERIVANTI DA	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 19/12/1970 Sede GAVIRATE (VA) Registrazione Volume 142 n. 9 registrato in data 25/03/1971 - RIUN. USUFRUTTO . Voltura n. 25017.1/1971 in atti dal 26/09/1994

Situazione degli intestati relativa ad atto del 'impianto (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(8) Usufrutto 1/9 fino all'impianto meccanografico
2			(1) Proprieta' 3/9 fino all'impianto meccanografico
3			(1) Proprieta' 2/9 fino all'impianto meccanografico
4			(1) Proprieta' 2/9 fino all'impianto meccanografico
5			(1) Proprieta' 2/9 fino all'impianto meccanografico

DATI DERIVANTI DA	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 19/12/1970 - US Sede GAVIRATE (VA) Registrazione Volume 142 n. 9 registrato in data 25/03/1971 - RIUNIONE D'USUFRUTTO Voltura n. 710101.1/1993 in atti dal 19/05/1993

Situazione degli intestati relativa ad atto del 25/08/1946 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(8) Usufrutto 1/9 fino all'impianto meccanografico
2			(1) Proprieta' 1/3 fino all'impianto meccanografico

DATI DERIVANTI DA	VOLTURA D'UFFICIO del 25/08/1946 - ERRATA DITTA IMPIANTO Voltura n. 710100.1/1993 in atti dal 19/05/1993

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(8) Usufrutto 2/3 fino all'impianto meccanografico
2			(1) Proprieta' 222/1000 fino all'impianto meccanografico
3			(1) Proprieta' 222/1000 fino all'impianto meccanografico
4			(1) Proprieta' 222/1000 fino all'impianto meccanografico
5			(1) Proprieta' 333/1000 fino al 25/08/1946

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 29/04/2025

DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 30/06/1987

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

AGENZIA DELLE ENTRATE - UFFICIO DI MILANO 1

INTERR.NE RICHIESTA DI REGISTR.NE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE N. 474 SERIE 3T

CONTRATTO RLI UFFICIO ID. TELEM: TPQ17T000474000XF
STIPULATO IL 09/02/2017 REGISTRATO IL 09/02/2017 E PRESENTATO IL 09/02/2017
PRESSO L'UFFICIO DI DPPV UT VOGHERA
RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE:
RELATIVO A: S1-LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO DIVERSO DALL'ABITATIVO

DATI DEL CONTRATTO:
DURATA DAL 01/03/2017 AL 28/02/2023
(N.PAG. 3 N.FOGLI 0 N.COPIE 3)
CORRISPETTIVO ANNUO EURO 6.000

SCADENZE

01/03/2018	6.000,00	F24 06210890171	167,56 DEL 05/07/2023
01/03/2019	6.000,00		
01/03/2020	6.000,00		
01/03/2021	6.000,00		
01/03/2022	6.000,00		

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO:

001	A
002	B

(A) LOCATORE (B) CONDUTTORE (*) CODICE FISCALE ERRATO OD OMESSO

DATI CATASTALI:
001 COD.CAT: F205 SEZ.URB: FOGLIO: 546 PARTIC: 149 SUB: 707
T/U: U I/P: I
COMUNE DI MILANO (MI)
VIA BORDIGHERA 18
CATEGORIA C3 , RENDITA EURO 17,47

- SEGUE -

DATI DEI PAGAMENTI PER PRIMA ANNUALITA'

TIPO	C.F.	DATA	ABI	CAB	IMPORTO	
1-F24		017-02-09	03111	56220	120,00	-CORRELATO

	IMP. LIQUIDATO
IMPOSTA DI REGISTRO	120,00
IMPOSTA DI BOLLO	0,00
SANZIONI IMPOSTA DI REGISTRO	0,00
SANZIONI IMPOSTA DI BOLLO	0,00
INTERESSI IMPOSTA DI REGISTRO	0,00
INTERESSI IMPOSTA DI BOLLO	0,00
TRIB.SPECIALI E COMPENSI	0,00
TOTALE	120,00

CORRELATO VERS. F24(1) DEL 09/02/2017 1500 120,00

A/L	SCADENZA	PROG	STAMPATO	SPEDITO	NOTIFICATO	CODICE FISCALE	NOTE
	01/03/2018	001	20/03/2019		05/04/2019		
	----------	002	20/03/2019				
	01/03/2019	003	15/10/2020		17/03/2022		
	----------	004	15/10/2020				
	01/03/2020	005	09/03/2021		11/05/2022		
	----------	006	09/03/2021				
	01/03/2021	007	14/06/2022		18/07/2022		
	----------	008	14/06/2022				
	01/03/2022	009	15/05/2023		19/06/2023		
	----------	010	15/05/2023				

Agenzia Entrate
Direzione Regionale della Lombardia
Area di Staff

Ing. Claudio Stefanati
claudio.stefanati@ingpec.eu

***OGGETTO**: Esecuzione Immobiliare Tribunale di Milano N. 298/2025 R.G.E. Verifica presenza di contratti di locazione registrati con riferimento agli immobili pignorati di proprietà di*

Gentile ing. Stefanati,

in risposta alla sua istanza prot. n° 64181 del 24/5/2025, presentata in qualità di esperto nominato dal giudice dell'esecuzione del Tribunale di Milano – Sezione III Civile - Esecuzioni (N. 298/2025 R.G.E), in ottemperanza al decreto che le chiede di "*riferire sullo stato occupativo dei beni pignorati ... anche inoltrando apposita e tempestiva richiesta di informazioni al competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate*", le allego i seguenti contratti di locazione di immobile ad uso abitativo, relativi agli immobili pignorati[1] di proprietà del sig.

1. Serie 3T n. 2026, registrato il 16/8/2024 presso DPPV UT VOGHERA, canone annuale € 4.800,00, scadenza 31/7/2028
2. Serie 3T n. 2083, registrato il 16/8/2024 presso DPPV UT VOGHERA, canone annuale € 7.200,00, scadenza 15/4/2025
3. Serie 3T n. 474, registrato il 9/2/2017 presso DPPV UT VOGHERA, canone annuale € 6.000,00, scadenza 28/2/2023 (in quest'ultimo caso è disponibile il solo mod. 69)

Per eventuali informazioni può contattare il funzionario che si occupa della sua richiesta, dott. .

[1] 1° IMMOBILE ubicazione: MILANO, via Ascanio SFORZA 73 identificativo catastale: Foglio 547 , particella 52 , subalterno 710, cat. A/5 ABITAZIONE, Piano 4°
2° IMMOBILE ubicazione: MILANO, via Ascanio SFORZA 73 identificativo catastale: Foglio 547 , particella 52 , subalterno 711, cat. A/5 ABITAZIONE, Piano 4°
3° IMMOBILE ubicazione: MILANO, via BORDIGHERA 18 identificativo catastale: Foglio 546 , particella 149 , subalterno 707, cat. C/3 LABORATORIO, Piano S1

IL FUNZIONARIO DELEGATO

Anselmo Rossiello

firmato digitalmente

Firma su delega della Capo Area di Staff *prot.n. 48638 del 27/03/2025*

Un originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente

Agenzia Entrate

Ispezione ipotecaria

Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio

Data 14/05/2025 Ora 11:50:36

Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione telematica - Titolo cartaceo

Codice invio 223031248 del 13/05/202

Richiedente: STFCLD

Nota di trascrizione

Data atto 31/08/2005 DEL TRIBUNALE DI MILANO

Registro generale n. 71272

Registro particolare n. 41407 *Data di presentazione* 21/09/2005

Stampa ai sensi del n. ord 2.1.4 della Tabella delle tasse ipotecarie allegata al D.Lgs. 31/10/1990 n.347.

Il presente documento non costituisce copia conforme.

9372 | 2004

N. 65915/01 R.G.

TRIBUNALE DI MILANO
1 CANCELLIERE
-6 SET. 2004

Sent. 9372/04
Rep. 7951/04

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE DI MILANO
- SEZIONE IV CIVILE -
DOTT. SSA PADOVA

Il Tribunale di Milano, Sezione IV Civile, nella causa iscritta al n. 65915/01 del Ruolo Generale promossa

DA

- attore -

CONTRO

21 SET. 2005

- convenuta -

71272
41407

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

Il giudice:

- letti gli atti del procedimento;
- rilevato che in data odierna è stata pronunciata sentenza non definitiva con la quale si è provveduto allo scioglimento della comunione degli immobili ivi meglio descritti, con attribuzione della proprietà esclusiva degli stessi in parte all'attore ed in parte alla convenuta
- ritenuta la necessità di verificare, ai fini di statuire sulle restanti domande di natura patrimoniale proposte dalle parti, la gestione delle cose comuni effettuata dall'attore tra il luglio 1999 e l'ottobre 2000;
- considerato che, a tal fine, risulta necessario disporre una consulenza tecnica d'ufficio;

P.Q.M.

rimette la causa in istruttoria, disponendo, sin d'ora, consulenza tecnica d'ufficio. Nomina, a tal fine, quale consulente tecnico il

fissando l'udienza del 29/10/04 ore 9 per il conferimento dell'incarico ed il giuramento del ctu.

Si comunichi alle parti ed al consulente.

Milano, 7 luglio 2004.

Il giudice
dr. L. Padova

Avv. Molinaro

TRIBUNALE DI MILANO
IL CANCELLIERE
12 SET. 2005
RICHIESTA N. 1 AUT + 1 AUT
COPIA CONFORME
CON-SENZA URGENZA
APPLICATE MARCHE PER DIRITTI
Euro 4 x 14.62

N. 65915/01 R.G.

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE DI MILANO
- SEZIONE IV CIVILE -
DOTT. SSA PADOVA

Sig. Pi Reddo Carlo

TRIBUNALE DI MILANO
IL CANCELLIERE
- 4 NOV. 2004
RICHIESTA N.
COPIA CONFORME
CON-SENZA URGENZA
APPLICATE MARCHE PER DIRITTI
Euro 18,55

Il Tribunale di Milano, sezione IV Civile, ha pronunciato la presente

SENTENZA PARZIALE

nella causa iscritta al n. 65915/01 del Ruolo Generale promossa

DA

- attore -

CONTRO

- convenuta -

OGGETTO: DIRITTI REALI

CONCLUSIONI DELLE PARTI:

PER L'ATTORE:
Nel merito:

- accertare con sentenza che il verbale ex art. 711 c.p.c., sottoscritto inter prates l'8.7.99 contiene lo scioglimento della comunione dei beni immobili ivi indicati con le attribuzioni in proprietà esclusiva dei seguenti beni a ciascuna delle parti:

a

1. appartamento sito in Milano via Bordighera n. 18, 2° piano, così contraddistinto NCEU di Milano: fg. 546; part. 149; sub 702; Cat. A/4, vani 2,5;
2. appartamento sito in Milano via Bordighera n. 18, 3° piano, così contraddistinto NCEU di Milano: fg 546; part. 149; sub 503; Cat. A/4, vani 2,5;
3. appartamento sito in Milano via Imperia n. 13, 3° piano, così contraddistinto NCEU di Milano: fg 546; part. 75; sub 30; Cat. A/4, vani 2,5;
4. unità costituita da una cantina sita in Milano via Imperia n. 13, che - in quanto pertinenza dell'appartamento di cui al punto 3 – non è autonomamente censita al catasto.

a

1. appartamento sito in Milano via Bordighera n. 18, 4° piano, così contraddistinto NCEU di Milano: fg. 546; part. 149; sub 703; Cat. A/4, vani 2,5;

2. locale uso archivio sito in Milano via Bordighera n. 18, costituito in parte dalla ex cantine annesse agli appartamenti indicati ai punti 1 e 2 dell'elenco della sig.ra ed al punto 1 dell'elenco del sig. così contraddistinto NCEU di Milano: fg 546; part. 149; sub 701; Cat. C/3, consistenza 40 mq;
3. appartamento sito in Milano via Alessi n. 13, 3° piano, così contraddistinto NCEU di Milano: fg 474; part. 257; sub 74; Cat. A/4, vani 1;
4. appartamento sito in Milano via Ascanio Sforza n. 73, 4° piano, prima mansarda a sinistra, così contraddistinto NCEU di Milano: fg 547; part. 52; sub 711; Cat. A/5, vani 1 superficie 15 mq;
5. appartamento sito in Milano via Ascanio Sforza n. 73, 4° piano, prima mansarda a destra, così contraddistinto NCEU di Milano: fg 547; part. 52; sub 710; Cat. A/5, vani 1 superficie 23 mq;

- conseguentemente, ordinare al Conservatore dei RR.II. di Milano di operare le necessarie trascrizioni;
- dichiarare il diritto dell'attore di operare nei confronti della sig.ra a rivalsa di quanto dovuto pagare al condominio (in forza di due atti di precetto) per la causale di cui al punto 5) della narrativa della citazione e, conseguentemente, condannare, a titolo di ripetizione dell'indebito, la medesima sig.ra pagamento di € 1.088,71 o di quella diversa somma, maggiore o minore, che verrà ritenuta di giustizia.

In via istruttoria:

- in caso di persistenza delle contestazioni relative alle circostanze di seguito articolate si chiede ammettere prove per testi:
  1. Vero che ho emesso le fatture n. 76/2000 per lire 1.920.000 e n. 56/2000 per lire 1.560.000 per le opere in dette fatture indicate, che allegate al doc. 18 di parte attrice mi si rammostrano e che le medesime sono state pagate
     Si indicano a testi: ...
  2. Vero che ho emesso le fatture n. 5 e n. 7/1999 rispettivamente per lire 1.536.000 e lire 2.560.000 per le prestazioni professionali in dette fatture indicate, che allegate al doc. 16/4-4 di parte convenuta mi si rammostrano e che le medesime sono state pagate

     Si indicano a testi: ...

In ogni caso:

- con vittoria di spese, diritti ed onorari;
- sentenza provvisoriamente esecutiva.

PER IL CONVENUTO:

piaccia al Tribunale, contrariis reiectis, così giudicare:

1) preliminarmente, la difesa della convenuta dichiara di non accettare il contraddittorio su eventuali nuove domande proposte dall'attore;
2) nel merito procedere, se già non avvenuto, allo scioglimento della comunione dei beni immobili con le attribuzioni in proprietà singola degli stessi, così come descritto in citazione, con l'ulteriore attribuzione alla sig.ra del seguente bene:
   a) unità costituita da soffitta sita in Milano via Ascanio Sforza n. 73, 4° piano, così contraddistinta: fg 547; part. 52; sub 712; Cat. C/2 cl. 2, consistenza mq 18;
3) procedere all'attribuzione della nuda proprietà alla figlia e dell'usufrutto alla sig.ra dell'appartamento sito in Milano, via G. Carcano n. 42 p.1 così contraddistinto: fg. 579, part. 179, sub. 14, cat. A/4, vani 4;
4) in via riconvenzionale, condannare il sig a versare alla sig.ra per i motivi esposti, gli importi degli affitti incassati e non corrisposti per il periodo 1 luglio 1999 – 31 ottobre 2000 nella misura di € 23.328,60 (lire 45.168.716) o di quella diversa che risulterà, con interessi legali dalle singole scadenze al saldo;

5) con vittoria di spese, competenze, onorari, rimb. Forf. 10%, cpa ed IVA.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato in data 16 novembre 2001, il sig. chiamato in giudizio la sig.ra al fine di sentirla condannare al pagamento della somma di € 840,81 (già lire 1.628.044) dovuta in conseguenza al pagamento di spese condominiali relative ad immobile di proprietà della convenuta.
Esponeva il sig. i essersi separato consensualmente dalla moglie con verbale dell'8 luglio 1999 omologato il successivo 13 luglio per mezzo del quale i coniugi avevano provveduto, altresì, alla 'divisione' del patrimonio immobiliare, assegnandosi in proprietà esclusiva diversi appartamenti sino ad allora di proprietà comune.
Proseguiva evidenziando l'intervenuto pagamento – in seguito a procedura per decreto ingiuntivo notificatogli dal Condominio - delle spese condominiali sostenute per l'immobile di via Imperia n. 13 attribuito, secondo gli accordi presi in sede di separazione, alla sig.ra via esclusiva.
Chiedeva, pertanto, che fosse accertata la validità dei trasferimenti attuati con il verbale di separazione e, conseguentemente, restituiti gli importi indebitamente corrisposti per spese condominiali di un immobile di esclusiva proprietà della convenuta.
Con comparsa di risposta del 14 gennaio 2002 si costituiva in giudizio la sig.ra a quale dichiarava di non opporsi all'assegnazione in proprietà esclusiva degli immobili così come indicata nel verbale di separazione consensuale, si opponeva alle richieste dell'attore di corresponsione delle somme indicate nell'atto di citazione ed evidenziava incassi da parte del marito di affitti per il periodo tra il luglio 1999 e l'ottobre 2000 su immobili in comproprietà a lei non corrisposti nella misura del 50% nonché spese condominiali di competenza del sig. on rimborsate.
Chiedeva, pertanto, che il Tribunale provvedesse ad assegnare in proprietà esclusiva, ove non già avvenuto in sede di separazione consensuale, gli immobili in comunione nonché una cantina sita in via Bordighera n. 18 ed una soffitta sita in via Ascanio Sforza n. 73 esclusi dagli accordi intervenuti in sede di separazione. attribuisse a sé l'usufrutto di un immobile di via Carcano nonché la nuda proprietà alla figlia e, infine, condannasse il marito al pagamento del 50% degli affitti dallo stesso percepiti per il periodo 1 luglio 1999 – 31 ottobre 2000 sugli immobili di famiglia per un importo di complessivi € 23.327,70 (già lire 45.168.716).
Con memoria ex art. 180 c.p.c. l'attore rettificava l'importo richiesto a titolo di spese condominiali indebitamente corrisposte evidenziando ulteriori pagamenti per € 247,90 (già lire 480.000).
All'udienza del 21 gennaio 2004, cui la causa, ritenuta matura per la decisione, veniva rinviata, i procuratori delle parti rassegnavano le proprie conclusioni. Quindi, disposto lo scambio delle comparse conclusionali e delle memorie di replica, la causa veniva trattenuta per la decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Il sig . chiesto che sia accertata l'efficacia reale delle pattuizioni contenute nel verbale di separazione consensuale del 8 luglio 1999 con le quali i coniugi si erano accordati per "*...dividere le proprietà immobiliari agli stessi cointestate*". Ritiene, infatti, che tali pattuizioni abbiano, di fatto, determinato lo scioglimento della comunione sugli immobili con attribuzione degli stessi in proprietà esclusiva a ciascun coniuge secondo lo schema divisionale contenuto nel verbale stesso. La convenuta risce a tale richieste e svolge, per il caso in cui si dovesse pervenire ad accertamento negativo, ulteriore domanda di divisione secondo lo schema di ripartizione contenuto nel verbale di separazione.
Con riguardo a tali istanze, vanno certamente condivise, in quanto del tutto corrette, le affermazioni dell'attore secondo le quali il verbale di separazione consensuale ben può contenere statuizioni con cui i coniugi manifestino la loro volontà di sciogliere la comunione su determinati beni mobili o immobili ed operare le conseguenti attribuzioni in proprietà esclusiva. Il verbale è, inoltre, atto

pubblico ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 2699 c.c. e, ove contenga simili statuizioni, costituisce, purché validamente omologato, titolo per la trascrizione nei registri immobiliari.
Non ritiene, tuttavia, questo Tribunale che, nel caso di specie, le pattuizioni contenute nel verbale dell'8 luglio 1999 possano aver prodotto lo scioglimento della comunione sugli immobili ivi indicati e la conseguente attribuzione degli stessi in proprietà esclusiva secondo lo schema divisionale concordato. Ciò lo si deduce chiaramente sia dal tenore delle espressioni impiegate nel verbale, sia dal complesso delle pattuizioni contenute nel documento sia, infine, dall'omesso espletamento delle formalità prescritte dall'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47.
E, infatti, il verbale di separazione non contiene alcuna inequivoca volontà di attribuzione dei beni immobili ivi indicati, essendosi i coniugi limitati a '*concordare*' la divisione degli stessi. L'espressione impiegata lascia, piuttosto, intendere che i sig.ri abbiano semplicemente inteso impegnarsi sulle modalità di divisione del patrimonio immobiliare, rinviando l'effettivo trasferimento delle proprietà ad un momento successivo. Che questo sia il significato da attribuire all'accordo intercorso è, poi, ulteriormente confermato dal fatto che i coniugi, nel medesimo verbale, fanno riferimento alla futura stipulazione di un rogito notarile fissandone il termine ultimo al 31 dicembre 1999. Va, oltretutto, osservato, come il verbale non dia atto dell'espletamento delle formalità prescritte dall'art. 40 della legge 47 del 1985 – né vi è prova, agli atti, dell'intervenuta '*conferma*' ai sensi del comma terzo della medesima disposizione - con conseguente prevedibile sua inidoneità a valere, comunque, come atto divisionale.
Avendo, tuttavia, entrambi i coniugi manifestato la volontà di pervenire ad una divisione degli immobili di cui si è accertata ancora sussistente la comunione ed essendo entrambi concordi nel ritenere che tale divisione debba essere effettuata con le modalità indicate nel documento più volte menzionato, ritiene questo Tribunale di poter pronunciare validamente, nel presente giudizio, la divisione dei suddetti beni attribuendo alla sig.ra l'appartamento sito in Milano via Bordighera n. 18, 2° piano (contraddistinto NCEU di Milano fg. 546, part. 149, sub 702, Cat. A/4, vani 2,5), l'appartamento sito in Milano via Bordighera n. 18, 3° piano (contraddistinto NCEU di Milano fg 546, part. 149, sub 503, Cat. A/4, vani 2,5), l'appartamento sito in Milano via Imperia n. 13, 3° piano (contraddistinto NCEU di Milano fg 546, part. 75, sub 30, Cat. A/4, vani 2,5) e l'unità costituita da una cantina sita in Milano via Imperia n. 13, che costituisce pertinenza dell'appartamento da ultimo citato e non è autonomamente censita al catasto ed al sig. l'appartamento sito in Milano via Bordighera n. 18, 4° piano (contraddistinto NCEU di Milano fg. 546, part. 149, sub 703, Cat. A/4, vani 2,5), il locale uso archivio sito in Milano via Bordighera n. 18 (contraddistinto NCEU di Milano fg 546, part. 149, sub 701, Cat. C/3, consistenza 40 mq), l'appartamento sito in Milano via Alessi n. 13, 3° piano (contraddistinto NCEU di Milano fg 474, part. 257, sub 74, Cat. A/4, vani 1), l'appartamento sito in Milano via Ascanio Sforza n. 73, 4° piano, prima mansarda a sinistra (contraddistinto NCEU di Milano fg 547, part. 52, sub 711, Cat. A/5, vani 1 superficie 15 mq) e l'appartamento sito in Milano via Ascanio Sforza n. 73, 4° piano, prima mansarda a destra (contraddistinto NCEU di Milano, fg 547, part. 52, sub 710, Cat. A/5, vani 1 superficie 23 mq).
Non è possibile, invece, procedere all'attribuzione in proprietà esclusiva alla sig.ra come dalla stessa richiesto, dell'unità costituita da cantina sita in Milano, via Bordighera n. 18 (contraddistinta al NCEU di Milano fg 546 part 149 sub 504) perché, come risulta dai documenti che formano l'allegato 3 della relazione geom. Galliano Berto prodotta agli atti dall'attore (doc. 17), il locale appartiene a terzi essendo stato ceduto dai coniugi nel 1991 come dalla
Neppure è possibile procedere all'attribuzione in proprietà esclusiva alla sig.ra stessa richiesto, dell'unità costituita da soffitta sita in Milano, via Ascanio Sforza n. 73 piano 4° (contraddistinta al NCEU fg 547 part 52 sub 712 cat. C/2 cl.2 consistenza mq. 18) perché non vi è accordo su tale attribuzione tra le parti.
Del pari in senso negativo deve rispondersi alla richiesta, sempre avanzata dalla sig.ra di attribuire l'appartamento sito in Milano, via Carcano n. 42 piano 1° (contraddistinto al NCEU fg 579 part 179 sub 14 cat A/4 vani 4) quanto alla nuda proprietà alla figlia quanto all'usufrutto

a sé stessa dal momento che tale attribuzione comporterebbe il trasferimento di un diritto reale in favore di un soggetto che non è parte in causa.

