

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

**TRIBUNALE DI MILANO**

**III<sup>^</sup> sez. – Esecuzioni immobiliari**

**Giudice dell'esecuzione dott. Roberto Angelini**

**Procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. 1015/2025**

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

Perito stimatore: ing. Claudio Stefanati

Contro

*OMISSIS*

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

\* \* \*

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

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

Il Professionista delegato avv. Elena Ferrazzi,

- vista la delega ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. del G.E. Dott. Roberto Angelini del 30/04/2026;
- visto l'art. 591 bis c.p.c.

**AVVISA**

che si procederà alla **vendita senza incanto** della **piena proprietà** degli immobili in calce descritti siti in **Comune di Milano (MI), piazza Firenze n. 19:**

- **Prezzo base d'asta: € 467.000,00**
- **Offerta minima: € 350.250,00**
- **Vendita: 18.09.2026 ore 15:30**
- **Rialzo minimo di € 5.000,00**

\*\*\*

**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

In **Comune di Milano (MI), piazza Firenze n. 19**, negozio posto al piano terra dotato di due vetrine composto da un locale e servizio, con annesso sottonegozio al piano interrato collegato da scala interna, censito nel catasto fabbricati del detto comune come segue:



- foglio **217**, particella **205**, subalterno **709**, piazza Firenze n. 19, piano T-S1, zona censuaria 2, categoria C/1, classe 8, consistenza mq. 126, superficie catastale totale mq. 131, rendita Euro 5.830,59.

Coerenze del negozio al piano terreno da nord in senso orario: altra unità immobiliare di proprietà di terzi, piazza Firenze, altra proprietà di cui al mappale 95, cortile comune.

Coerenze del sotto-negozio al piano seminterrato da nord in senso orario: corridoio comune, sotto-negozio di pertinenza di altra unità immobiliare di proprietà di terzi, altra proprietà, cortile comune.

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

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

\*\*\*

A tal fine stabilisce le seguenti

#### **modalità e condizioni:**

1) La vendita al **prezzo base** d'asta di **€ 467.000,00** (quattrocentosessantasettemila/00) avrà luogo in un **unico lotto** in data **18 settembre 2026 alle ore 15:30** presso lo studio del Professionista delegato avv. Elena Ferrazzi, in Milano Via Ippodromo n. 7, ove si svolgerà l'udienza per deliberare sull'offerta e, in caso di più offerte valide, per l'eventuale gara sull'offerta più alta, con rialzo minimo di € 5.000,00.

**Verrà considerata efficace anche un'offerta pari o superiore al 75% del prezzo base.** Pertanto **l'offerta minima per la partecipazione alla vendita, pari al 75% del prezzo base d'asta, è di € 350.250,00** (trecentocinquantamiladuecentocinquanta/00).

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

2) **Le offerte di acquisto** dovranno essere **presentate in busta chiusa ed anonima** (sulla busta bianca non va scritto nulla) nei modi previsti dall'art. 571 c.p.c. **presso lo studio del Professionista delegato avv. Elena Ferrazzi, in Milano Via Ippodromo n. 7** con le seguenti modalità: solo previo appuntamento telefonico al n. 02.26113336 o tramite e-mail (avvocato.ferrazzie@libero.it) tutti i giorni esclusi i sabato ed i festivi e, anche senza previo appuntamento telefonico, solo il giorno precedente a quello fissato per la vendita



esclusivamente dalle ore 9,30 alle ore 13,00. Sarà consentito l'accesso ad una sola persona alla volta.

**L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine e l'orario sopra stabiliti.**

All'esterno della busta saranno annotati a cura del professionista delegato o di un suo sostituto: il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito; il nome del professionista delegato alla vendita; la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte; la data e l'ora di deposito del plico presso lo studio del professionista delegato.

