

TRIBUNALE DI MILANO

Sezione III Civile

Dott. Ciocca

procedura n. 11823/2026 R.G.

delegata per le operazioni di vendita all'Avv. **Noemi Topino**
con studio in Milano, via Manara n. 15

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
IN MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA
PER IL GIORNO 10/11/2026 ALLE ORE 15:00**

Il delegato Avv. Noemi Topino

vista l'ordinanza di delega del 18/06/2026;

vista la relazione di stima dell'Arch. Fabio Ugo Ramella;

visti gli artt. 788 e 591 bis c.p.c.;

AVVISA

ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c.

che avrà luogo per il giorno e l'ora sopra indicati la **VENDITA SENZA INCANTO in modalità asincrona**, ex art. 2 primo comma lettera h) del DM 32/2015, con offerte formulate in via telematica e gara in cui i rilanci vengono formulati, esclusivamente in via telematica, in un lasso temporale predeterminato e senza la simultanea connessione del Giudice o del referente della procedura, tramite il gestore delle vendite telematiche designato **Astalegale.net s.p.a. mediante collegamento al suo portale: <https://pvp.spazioaste.it>**, degli immobili – di seguito descritti – con la convocazione degli offerenti telematici collegati mediante accesso all'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, **per la deliberazione sulle offerte** che saranno pervenute, alle seguenti

CONDIZIONI DI VENDITA

A) La vendita avrà luogo in **lotto unico**.

B) Il prezzo della vendita senza incanto viene così fissato:

- **prezzo base: Euro 43.000,00 (quarantatremila/00)**
- **offerta minima: Euro 32.250,00 (trentadue miladuecentocinquanta/00)**
- **rilancio minimo: Euro 1.000,00 (mille/00)**

L'importo della **cauzione** è fissato nella misura **pari al 10% (dieci per cento) del prezzo proposto** e dovrà essere versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a: **"PROC. N. 11823/2026 R.G. TRIBUNALE DI MILANO"**, avente il seguente codice IBAN: **IT59T0503601600CC0851570618**. Il bonifico dovrà essere effettuato a cura dell'offerente in modo che l'accredito sia visibile sul conto della procedura in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.

C) Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta). La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo). La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi

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

Per indicazioni sulla regolarità edilizio-urbanistica e catastale dell'immobile si rinvia a quanto indicato in perizia, facendo presente che in caso di difformità edilizio-urbanistiche l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, quinto comma, e 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni, e delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380; ogni onere per sanare eventuali opere abusive resta a carico dell'aggiudicatario.

D) Le **richieste di visita** all'immobile dovranno essere formulate **unicamente tramite l'apposita funzione cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia**, al sito <https://pvp.giustizia.it/pvp>, cliccando il **tasto “PRENOTA VISITA IMMOBILE”** presente nel dettaglio dell'inserzione. Per ricercare l'inserzione, occorre accedere alla homepage del sito; cliccare nella scheda “immobili” il tasto “affina ricerca”; indi, selezionare nel campo “tribunale” il Tribunale di Milano e inserire nei campi relativi alla “procedura” il numero e l'anno della presente procedura, il tutto come meglio spiegato nella sezione “FAQ” del predetto portali.

Nel caso le predette richieste vengano presentate da soggetti professionali (es. agenzie immobiliari) per conto terzi, potranno essere rifiutate se non accompagnate dall'inoltro del documento d'identità in corso di validità dell'interessato all'acquisto e di quanto altro il Custode ritenga necessario per assicurarne l'esatta identificazione.

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

E) Per ciascun lotto il **prezzo base** per le offerte è quello fissato a pag. 1 del presente avviso; saranno considerate altresì valide le **offerte inferiori fino a 1/4** rispetto al prezzo base come sopra determinato ed eventualmente ridotto per le successive vendite.

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

G) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali, le spese inerenti al trasferimento dell'immobile e metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà oltre accessori di legge.

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

I) Le offerte potranno essere formulate esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web “Offerta Telematica” fornito dal Ministero della Giustizia, cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia attraverso il sito del gestore della vendita, come meglio indicato nel “Manuale Utente” pubblicato sul portale e nelle sezioni “FAQ” e “TUTORIAL” ivi presenti.

A pena d'invalidità, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un

organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e **trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.**

Il presentatore deve coincidere con l'offerente (o nel caso di incapace, o di persone giuridiche o altri enti con il legale rappresentante) **salve l'ipotesi di offerta presentata da avvocato ex artt. 579 ultimo comma o 571 primo comma c.p.c. e l'ipotesi di offerta presentata da più persone, nel qual caso il presentatore deve coincidere con uno degli offerenti.**

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

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale e dell'eventuale della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura, che coincide con il professionista delegato;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e **il termine per il relativo pagamento, che dovrà essere indicato in 120 giorni (se sarà indicato un termine superiore, l'offerta sarà inammissibile, se sarà indicato un termine inferiore, il termine sarà automaticamente di 120 giorni);**
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (nel caso in cui l'attestazione dell'avvenuto pagamento venga indicato il codice TRN (o simile) al posto del CRO nell'apposito campo - in cui possono inserirsi esclusivamente numeri - andranno indicate le 11 cifre presenti dal sesto al sedicesimo carattere del TRN);
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta alla quale saranno inviate le comunicazioni relative all'esperimento di vendita;
- o) il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni relative all'esperimento di vendita;

Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization. In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà munirsi del codice fiscale italiano da consegnare al delegato unitamente alla prova dei pagamenti del saldo prezzo.