Quanto, invece, alla domanda di parte convenuta finalizzata alla restituzione delle somme percepite dal sig. nel corso dell'amministrazione degli immobili comuni, considerato, in particolare, che tali richieste possono essere valutate soltanto in seguito ad un'approfondita verifica della documentazione, prodotta agli atti, inerente la gestione effettuata dall'attore tra il luglio 1999 e l'ottobre 2000 e che, a tal fine, risulta indispensabile l'espletamento di una consulenza tecnica d'ufficio, questo Tribunale ritiene necessario un supplemento di istruttoria al termine della quale va riservata anche ogni decisione sulla domanda di parte attrice relativa alla restituzione delle spese condominiali corrisposte per l'immobile di via via Imperia n. 13.

Ogni decisione sulle spese con la sentenza definitiva.

P.Q.M.

Il Tribunale di Milano, Sezione IV Civile, definitivamente pronunciando sulla domanda di scioglimento della comunione immobiliare, così dispone:

- assegna in proprietà esclusiva all'attore i seguenti immobili:
  a) appartamento sito in Milano via Bordighera n. 18, 4° piano, contraddistinto al NCEU di Milano al foglio 546, particella 149, subalterno 703, Cat. A/4, vani 2,5;
  b) locale uso archivio sito in Milano via Bordighera n. 18, contraddistinto al NCEU di Milano al foglio 546, particella 149, subalterno 701, Cat. C/3, consistenza 40 mq;
  c) appartamento sito in Milano via Alessi n. 13, 3° piano, contraddistinto al NCEU di Milano foglio 474, particella 257, subaltereno 74, Cat. A/4, vani 1;
  d) appartamento sito in Milano via Ascanio Sforza n. 73, 4° piano, prima mansarda a sinistra, contraddistinto al NCEU di Milano foglio 547, particella 52, subalterno 711, Cat. A/5, vani 1 superficie 15 mq;
  e) appartamento sito in Milano via Ascanio Sforza n. 73, 4° piano, prima mansarda a destra, contraddistinto al NCEU di Milano, foglio 547, particella 52, subalterno 710, Cat. A/5, vani 1 superficie 23 mq;
- assegna in proprietà esclusiva alla convenuta seguenti immobili:
  a) appartamento sito in Milano via Bordighera n. 18, 2° piano, contraddistinto al NCEU di Milano foglio 546, particella 149, subalterno 702, Cat. A/4, vani 2,5;
  b) appartamento sito in Milano via Bordighera n. 18, 3° piano, contraddistinto al NCEU di Milano foglio 546, particella 149, subalterno 503, Cat. A/4, vani 2,5;
  c) appartamento sito in Milano via Imperia n. 13, 3° piano, contraddistinto al NCEU di Milano foglio 546, particella 75, subalterno 30, Cat. A/4, vani 2,5;
  d) unità costituita da una cantina sita in Milano via Imperia n. 13, che costituisce pertinenza dell'appartamento citato alla precedente lett. c) non autonomamente censita al catasto;
- rigetta la richiesta di assegnazione in proprietà esclusiva dei seguenti immobili:
  a) cantina sita in Milano, via Bordighera n. 18 (contraddistinta al NCEU di Milano fg 546 part 149 sub 504;
  b) unità costituita da soffitta sita in Milano, via Ascanio Sforza n. 73 piano 4° (contraddistinta al NCEU fg 547 part 52 sub 712 cat. C/2 cl.2 consistenza mq. 18);
  c) appartamento sito in Milano, via Carcano n. 42 piano 1° (contraddistinto al NCEU fg 579 part 179 sub 14 cat A/4 vani 4);
- ordina al competente Ufficio del Territorio di provvedere alla trascrizione della presente sentenza, con esonero dello stesso da ogni responsabilità;

- provvede, con contestuale e separata ordinanza, alla rimessione della causa in istruttoria per la prosecuzione del giudizio in ordine alle domande di carattere mobiliare formulate dalle parti;
- si riserva di provvedere sulle spese di lite con la sentenza definitiva.

Milano, 7 luglio 2004.

IL CANCELLIERE C2
BARDINI Dott.ssa Annarita

Il giudice
dott.ssa Maria Luisa Padova

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO
IV SEZIONE CIVILE
DEPOSITATO OGGI
04 AGO. 2004
IL CANCELLIERE C2
Dott.ssa Anna Rita Bardini

La presente copia è conforme all'originale X USO TRASCRIZIONE
Milano, 12 SET. 2005
L'OPERATORE GIUDIZIARIO

- **periodo della gestione** del condominio: dal 01 Luglio al 30 Giugno

IMMOBILE distinto al foglio 546, particella 149, sub. 707

- i **millesimi** di **proprietà**: **30,000**

- i **millesimi** di **riscaldamento: 15,598**

- le **spese condominiali insolute** nell'**ultimo biennio**, ovvero nell'anno in corso e nell'anno solare precedente, ammontano a Euro **3.372,85 (Gestione 2024/2025 ad oggi non approvata – manca importo spesa di riscaldamento)**

- le **spese ordinarie annue di gestione**, ammontano a **Euro 2.400,00/2.700,00 (dipende da consumo riscaldamento Condominio) (al sig. viene calcolata quota su importo totale di consumo condominiale per millesimi, a seguito della mancata installazione contabilizzatori di calore)**

- il **totale ad oggi** delle spese **condominiali scadute ed insolute**, ammontano a Euro **3.131,06 (non compresi € 2.050,57 importo contestato a precedente amm.ne)**

- le **eventuali spese straordinarie** già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, ammontano a **Euro (zero)**

- Si chiede inoltre se è stata predisposta la certificazione idoneità statica (CIS): **NO** (Rispondere con "SI" o "NO"; se "SI", si chiede di allegare la CIS)

- Si chiede inoltre se si è a conoscenza di eventuali problematiche di tipo strutturale nello stabile e della eventuale presenza di amianto: **NO** (Rispondere con "SI" o "NO")

- Si chiede inoltre se esistono procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato o alle parti comuni dell'edificio: **NO** (Rispondere con "SI" o "NO"; se "SI" indicare l'andamento e eventuale documentazione in merito)

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO rz

dello stabile in Milano - via Bordighera 18 -

Allegato A
del N. 45025 Rep

Disposizioni Generali

Art.1) - Forma oggetto del presente Regolamento di Condominio lo stabile in Milano, via Bordighera 18 nonchè il terreno sul quale il fabbricato è eretto.

Art.2) - Costituiscono proprietà comune in modo inalienabile ed indivisibile a tutti i condomini, il terreno sul quale sorge l'edificio, il cortile, le fondazioni e strutture portanti, l'andito ed il portone di ingresso, i locali di portineria, il locale immondezzaio, il locale contatori, le colonne della fognatura, del riscaldamento, dell'acqua potabile, le scale, i pianerottoli, gli anditi ed i corridoi di accesso alle cantine, i solai, l'impianto d'energia elettrica, i tubi di scarico delle acque piovane, le canne di caduta dei rifiuti, la canna fumaria; in genere sono comuni ed indivisibili le parti dell'edificio, le opere, la installazioni, i manufatti e tutto quanto destinato ed inerente alla conservazione, all'uso ed al servizio dell'edificio condominiale, ricordate le norme di legge in materia.

Art.3) - Si da atto che:

- E' fatto obbligo ai proprietari dei vani di canti-

ORIGINALE

na nei quali sono posti interruttori, colonne montanti e contatori di qualunque genere, di lasciare libero accesso ai suddetti vani al personale incaricato della manutenzione.

Art.4) - Il valore delle rispettive quote di comproprietà dei singoli condomini, è espresso in millesimi ed è riportato nella tabella millesimale allegata.

Art.5) - Le proprietà dei singoli condomini sono precisate nei relativi atti di acquisto.

Art.6) - Si dà atto in particolare di quanto segue:

a) - Si dà atto che la caldaia ed il locale che la ospita e che sono posti nell'interrato di via Bordighera 20 - son parte comunque agli stabili di via Rimini 12 - Bordighera 18 - 20 - 22 -

b) - Il cavedio dell'immobile condominiale è gravato di servitù di luce e vedute a favore del confinante stabile di via Bordighera n.16 -

Art.7) - I balconi di proprietà dei singoli condomini devono essere tenuti sgombri da quanto potesse danneggiare o risultare molesto ad una coabitazione civile normale.

E' consentito collocare sui balconi e i terrazzi vasi di fiori purchè siano assicurati contro il pericolo della caduta ed incassati in recipienti che

impediscano lo stillicidio. Il tutto purchè non contrario alle disposizioni dell'autorità competente.

E' vietato di esporre e battere panni, tappeti ed altro alle finestre verso strada.

Art.8) - Gli enti comuni non potranno essere occupati od ingombrati in qualsiasi modo, anche temporaneamente, dai singoli condomini per usi che non siano di interesse comune.

Art.9) - Ciascun condomino può eseguire nei locali di sua proprietà le modifiche interne che riterrà di apportare, purchè con pieno rispetto di tutte le disposizioni delle competenti autorità, e tali modifiche saranno sempre eseguite a spese esclusive dell'interessato.

Non saranno però consentite, neppure all'interno degli appartamenti, opere che alterino comunque la stabilità dell'edificio o possano comunque riuscire di pregiudizio agli altri condomini.

Art.10) - Ogni condomino è obbligato ad eseguire nei locali di sua proprietà le riparazioni la cui omissione possa danneggiare gli altri condomini, sotto pena del risarcimento dei danni.

Deve altresì consentire che nell'interno dei locali di sua proprietà si proceda ai lavori che fosse necessario eseguire nelle parti comuni dell'edificio

ORIGINALE

e degli impianti.

Art.11) - Ogni condomino si impegna ad astenersi da qualsiasi fatto che possa arrecare danno, pericolo, molestia e disturbo a cose e persone.

Art.12) - Qualora un appartamento fosse dato in locazione il condomino locatore dovrà comunicare allo inquilino il presente regolamento ed impegnarlo a rispettarlo.

Art.13) - In caso di trasferimento di proprietà il condomino venditore ha l'obbligo di darne notifica all'amministratore del condominio e nell'atto di vendita il regolamento di condominio dovrà essere espressamente richiamato ed accettato dall'acquirente.

ORGANI DEL CONDOMINIO

Art.14) - Sono organi del condominio:

a) l'assemblea dei condomini;

b) il consiglio di condominio;

c) l'amministratore.

DELLE ASSEMBLEE

Art.15) - Tutti i condomini saranno convocati in assemblea ordinaria annualmente per discutere approvare o modificare il rendiconto di gestione dell'amministratore, il preventivo ed il conto di riparto fra i condomini delle spese occorrenti per

la conservazione e manutenzione delle cose comuni e destinate all'uso comune, nonchè quelle per i servizi comuni. Tale riparto sarà fatto in base ai criteri stabiliti dal presente regolamento.
Nessun condomino potrà sottrarsi al pagamento del suo contributo dalle spese, neppure mediante abbandono.

Art.16) - L'assemblea può essere convocata anche in via straordinaria secondo quanto disposto dalle norme vigenti.

Art.17) - L'assemblea annuale nomina l'amministratre ed i membri del consiglio che durano in carica un anno. Tanto l'amministratore che i consiglieri sono rieleggibili.

Art.18) - Per la convocazione dell'assemblea, sua valida costituzione e validità delle deliberazioni adottate, si applicano le disposizioni di legge.

Art.19) - L'assemblea nomina tra gli intervenuti un Presidente ed un Segretario che potrà essere l'Amministratore.

Art.20) - Ogni comproprietario, ove non voglia o non possa intervenire all'assemblea, ha il diritto di farsi rappresentare da altra persona che non sia l'amministratore. Nessuno potrà rappresentare più di cinque condomini oltre sé stesso.

5

ORIGINALE

Art.21) - Le deliberazioni dell'assemblea prese in conformità al regolamento obbligano anche i condomini dissenzienti o non intervenuti, ai quali dovranno essere comunicate.

Art.22) - Delle deliberazioni dell'Assemblea è redatto processo verbale. Il verbale deve essere trascritto in apposito registro e deve essere sottoscritto dal Presidente e dal Segretario.

Art.23) - La chiusura dell'esercizio finanziario viene fissata al 30 giugno di ogni anno.

DEL CONSIGLIO DI CONDOMINIO:

Art.24) - Il consiglio di condominio coadiuva l'amministratore. Esso è composto di tre membri scelti dall'assemblea tra i condomini. Il consiglio segue l'operato dell'amministratore e ne riferisce alla assemblea.

DELL'AMMINISTRATORE:

Art.25) - L'amministratore è nominato dall'assemblea e può essere anche persona estranea ai componenti del condominio. Egli sarà retribuito nella misura che verrà determinata dall'assemblea dei condomini annualmente.

Art.26) - L'amministratore ha la rappresentanza giuridica del condominio di fronte ai singoli comproprietari ed ai terzi, anche in giudizio, nei limiti

delle attribuzioni stabilite dal vigente codice civile. Può promuovere azioni sia contro i condomini che contro terzi e può essere convenuto in giudizio e ricevere legalmente notifica delle ordinanze delle autorità e degli atti in genere interessanti il condominio.

Art.27) - L'amministratore è autorizzato a riscuotere le eventuali rendite del condominio; egli provvederà alle spese necessarie per la gestione del condominio.

Art.28) - In base al progetto di ripartizione spese approvato dall'assemblea, l'amministratore ha diritto di esigere da ciascuno le somme risultanti a suo carico, secondo le rateazioni stabilite. Trascorsi venti giorni senza che i singoli condomini abbiano provveduto l'amministratore potrà esigere coattivamente le somme dovute ed i relativi interessi, anche a mezzo di procedimento ingiuntivo; le maggiori spese saranno a carico del condominio inadempiente.

Art.29) - L'amministratore deve altresì curare la manutenzione ordinaria e straordinaria dello stabile ed ha la sorveglianza sull'andamento dei servizi comuni (riscaldamento, immondizie, acqua, illuminazione, ecc.).

Per l'espletamento di tale mandato, ad esso ed alle

ORIGINALE

persone da lui incaricate compete il diritto di visita e di ispezione ai locali comuni nonchè, occorrendo, alle porzioni di proprietà esclusiva, previ gli opportuni accordi con i rispettivi proprietari.
In particolare l'amministratore dovrà provvedere all'assicurazione dello stabile contro i rischi dell'incendio e della responsabilità civile verso terzi.

Art.30) - L'amministratore ha la facoltà di invitare i singoli condomini alla esecuzione delle opere a loro carico che fossero necessarie. Tali inviti dovranno essere fatti per iscritto e previo parere conforme del consiglio di condominio.

Art.31) - Trascorsi dieci giorni dall'invito scritto di cui sopra, lo stesso amministratore avrà il diritto di far eseguire le opere urgenti a carico dei singoli proprietari, dagli stessi omesse, a loro maggiori spese.

Art.32) - Le somme di cui eventualmente a fine esercizio ogni singolo condomino risultasse debitore saranno esigibili a suo carico, mentre le eventuali eccedenze resteranno presso l'amministratore quali fondi per la gestione dell'anno successivo.

Art.33) - Per provvedere alle spese di manutenzione straordinaria ed altre esigenze imprevedibili, sarà

costituito un fondo riserva sotto forma di supplemento di contributi ordinari.

Art.34) - L'amministratore deve tenere i seguenti documenti: il registro dei verbali dell'assemblea, il libro cassa per le annotazioni delle entrate ed uscite, elenco dei proprietari con le loro generalità e con l'indicazione del loro domicilio o residenza, gli estremi del titolo di acquisto di ogni condomino, un tipo planimetrico dell'immobile, un inventario delle cose mobili di proprietà comune.

Art.35) - Sino alla data del 30 giugno 1980 il condominio verrà amministrato dal Dr. Pierluigi Camisasca - via Savona n.80 - Milano.

DISPOSIZIONI FINALI

Art.36) - Per tutto quanto non è previsto dal presente regolamento, saranno applicate le disposizioni di legge in materia.

TABELLA MILLESIMALE

dello stabile in Milano - via Bordighera 18 -

Piano	Sub.	mq.	milles.propr.	Mill.
T	1			
T.	2	62	42,8	40,3
T.	3	45	31,8	29,1
T.	4	43	30,3	27,8

9

ORIGINALE

Piano	Sub.	mq.	mill.propr.	mill.s.
T.	1	48	33,0	31,1
T.	2	50	34,5	32,4
1°	5	45	30,7	29,1
1°	6	32	21,5	20,7
1°	7	40	26,9	25,9
1°	8	39	25,3	25,3
1°	9	32	20,7	20,7
1°	10	49	31,8	31,7
1°	3	49	31,8	31,7
1°	4	51	33,4	33,0
2°	11	46	30,7	29,9
2°	12	32	21,5	20,7
2°	13	40	26,9	25,9
2°	14	39	25,3	25,3
2°	15	32	20,7	20,7
2°	16	49	31,8	31,7
2°	5	49	31,8	31,7
2°	6	51	33,4	33,0
3°	17	46	29,2	29,9
3°	18	32	20,3	20,7
3°	19	40	25,3	25,9
3°	20	39	23,8	25,3
3°	21	32	19,6	20,7
3°	22	49	29,9	31,7

10

Piano	Sub.	mq.	mill.propr.	Mill.s.
3°	7	49	29,9	31,7
3°	8	51	31,1	33,0
4°	23	63	40,0	41,0
4°	24	39	23,8	25,3
4°	25	32	19,6	20,7
4°	26	49	29,9	31,7
4°	9	49	29,9	31,7
4°	10	51	31,1	33,0
		1544	1000	1000



ORIGINALE

Milano, 12 Maggio 1993

Preg.mo dott.

Oggetto: edificio in Milano - via Bordighera n° 18 - verifica cantine.

Dall'esame della documentazione fornitami e a seguito sopralluogo ho potuto riscontrare quanto segue:

1) I Sigg. risultano proprietari delle seguenti aree di cantina:

a) **aree AM3-AN3** vendute dalla Sig.ra con atto Notaio P. Lovisetti - Milano - n° 176337/13976 del 8/10/91 e derivanti del frazionamento del sub 14. La residua area A03 è rimasta di proprietà della Sig.ra

b) **cantina J3** di pertinenza del sub. 13 venduta con atto Notaio P. Lovisetti - Milano - n° 152234/10763 del 11/5/90.

c) **aree N3-P3-Q3** di pertinenza del sub. 23 vendute dalla con atto Notaio Gilardelli - Milano n° 20633 del 31/10/90.

d) **aree L3-M3-N3**; le suddette aree sono state acquisite in base ad atto di permuta Notaio Gilardelli n° 22010 del 22/5/91 con il quale i Sigg. hanno ceduto in permuta alla Sig.ra la cantina X3 di pertinenza del sub. 21 da loro acquistato con atto Notaio Reschigna - n° 265876 del 19/12/85. Dalla documentazione fornita risulta però che la cantina X3 era stata acquistata dalla Sig.ra con atto Notaio G. D'Alonzo - Milano - n° 52084 del 23/11/82 quale pertinenza del sub. 20.
<u>E' evidente quindi che in uno degli atti indicati vi è stato un errore nell'individuazione della cantina di pertinenza.</u>

dott.arch

2) la cantina K3 di pertinenza del sub. 12 risulta esse re di proprietà dei Sigg.
che hanno acquistato ... con atto Notaio P.Lovisetti - n° 145786/10062 del 22/12/89.