La **dichiarazione di offerta**, redatta in forma scritta ed in regola con l'imposta di bollo dell'importo vigente (alla data del presente atto € 16,00) e sottoscritta dall'offerente con l'indicazione delle complete generalità dello stesso, dovrà riportare:

- se la dichiarazione di offerta è sottoscritta da persona fisica: nome, cognome, data, luogo di nascita, residenza, codice fiscale e **regime patrimoniale dell'offerente**, recapito telefonico, indirizzo di posta elettronica;
- se la dichiarazione di offerta è sottoscritta da persona giuridica: denominazione o ragione sociale, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese, codice fiscale, partita i.v.a. e generalità del legale rappresentante con l'indicazione dell'atto di attribuzione dei relativi poteri, recapito telefonico, indirizzo di posta elettronica;
- l'indicazione della procedura in oggetto;
- i dati identificativi del bene che si intende acquistare;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base d'asta ridotto di un quarto;
- l'indicazione del tempo, modo e forma del pagamento ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- l'indicazione delle agevolazioni fiscali previste dalla legge di cui l'offerente intendesse avvalersi;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione e dato compiuta lettura della perizia di stima, dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega nonché di aver piena conoscenza circa lo stato di fatto e di diritto degli immobili in vendita e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- l'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Milano ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria;

Gli offerenti dovranno **contestualmente** prestare **cauzione** per un importo che **non potrà essere inferiore ad un decimo del prezzo offerto**, mediante **assegno circolare non trasferibile intestato a "TRIBUNALE DI MILANO PROC. ES. IMM. RGE 1015 2025"**.



**Detto assegno deve essere inserito nella busta contenente l'offerta.** L'offerta di acquisto non è efficace se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata. La cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

**Saranno in ogni caso dichiarate inefficaci:**

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

Si procederà come segue:

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

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

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

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

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

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

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

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

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



oneri di legge – a carico dell'aggiudicatario, importi che verranno indicati dopo l'aggiudicazione, **mediante due distinti bonifici bancari da effettuare sul conto della procedura esecutiva** (intestato a "TRIBUNALE DI MILANO PROC. ES. IMM. RGE 1015 2025" - IBAN:IT88M0623001657000044321069).

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

Il trasferimento dei beni può essere soggetto ad IVA in caso di opzione per l'imponibilità IVA.

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

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

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

L'aggiudicatario, quando provvederà a consegnare al delegato la prova dei pagamenti a saldo, dovrà consegnare presso lo studio del delegato gli originali o le copie autentiche delle autorizzazioni, procure e delibere già allegate all'offerta, nonché gli originali delle eventuali richieste relativamente al trattamento tributario da applicare al decreto di trasferimento (quali agevolazioni fiscali).

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

#### 4) **Notizie sul bene immobile:**

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

Dalla suddetta perizia di stima risulta che:

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

**"VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**

*La costruzione del fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto, è avvenuta a partire dall'anno 1967.*



*Il fabbricato risulta azionato da vigente PGT in ADR\_2 / ADR - Ambiti contraddistinti da un disegno urbano riconoscibile, ed è stato realizzato in base alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.*

### **Pratiche edilizie**

#### **Pratiche edilizie reperite presso il Comune di Milano:**

*LICENZA EDILIZIA n. 1549 del 08/08/1967 - Atti 150565/2841/1967; opere e lavori autorizzati: costruzione fabbricati di sette e nove piani fuori terra ad uso abitazione, uffici, autorimesse nell'interrato, recinzione della proprietà, conformemente ai tipi contraddistinti col numero della suddetta licenza.*

*PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA PER OPERE EDILIZIE n. 1134 del 15/11/2013, Atti PG 845362/2004, rilasciato a seguito della Domanda di Condono presentata in data 09/08/2004.*

*Si precisa che il suddetto Permesso di Costruire in Sanatoria è stato rilasciato esclusivamente "per opere edili al piano terreno per l'unità sub. 709" (immobile oggetto del pignoramento), come risulta testualmente dal titolo edilizio.*

*Si evidenzia, altresì, che il predetto permesso contempla unicamente il negozio posto al piano terra, come confermato anche dagli elaborati progettuali depositati presso il Comune, non includendo né considerando in alcun modo il sotto-negozio posto al piano interrato, collegato al soprastante negozio mediante scala interna.*

*Per completezza, si segnala che il medesimo Permesso di Costruire in Sanatoria riguarda anche il negozio adiacente, identificato al sub. 708. Per tale unità, la pratica edilizia ricomprende sia il negozio al piano terra sia il relativo sotto-negozio sottostante, collegati tra loro mediante scala interna.*

*CONCESSIONE IN SANATORIA n. 15957 rilasciata in data 03/07/2003, Atti nn. 112609.400/1986, per il frazionamento di 2 unità commerciali al piano terra in 4 unità commerciali e l'esecuzione di opere interne; in pari data è stato rilasciato il relativo certificato di abitabilità-agibilità per concessioni in sanatoria n. 15957 Atti nn. 112609.400/1986.*

*La suddetta CONCESSIONE IN SANATORIA è stata rilasciata a seguito della DOMANDA DI CONDONO EDILIZIO presentata al Comune di Milano in data 26/03/1986 PROT. N. 112609.*

#### **Agibilità/Abitabilità:**

- *Certificato di Abitabilità N. 281 del 12/03/2003 – Atti 10.029.176/2002, con riferimento alla Licenza Edilizia n. 1549 del 08/08/1967.*
- *Con riferimento al Permesso di costruire in sanatoria per opere edilizie n. 1134 del 15/11/2013, che ha riguardato come sopra dettagliato l'unità immobiliare distinta con il sub*



709 ed oggetto del pignoramento, è stata rilasciata la Certificazione di abitabilità/agibilità per permesso di costruire in sanatoria n. 1134 del 15/11/2013, PG 845362/2004.

- Con riferimento alla Concessione in sanatoria n. 15957 del 03/07/2003, è stata rilasciata la Certificazione di abitabilità/agibilità per concessioni in sanatoria n. 15957 del 03/07/2003.

### **Conformità edilizia:**

- Con riferimento alla Licenza Edilizia n. 1549 del 08/08/1967, titolo originario relativo alla costruzione del fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di stima, si segnala che **lo stato di fatto del negozio non corrisponde alla tavola progettuale depositata.** Dalla documentazione progettuale risulta infatti che il negozio oggi identificato come unità autonoma costituiva in origine parte di un più ampio esercizio commerciale dotato di quattro vetrine, conformemente a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla licenza edilizia.

Per quanto concerne il sotto-negozio, occorre invece fare riferimento alla Concessione in Sanatoria n. 15957 del 03/07/2003, antecedente al Permesso di Costruire in Sanatoria n. 1134/2013. Si segnala tuttavia che, nella tavola progettuale allegata alla Concessione in Sanatoria n. 15957/2003, il sotto-negozio è rappresentato come un unico vano, mentre nello stato di fatto esso risulta suddiviso in più ambienti.

- Con riferimento al Permesso di Costruire in Sanatoria per Opere Edilizie n. 1134 del 15/11/2013, si sono riscontrate le seguenti difformità tra lo stato di fatto e la tavola progettuale depositata:

-Assenza della parete divisoria interna: la parete che, secondo la tavola progettuale, avrebbe dovuto separare il negozio dal retrobottega non è presente nello stato di fatto. L'ambiente risulta configurato come un unico salone, parzialmente suddiviso nella zona antistante tra l'area destinata ai trattamenti estetici e quella dedicata alle attività di parrucchiere.

-Realizzazione di una cabina per trattamenti estetici: in fondo al salone, sul lato sinistro rispetto alla scala interna che collega il negozio al sotto-negozio, è stata realizzata una cabina mediante l'installazione di due pareti in cartongesso, con altezza di poco superiore a quella della porta di accesso. Tale cabina non risulta rappresentata nella tavola progettuale.