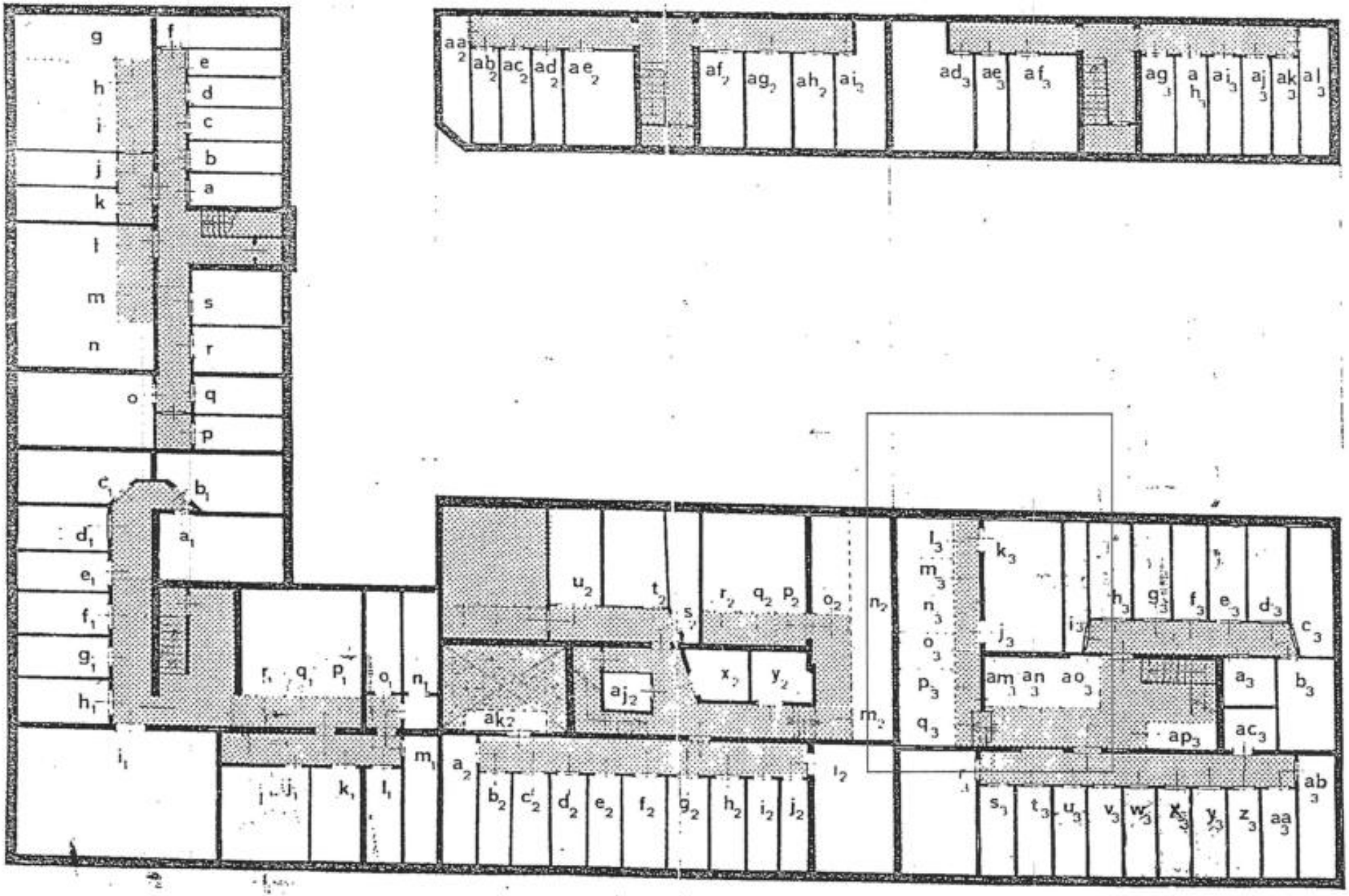
3) dai documenti forniti non è stato possibile individua re le proprietà delle cantine B3-R3-V3-Z3-AP3.

4) in base a quanto sopra descritto risulta che i Sigg. a seguito dei lavori eseguiti al Pia no Cantinato, hanno accorpato le cantine di loro proprie tà (AM3-AN3-J3-L3-M3-N3-O3-P3-Q3 salvo verifica della validità dell'atto di permuta della cantina X3 con le aree L3-M3-N3) con quella dei Sigg.
(K3) inglobando tutto il corridoio comune prospiciente le cantine L3-M3-N3-O3-P3-Q3 e quello prospiciente le cantine AM3-AN3; **La superficie di detti spazi comuni è di circa mq 14,50 (misure stimate da disegno).**

A Sua disposizione per ogni eventuale chiarimento, porgo

Distinti Saluti.

dott.arch


VIA BORDIGHERA

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

EDIFICI ABITATIVI

CODICE CERTIFICATO : 27.11 VG VALIDITA' : FEBBRAIO 2022

Riferimenti Catastali	Foglio 546 – Particella 149 – Sub. 707 Cat. C/3 – Classe 8 – Vani 3.5 – P. S.1
Indirizzo Edificio	Via Bordighera n. 18 – Corpo principale – Comune di Milano c.a.p. 20142 – Prov. MI (Codice : F705) – Piano Seminterrato
Costruzione	☐ Diversa
Proprietà	
Dati soggetto certificatore	Ing.



1. **FABBISOGNO ANNUO DI ENERGIA TERMICA**
   * Climatizzazione invernale ETH 142.04 (KWH/MQA)
   * Climatizzazione Estiva ETC 66.64 (KWH/MQA)
   * Acqua Calda Sanitaria ETW 22.64 (KWH/MQA)

2. **FABBISOGNO DI ENERGIA PRIMARIA**
   * Climatizzazione invernale EPH 3680.39 (KWH/MQA)
   * Climatizzazione Estiva EPC nd (KWH/MQA)
   * Acqua Calda Sanitaria EPW nd (KWH/MQA)

3. **CONTRIBUTI**
   * Climatizzazione invernale F.ti rinnovabili EP nd (KWH/MQA)
   * Climatizzazione Estiva F.ti rinnovabili EP nd (KWH/MQA)
   * Acqua Calda Sanitaria F.ti rinnovabili EP nd (KWH/MQA)

4. **EFFICIENZE MEDIE**
   * Riscaldamento invernale GHYT 4%/ M
   * Acqua Calda Sanitaria GW YT nd/M
   * Riscaldamento + Acqua Calda San. GHWYT 4% / M

5. **TOTALE PER USI TERMICI EPT**
   Totale dato per usi termici 3680.39 (KWH / MQA)

6. **ALTRI USI ENERGETICI**
   Illuminazione EPL nd (KWH/MQA)

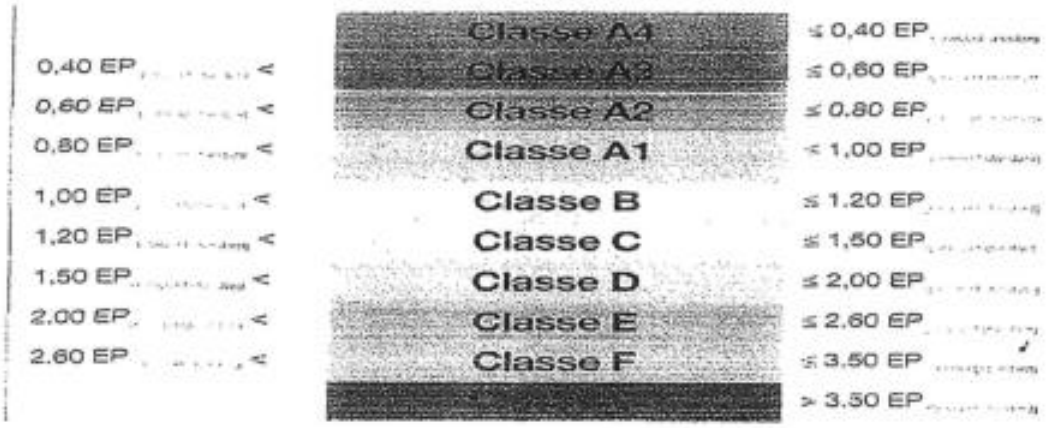
INTERVENTI DI MANUTENZIONE EDILE ED IMPIANTISTICA, ENERGETICAMENTE SIGNIFICATIVI, REALIZZATI NELLA VITA DELL'EDIFICIO, SISTEMI GESTIONIALI IN ESSERE, COIBENTAZIONI REALIZZATE : N.D.

A) TIPOLOGIA EDILIZIA
   Stabile ad uso Abitativo misto in Condominio.
B) TIPOLOGIA COSTRUTTIVA
   Struttura vecchia tradizionale in latero cemento e tamponamenti in laterizio.
C) ANNO DI COSTRUZIONE
   1930 circa.
D) CATEGORIA EDIFICIO
   Stimato in Categoria E.1 (1)
E) COSTRUTTORE
   N.D.
F) RAPPORTO S/V
   076 per totale fabbricato.
G) ZONA CLIMATICA
   Classe Energetica : EPH
H) FABBISOGNO
   175 KWH/MQA – Valore limite del fabbisogno per la climatizzazione invernale : 85.5 (KWH/MQA)
   L'immobile risulta rientrante nella Classe G tabellare inerente al fabbisogno energetico di climatizzazione annuo.

Software utilizzato : TERMUS è conforme alle norme UNI/TS 11 300 : 2008, come attestato nei certificati rilasciati dagli Enti preposti al controllo delle certificazioni energetiche, in quanto la dichiarazione di rispondenza produce uno scostamento massimo dei risultati conseguiti inferiore al +/- 5% rispetto ai valori della metodologia di calcolo di riferimento Nazionale (UNI / TS 11 300).

A) Progetto energetico :
Non dato
B) Rilievo su edificio :
Non eseguito
C) Provenienza e responsabilità :
Non dato

A) Nome e Cognome / Denominazione
STUdio Tecnico M.F. – via Bordighera, 18 – 20142 MIlano (Mi)
B) Tecnico Certificatore
Ing. Mario Fantasia N. di accreditamento : 1774
C) Informazioni aggiuntive
Nessuna



L'Immobile risulta rientrante nella Classe G con i valori tabellari in essa contenuti.

Sannazzaro dè B., 1°/02/2012.

Timbro e Firma

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Milano

Dichiarazione protocollo n. del
Planimetria di u.i.u. in Comune di Milano
Via Bordighera civ. 18

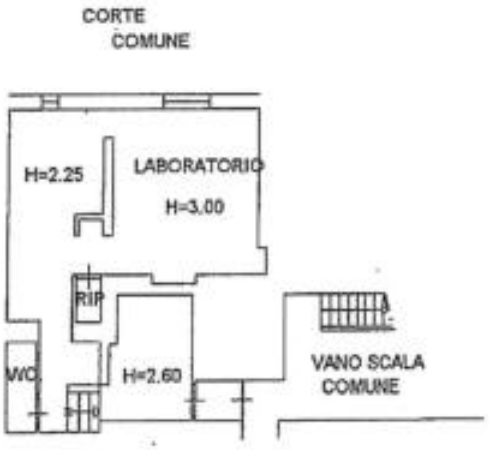
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 546
Particella: 149
Subalterno: 707

Compilata da:
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Pavia N.

Scheda n. 1 Scala 1: 200

MI - PROVINCIA DI PAVIA
COLL.

PIANO SOTTERRANEO



Ispezione telematica

Ispezione n. T44052 del 21/04/2025

per dati anagrafici
Motivazione RGE 298-2025 DEL TRIBUNALE DI MILANO
Richiedente STFCLD per conto di 80151430156

Dati della richiesta

Cognome:
Nome:
Sesso:
Luogo di Nascita:
Data di Nascita:
Tipo di formalità: Tutte
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal	02/05/1995 al	18/04/2025
Periodo recuperato e validato dal	02/01/1973 al	29/04/1995

Elenco omonimi

SONO PRESENTI OMONIMI NON SELEZIONATI

Elenco cf collegati

1.
Luogo di nascita
Data di nascita Sesso Codice fiscale

Volumi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

Elenco sintetico delle formalita

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 17/01/1986 - Registro Particolare 4786 Registro Generale 5679
   Nota disponibile in formato immagine

2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 13/04/1987 - Registro Particolare 13422 Registro Generale 19211
   Nota disponibile in formato immagine

3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 19/03/1990 - Registro Particolare 8920 Registro Generale 12117
   Nota disponibile in formato immagine

4. TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/04/1990 - Registro Particolare 10667 Registro Generale 14750

Ispezione telematica

Ispezione n. T44052 del 21/04/2025

per dati anagrafici
Motivazione RGE 298-2025 DEL TRIBUNALE DI MILANO
Richiedente STFCLD per conto di 80151430156

Nota disponibile in formato immagine

5. TRASCRIZIONE A FAVORE del 21/05/1990 - Registro Particolare 14716 Registro Generale 20335
   Nota disponibile in formato immagine

6. TRASCRIZIONE A FAVORE del 18/10/1991 - Registro Particolare 24755 Registro Generale 36874
   Nota disponibile in formato immagine

Ispezione telematica

Ispezione n. T45706 del 21/04/2025

per dati anagrafici
Motivazione RGE 298-2025 DEL TRIBUNALE DI MILANO
Richiedente STFCLD per conto di 80151430156

Dati della richiesta

Codice fiscale:
Tipo di formalità: Tutte
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal	02/05/1995	al	18/04/2025
Periodo recuperato e validato dal	02/01/1973	al	29/04/1995

Elenco omonimi

1.
Luogo di nascita
Data di nascita Sesso Codice fiscale

SONO PRESENTI ULTERIORI OMONIMI NON SELEZIONATI
** Soggetti con codici fiscali collegati in anagrafe tributaria

Volumi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

Elenco sintetico delle formalita

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 17/01/1986 - Registro Particolare 4786 Registro Generale 5679
   Nota disponibile in formato immagine

2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 13/04/1987 - Registro Particolare 13422 Registro Generale 19211
   Nota disponibile in formato immagine

3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 19/03/1990 - Registro Particolare 8920 Registro Generale 12117
   Nota disponibile in formato immagine

4. TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/04/1990 - Registro Particolare 10667 Registro Generale 14750
   Nota disponibile in formato immagine

5. TRASCRIZIONE A FAVORE del 21/05/1990 - Registro Particolare 14716 Registro Generale 20335
   Nota disponibile in formato immagine

6. TRASCRIZIONE A FAVORE del 18/10/1991 - Registro Particolare 24755 Registro Generale 36874

Ispezione telematica

Ispezione n. T45706 del 21/04/2025

per dati anagrafici
Motivazione RGE 298-2025 DEL TRIBUNALE DI MILANO
Richiedente STFCLD per conto di 80151430156

Nota disponibile in formato immagine

Ispezione telematica

Motivazione RGE 298-2025 DEL TRIBUNALE DI MILANO
n. T1 45832 del 21/04/2025
Inizio ispezione 21/04/2025 20:06:19
Richiedente STFCLD per conto di 80151430156
Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 29058
Registro particolare n. 16307 *Presentazione n.* 344 *del* 22/04/2004

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 29/03/2004 *Numero di repertorio* 44825
Notaio CATALANO GIANLUCA *Codice fiscale* CTL GLC 64L28 A662 G
Sede MEDE (PV)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI
Descrizione 133 DONAZIONE ACCETTATA
Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 *Soggetti a favore* 1 *Soggetti contro* 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune F205 - MILANO (MI)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - *Foglio* 546 *Particella* 149 *Subalterno* 704
Natura C3 - LABORATORI PER ARTI E MESTIERI *Consistenza* 7 metri quadri

Immobile n. 2
Comune F205 - MILANO (MI)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - *Foglio* 546 *Particella* 149 *Subalterno* 705
Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE *Consistenza* 2.5 vani

Ispezione telematica

Motivazione RGE 298-2025 DEL TRIBUNALE DI MILANO
n. T1 45832 del 21/04/2025
Inizio ispezione 21/04/2025 20:06:19
Richiedente STFCLD per conto di 80151430156
Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 29058
Registro particolare n. 16307 *Presentazione n.* 344 *del* 22/04/2004

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 *In qualità di* -
Cognome *Nome*
Nato il *a*
Sesso *Codice fiscale*
Relativamente all'unità negoziale n. 1 *Per il diritto di* PROPRIETA'
Per la quota di 1/2 *In regime di* SEPARAZIONE DI BENI

Contro

Soggetto n. 1 *In qualità di* -
Cognome *Nome*
Nata il *a*
Sesso *Codice fiscale*
Relativamente all'unità negoziale n. 1 *Per il diritto di* PROPRIETA'
Per la quota di 1/2

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

LE U.I. DI CUI AL QUADRO "B" SONO MEGLIO IDENTIFICATE GIUSTA DENUNCIA DI VARIAZIONE PRESENTATA ALL'UTE DI MILANO IN DATA 30 MARZO 1999 AL N.318358 DI PROTOCOLLO.

Ispezione telematica

Motivazione RGE 298-2025 DEL TRIBUNALE DI MILANO
n. T1 144500 del 24/07/2025
Inizio ispezione 24/07/2025 18:03:25
Richiedente STFCLD per conto di 80151430156
Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 26474
Registro particolare n. 14854 *Presentazione n.* 192 *del* 13/04/2004

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 03/03/2004 *Numero di repertorio* 44469
Notaio CATALANO GIANLUCA *Codice fiscale* CTL GLC 64L28 A662 G
Sede MEDE (PV)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO PER CAUSA DI MORTE
Descrizione 302 ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA'
Voltura catastale automatica NO

Atto mortis causa *Data di morte* 29/12/2003 *Successione testamentaria* -
Rinunzia o morte di un chiamato SI

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 *Soggetti a favore* 1 *Soggetti contro* 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune F205 - MILANO (MI)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - *Foglio* 546 *Particella* 149 *Subalterno* 704
Natura C3 - LABORATORI PER ARTI E MESTIERI *Consistenza* 7 metri quadri

Immobile n. 2
Comune F205 - MILANO (MI)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - *Foglio* 546 *Particella* 149 *Subalterno* 705
Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE *Consistenza* 2.5 vani

Ispezione telematica

Motivazione RGE 298-2025 DEL TRIBUNALE DI MILANO
n. T1 144500 del 24/07/2025
Inizio ispezione 24/07/2025 18:03:25
Richiedente STFCLD per conto di 80151430156
Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 26474
Registro particolare n. 14854 *Presentazione n.* 192 *del* 13/04/2004

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 *In qualità di* -
Cognome *Nome*
Nato il *a*
Sesso *Codice fiscale*
Relativamente all'unità negoziale n. 1 *Per il diritto di* PROPRIETA'
Per la quota di 1/2

Contro

Soggetto n. 1 *In qualità di* -
Cognome *Nome*
Nato il *a*
Sesso *Codice fiscale*
Relativamente all'unità negoziale n. 1 *Per il diritto di* PROPRIETA'
Per la quota di 1/2

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

Ispezione telematica

Motivazione RGE 298-2025 DEL TRIBUNALE DI MILANO
n. T1 144500 del 24/07/2025
Inizio ispezione 24/07/2025 18:03:25
Richiedente STFCLD per conto di 80151430156
Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 70464
Registro particolare n. 41686 *Presentazione n.* 256 *del* 22/08/2006

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO AMMINISTRATIVO
Data 01/06/2004 *Numero di repertorio* 1053/2004
Pubblico ufficiale o Autorità emittente UFFICIO DEL REGISTRO *Codice fiscale* -
MILANO (MI)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO PER CAUSA DI MORTE
Descrizione 305 CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Voltura catastale automatica NO

Atto mortis causa *Data di morte* 29/12/2003 *Successione testamentaria* -
Rinunzia o morte di un chiamato SI

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A e sezione C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 *Soggetti a favore* 1 *Soggetti contro* 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune F205 - MILANO (MI)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - *Foglio* 546 *Particella* 149 *Subalterno* 704
Natura C3 - LABORATORI PER ARTI E MESTIERI *Consistenza* 7 metri quadri
Indirizzo VIA BORDIGHERA N.18 *N. civico* -

Immobile n. 2
Comune F205 - MILANO (MI)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - *Foglio* 546 *Particella* 149 *Subalterno* 705

Ispezione telematica

Motivazione RGE 298-2025 DEL TRIBUNALE DI MILANO

n. T1 144500 del 24/07/2025

Inizio ispezione 24/07/2025 18:03:25

Richiedente STFCLD per conto di 80151430156

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 70464
Registro particolare n. 41686 *Presentazione n.* 256 *del* 22/08/2006

Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE *Consistenza* 2.5 vani
Indirizzo VIA BORDIGHERA N.18 *N. civico* -

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 *In qualità di* -
Cognome *Nome*
Nato il *a*
Sesso *Codice fiscale*
Relativamente all'unità negoziale n. 1 *Per il diritto di* PROPRIETA'
Per la quota di 50/100

Contro

Soggetto n. 1 *In qualità di* -
Cognome *Nome*
Nato il *a* -
Sesso *Codice fiscale*
Relativamente all'unità negoziale n. 1 *Per il diritto di* PROPRIETA'
Per la quota di 50/100

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

QUADRO A: CON ATTO DEL NOTAIO IN MEDE DOTT. GIANLUCA CATALANO REP. N.44726/RACC.N.7109 E REG. A MORTARA SEZ. MEDE IL25/05/2004 AL N.266 SERIE 1,CON TALE ATTO RINUNCIA LA SIGNORA QUADRO C:SOGGETTO 1

FIGLIO.

Ispezione telematica

Motivazione RGE 298-2025 DEL TRIBUNALE DI MILANO

n. T1 113335 del 22/07/2025

Inizio ispezione 22/07/2025 15:11:14

Richiedente STFCLD per conto di 80151430156

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 1890

Registro particolare n. 1542 *Data di presentazione* *11/01/1990*

La formalità è stata validata dall'ufficio

Dr. PAOLO LOVISETTI NOTAIO
Tel. 8[illegible]
20123 MILANO - Via Alla Posta, 10
Cod. Fisc.: LVS PLA 38H28 F205A

ALLA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI MILANO 1

NOTA DI TRASCRIZIONE

A FAVORE

27Y; 3896. 1038 1181

A CARICO

TITOLO

Atto di VENDITA IMMOBILIARE Notaio Paolo Lovisetti di Milano in data 22 dicembre 1989 rep. n. 145786/10062, dal quale risulta che le parti convennero quanto segue:
la società' cede e vende ai signori [illegible] accettano ed acquistano per se' ed aventi causa in regime di comunione legale

NOMINATIVAMENTE

in Milano, Via Bordighera 18:
appartamento al piano secondo del corpo di fabbrica esterno, occupato da terzi ed in pessime condizioni di manutenzione composto di un locale e servizi con annessa area di cantina nel sotterraneo, il tutto distinto al N.C.E.U. alla partita 36458, fg. 546, mapp. 149 sub. 12, via Bordighera 18, p. 2, z.c. 2, cat. A/4, cl. 1, vani 3, R.C. L. 588; fatta avvertenza che per l'esatta consistenza della porzione in contratto e' stata presentata la denuncia di variazione in data 30.3.1979 n. 6158
Coerenze in senso orario da nord:
- appartamento: appartamento sub. 11, via Bordighera, appartamento sub. 13, pianerottolo comune
- area di cantina (sigla k3): cantina i3, cantina j3, corridoio comune, cortile comune
Alla porzione immobiliare suddescritta compete una proporzionale quota di comproprieta' delle opere e parti comuni condominiali come per legge in ragione di millesimi 21,5.
TITOLO DI PROVENIENZA: atto dr. D'Alonzo del 10.4.1979 rep. n. 4028, registrato a Milano il 30.4.1979 n. 24139 s. 2/a.
Ai sensi della Legge 151/75 dichiarano gli acquirenti di essere coniugi in regime di comunione legale

[illegible] 001890
Ger
N. 01542 par
L. 11 GEN. 1990
Imposta
Penale
Bollo ipot. 50
TOTALE
Emolumenti 3000
Tot. 3500
IVA

00015223

00015224

Ispezione telematica

Motivazione RGE 298-2025 DEL TRIBUNALE DI MILANO

n. T1 44052 del 21/04/2025

Inizio ispezione 21/04/2025 19:36:20

Richiedente STFCLD per conto di 80151430156

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 20335
Registro particolare n. 14716 *Data di presentazione* *21/05/1990*

La formalità è stata validata dall'ufficio

Dr. PAOLO LOVISETTI NOTAIO
Tel. 8692756 - 862220
20123 MILANO - Via della Posta, 10
Cod. Fisc.: LVS PLA 50H28 F205A

ALLA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI
MILANO 1
NOTA DI TRASCRIZIONE
A FAVORE

A CARICO

TITOLO

Atto di VENDITA IMMOBILIARE Notaio Paolo Lovisetti di Milano in data 11 maggio 1990 rep. n. 152234/10763, dal quale risulta che le parti convennero quanto segue:
la societa' [illegible] ha venduto e venduto a
signori che hanno accettato
ed acquistato per se' ed aventi causa in regime di comunione legale

NOMINATIVAMENTE

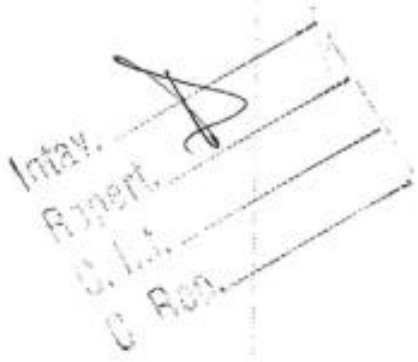
in Milano, Via Bordighera 18:
appartamento al piano secondo del corpo di fabbrica esterno composto di due locali e servizi con annessa area di cantina nel sotterraneo, il tutto distinto al N.C.E.U. alla partita 36458, fg. 546, mapp. 149 sub. 13, via Bordighera 18, p. 2 z.c. 2, cat. A/4, cl. 1, vani 3, R.C. L. 588; fatta avvertenza che per l'esatta consistenza della porzione in contratto e' stata presentata la denuncia di variazione in data 30.3.1979 n. 6159
Coerenze in senso orario da nord:
- appartamento: pianerottolo comune, sub. 12, via Bordighera casa di via Bordighera 20, cavedio, sub. 14
- area di cantina: cantina i3, aree di cantine ao3, an3, am3, corridoio comune, area di cantina k3
Alla porzione immobiliare suddescritta compete una proporzionale quota di comproprieta' delle opere e parti comuni condominiali come per legge in ragione di millesimi 26,9.
TITOLO DI PROVENIENZA: atto dr. D'Alonzo del 10.4.1979 rep. n. 4028, registrato a Milano il 30.4.1979 n. 24139 s. 2/a.
Ai sensi della Legge 151/75 i signori hanno dichiarato di essere coniugi in regime di comunione legale

TRASCRIZIONE
N. 020335
014716
N. part.
L.
Imposta
Penale
Bollo tpot. 500
TOTALE
Emolumenti 3000
Tot. 3500
GEN

00137037

00137038




Intav.
Rogert.
C. I. I.
C. Ass.

Ispezione telematica

Motivazione RGE 298-2025 DEL TRIBUNALE DI MILANO

n. T1 44052 del 21/04/2025

Inizio ispezione 21/04/2025 19:36:20

Richiedente STFCLD per conto di 80151430156

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 36874
Registro particolare n. 24755 *Data di presentazione* *18/10/1991*

La formalità è stata validata dall'ufficio

Dr. PAOLO LOVISETTI NOTAIO
Tel. 8692756 - 862220
20123 MILANO - Via della Posta, 10
Cod. Fisc.: LVS PLA 50H28 F205A

ALLA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI
MILANO 1
NOTA DI TRASCRIZIONE
A FAVORE

253-86

74 - 71

354-71 A CARICO

TITOLO

Atto di VENDITA IMMOBILIARE Notaio Paolo Lovisetti di Milano in data 8 ottobre 1991 rep. n. 176337/13076, dal quale risulta che le parti convennero quanto segue:
la signora e ceduto e venduto ai signori che hanno accettato ed acquista-
to per sè ed aventi causa in regime di comunione legale
in Milano, Via Bordighera 18:
vano di cantina di circa mq. 8 posto al piano sotterraneo del corpo di fabbricato esterno, precensita al N.C.E.U. alla partita 35458, fg. 546, mapp. 149 sub. 14/A, Via Bordighera 18, p. S1 in base alla scheda di frazionamento n. 119156 del 5.10.1991
Confini da nord insenso orario: altra cantina della parte venditrice, corridoio da due lati, cantina di terzi.
Alla porzione immobiliare suddescritta compete una proporzionale quota di comproprieta' delle opere e parti comuni condominiali come per legge e regolamento di condominio
TITOLO DI PROVENIENZA: atto dr. Scarponi del 24.7.1981 rep. n. 3976, registrato a Milano il 4.8.1981 n. 43700 s. 2, trascritto a Milano il 5.8.1981 nn. 31563/25450
Ai sensi della legge 19 maggio 1975 n. 151, ha dichiarato il sig. la venditrice e' nubile; gli acquirenti hanno dichiarato di essere coniugi in regime di comunione legale dei beni.

036874

024755 Pag. 2

18 OTT. 1991

00231021



00231022

Intav.
Repert.
C. Int.
C. Rep.

Ispezione telematica

Motivazione RGE 298-2025 DEL TRIBUNALE DI MILANO

n. T1 44052 del 21/04/2025

Inizio ispezione 21/04/2025 19:36:20

Richiedente STFCLD per conto di 80151430156

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 5679

Registro particolare n. 4786

Data di presentazione *17/01/1986*

La formalità è stata validata dall'ufficio

ALL'UFFICIO DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI

MILANO 1

NOTA DI TRASCRIZIONE

La sottoscritta chiede che

A CARICO DI

bene personale

ED A FAVORE DI

05679
04786

comunione di beni

VENGA TRASCRITTA

la privata scrittura autenticata dal dr. Marco Reschigna 19 dicembre 1985 n. 265.876 di rep. con la quale endeva a

nominativamente

porzione di fabbricato in Milano via Bordighera n. 18 costituita da: un appartamento ad uso abitazione al piano terzo nel corpo di fabbricato esterno in mappa al mappale 149 composto da un locale e servizio con annesso vano di cantina nello stesso corpo

00048243

di fabbricato.

Quanto sopra descritto risulta contraddistinto nel N.C.E.U. a partita 36458 come segue:

Foglio 546 - mappale n. 149 sub. 21 P3 S1 Z.C.2 cat. A/4 cl. 1 vani 3 R.C.L. 588.=

variato con scheda registrata il 16 ottobre 1979 al n. 17104

COERENZE

dell'appartamento: (partendo da nord proseguendo in senso orario)sub.22, pianerottolo sub.20 e cortile

della cantina: distinta in origine con la sigla X3: cantina Y3 via Bordighera, cantina W3 e corridoio comune.

Millesimi di comproprietà 19,6.

Per ilprezzo pagato e quietanzato di L. 20.000.000.=

La parte venditrice presta garanzia per l'evizione ed assevera che quanto in contratto è di sua piena ed esclusiva proprietà libero da pesi vincoli,oneri reali in genere iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

Viene autorizzata l'esecuzione della voltura della trascrizione e di ogni altra formalità del caso con rinuncia della parte venditrice ad ogni diritto di ipoteca legale.

00048244

Intav. RR
Repert. RR
C. Int.
C. Rep.

Pratica 1980 / 234735



Copia per consultazione



COMUNE DI MILANO

(16)

16

OGGETTO

Via Bonfiglioli, 10

25 AGO. 1983

22 18849

Con riferimento alla concessione edilizia n. [illegible] del [illegible] si fa presente che la S.V. non ha provveduto a segnalare a questa Amministrazione il nominativo dell'assuntore dei lavori ai sensi dell'art. 6.1 del vigente Regolamento Edilizio.

In ordine, pertanto, di voler provvedere ad effettuare tale comunicazione, in carta legale, sottoscritta dall'assuntore, entro trenta giorni dalla notificazione della presente, al Protocollo Generale - via Bernardino, n. 7.

In difetto si effettueranno le sanzioni previste dalle vigenti disposizioni in materia.

17 AGO. 1983

L'Assessore

Il Capo Ripartizione

Copia per consultazione



Copia per consultazione



ATTI DEL COMUNE DI MILANO

P.G. 254139/80

V. Durini E.P. 1 x 100

N° 1 x

N° 1 x

OGGETTO:

Via Bandello, 19

All' U.T. Div. Commercio

STABILI

per diritto e informazione -

2 Copie Autorizzate

27 GEN. 1981

Allegati N.

Del mese di

Per il Sindaco l'Assessore Delegato

MEMORANDUM

Nella eventualità dei lavori a diretto inizio speciale riguarda che:

O non sono mai organizzate in alcun gli lavori pubblici in modo da recare minima alla viabilità adottando tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno alle persone ed alle cose, nonché quanto più è possibile gli inconvenienti che l'opera possono risentire dalla esecuzione delle opere.

Il titolare richiedente è altresì con esso i lavori devono per tutta la durata rimanere accessibili ai mezzi di soccorso.

Si rende inoltre le autorizzazioni ed i competenti autorità per le occupazioni di suolo pubblico e gravato di qualsiasi ostacolo e che non sono in qualsiasi modo compromesse le prescrizioni del regolamento e vigilanza comunale della polizia urbana ed ogni incaricato e dipendente dei Vigili suddetti abbiano sempre libertà di passaggio sia aperta i lavori eseguiti ordinati, e anche prima nel caso che le opere siano abbandonate o ritenute che ne siano tenute.

Ai sensi vigili custodia per non danneggiare il libero scorrimento del traffico veicolare e pedonale, di pertinenze delle pubbliche vie e fruizione e di privati servizi pubblici.

Si ricorda che ancora gli scavi previsti a precedente punto o ed ogni altro ritiro non sarà eseguito se non a tutte distanze maggiori di quelle stabilite dal regolamento edilizio del Comune di Milano, nonché dalle norme tecniche vigenti.

Si ricorda infine di richiedere la visita degli organi di controllo nelle diverse fasi di cui sarebbero realizzate, in modo da evitare che successivi lavori ad ultimati non si dovranno più essere.

ORIGINALE

da compilare in due

RELAZIONE DI CONSEGNA

Milano 6/4/81

Pratica L. 1866 del

Ditta o nome di proprietà

L'INCARICATO

Il sottoscritto, dopo aver preso visione della domanda di licenza

Milano 10-4-81

TRASMESSA COPIA AL COMANDO ZONA

IL CAPO RIPARTIZIONE

COMUNE DI MILANO

RIPARTIZIONE EDILIZIA PRIVATA

Milano 27

CONCESSIONE PER OPERE EDILIZIE

Via Bordighera, 18

IL SINDACO

Vista l'istanza in data 6-12-1980

Vista la relativa Commissione Edilizia in data 15-2-1981

Visto il regolamento edilizio vigente in Milano ed in particolare gli artt. 3 e 4 della Legge 28-8-1977 n. 10 nonché le norme contenute nel regolamento di edilizia, stabilite, di pianta e in facciata

Con le riserve di cui all'art. 31 del Regolamento Comunale Edilizio

RILASCIA CONCESSIONE

Copia per consultazione

per l'esecuzione delle seguenti opere: demolizione e costruzione ... e modifiche locali al secondo piano.

in conformità del progetto allegato che si allega in copia come parte della presente concessione, osservando le vigenti disposizioni di legge e le norme contenute nei regolamenti locali di igiene e di edilizia, essendo le migliori regole d'arte affinché le costruzioni riesca solida, igienica e decorosa alla sua destinazione tanto per i materiali usati, quanto per i sistemi di costruzione adottati.

Il concessionario, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni eventuale inosservanza alle disposizioni di legge, dei regolamenti comunali e delle modalità esecutive fissate nella presente concessione. Ai sensi e nell'ambito, in particolare, le sanzioni di cui agli artt. 15 e 17 della Legge 28-1-1977 n. 10.

Stabilisce:

1) Richiamato l'obbligo di cui all'art. 4 della Legge 28-1-1977 n. 10, e ad ogni conseguente effetto:

a) l'inizio dei lavori deve avvenire entro il termine di un ANNO dalla data di rilascio della concessione;

b) le ore ultimazioni quindi dovranno avvenire entro il termine di tre anni dalla data suddetta

2) le opere non potranno essere eseguite e proseguite se non è stato segnalato all'Amministrazione l'esecutore dei lavori.

IL SINDACO

2. 16

COMUNE DI MILANO

Corpo Vigili Urbani - Zona TICINESE 0V.I.2-82

RAPPORTO DI SERVIZIO

Protocollo N. 980 Milano, 7/11/81 19

OGGETTO E GENERALITA'

Inizio di lavori edili regolarmente autorizzati in BORGOGNERA 18 da certe

con recapito in luogo

Trattasi di

Orig.nale alla RIP.re EDILIZIA PRIVATA

Copie a.b.m.

Alla PRESIDENZA Servizi Statistici

Al COMANDO VIGILI URBANI

Il sottoscritto V.U. riferisce che l'emarginato in possesso della concessione per opere edili n° 000767 rilasciata il 7/11/80 con atti 234735/30199/80 della Rip. Edilizia Privata in data 10/10/81 ha fatto iniziare i lavori consistenti in :""

""Demolizione e costruzione tavolati e modifica dei locali al 2°piano.-""-

il V.U.

il Dirigente di Zona

C.V.U. 187 - 8/81

Copia per consultazione

COMUNE DI MILANO
RIPARTIZIONE EDILIZIA PRIVATA

REGISTRATO N. 000767

DA NOTIFICARE
MILANO 27 MAR 1981

VS/RO ZONA 16

PROTOCOLLO N. AL/234735/30199/80

RISPOSTA ALLA LETTERA DEL

N.

ALLEGATI N.

Al Signor

INV.-C. 27 MAR 1981

OGGETTO

DOMANDA DI CONCESSIONE EDILIZIA PRESENTATA

IN DATA 7/11/80 PER L'ESECUZIONE

NELL'IMMOBILE DI VIA BORDIGHERA, 16

DI modifiche locali al secondo piano.

Si da avviso, ai sensi e per gli effetti dell'art. 7 della Legge della Regione Lombardia 5-12-1977, n. 60, modificata ed integrata con la Legge Regionale 5-12-1977, n. 61, che in data _____ è stata emanata la concessione edizia N. 707 relativa all'oggetto.

I termini per l'inizio dei lavori indicati nella concessione avranno decorrenza dalla data del presente avviso.

La concessione potrà essere ritirata presso l'Ufficio Rilascio Concessioni Edilizie della Ripartizione Edilizia Privata - Via Pirelli, 39 - 3° piano - corpo basso - Stanza N. 9 (dalle ore 14,30 alle ore 16,30), direttamente dalla S.V. o a mezzo di persona munita di delega scritta.

Per ogni altra occorrenza, si rinvia a quanto disposto dall'art. 7 della Legge Regionale 5 dicembre 1977, n. 60, sopra richiamato.

Distinti saluti.

L'ASSESSORE

Copia per consultazione

Io sottoscritto

Rodica mia moglie

per ritirare tale documento

Bari 2 aprile 1981

Bari, lì 18

moglie

Il Marito

ATTI DEL COMUNE DI MILANO

P.G. ...

n. 30199 / 1. 80

n. ... / 1. ...

n. ... / 1. ...

OGGETTO:

V.A Bottaiuta, 15

133

Annotazioni: ...

Allegati N. ...

Mod. 2 - ed. 6) - 1984 (Ediperiodici)

ESECUTIVA DELLA DELIBERAZIONE CONSIGLIO COMUNALE

Rich. da varie Ripart. 2°/

N.O.

Bs = p/t

COMMISSIONE EDILIZIA

COME RISULTA DAL VERBALE
NELLA SEDUTA DEL 1 OTTO 1981
LA C. E. HA ESPRESSO VOTO
FAVOREVOLE

Copia per consultazione

Zona 16

ATTI DEL COMUNE DI MILANO

a c. 336315/80

N. 30199. Prot. n.

N. Prot. n.

N. Prot. n.

OGGETTO:

Località Via Bordighera 18

Allegato N.

dell'anno

Copia per consultazione

SOPRAINTENDENZA ALL'EDILIZIA PRIVATA

-7 GEN 1981

ALLA RIPARTIZIONE DECENTRAMENTO

A Consiglio della Zona 16

sull'asse di Via

A notizia e per le eventuali osservazioni e le vendite di alcune delle aree in oggetto, vedasi alla deliberazione relativa che in seguito sarà trasmessa alla Vostra attenzione.

Stante il disposto dell'art. 18 della Legge 10/1977 n. 765, il presente elenco dovrà essere restituito alla scrivente Soprintendenza entro e non oltre 10(dieci) giorni dalla data della presente con stampigliato di proprio la eventuale osservazione al fine di evitare che vengano annullati e dichiarati di ufficiosi decisi. Si rende presente che i termini, trascorsi se tre dall'inizio sul foglio, saranno in parte integrante della licenza di costruzione da rilasciare a richiesta.

n. 16

prot: 2243/1/80 n.s. - 50105/80 U.T. - 26/01 O.d.G.

PIANIFICAZIONE URBANISTICA
CONSIGLIO DI ZONA 16
CA/ma

RI ORIGINALE PASSI

OGGETTO: Via Arcadiocesa, 15

Il Consiglio di Zona 16, nella seduta del 21/1/1981, esaminata la richiesta di concessione relativa di cui agli atti, all'unanimità, ha espresso parere favorevole.

Alla PIANIFICAZIONE PUBBLICA PRIVATA.

IL SEGRETARIO

IL PRESIDENTE

Entrata
Prot. n. 16

Zona 11-12-13-14-15-16

20 GEN. 1981

Copia per consultazione

216 2 / 5

ATTI DEL COMUNE DI MILANO

n.o. 234435/6

n. 36499 - 1/2 - 88

n. ____ / ____ - ____

n. ____ / ____ - ____

OGGETTO:

Bordighera 18

ADUNANZA PRIVATA 20 GIU. 1988

ALL'UFFICIO TECNICO

Giuliana Lucia Pregalli

per conformità

Copia per consultazione

Bordighera 18 216 534235/80 5144

12 DIC. 1990

Oggetto: Ufficiale Sanitario

23 DIC. 1990

Trattasi di progetto [illegible] (1° lotto)

Nulla osta per quanto di competenza igienico-sanitaria.

L'UFFICIALE SANITARIO

Copia per consultazione

ATTI DEL COMUNE DI MILANO

234735 Protocollo Generale

N. _____ Il _____ 19___

N 30199 Ripart. Edilizia Privata

Il _____ 19___

U.T. Divisione Piano Regolatore

N. _____ Il _____ 19___

N° _____

RIPARTIZIONE EDILIZIA PRIVATA

All'Ufficio Tecnico per l'esame.

IL CAPO RIPARTIZIONE

OGGETTO:

DENUNCIA DI OPERE EDILIZIE

PERVENUTA OGGI

Località: via Bordighera n. 18

Proprietà del fabbricato:

domiciliato i

tel.

Proprietario del terreno:

domiciliato i

tel.

Progettista e Direttore dei lavori: Geom.

domiciliato in

Esecutore dei lavori:

domiciliato in

tel.

Antecedenti n.

dell'anno 19___

UFFICIO TECNICO
Divisione Piano Regolatore
19 NOV. 1980

Nella variante Generale approvata il 26/2/'80, l'immobile di cui trattasi è compreso in zona omogenea B3 con destinazione funzionale di zona re= sidenziale con significativa presenza di insediamenti artigianali e industriali R/I. Esso è interessato da P.I.O.

ALLA RIPARTIZIONE EDILIZIA PRIVATA
(Settore N° 6)

Marucci Vincenzo
Geom.

IL CAPO DIVISIONE

Protocollo Edilizia Privata
Pervenuta il 27 NOV. 1980
Numero 16

Copia non consultazione

Al Sindaco di Milano

Il sottoscritto

nella qualità di PROPRIETARIO

a sensi dell'art. 1 del Regolamento Comunale Edilizio e dell'art. 31 della Legge Urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150.

CHIEDE

il rilascio di licenza per opere edilizie, come sotto descritte, da eseguirsi nello stabile esistente in Milano, al civico N. 18 di via Bordighera

Proprietario del fabbricato è il Signor

domiciliato in (Tel.)