-Difformità del bagno e presenza di un antibagno: nello stato di fatto è presente un bagno di dimensioni maggiori rispetto a quello rappresentato negli elaborati progettuali. Inoltre, è stato ricavato un locale antibagno antistante il servizio igienico, non previsto né rappresentato nella tavola progettuale.

-Si evidenzia che nel negozio è stata realizzata una controsoffittatura destinata ad ospitare le unità interne "a cassetta 4 vie" dell'impianto di climatizzazione, collocate sopra il contro-



soffitto e a filo dello stesso; l'altezza interna misurata al di sotto del controsoffitto è pari a circa 3,04 m, mentre la tavola progettuale indica un'altezza interna costante pari a 3,78 m. Anche il bagno e l'antibagno risultano controsoffittati: l'altezza interna misurata è di circa 2,50 m, in contrasto con l'altezza di 3,78 m riportata negli elaborati progettuali. Si precisa che tale difformità, pur costituendo una modifica non rappresentata negli elaborati progettuali, riveste carattere meno rilevante rispetto alle difformità sopra descritte, incidendo principalmente sull'altezza interna dei locali.

- Per quanto riguarda il sotto-negozio posto al piano interrato, collegato mediante scala interna al soprastante negozio, si ribadisce – come già esposto – che il Permesso di Costruire in Sanatoria n. 1134 del 15/11/2013 contempla esclusivamente le opere edilizie relative al negozio posto al piano terra, come confermato dagli elaborati progettuali depositati presso il Comune.

Pertanto, non è possibile effettuare alcun raffronto tra lo stato di fatto del sotto-negozio e la documentazione allegata al suddetto Permesso di Costruire in Sanatoria, poiché tale titolo edilizio non riguarda le opere realizzate al piano interrato.

Per il sotto-negozio occorre invece fare riferimento alla Concessione in Sanatoria n. 15957 del 03/07/2003, antecedente al Permesso di Costruire in Sanatoria n. 1134/2013. Si segnala tuttavia che, nella tavola di progetto allegata alla Concessione in Sanatoria n. 15957/2003, il sotto-negozio risulta rappresentato come un unico vano, mentre nello stato di fatto esso risulta suddiviso in più ambienti: un disimpegno posto alla base della scala interna di collegamento con il negozio, uno spogliatoio per il personale, un vano tecnico destinato alle dotazioni impiantistiche e un ripostiglio dotato di porta con accesso anche dagli spazi condominiali comuni del seminterrato.

- Nota bene: si evidenzia che, in occasione del sopralluogo, l'attuale conduttrice del negozio ha cortesemente fornito copia di un disegno relativo al rilievo del locale adibito a centro estetico di manicure-pedicure e parrucchiere, elaborato e firmato da un tecnico iscritto all'Albo degli Ingegneri di Milano. Lo scrivente ha contattato telefonicamente il suddetto tecnico al fine di ottenere informazioni circa l'eventuale presentazione di una pratica edilizia presso il Comune di Milano. Il tecnico ha riferito che la documentazione da lui predisposta non era finalizzata a una pratica edilizia in senso stretto, bensì alla presentazione di una SCIA COMMERCIALE per l'esercizio dell'attività di centro estetico/manicure-pedicure/parrucchiere, come richiesto dalla normativa vigente per l'avvio di tali attività. A seguito della conversazione telefonica, lo scrivente ha inviato al tecnico una comunicazione via e-mail, su invito dello stesso, al fine di ottenere un riscontro formale. Tale riscontro, tuttavia, non è mai pervenuto. Si precisa comunque che il disegno



consegnato dalla conduttrice non coincide con lo stato di fatto dei luoghi, in quanto sono presenti variazioni interne che non trovano corrispondenza nella planimetria esibita.