Progettista e Direttore delle opere è il Signor (1) geom

domiciliato in (Tel.)

Esecutore delle opere è il Signor (1) da destinare

domiciliato in (Tel.)

Per l'imposta di consumo si provvede separatamente.

DESCRIZIONE SOMMARIA DELLE OPERE (2)

Eliminazione e spostamento di tratti di tavolati interni.

Milano,

FIRMA DEL PROPRIETARIO DEL FABBRICATO

e DI CHI LO RAPPRESENTA

FIRMA DEL DIRETTORE DELLE OPERE

FIRMA DELL'ESECUTORE DELLE OPERE

(1) Ditta o nome e cognome, e qualifica dell'Ufficio municipale cui la ditta o un ingegnere o architetto abbiano l'obbligo della presentazione, di cui ciascuno è in un Albo Civile.

(2) Indicare se trattasi di costruzione, di ricostruzione, di ingrandimento, con relativa descrizione e destinazione dei locali; apertura, chiusura o modificazione di porte e finestre, vetrine e simili; formazione di gabinetti, stalle, scuderie, rimesse, ecc.; costruzione di pozzi neri, fognature e canalizzazione da terra; pavimentazione dei cortili e dei cortili e giardini; muri di cinta, cancellate, steccati, ringhiere e recinzioni provvisorie; ripristino e chiusura di vani e aperture; rifacimento, rinforzo, spostamento, demolizione, opere varie e di finimento; costruzione e rifacimento canne, ecc.

(3) Omettere quelle a parole di richiamo.

N.B. — La presente domanda deve essere corredata in quanto occorra dal modello stabilito dalla Commissione per il visto sui progetti (legge 4/1/1968 n. 15); della marca da bollo relativa all'importo degli oneri di istruttoria delle pratiche edilizie (legge 3/3/1968 n. 280).

Tipo Mod. - 1 FOGLIO SEMPLICE

Copia per consultazione



30199

IL PROPRIETARIO

IL PROGETTISTA

Copia per consultazione

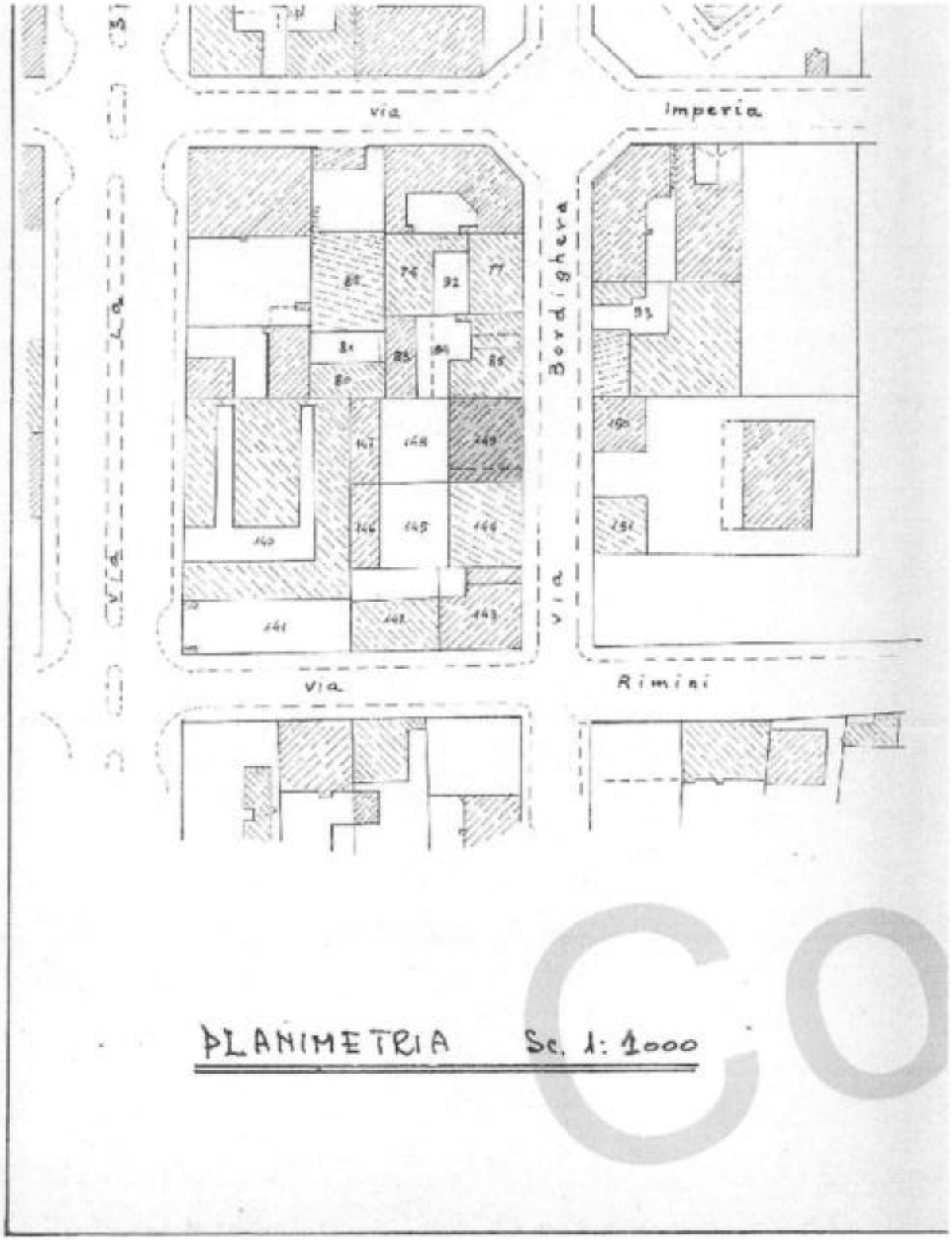


30199

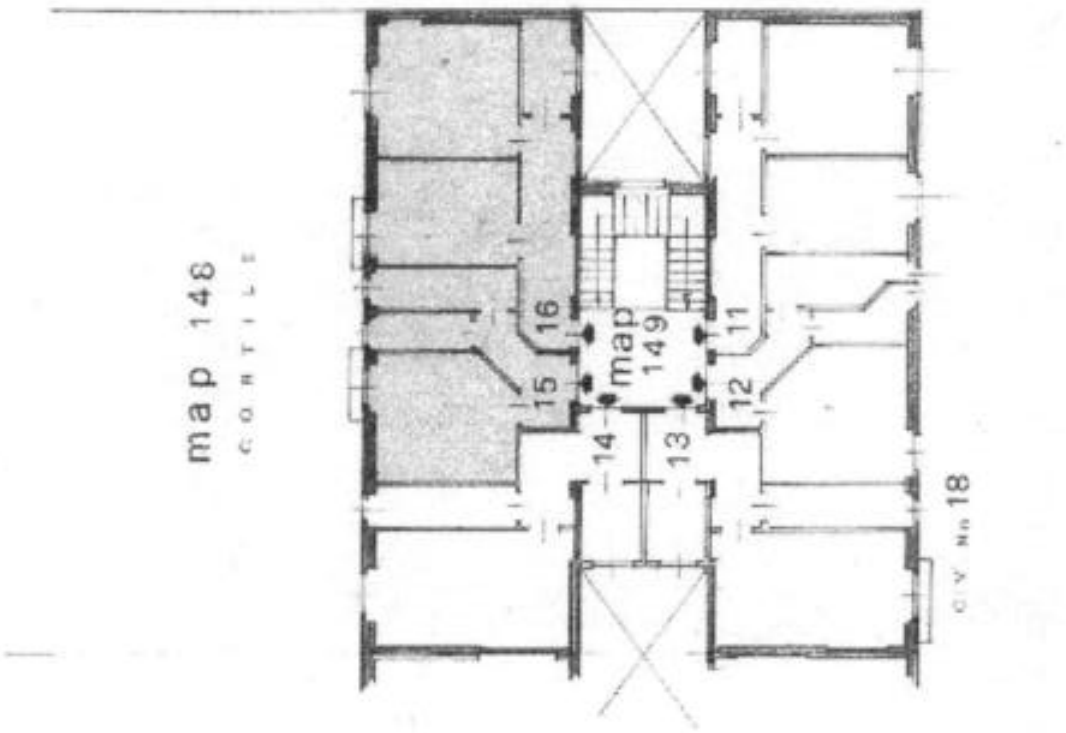
IL PROPRIETARIO

IL PROGETTISTA

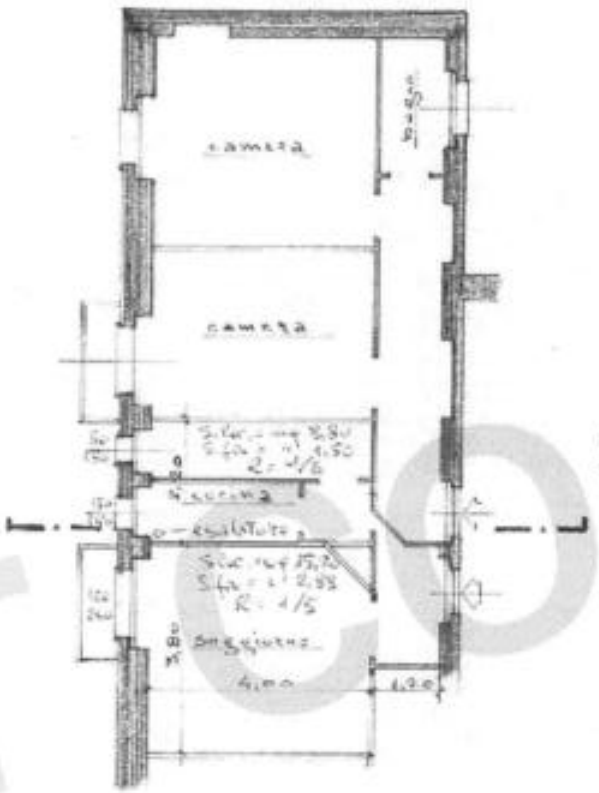
Copia per consultazione



PLANIMETRIA Sc. 1: 1000



PIANTA PIANO SECONDO

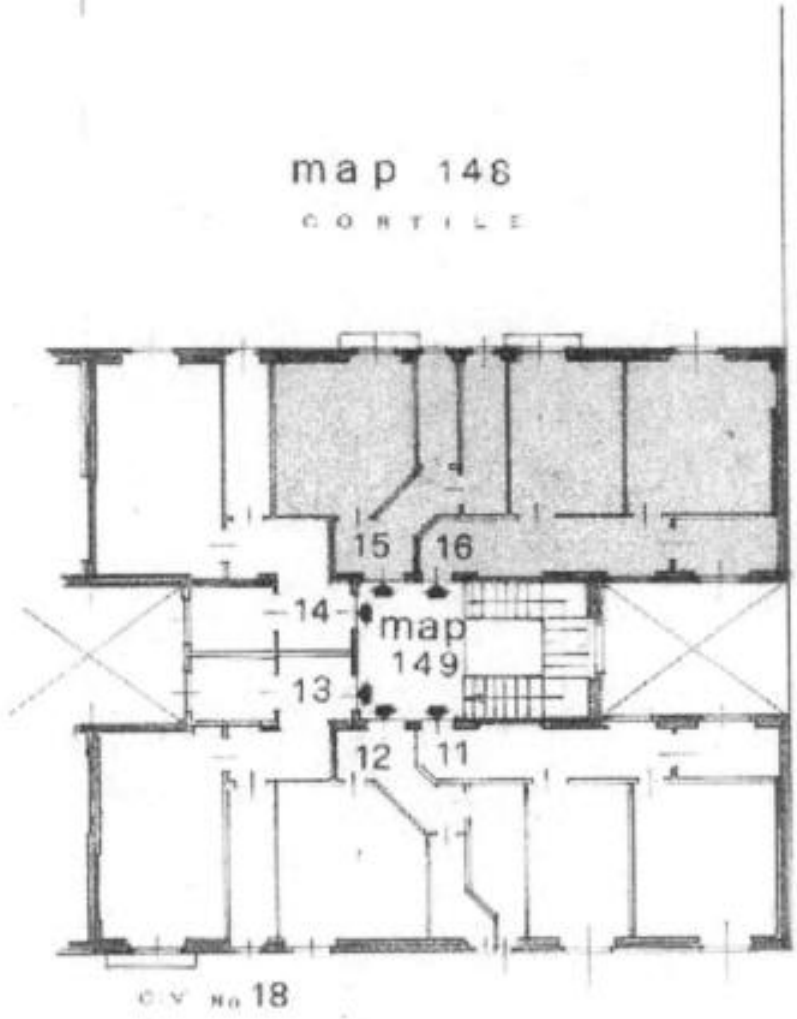


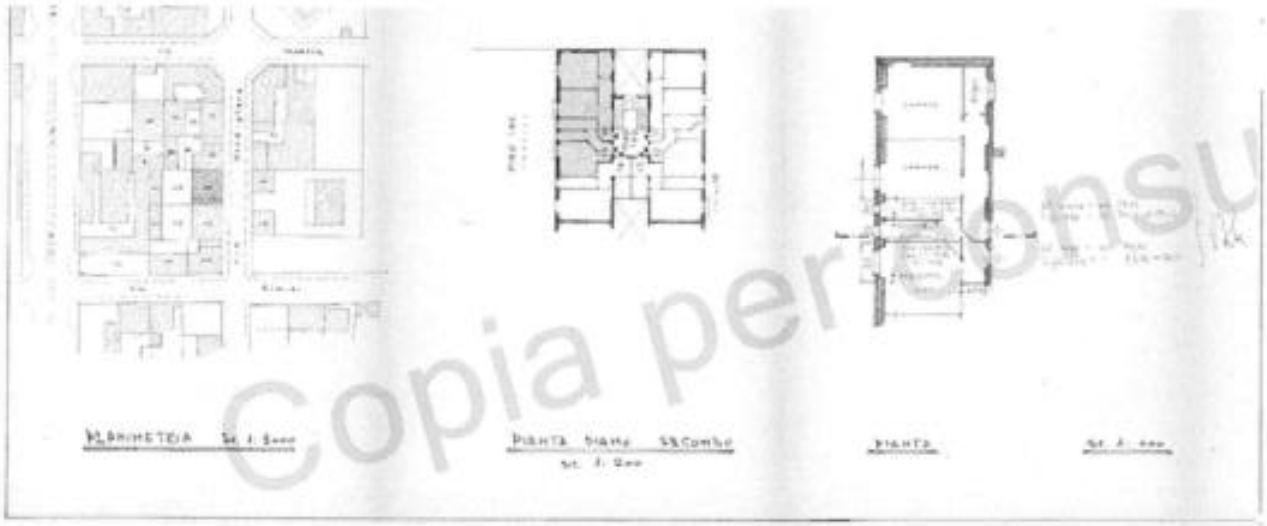
Sup. cucina = mq. 29,04
S.fg. x 26 = mq. 30,42 > 29,04

Sup. soggiorno = mq. 50,10
S.fg. x 27 = " 77,76 > 50,10

PIANTA

Sc. 1: 100


map 148
CORTILE
15
16
14
map
149
13
12
11
C.V. No 18



Copia per consu

Pratica Edilizia 2004-755738_via Bordighera 18_2004755738





CONSIGLIO DI ZONA

N° 5

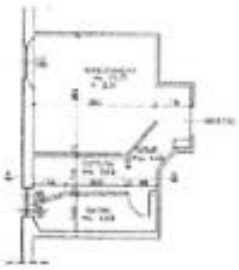
Denuncia di inizio attività di competenza zonale

ai sensi dell'art.22 del DPR 380/2001 e degli artt.82.3 lett.c) e c2.4 del R.E.

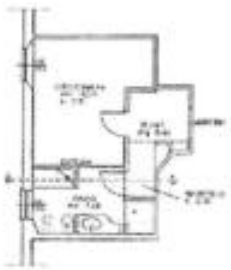




Copia per consultazione



STATO ATTUALE



STATO DI PROGETTO



COMPARATIVA

ESISTENTE
NUOVA COSTRUZIONI
DEMOLIZIONI





SEZ. A-A STATO ATTUALE



SEZ. A-A STATO DI PROGETTO

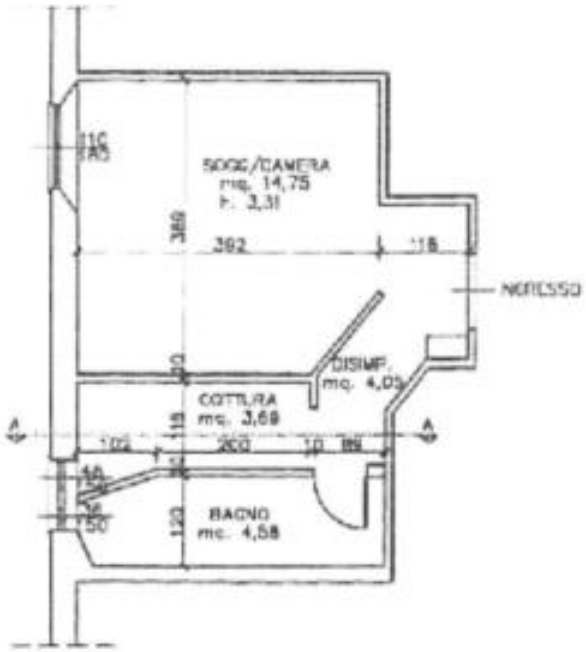


SEZ. A-A COMPARATIVA

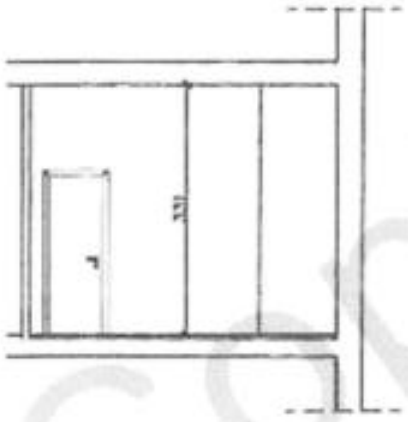
IL PROGETTISTA

IL COMMITTENTE

Copia per consultazione

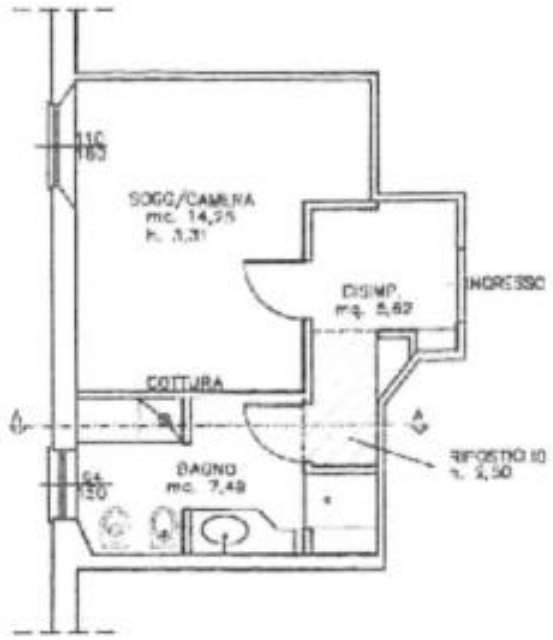


STATO ATTUALE

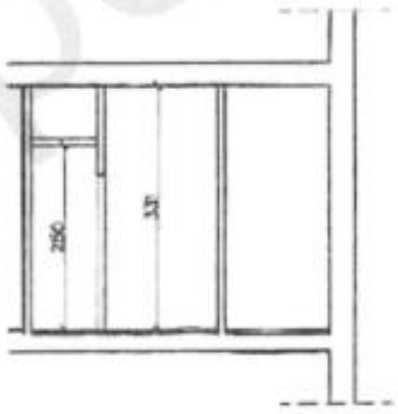


SEZ. A-A STATO ATTUALE

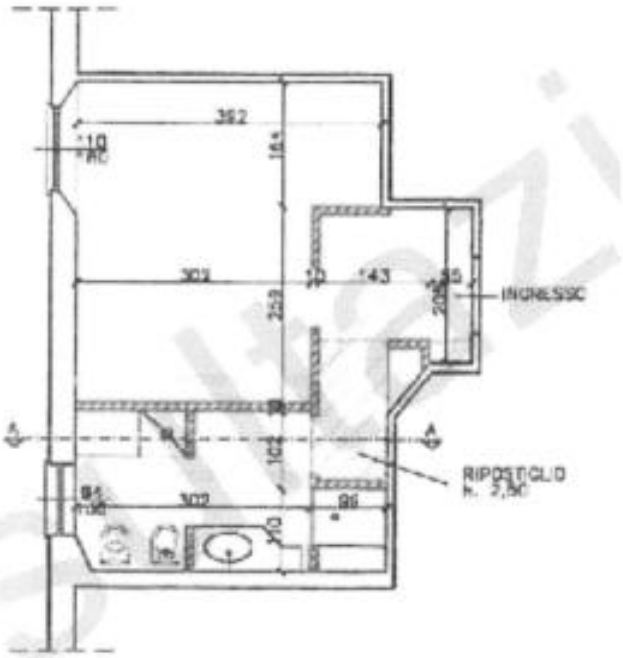
Copia



STATO DI PROGETTO

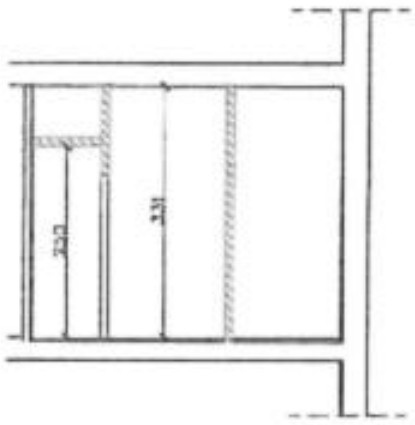


SEZ. A-A STATO DI PROGETTO



COMPARATIVA

RAPPO
SOGG
CAMER
DISPE
BAGNO
Slp. U



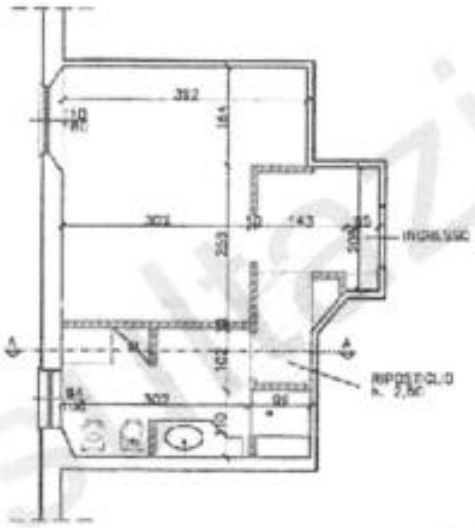
IL PROC

IL COM

SEZ. A–A COMPARATIVA

INTERVENT

ZONA 5 DECENTRAMENTO



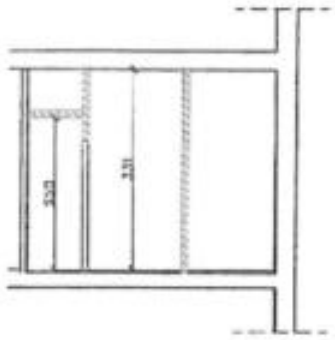
☐ ESISTENTE

▨ NUOVA COSTRUZIONE

DEMOLIZIONE

COMPARATIVA

RAPPORT AERODILLUMINANTI			
SOGGIORNO/CAMERA	Sup.	(2,69x3,02)+(1,84x3,62)=	mq. 14,25
		mq. 14,25/10=	1,43
	S.I.	(1,10x1,80)=	mq. 1,98
	R.I	(1,10x1,80)=	1,98
DISIMPEGNO	Sup.	(2,03x1,98)+(0,92x0,89)+	
		+[(1,43+0,89)x0,84/2]=	mc. 3,62
BAGNO	Sup.	(3,03x2,12)+(0,96x1,10)=	mc. 7,49
		mq. 7,49/10=	0,75
	S.I.	(0,94X1,50)=	mc. 1,41
	R.I	(0,94X1,50)=	1,41
S.I.p. UNITA' ABITATIVA mq. 27,38			



SEZ. A–A COMPARATIVA

IL PROGETTISTA .....

IL COMMITTENTI .....

DOTT. ARCH	DATA: 12 luglio 2004
INTERVENTO: Via Bardigherc 18–Milano–Piano1°	SCALA: 1/100
COMMITTENTE:	
Modifiche interne Piante stato di fatto e di progetto	TAVOLA: UNICA

COMUNE DI MILANO
PROVA E DECENTRAMENTO
204

(S) PROT SPORT UNICO P.
16/07/2004

Spett le COMUNE DI MILANO

OGGETTO **DICHIARAZIONE ai sensi dell'art. 86 comma 10 lettera b/ter del D.LGS 276/2003 " legge Biagi".**

Con riferimento alla dichiarazione in oggetto, io sottoscritto

DICHIARO

- l'organico medio annuo in N. 3 addetti con la qualifica di n. 2 operai terzo livello, n. 1 operaio primo livello.
- di applicare con gli stessi il contratto stipulato con le maggiori categorie di Sindacato riguardante il settore Edilizia Artigianato

In fede

Milano, 13.07.2004

Copia per consultazione

Tutto ciò premesso, il sottoscritto tecnico, in qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli artt.359 e 481 del codice penale,

assevera

la conformità delle opere sopra indicate, come puntualmente descritte negli elaborati progettuali, agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti nonché il rispetto delle norme di sicurezza, di quelle igienico-sanitarie e delle altre vigenti in materia, come sopra richiamate.

Timbro e Firma del Progettista .....

ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI MILANO

DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE

In attuazione dei commi dell'art.107.3 la documentazione minima (a firma dell'asseverante e dell'avente titolo) unitamente al progetto da produrre a corredo della D.I.A. di competenza (anche di cui al comma sub n° 107.2 è stata determinata come segue:

- *Estratto della tavola di P.R.G. con individuazione planimetrica dell'edificio interessato dalle opere del caso di variazione d'uso (1)*
- *Pianta di rilievo dello stato di fatto in scala minima 1:100 n.2 copie*
- *Pianta dello stato di progetto corredata delle verifiche regolamentari in scala minima 1:100 n.2 copie*
- *Tavola di sovrapposizione riportante le demolizioni in colore giallo e le nuove costruzioni in colore rosso n.2 copie*

Relazione stato di fatto, di progetto e sovrapposto nel caso di interventi comportanti modifiche delle strutture portanti (solette ecc soprattutto) in scala minima 1:100 n.2 copie.

(1) Le tavole del Piano Regolatore Generale sono in vendita al 4° piano dell'Ufficio Tecnico in via Pirelli 39

RISERVATO ALL'UFFICIO DI ACCETTAZIONE

La ditta ha prodotto la documentazione di cui ai punti: _____

costituita da n. ____ tavole numerate/ n. ____documenti in. ____fotografie

Copia di la presente viene restituita per ricevuta.

L'Impiegato incaricato

.....

COMUNE DI MILANO
ZONA 5 DECENTRAMENTO

Milano, li

Spett.le

CONDOMINIO

(S) PROT. SPORT. UNICO P.
13/07/2004

L'impresa

DICHIARA

1. Il numero medio annuo, relativo all'anno in corso, degli operai occupati è pari a n° **22**
2. Il numero medio annuo, relativo all'anno in corso, degli impiegati occupati è pari a n° **7**
3. La scrivente è in regola con il pagamento dei contributi assistenziali e previdenziali previsti dalla legge, ed in particolare è iscritta alle posizioni:
   - INAIL n° 1051108375 Milano;
   - INPS n° 4955763090 Milano.
4. Il contratto applicato ai dipendenti è quello dei metalmeccanici.
5. La scrivente è in regola in materia di prevenzione degli infortuni ed igiene del lavoro, avendo dato attuazione a tutto quanto previsto dal D.Lgs 626/94 e successive modifiche ed integrazioni.
6. Il Responsabile del Servizio di prevenzione e protezione della scrivente è il Per. Ind. Carlo Antonio Bianzale.
7. Che la scrivente ha stipulato Polizza Assicurativa con le "GENERALI" a copertura di responsabilità per danni arrecati ai beni di proprietà della Committente o di Terzi per **€. 2,6 milioni**.
8. Che la scrivente è iscritta alla Camera di Commercio I.A.A. di Milano al n° 147293 (vedi copia certificato di iscrizione allegato alla presente).
9. Ai sensi dell'Art. 46 del DPR 445/2000 di essere in possesso dei requisiti previsti dall'art. 3 comma 8b) del D.Lgs 494/96 così modificato dall'Art. 86 comma 10 del D.Lgs 24/10/2003 n. 276 (Legge Biagi)

Si rilascia la presente su Vs. specifica richiesta.

Allegati: c.s.

...RIANO
...TRIMENTO

Milano, li ... CONDOMINIO VIA DEGLI
Del 13/07/2004
(E) PROT. SPORT. UNICO P.
13/7/2004

Spett.le CONDOMINIO
...

L'impresa I ... ...rante nel settore Termoidraulico con sede in

DICHIARA

1. Il numero medio annuo, relativo all'anno in corso, degli operai occupati è pari a n° **22**
2. Il numero medio annuo, relativo all'anno in corso, degli impiegati occupati è pari a n° **7**
3. La scrivente è in regola con il pagamento dei contributi assistenziali e previdenziali previsti dalla legge, ed in particolare è iscritta alle posizioni:
   - INAIL n° 1051108375 Milano.
   - INPS n° 4955763090 Milano.
4. Il contratto applicato ai dipendenti è quello dei metalmeccanici.
5. La scrivente è in regola in materia di prevenzione degli infortuni ed igiene del lavoro, avendo dato attuazione a tutto quanto previsto dal D.Lgs 626/94 e successive modifiche ed integrazioni.
6. Il Responsabile del Servizio di prevenzione e protezione della scrivente è il Per. Ind. Carlo Antonio Bianzale.
7. Che la scrivente ha stipulato Polizza Assicurativa con le "GENERALI" a copertura di responsabilità per danni arrecati ai beni di proprietà della Committente o di Terzi per **€. 2,6 milioni**.
8. Che la scrivente è iscritta alla Camera di Commercio I.A.A. di Milano al n° 147293 (vedi copia certificato di iscrizione allegato alla presente).
9. Ai sensi dell'Art. 46 del DPR 445/2000 di essere in possesso dei requisiti previsti dall'art. 3 comma 8b) del D.Lgs 494/96 così modificato dall'Art. 86 comma 10 del D.Lgs 24/10/2003 n. 276 (Legge Biagi)

Si rilascia la presente su Vs. specifica richiesta.

Allegati: c.s.

Milano, li [illegible] Spett.le CONDOMINIO

_____

_____

L'impresa *operante nel settore Termoidraulico con sede in* \

DICHIARA

1. Il numero medio annuo, relativo all'anno in corso, degli operai occupati è pari a n° **22**
2. Il numero medio annuo, relativo all'anno in corso, degli impiegati occupati è pari a n° **7**
3. La scrivente è in regola con il pagamento dei contributi assistenziali e previdenziali previsti dalla legge, ed in particolare è iscritta alle posizioni:
   - INAIL n° 1051108375 Milano.
   - INPS n° 4955763090 Milano.
4. Il contratto applicato ai dipendenti è quello dei metalmeccanici.
5. La scrivente è in regola in materia di prevenzione degli infortuni ed igiene del lavoro, avendo dato attuazione a tutto quanto previsto dal D.Lgs 626/94 e successive modifiche ed integrazioni.
6. Il Responsabile del Servizio di prevenzione e protezione della scrivente è il Per. Ind. Carlo Antonio Bianzale.
7. Che la scrivente ha stipulato Polizza Assicurativa con le "GENERALI" a copertura di responsabilità per danni arrecati ai beni di proprietà della Committente o di Terzi per **€. 2,6 milioni**.
8. Che la scrivente è iscritta alla Camera di Commercio I.A.A. di Milano al n° 117293 (vedi copia certificato di iscrizione allegato alla presente).
9. Ai sensi dell'Art. 46 del DPR 445/2000 di essere in possesso dei requisiti previsti dall'art. 3 comma 8b) del D.Lgs 494/96 così modificato dall'Art. 86 comma 10 del D.Lgs 24/10/2003 n. 276 (Legge Biagi)

Si rilascia la presente su Vs. specifica richiesta.

Allegati: c.s.

[redacted]

FRONTESPIZIO TELEFAX
NUMERO FAX ☎ : 4870 1449

[redacted] 09/3/04

Scrivente :	FONDAZIONE [illegible]
☞ Destinatario :	
Numero TeleFax :	
Totale pagine incluso frontespizio :	1

[redacted]

OGGETTO: CONDOMINIO "RIPAMONTI" VIA GUARNERI 24 - MI.
COME DA VS. RICHIESTA CON FAX DEL 28/2/04 VI COMUNICHIAMO I DATI CATASTALI DELLE PALAZZINE DEL CONDOMINIO IN OGGETTO.

PALAZZINA "A"	- FOGLIO	632	NUMERO	108	
" "B"	"	632	"	109	PARTITA
" "C"	"	632	"	110	177825
" "E"	"	632	"	112	
" "F"	"	632	"	111	PARTITA
" "D"	"	632	"	113	178007

CORDIALITÀ

Copia per consultazione

Milano

Atti del Comune

Settore Sportello Unico per l'Edilizia
Servizio Interventi Edilizi Minori
Sezione . Amm.va GRUPPO DUE

Protocollo 755738/2004

Milano, 22/03/06

Zona 5

Oggetto: VIA BORDIGHERA, 18

Trattasi di D.I.A. di competenza zonale ai sensi dell'art.22 del DPR 380/2001 e degli artt.82.3 lett.e) e 82.4 del R.E. presentata in data 15/07/2004,presso il C.d.Z. n. 5 priva di trattazione.

Vista la Dichiarazione di Fine Lavori e Certificato di Collaudo del 28/10/2004 atti P.G. 1083136/2004 presentata al protocollo del Consiglio di Zona n.5 e pervenuta allo scrivente ufficio il 17/02/2005, richiamato il fax del 21/03/2006 atti P.G. 278381/2006,nulla più occorrendo, si trasmette per archiviazione atti.

IL FUNZIONARIO

ALLA DIREZIONE – Servizio Interventi Edilizi Minori -

Pratica trattata da

Copia per consultazione

COMUNE DI MILANO SPORT. UNICO EDILIZI
PG 370361/2005 Del 21/03/2006
COMPROT. SPORT. UNICO PER U. 21/03/2006

COMUNE DI MILANO SPORT. UNICO EDILIZI
PG 370361/2005 Del 21/03/2006
DB 755738/2004 22/03/2006

Milano 21/03/2006

COMUNE DI MILANO
SPORT.UNICO EDILIZIA
Alla [illegible] **ne di**

OGGETTO: Via Bordighera ,18 ZD5

Con riferimento alla telefonata intercorsa venerdì 17/03/06 con la Sig.r [illegible] in merito alla dichiarazione fine lavori di via Bordighera 18, dichiaro che poichè la chiusura lavori è stata presentata in zona 5 DECENTRAMENTO in data 28/10/2004 PG 1083138/2004, si deve ritenere nulla la richiesta di completamento documenti pervenuta alla scrivente unità all' ing. [illegible] in data 11/01/2006.

Distinti saluti.

PG 755738/04

Copia per consultazione

COPIA

COMUNE DI MILANO

Direzione Centrale Pianificazione Urbana e Attuazione P. R.
Settore Sportello Unico Per l'Edilizia - Servizio Interventi Edilizi Minori

SECONDO GRUPPO

Atti: P.G.755738/2004 **Milano, 11/01/2006**

COMUNE DI MILANO
SPORT. UNICO EDILIZI
PG 180570/2006
UFFICIO DIREZIONE
Del 23/02/2006
(6) FUORI DALLA CINTA A
23/02/2006

COMUNE DI MILANO
SPORT. UNICO EDILIZI
PG 180811/2006
UFFICIO DIREZIONE
Del 23/02/2006
(6) FUORI DALLA CINTA A
23/02/2006

Racc. n.

Al'Arch.

O G G E T T O : VIA BORDIGHERA, 18 ZD 5

Con riferimento alla Denuncia d'Inizio Attività Zonale, presentata in data 15/07/2004 atti pari numero, di cui alla relazione asseverata per opere edilizie ai sensi dell'Art.22 DPR 380/01 e degli artt.82.3 lett.c) e 82.4 del R.E. presso il Protocollo del Consiglio di Zona n 5, e pervenuta allo scrivente ufficio in data 10/02/2005 (si richiama l'art.106 del R.E.), richiamata la Dichiarazione di Fine Lavori e Collaudo atti P.G 1083156/2004 del 17/02/2005; esaminata la documentazione prodotta, si è rilevato quanto segue:

- **OCCORRE ALLEGARE ALLA DICHIARAZIONE DI FINE LAVORI E COLLAUDO, RICEVUTA DELL'AVVENUTA PRESENTAZIONE CATASTALE O DICHIARARE CHE LE STESSE OPERE NON HANNO COMPORTATO MODIFICAZIONI DI CLASSAMENTO**

In attesa di vostro sollecito riscontro, si porgono distinti saluti.

Il Responsabile del Procedimento

Presentazione documentazione: Via Pirelli, 39 – secondo piano st. 41+ lun/ven. ore 9.00/11.45 e mercoledì 14.00/16.30 Orario ricevimento pubblico: mercoledì dalle ore 9.00 alle ore 12.00 e dalle ore 14.00 alle ore 16.30 Servizio fax 02/88-46977

Copia per consultazione

COMUNE DI MILANO

Direzione Centrale Pianificazione Urbana e Attuazione P. R.
Settore Sportello Unico Per l'Edilizia - Servizio Interventi Edilizi Minori

SECONDO GRUPPO

Atti: P.G.755738/2004 **Milano, 11/01/2006**

COMUNE DI MILANO
SPORT. UNICO EDILIZI
PG 180811/2006
UFFICIO DIREZIONE
Del 22/02/2006
(Si FUORI DALLA CIVICA A
22/02/2006

Al Sig.

All'Arch.

O G G E T T O : VIA BORDIGHERA, 18 ZD 5

Con riferimento alla **Denuncia d'Inizio Attività** Zonale, presentata in data 15/07/2004 atti pari numero, di cui alla relazione asseverata per opere edilizie ai sensi dell'Art.22 DPR 380/01 e degli artt.82.3 lett.e) e 82.4 del R.E. presso il Protocollo del Consiglio di Zona n 5, e pervenuta allo scrivente ufficio in data 10/02/2005 (si richiama l'art.106 del R.E.), richiamata la Dichiarazione di Fine Lavori e Collaudo atti P.G 1083136/2004 del 17/02/2005; esaminata la documentazione prodotta, si è rilevato quanto segue:

- **OCCORRE ALLEGARE ALLA DICHIARAZIONE DI FINE LAVORI E COLLAUDO, RICEVUTA DELL'AVVENUTA PRESENTAZIONE CATASTALE O DICHIARARE CHE LE STESSE OPERE NON HANNO COMPORTATO MODIFICAZIONI DI CLASSAMENTO**

In attesa di vostro sollecito riscontro, si porgono distinti saluti.

Il Responsabile del Procedimento

Presentazione documentazione: Via Pirelli, 39 – secondo piano st. 41 - lun/ven. ore 9.00/11.30 e martedì ore 14.00/16.30. Orario ricevimento pubblico mercoledì dalle ore 9.00 alle ore 12.00 e dalle ore 14.00 alle ore 15.30. Servizio fax 02/88/66977

Copia Per Consultazione

COMUNE DI MILANO
ZONA 5 DECENTRAMENTO
PG 1083139/2004

PR

ORIGINALE/COPIA

SETTORE SPORT. UNICO E
29/10/2004

CER.COLLOIA.16.05.04

AL COMUNE DI MILANO
SETTORE SPORTELLO UNICO
PER L'EDILIZIA
Via Pirelli, 39 - 20124 Milano

DICHIARAZIONE DI FINE LAVORI CERTIFICAZIONE DI COLLAUDO FINALE

Il sottoscritto ...

In qualità di: proprietario
...avente titolo...

Dell'unità immobiliare sita in Via BORGHETTO 18 - 20162 MILANO

Oggetto della denuncia di inizio attività e relazione asseverata presentata in data 15/07/2004

Atti n° PG 1557738/2004

DICHIARA

Che in data 27/10/2004 tutti i lavori di cui alla denuncia di inizio attività e relazione asseverata sopra citate sono terminati.

COMUNE DI MILANO
SPORT. UNICO EDILIZI
PG 1083139/2004

In fede

Data ...

Il sottoscritto ...

Codice Fiscale ...

Della Provincia ...n° ...

Con studio in ...Via ...

CERTIFICA

ai sensi dell'art. 2.60.11 della legge 662/1996, sostituito ora dall'art. 23.7 del DPR 380/2001 che le opere realizzate siano conformi ai tipi progettuali presentati

Data 27/10/2004

IL TECNICO ASSEVERANTE

(firma e timbro) ...

Copia non consultazione

Pratica edilizia 1983-13520

Pratica edilizia 1984/139481



ARCHIVIO
1985
cat 2 cl 3

ATTI DEL COMUNE DI MILANO

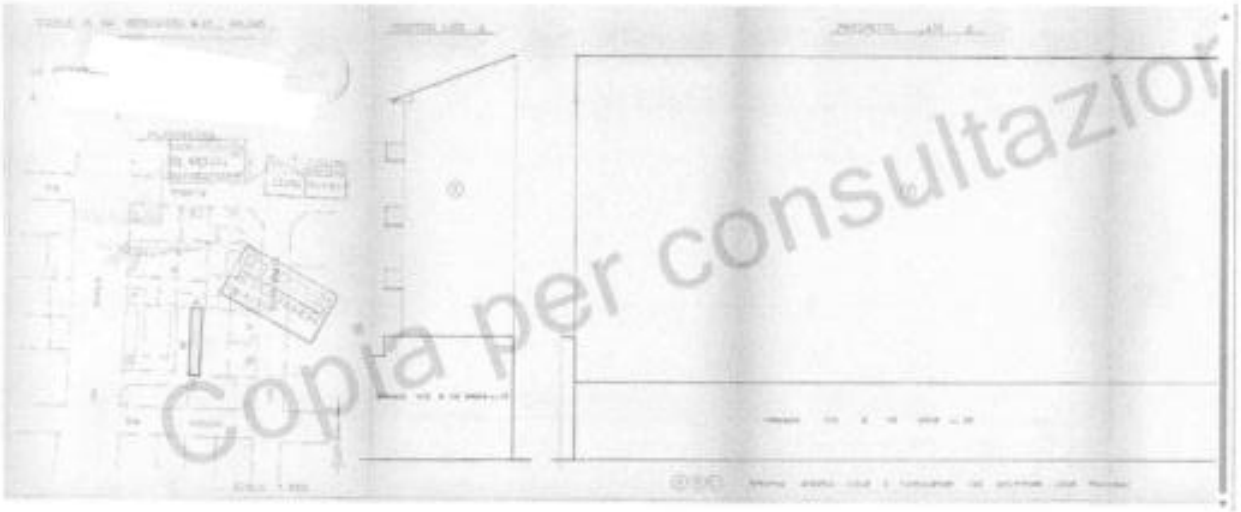
OGGETTO

A seguito dell'entrata in vigore della Circolare n. 16 approvata dalla Giunta Municipale in data 23/3/1984, e stata notificata la procedura di controllo sulle c.d. piccole opere (incarenti di straordinaria manutenzione)attribuendo alla Vigilanza Urbana l'accertamento, in linea di massima, della rispondenza dell'intervento a quanto autorizzato.

Detta procedura è entrata in vigore a partire dal giorno 2/4/1984, come risulta anche dalla Circolare n. 55 del 29/3/1984 emanata dal Comando della Vigilanza Urbana.