- Si segnala inoltre che lo scrivente ha provveduto a presentare tramite PEC all'Unità Servizi del Municipio 8 del Comune di Milano – territorialmente competente per l'immobile in oggetto – una richiesta di accesso agli atti (PG 618808 – RAAA 1780/2025 del 27/11/2025), al fine di ottenere informazioni circa l'eventuale esistenza di pratiche edilizie presentate per il negozio. L'Ufficio del Municipio 8 ha formalmente risposto allo scrivente, con PEC del 09/12/2025, dichiarando testualmente che "non è stata ritrovata alcuna documentazione relativa all'immobile di cui all'oggetto".
- Alla luce di quanto esposto, lo scrivente **non** è in grado di **attestare la regolarità edilizia del negozio in oggetto.**

Stima dei costi per la regolarizzazione edilizia dell'immobile:

Al solo fine estimativo e con carattere meramente previsionale, si fornisce una stima dei costi necessari per l'eventuale presentazione di un titolo edilizio in sanatoria (Permesso di Costruire in Sanatoria ovvero CILA in Sanatoria, a seconda delle valutazioni che il Comune di Milano riterrà di adottare), finalizzato alla regolarizzazione dello stato di fatto del negozio e del sotto-negozio.

Oneri e oblazioni dovuti al Comune di Milano

Oblazione per opere interne e modifiche distributive: € 1.000 circa

Compensi professionali per tecnico abilitato

Rilievo metrico, restituzione grafica e redazione della pratica edilizia: € 2.000 circa

Totale complessivo stimato per la regolarizzazione edilizia: € 3.000 circa

(Importo puramente previsionale, suscettibile di variazioni anche significative in base alle valutazioni del Comune di Milano e alle scelte tecniche necessarie.)

Avvertenze per la procedura esecutiva e per i futuri interessati

Si ritiene necessario evidenziare quanto segue, a tutela della procedura e dei futuri partecipanti:

-La presente stima dei costi di regolarizzazione edilizia ha valore esclusivamente indicativo;

-L'eventuale aggiudicatario dell'immobile...dovrà attivarsi autonomamente, con l'ausilio di un tecnico di propria fiducia, per verificare e definire la presentazione della pratica edilizia di regolarizzazione, previa interlocuzione con gli uffici comunali competenti.

-I costi stimati nella presente perizia non hanno valore vincolante e potrebbero risultare superiori o inferiori in funzione delle determinazioni dell'Amministrazione comunale, delle verifiche tecniche da effettuare e dell'effettiva procedura edilizia che verrà ritenuta necessaria.

**Conformità catastale:**



***Lo stato di fatto del negozio non corrisponde alla planimetria catastale in atti.***

Le difformità riscontrate tra lo stato di fatto e la planimetria catastale sono le seguenti:

- La parete divisoria tra il negozio ed il retro del negozio stesso, rappresentata nella planimetria catastale, non è presente nello stato di fatto. L'ambiente risulta infatti configurato come un unico salone, parzialmente suddiviso nella zona antistante tra l'area destinata ai trattamenti estetici e quella dedicata alle attività di parrucchiere.

- Si evidenzia inoltre che, in fondo al salone del negozio, sul lato a sinistra della scala interna che collega il negozio al sotto-negozio, è stata realizzata una cabina per trattamenti estetici mediante l'installazione di due pareti in cartongesso, con altezza di poco superiore a quella della porta di accesso alla cabina stessa.

- Si evidenzia inoltre che, nello stato di fatto, è stato realizzato un bagno di dimensioni maggiori rispetto a quello rappresentato nella planimetria catastale e che, antistante ad esso, è stato ricavato un locale antibagno che non risulta rappresentato sulla planimetria catastale;

- Si evidenzia inoltre che nel negozio è stata realizzata una controsoffittatura destinata ad ospitare le unità interne "a cassetta 4 vie" dell'impianto di climatizzazione, installate sopra il controsoffitto e a filo dello stesso. L'altezza interna misurata al di sotto del controsoffitto è di circa 3,04 m, mentre sulla planimetria catastale è indicata un'altezza interna costante pari a 3,78 m. Anche il bagno e l'antibagno risultano controsoffittati: l'altezza interna misurata al di sotto del controsoffitto è di circa 2,50 m, in contrasto con l'altezza di 3,78 m riportata nella planimetria catastale;

- Il sotto-negozio, situato al piano seminterrato, risulta nello stato di fatto suddiviso in: un disimpegno posto alla base della scala interna di collegamento con il negozio, dal quale si accede ai diversi ambienti, uno spogliatoio per il personale, un vano tecnico destinato alle dotazioni impiantistiche e un ripostiglio dotato di porta con accesso anche dagli spazi condominiali comuni del seminterrato. Nella planimetria catastale, invece, l'intero piano risulta rappresentato come un unico locale.