Premesso che per le pratiche già giacenti presso l'U.T. - Unità Operativa Controllo Stabili Privati, provvederà alle relative incombenze la stessa Unità Operativa, vogliate ora trasmettere per competenza le altre pratiche la cui trattazione non risulta ancora espletata.

Si trasmette quindi la presente a codesto Comando, in relazione alla Circolare sopra richiamata, facendo presente che trattandosi di pratica soggetta alla disci



Copia per consultazione

dei lavori, come previsto nell'autorizzazione.

Nel provvedimento autorizzativo è pure contenuta la descrizione sommaria delle opere.

Poichè viene trasmesso l'intero fascicolo, una volta effettuato il sopralluogo occorre restituire alla scrivente la pratica, indicando l'esito dello stesso, ferso restando che in caso di opere manifestamente difformi dovrà essere comunque trasmesso rapporto all'A.G., mentre nel caso in cui si ritenga necessario un controllo tecnico dovrà essere proposto l'intervento dell'U.T.

La scrivente a seconda dei casi provvederà ai successivi adempimenti .

Si rammenta infine che ai sensi dell'art. 15 - 12° comma della legge 10/1977, come applicato dalla modifica alla Circolare n.1, approvata dalla Giunta Municipale in data 2/8/1982, non vanno segnalate all'A.G. le varianti in corso d'opera che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti e non modifichino la sagoma, le superfici utili e le destinazioni d'uso delle costruzioni, purchè la parte abbia ottenuto preventiva segnalazione ai sensi dell'art. 2.3 del previgente Regolamento Edilizio, corredata dal progetto relativo alla variante.

In tali casi, premesso che la mancata segnalazione comporta unicamente l'applicazione di una segnalazione amministrativa, codesto Comando dovrà provvedere a notiziare la scrivente.

IL CAPO SEZIONE

CORPO VIGILI URBANI
ZONA TORINO
1 1 GEN 1984
Pos. 6712/83

-5 SET. 1984

copia per consultazione

N. [illegible]
AUTORIZZAZIONE

N. 883107

COMUNE DI MILANO

AUTORIZZAZIONE PER OPERE CONNESSE

IL SINDACO

RILASCIA AUTORIZZAZIONE

Copia per consultazione

PRIMA DELL'INIZIO DELLE OPERE AUTORIZZATE CON LA PRESENTE CONCESSIONE EDILIZIA SARA' COMUNICATA A QUESTA AMMINISTRAZIONE, CON SEGNALAZIONE IN CARTA LEGALE DA PRESENTARE AL PROTOCOLLO GENERALE DAL NOMINATO DIRETTORE E DELL'ASSUNTORE DEI LAVORI I QUALI DOVRANNO SOTTOSCRIVERE LA SEGNALAZIONE STESSA PER ACCETTAZIONE.
(ART. 9.2 DEL REGOLAMENTO COMUNALE EDILIZIO.)

2 SET 1983

VISTO UFFICIO

Il Capo Ripartizione

L'Assessore

Copia per consultazione

1524

ATTI DEL COMUNE DI MILANO

P.G. 43520/33

N. 13206 Cat. 8 Cl. 2 Fasc. 107

N. Cl. Fasc.

N. Cl. Fasc.

OGGETTO:

Via Berchet 1-2-3
Decorazione f.a.

Trasmesso il voto della C.E. in data 20/6/33, i pareri alla Sig. Ferrario

All'Uff. P.C.

per il ritiro della relativa corrispondenza

P.

Copia per consultazione

16

ATTI DEL COMUNE DI MILANO

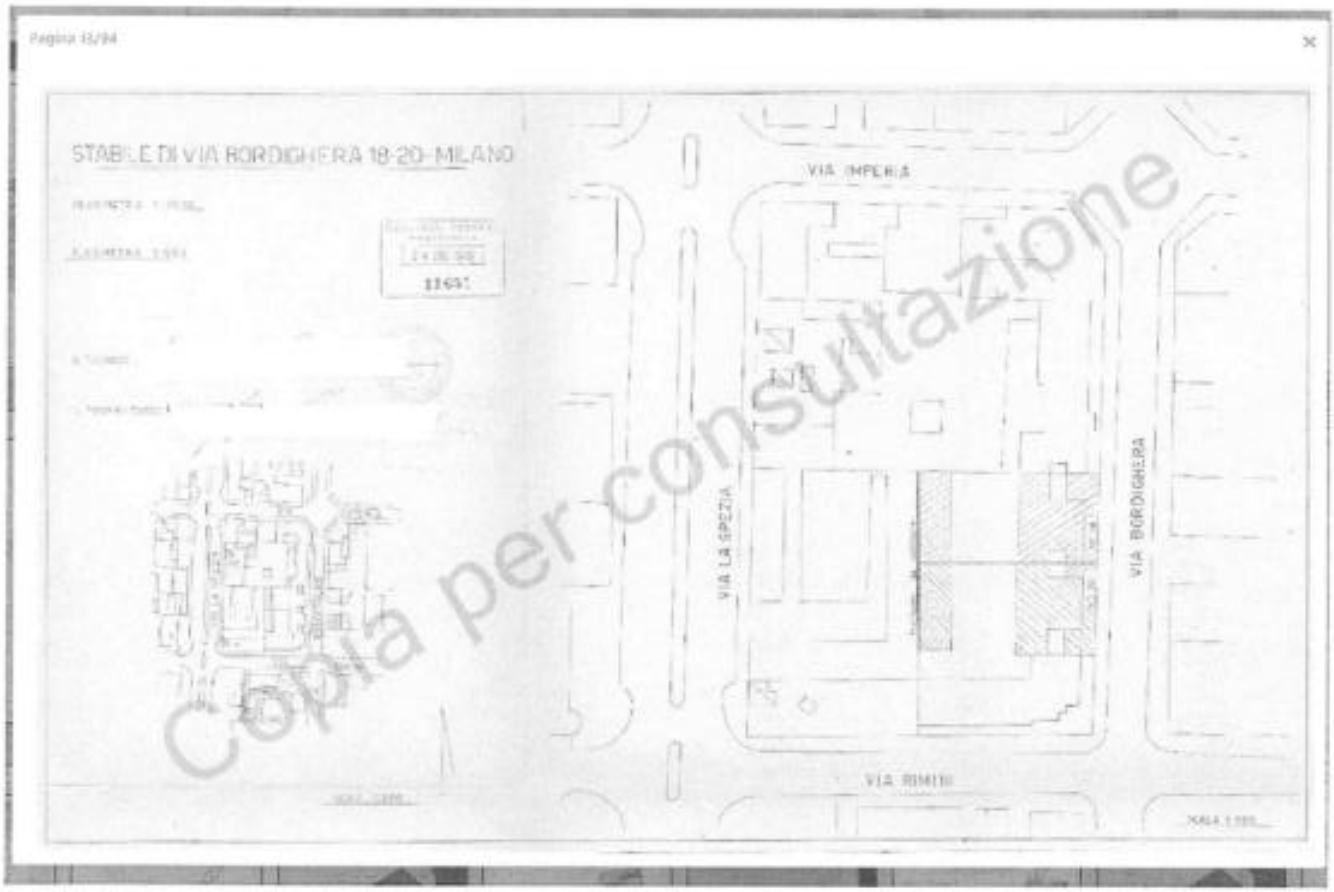
SEGRETERIA DELLA COMMISSIONE IGIENICO EDILIZIA

Sintesi della trattazione:

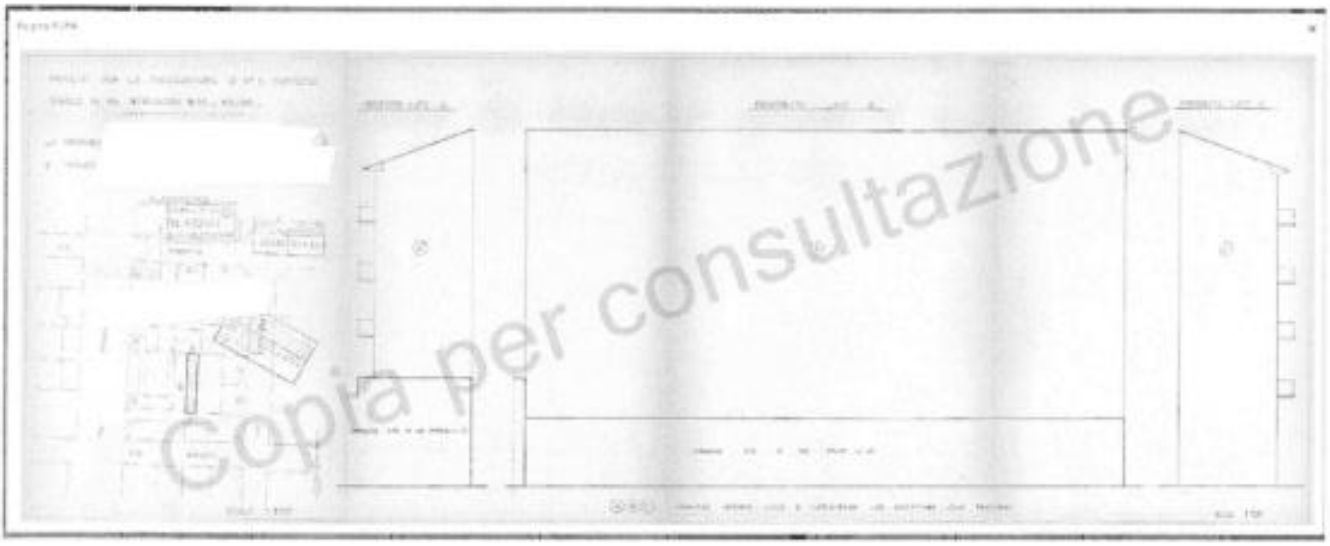
OGGETTO:

30 DIC 1963

Copia per consultazione



Copia per consultazione



Copia per consultazione

MINISTERO DELLE FINANZE
ANAGRAFE TRIBUTARIA
UFFICIO DISTRETTUALE DELLE IMPOSTE DIRETTE
DI MILANO

DEL 31 MAR. 1979

Spett.le società o ente
CONDOMINIO VIA BORDIGHERA 20

VIA BORDIGHERA 20
(indicare via e numero civico)

20100 MILANO MI
C.A.P. (comune) (provincia)

Si comunica che è stato attribuito a codesto soggetto il seguente numero di codice fiscale

Il numero di codice fiscale dovrà essere indicato obbligatoriamente sulle future dichiarazioni, pena l'applicazione delle sanzioni previste dalla legge.

IL CAPO UFFICIO

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE

TIMBRO UFFICIALE PER LA SOCIETA' O ENTE

Copia per consultazione



Copia per consultazione



Copia per consultazione

ATTI DEL COMUNE DI MILANO

Copia per consulta-zione

1316

ATTI DEL COMUNE DI MILANO

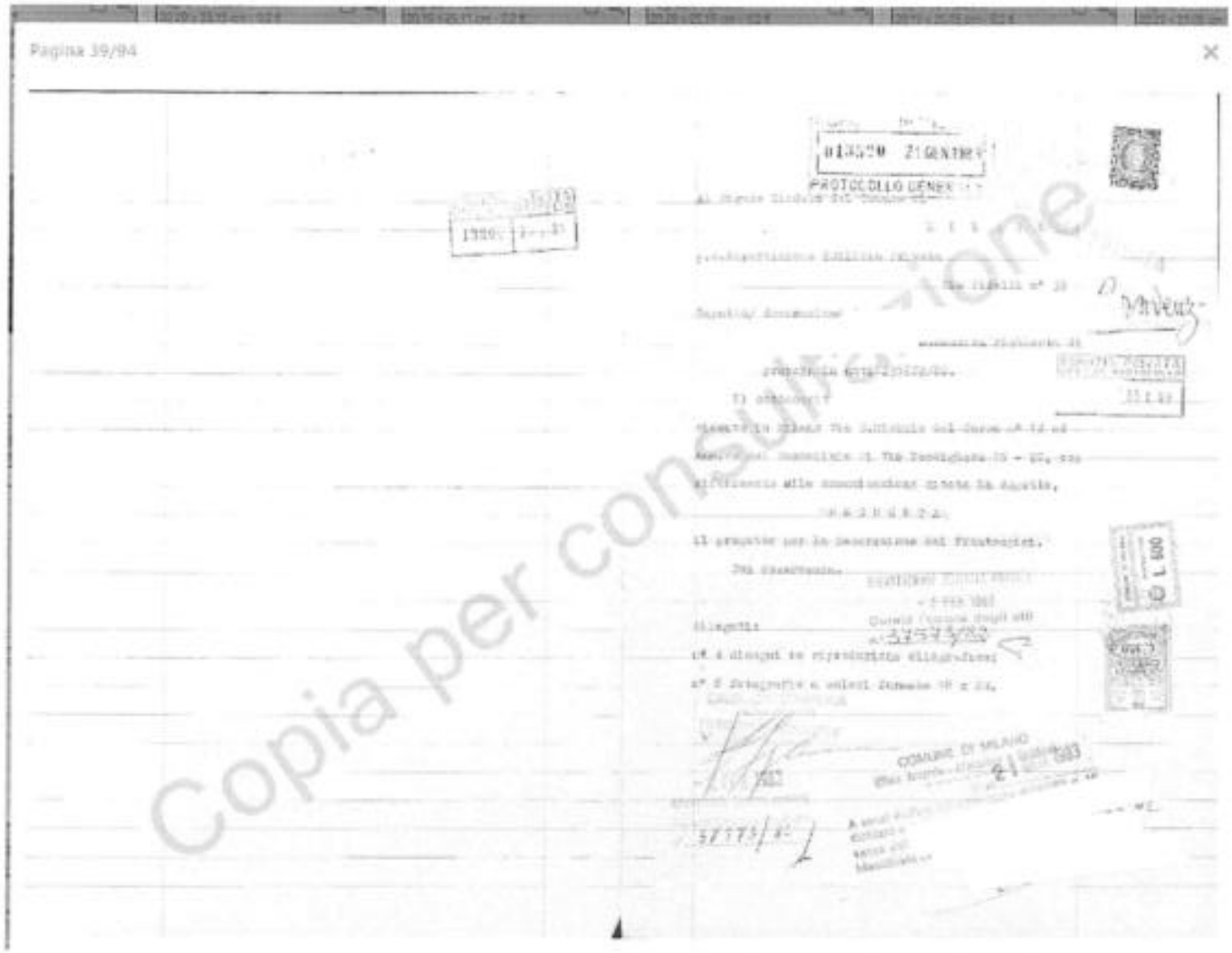
P.G. 13520/93

N. 13200

OGGETTO:

20 APR 1993

Copia per consultazione



Copia per consultazione

ATTI DEL COMUNE DI MILANO

P. G. 220791/76

N° 6036 / Fo

N° ... / Il ... 19...

N° ... / Il ... 19...

N° ... / Il ... 19...

OGGETTO:

Via Spontini
angolo Via Piccinni

Proprietà area

Antecedenti N. ...

dell'anno 19...

Milano Terminillo
DIVISIONE CONTROLLO STABILI PRIVATI
ISTITUZIONE / CONVENZIONI
-9 GIU. 1977

Visto l'unita planimetria, premesso che la Società richiedente è stata nel corso degli ultimi anni costretta ad una particolare ristrutturazione che ne ha reso molto difficile l'attuale esercizio commerciale nei Via Spontini ma è anche vero che da tempo la Società stessa sta valutando le ristrutturazioni e gli ampliamenti necessari, valutazioni che si avvalgono anche della vicina Via Spontini, quindi il notevole prolungamento delle Autorimesse e dei Box è ovviamente teso ad un futuro ampliamento anche funzionale,

esposto ciò, preliminarmente si è voluta valutare la proprietà maggiormente indicata per estendere via via il disegno sopra citato, proprietà che è stata individuata nell'area sita in Via Spontini.

Tale area - in angolo con la Via Piccinni - risulta adatta in quanto l'eventuale costruzione ad uso industriale con altezza pari ad m. 14 e più ft, lascia un adeguata

2

due fronti vetrati relativi ai vani scala siti al piano ammezzato in Via Borgo d'Oltrera n° 12 e n° 20

Si invitano pertanto i sig.ri frontisti a voler provvedere, di loro spontanea volontà, a fare eseguire la pulizia dei "pennacchi" corrispondenti ai rispettivi fronti delle proprietà di detti frontisti.

ALLA DITTA PRIVATA

L'ARCHITETTO CAPO DI SETTORE

IL CAPO DIVISIONE

Copia per consultazione



Copia di consultazione


Visualizzazione



ATTI DEL COMUNE DI MILANO

OGGETTO:

Copia per consultazione

RIPARTIZIONE EDILIZIA PRIVATA
TR/O - Ufficio Convenzioni -
72071/6936/76

Al Sig.

COMUNE DI MILANO
1 2 MAR. 1979
n. 1540

Via La Spezia n. 25 angolo via
Rimini.
Prontespizi nudi

A seguito di sopralluogo eseguito da tecnico comunale è emerso che le costruzioni industriali di altezza di 4 e 6 metri site in via La Spezia al civico n. 25 in angolo colla via Rimini, pongono in evidenza due frontespizi nudi di 6 piani f.t. relativi agli stabili di via Borsigheva n. 18 e 20.

Constatato che detti frontespizi si presentano indecorosi sia per estensione sia per il degrado delle condizioni manutentive si rende necessario che vengano presentate in duplice copia, planimetria in scala 1/500 riflettente i confini di proprietà, le costruzioni in oggetto e gli immobili limitrofi, nonchè fotografie 18x 24 a colori dei frontespizi così come sopra detto, da sottoporre all'esame degli Uffici tecnici ed eventualmente all'esame della C.E..

Pertanto richiamati gli artt. 34.3 e 40 del Regolamento Comunale Edilizio,

SI ORDINA

alla SS.LL., di provvedere a quanto sopra richiesto, entro SESSANTA giorni dalla notificazione della presente, fatta avvertenza che, in difetto, si adotteranno i provvedimenti previsti dalle vigenti disposizioni di legge o regolamenti comunali.

L'ASSESSORE

Dato notizia
all'uff. Convenzioni

Copia elaborata

Copia per consultazione

R: R: Richiesta informazioni relative al certificato di Abitabilità/Agibilità del fabbricato esterno sito in Via Bordighera 18 – Milano, nell'ambito della Procedura Esecutiva RGE 298/2025 del Tribunale di Milano

Da: SueAgibilita (sueagibilita@comune.milano.it)

A: steclaudio@yahoo.it

Data: lunedì 11 agosto 2025 alle ore 14:38 CEST

Buongiorno,

Ci sono dei titoli edilizi che autorizzano poca cosa tipo decorazione frontespizio o modifiche interne, ma a me interessava risalire all'origine della costruzione per arrivare all'agibilità, ma non c'è altro mi dispiace.

Saluti

Da: Claudio Stefanati <steclaudio@yahoo.it>
Inviato: lunedì 11 agosto 2025 12:46
A: SueAgibilita <SueAgibilita@comune.milano.it>
Oggetto: Fw: R: Richiesta informazioni relative al certificato di Abitabilità/Agibilità del fabbricato esterno sito in Via Bordighera 18 – Milano, nell'ambito della Procedura Esecutiva RGE 298/2025 del Tribunale di Milano

Non ricevi spesso messaggi di posta elettronica da steclaudio@yahoo.it. Scopri perché è importante

Gent.ma Dott.ssa Paola Nosvelli,

Mi scuso per l'inconveniente: con la presente Le inoltro la planimetria dell'estratto di mappa che, per errore, non avevo allegato alla precedente comunicazione.

La ringrazio nuovamente per la Sua disponibilità e collaborazione.

Cordiali saluti,

Ing. Claudio Stefanati

Ai sensi del D.Lgs. 196/2003 si precisa che le informazioni contenute in questo messaggio sono riservate ed a uso esclusivo del destinatario. Qualora il messaggio in parola Le fosse pervenuto per errore, La invitiamo ad eliminarlo senza copiarlo e a non inoltrarlo a terzi, dandocene gentilmente comunicazione. Grazie.

Pursuant to Legislative Decree No. 196/2003, you are hereby informed that this message contains confidential information intended only for the use of the addressee. If you are not the addressee, and have received this message by mistake, please delete it and immediately notify us. You may not copy or disseminate this message to anyone. Thank you.

---- Messaggio inoltrato ----

Da: Claudio Stefanati <steclaudio@yahoo.it>

A: SueAgibilita <sueagibilita@comune.milano.it>

Inviato: lunedì 11 agosto 2025 alle ore 12:39:50 CEST

Oggetto: Re: R: Richiesta informazioni relative al certificato di Abitabilità/Agibilità del fabbricato esterno sito in Via Bordighera 18 – Milano, nell'ambito della Procedura Esecutiva RGE 298/2025 del Tribunale di Milano

Gent.ma Dott.ssa

La ringrazio per la Sua pronta e tempestiva risposta.

Tuttavia, rilevo che l'edificio per il quale mi ha trasmesso il certificato di agibilità si trova all'angolo tra via Bordighera e via Imperia, dove attualmente sorge un fabbricato più recente, verosimilmente realizzato in sostituzione di quello originario costruito nel 1933 (l'immobile insiste sulla particella catastale n. 75).

L'edificio per cui richiedo l'agibilità si trova invece più internamente rispetto a via Bordighera, al civico n. 18, e insiste sulla particella catastale n. 149. A tal fine, allego la planimetria dell'estratto di mappa, con il mappale evidenziato in rosso.

Le chiedo cortesemente se fosse possibile effettuare una verifica anche sull'immobile adiacente, sito in via Bordighera n. 20, corrispondente alla particella catastale n. 144. Tale edificio risulta gemellare rispetto a quello oggetto della mia richiesta, e potrebbe essere stato incluso in una pratica edilizia unitaria che ha coinvolto entrambi i civici (18 e 20), ottenendo un'unica agibilità.

Allego la planimetria dell'estratto di mappa, con le particelle e i numeri civici evidenziati.

Ringraziandol.a ancora per la Sua disponibilità e preziosa collaborazione, resto in attesa di un Suo cortese riscontro e porgo i miei più cordiali saluti.

Ing. Claudio Stefanati

Ai sensi del D.Lgs. 196/2003 si precisa che le informazioni contenute in questo messaggio sono riservate ed a uso esclusivo del destinatario. Qualora il messaggio in parola Le fosse pervenuto per errore, La invitiamo ad eliminarlo senza copiarlo e a non inoltrarlo a terzi, dandocene gentilmente comunicazione. Grazie.

Pursuant to Legislative Decree No. 196/2003, you are hereby informed that this message contains confidential information intended only for the use of the addressee. If you are not the addressee, and have received this message by mistake, please delete it and immediately notify us. You may not copy or disseminate this message to anyone. Thank you.

Il lunedì 11 agosto 2025 alle ore 11:07:27 CEST, SueAgibilita <sueagibilita@comune.milano.it> ha scritto:

Gent.le Ing Stefanati,

Come può vedere dallo screenshot della Toponomastica, il civico 18 di Via Bordighera (1 colonna a sx dell'immagine) era precedentemente civico 5 e Via imperia 12/5 (penultima colonna a sx dell'immagine):

Numero	Atti d'Assegnazione	Atti del Progetto	PROPRIETÀ	Atti di Richiesta d'Applicazione	Data di Applicazione	Tipo N.° C.	
2						H	
4						H	
6						H	
10						H	
12						H	
14	220159-62	190358-62				H	
14A	511395-65					H	
16						H	
18		128727/1935				H	

Come Via Bordighera 5 ho trovato l'Agibilità del 1935 che allego.

Cordiali saluti

Ufficio Agibilità

Dott.ssa

Direzione specialistica attuazione diretta PGT e SUE

Unità Condono e Abitabilità

Ufficio Agibilità

Via Sile 8 – 20139 - Milano

Da: Claudio Stefanati <steclaudio@yahoo.it>
Inviato: venerdì 8 agosto 2025 09:45
A: SueAgibilita <SueAgibilita@comune.milano.it>
Oggetto: Richiesta informazioni relative al certificato di Abitabilità/Agibilità del fabbricato esterno sito in Via Bordighera 18 – Milano, nell'ambito della Procedura Esecutiva RGE 298/2025 del Tribunale di Milano

Non ricevi spesso messaggi di posta elettronica da steclaudio@yahoo.it. Scopri perché è importante

Alla cortese attenzione della Gentilissima Dott.ssa

Con riferimento al fabbricato esterno insistente sulla particella 149 del foglio 546, ubicato in via Bordighera 18 – Milano, si chiede cortesemente di verificare l'eventuale presenza del certificato di Abitabilità/Agibilità relativo al suddetto fabbricato.

La richiesta è formulata nell'ambito dell'incarico conferito dal Tribunale di Milano, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio per la Procedura Esecutiva Immobiliare RGE 298/2025, come da nomina che si allega. L'immobile pignorato oggetto della procedura è parte del fabbricato sopra indicato ed è identificato al Catasto Fabbricati con il subalterno 707.

Si precisa che è già stata presentata istanza al Comune di Milano per l'accesso agli atti edilizi e alle pratiche di fabbrica relative al fabbricato, ma ad oggi non è pervenuta alcuna documentazione, nonostante i solleciti già inoltrati.

La disponibilità del certificato di Abitabilità/Agibilità potrebbe agevolare il reperimento delle pratiche edilizie relative alla costruzione originaria del fabbricato e, al contempo, rappresenta un documento necessario ai fini dell'adempimento degli obblighi connessi alla Procedura Esecutiva in corso.

Ringraziando,La anticipatamente per la collaborazione, già dimostrata in precedenti occasioni, si resta a disposizione per ogni ulteriore informazione ritenuta utile.

Con i più cordiali saluti

Ing. Claudio Stefanati

Cel 3474183303

Studio Associato

Duepi Perizie e Progetti

Ingegneri Associati Bellia e Stefanati

via Rucellai 6 - 20126 Milano - tel. 0226000089

Ai sensi del D.Lgs. 196/2003 si precisa che le informazioni contenute in questo messaggio sono riservate ed a uso esclusivo del destinatario. Qualora il messaggio in parola Le fosse pervenuto per errore, La invitiamo ad eliminarlo senza copiarlo e a non inoltrarlo a terzi, dandocene gentilmente comunicazione. Grazie.
Pursuant to Legislative Decree No. 196/2003, you are hereby informed that this message contains confidential information intended only for the use of the addressee. If you are not the addressee, and have received this message by mistake, please delete it and immediately notify us. You may not copy or disseminate this message to anyone. Thank you.

Ispezione telematica

Motivazione RGE 298-2025 DEL TRIBUNALE DI MILANO

n. T1 108989 del 22/07/2025

Inizio ispezione 22/07/2025 14:50:21

Richiedente STFCLD per conto di 80151430156

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 44448
Registro particolare n. 30832 *Data di presentazione* *28/11/1990*

La formalità è stata validata dall'ufficio

Studio Associato Dei Notai
FERR... GILARDELLI
20123 M... Via Togni 10
Telef. 80.23.7... 58.25.15
Cod. Fisc. 04479010151

ALLA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI

Milano 1

NOTA

per la trascrizione della scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Dott. Marco Gilardelli in data 31 ottobre 1990 Repertorio N. 20633 che in originale si esibisce;

A FAVORE

A CARICO

con detto atto le Parti convenivano quanto segue:

vende a

che accettano e acquistano, in comunione legale fra loro, per sè, loro eredi e aventi causa,:

nella casa in Milano, Via Bordighera 18, appartamento al piano quarto, di un locale piu' servizi e terrazzo, con annesse tre aree di cantina nel sotterra-

SCRIZIONE
N. 44448 ger.
N. 030832 part.
28 NOV. 1990
L.
da
Per lo
Bollo spot.
TOTALE
Emolumenti
TOT.
GEN.

002E0171

neo, il tutto censito a catasto come segue:

Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Milano - Partita 36458 - Foglio 546 - Via Bordighera 18 - mappale 149 - subalterno 23 (ventitre) - zona censuaria 2 - piano 4 - categoria A/4 - classe 4 - vani 3 - rendita catastale Lire 834 (ottocentotrentaquattro).

Per l'esatta consistenza della porzione in contratto e' stata presentata scheda di variazione in data 27/09/1979 n.15935 portante aggiunta delle aree di cantina.

Confini:

dell'appartamento: pianerottolo comune, casa di Via Bordighera 16, Via Bordighera, casa di Via Bordighera 20, cavedio, sub 24, pianerottolo e vano scala.

delle tre aree di cantina (o/3, p/3, q/3): corridoio comune, cantina r/3, casa di Via Bordighera 20, cantina n/3.

Salvi errori e come meglio in fatto

Tali beni sono pervenuti alla Parte venditrice per fusione mediante incorporazione della società "

per atto 18/12/1989 n. 39426 rep.dr.Todeschini (trascritto a Milano 1 12/10/1990 n.37823/26328) a detta società quanto in contratto pervenne per fusione mediante incorpora-



zione della società

per atto 18/12/1989 n. 39425

rep.dr.Todeschini (trascritto a Milano 1 12/10/1990 n.37822/26327) a detta società quanto in contratto pervenne per fusione mediante incorporazione della società

per attp 18/12/1990 n. 39424

rep.dr. Todeschini (trascritto a Milano 1 il 16 marzo 1990 n. 11635/8617); a detta società quanto in contratto pervenne per atto 30/3/1981 n. 2044/238 di rep. dr. Gilardelli (trascritto a Milano 1 il 2/4/1981 n.12887/10675) al quale si fa pieno ed espresso riferimento per patti, descrizioni e servitù

E' compresa nella compravendita la comproprietà condominiale delle parti del fabbricato e delle aree comuni, tali per legge, destinazione o titolo.

Detto bene fa parte di un condominio, di cui la Parte acquirente dichiara di accettare il regolamento.

La parte venditrice, ammonita a sensi artt. 4 et 26 legge 4/1/1968 n.15

dichiara

- con riferimento al disposto della Legge 28 Febbraio 1985 n.47, che le opere relative alla costruzione del fabbricato in oggetto sono state iniziate in data anteriore al 1° Settembre 1967 e che succes-

00280172

sivamente non sono state eseguite opere tali da richiedere licenza edilizie o concessioni a edificare o concessioni in sanatoria ai sensi della legge suddetta .

2) Nella casa in Milano, via Carcano 42, appartamento al piano primo, di tre locali e servizi, il tutto distinto in catasto come segue:

- partita 1212764 foglio 579 mappale 179 sub.14

Detto bene è stato originato dalla fusione degli originari subalterni 3 - 4 - 5 in forza di scheda 26/2/1981 n. 1565.

Coerenze: a nord via Carcano e in contorno civico n.14 di via Carcano, proprietà di terzi, via Carcano civico n. 40.

Salvo errori e come meglio in fatto.

Tali beni sono pervenuti alla Parte venditrice per fusione mediante incorporazione della società

er atto 18/12/1989 n. 39426 rep.dr.Todeschini (trascritto a Milano 1 il 12/10/1990 n.37823/26328) a detta società quanto in contratto pervenne per fusione mediante incorporazione della società

per atto 18/12/1989 n. 39425 rep.dr.Todeschini (trascritto a Milano 1 il 12/10/1990 n.37822/26327) a detta società quanto in

contratto pervenne per fusione mediante incorporazione della società

per atto 18/12/1990 n. 39424 rep.dr. Todeschini (trascritto a Milano 1 il 16 marzo 1990 n. 11635/8617); a detta società quanto in contratto pervenne per atto 6/4/1981 n. 2063 di rep. dr. Gilardelli (trascritto a Milano 1 il 16/4/1981 n. 14980/12132) al quale si fa pieno ed espresso riferimento per patti, descrizioni e servitù

E' compresa nella compravendita la comproprietà condominiale delle parti dei fabbricati e delle aree comuni, tali per legge, destinazione o titolo.

Detti beni fanno parte di due rispettivi condominii, di cui la Parte acquirente dichiara di accettare i rispettivi regolamenti.

La parte venditrice, ammonita a sensi artt. 4 et 26 legge 4/1/1968 n.15

dichiara

- con riferimento al disposto della Legge 28 Febbraio 1985 n.47, che le opere relative alla costruzione del fabbricato in oggetto sono state iniziate in data anteriore al 1° Settembre 1967 e che successivamente non sono state eseguite opere tali da richiedere licenza edilizie o concessioni a edificare

00280173

o concessioni in sanatoria ai sensi della legge suddetta fatta eccezione per opere interne a sensi art. 48 per le quali la parte venditrice ha provveduto alle incombenze di legge.

Possesso giuridico e godimento di quanto compravenduto ad ogni effetto utile e oneroso si intendono trasferiti a far tempo da oggi.

Ai sensi e per gli effetti della legge 19 maggio 1975 n. 151 vengono rese le seguenti dichiarazioni :

gli acquirenti dichiarano di essere tra loro coniugati e in regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

00280174

Intav.
Repert.
C. Int.
C. Rep.

Ispezione telematica

Motivazione RGE 298-2025 DEL TRIBUNALE DI MILANO

n. T1 108989 del 22/07/2025

Inizio ispezione 22/07/2025 14:50:21

Richiedente STFCLD per conto di 80151430156

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 22733

Registro particolare n. 15573 *Data di presentazione* *14/06/1991*

La formalità è stata validata dall'ufficio

Studio Associato del Notai
FERMI e GILARDELLI
20123 MILANO - Via A. De Togni **10**
Telef. 86.23.77 - 86.25.15
Cod. Fisc. 04479010151

ALLA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI

MILANO 1

NOTA DI TRASCRIZIONE

Il sottoscritto chiede che

253-86 a favore e carico di

109-86

8

109-87 776.72

8

72-109 504.44

venga trascritto

l'atto 22 maggio 1991 N.22010 di rep.dr.Gilardelli mediante il quale

IN PRIMO LUOGO

i signori hanno ceduto a

titolo di permuta alla signora he a tale titolo ha

accettato

NOMINATAMENTE

In Comune di Milano, via Bordighera n. 18

- cantina al piano sotterraneo primo.

Detto bene risulta contraddistinto al N.C.E.U. come segue:

Partita 36458 foglio 546 mappale 149 sub. 504 via Bordighera 18,

piano S1

733

SCRIZIONE

N. 22733 gen.

015573 N.° part.

L. 14 GIU. 1991

Imposta

Penale

Bollo Ipot. 50

TOTALE

Emolumenti 230.000

TOT. 230.000

CC14C005

in seguito a frazionamento con scheda 17 maggio 1991 n.110324 Porz. B.

Coerenze della cantina (gia' cantina X3):

cantina proprieta' di terzi (gia' cantina Y3), via Bordighera, cantina proprieta' di terzi (gia' cantina W3), corridoio comune.

Salvo errori e come meglio in fatto.

IN SECONDO LUOGO

La signora ha ceduto ad ugual titolo di permuta ai signori

a tal titolo hanno accettato e acquistato

NOMINATAMENTE

In Comune di Milano, via Bordighera n. 18

- cantina al piano sotterraneo primo.

Detto bene risulta contraddistinto al N.C.E.U. come segue:

Partita 36458 foglio 546 mappale 149 sub. 502, via Bordighera 18, piano S1 cosl come risultante da

scheda per frazionamento in data 8/3/1991 n. 104872 porz. B.

Coerenze della cantina (gia' cantina I3, m3, n3):

corridoio comune, cantina proprieta' di terzi (gia' cantina O3), via Bordighera per due lati.

Salvo errori e come meglio in fatto.

Gli effetti giuridici ed economici del presente atto decorrono da oggi, per tutte le conseguenze utili ed onerose.

A sensi e per gli effetti della legge 19/5/1975 n.151 i signori hanno dichiarato di essere tra loro

coniugati ed in regime patrimoniale di comunione legale dei beni, la signora dichiarato di essere vedova.

A sensi e per gli effetti della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successiva modifica in data 21 giugno 1985 n. 298, i permutanti consci delle responsabilità civili e penali di una falsa o reticente dichiarazione a sensi della legge 4/1/1968 n.15 hanno dichiarato che la costruzione in contratto e' stata costruita anteriormente al 1 settembre 1967 e che nessuna modifica soggetta a autorizzazione, concessione o licenza é stata fatta da tale data in avanti.

Le parti, a sensi e per gli effetti della legge 165/1990, hanno dichiarato a sensi delle legge 4/1/1968 n.15 che il reddito fondiario dei beni in contratto é stato regolarmente denunciato nell'ultima denuncia dei redditi per la quale é scaduto il termine di presentazione alla data odierna.

Il bene descritto al primo comma é pervenuto alla parte in forza di atto in data 19 dicembre 1985 n. 265876 rep. dr. Marco Reschigna (registrato a Milano l'8/1/1986 n. 3643/2; trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 17/1/1986 n. 05679/04786)

Il bene descritto al secondo comma é pervenuto alla parte, per un mezzo per atto 30/4/1981 n.53896 rep.dr.Federico Mezzanotte (registrato Milano 11/5/1981 n.25971 serie 2 - trascritto il 26/5/1981 n.20377/16420)e per la restante quota di un mezzo in forza di successione in morte del coniuge

deceduto a Milano il 26/12/1982 , successione

C0140006

regolarmente denunciata e trascritta il 10/11/1984 n. 45292 (registrata 15/2/1983 n.1103).

Immobile ubicato in via Bordighera 18, MILANO
R.G.E. n. 298/2025 del Tribunale di Milano

LABORATORIO – SUBALTERNO 707





























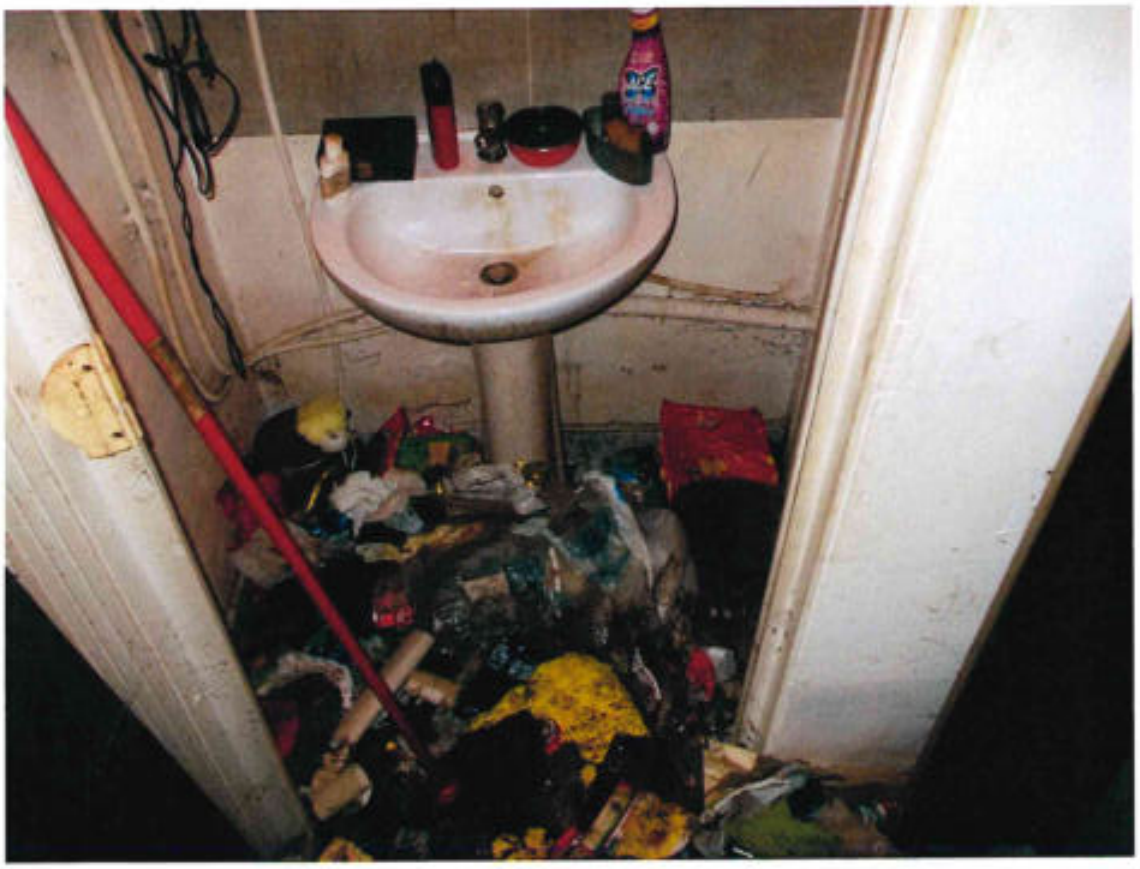













ACE













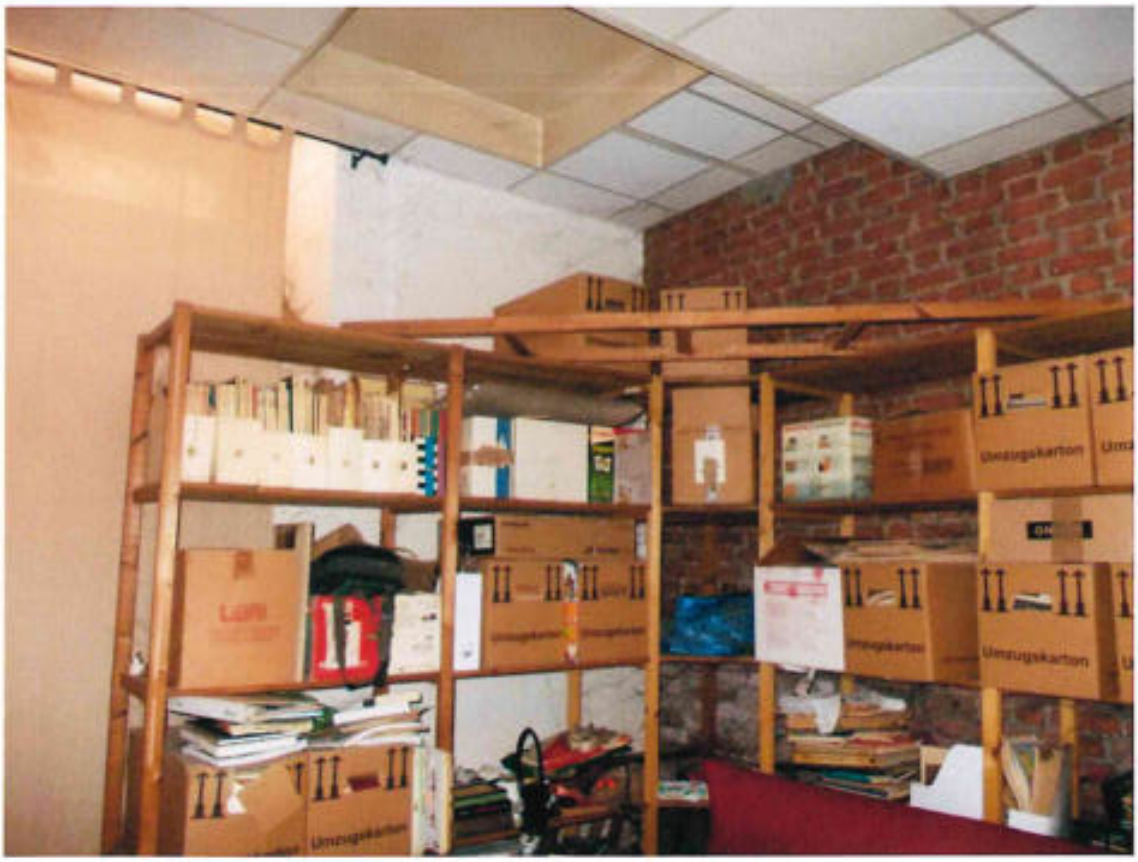











Umzugskarton
Umzugskarton






Umzugskarton
Umzugskarton


Umzugskarton
Umzugskarton


DAEWOO




Umzugskarton
























Lavazza