Al fine di ricondurre l'immobile alla regolarità catastale sarà necessario, dopo aver provveduto alla regolarizzazione edilizia dell'immobile, **procedere all'aggiornamento della planimetria catastale.**

Costi stimati: € 500,00."

**-PROVENIENZA:**

Il bene pignorato pervenne a favore di *OMISSIS* in forza di atto di compravendita conseguente ad esercizio anticipato del diritto di opzione relativo a contratto di locazione finanziaria del giorno 07/04/2011 rogato dal Notaio Dott. Sergio Todisco di Milano, rep. 179682/45223,



trascritto presso l'Agencia delle Entrate Ufficio Provinciale di Milano – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1, in data 27/04/2011 r.g. n. 25069 r.p. n. 16546.

-STATO OCCUPATIVO: l'unità immobiliare è occupata.

Risulta registrato in data 12.10.2015, presso l'Agencia delle Entrate – Direzione Provinciale di Milano, Ufficio Territoriale di Milano I, al n. 16402 serie 3T, contratto di locazione ad uso commerciale (uso esclusivo di centro estetico) del 01.10.2015 per la durata di anni sei, a decorrere dal giorno 1 ottobre 2015 al 30 settembre 2021 (prossima scadenza 30 settembre 2027), rinnovabili di altri sei anni; canone annuo pari ad € 18.000,00 + I.V.A. oltre a spese di gestione annue pari ad € 3.000,00 + I.V.A. salvo conguaglio, il tutto da pagarsi in dodici rate mensili anticipate con scadenza il giorno 1 di ogni mese.

Contratto opponibile alla procedura esecutiva.

*Dalla perizia di stima risulta: "A seguito dell'istanza presentata dallo scrivente all'Agencia delle Entrate, finalizzata alla verifica dell'eventuale esistenza di contratti di locazione relativi agli immobili pignorati, la Direzione Provinciale I di Milano, in data 01/12/2025, ha trasmesso la richiesta ai colleghi dell'Ufficio Territoriale di Milano 1, competente per materia, inoltrandone copia per conoscenza allo scrivente. Tale trasmissione era finalizzata all'espletamento degli accertamenti richiesti in merito alla presenza di eventuali contratti di affitto.*

*Si evidenzia che, nonostante il tempo trascorso e il successivo sollecito inviato dallo scrivente, l'Ufficio Territoriale di Milano 1 dell'Agencia delle Entrate non ha, ad oggi, fornito alcuna risposta né alcun riscontro."*

\*\*\*

L'immobile viene posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia - che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta - redatta dallo stimatore ing. Claudio Stefanati; quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto. In ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo), anche se il prezzo è stato determinato, a norma dell'art. 568 c.p.c., con un valore assegnato al metro quadrato.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli



urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per eventuali spese condominiali arretrate e non pagate relative all'unità immobiliare in vendita si applica l'art. 63 comma 4 delle Disposizioni di attuazione del Codice civile che recita: "*Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente*".

Si segnala comunque che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura).

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

\*\*\*

### **CUSTODE GIUDIZIARIO**

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

\* \* \*

Il sottoscritto Professionista delegato avvisa altresì che tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione saranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio e che eventuali ulteriori informazioni potranno essere richieste dagli interessati allo stesso delegato e custode giudiziario.

Il presente avviso sarà pubblicato ai sensi di legge.



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

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

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

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

\* \* \*

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

Milano, 18 maggio 2026

Il Professionista delegato

avv. Elena Ferrazzi