Il bonifico per il versamento della cauzione dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato alla procedura per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto e dovrà essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.

All'offerta dovranno essere allegati:

- a) la documentazione attestante il versamento (copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;
- b) copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente; se questi è coniugato o unito civilmente in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge o dell'unito civilmente

(salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo); in caso di convivenza registrata con deposito del contratto di convivenza, l'offerente dovrà allegare copia del relativo contratto e dei documenti del convivente in caso di opzione in detto contratto del regime di comunione legale. Qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge autenticata da pubblico ufficiale;

c) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato o soggetto ad amministrazione di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

d) se l'offerente è un soggetto non persona fisica, copia del documento da cui risultino i poteri del legale rappresentante che ha sottoscritto l'offerta (visura camerale a non più di tre mesi), nonché copia della delibera assembleare o consiliare che fosse necessaria;

e) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta per atto pubblico o scrittura privata autenticata e copia dei loro documenti d'identità;

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

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica come indicato sul portale delle vendite pubbliche, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta, salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo.

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

K) Le buste telematiche saranno aperte nel giorno e nell'ora indicati nel presente avviso di vendita.

Alle operazioni di vendita possono prendere parte con modalità telematiche le parti, i loro avvocati, i creditori iscritti non intervenuti e i comproprietari non esecutati, nonché gli altri soggetti autorizzati dal referente della procedura ex art. 20 primo comma DM 32/2015.

Gli offerenti e gli altri partecipanti parteciperanno in via telematica alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

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

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

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

1) in caso di unica offerta:

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà senz'altro ad aggiudicazione all'unico offerente;

- se l'offerta è pari o superiore al 75% del predetto prezzo-base, ma inferiore al predetto prezzo-base d'asta, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente salvo che il delegato ritenga che vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova asta, motivando sul punto, e sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., nel qual caso il bene verrà assegnato al prezzo indicato nell'istanza di assegnazione al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.

2) in caso di pluralità di offerte:

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

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

In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene verrà assegnato al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c. Il professionista delegato darà avviso agli offerenti, una volta aperte le buste telematiche ed esaminate le offerte, dell'istanza di assegnazione se presente.

La gara sull'offerta più alta avrà durata di 24 ore a partire dal termine delle operazioni di apertura delle buste e valutazione di ammissibilità delle offerte e verrà avviata dal delegato immediatamente dopo.

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

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

Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 5 minuti della gara, la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 5 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

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

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

Le offerte in aumento sull'offerta più alta sono determinate come indicato a pag. 1 del presente avviso.

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

in copia per immagine con attestazione di conformità.

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

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

M) L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura sopra indicato (a) il **saldo del prezzo di acquisto** (detratto quanto eventualmente versato al Creditore Fondiario per capitale, accessori e spese *ex art. 41 T.U.B.*); (b) la **quota a proprio carico pari alla metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà**, oltre le spese generali e gli accessori di legge, come determinato e previsto dall'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227; e (c) l'importo delle spese necessarie per il trasferimento, ovvero sia le **spese per l'esecuzione delle formalità di registrazione del decreto di trasferimento, trascrizione e voltura catastale**, che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto, nonché **per gli immobili intestati ad imprese l'eventuale IVA, se e nella misura dovuta per legge**, importi tutti che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione, detratto l'importo per cauzione già versato.

Ai fini del versamento diretto da parte dell'aggiudicatario di cui sopra, col presente avviso il Creditore Fondiario è invitato a depositare telematicamente e a far pervenire presso lo studio del delegato, prima della data fissata per la vendita, apposita nota dettagliata di precisazione del credito, indicante in maniera chiara e precisa, i criteri adoperati per quantificare la parte del capitale e la parte degli interessi e delle spese ai quali si estende la garanzia ipotecaria, nonché le modalità del versamento da parte dell'aggiudicatario, avvertendo che in difetto di indicazioni in tal senso, il delegato provvederà a far versare sul conto della procedura la differenza dovuta dall'aggiudicatario.

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

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

Con questo avviso si rende noto che ai sensi dell'art. 1193 c.c. qualunque somma versata dall'aggiudicatario sarà imputata prima alle spese di trasferimento e alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo prezzo.

L'aggiudicatario, quando provvederà a consegnare al delegato la prova dei pagamenti a saldo, dovrà consegnare presso lo studio del delegato gli originali o le copie autentiche delle autorizzazioni, procure e delibere già allegate all'offerta (lettere c, d, e, f) nonché gli originali delle eventuali richieste relativamente al trattamento tributario da applicare al decreto di trasferimento (quali agevolazioni fiscali). Dovrà inoltre fornire le informazioni prescritte dall'art. 22, dlgs n. 231 del 2007 (legge antiriciclaggio) con dichiarazione scritta, utilizzando il modulo pubblicato sul sito del Tribunale, con avvertenza che, in caso di mancato assolvimento dell'obbligo di rendere tali dichiarazioni entro il medesimo termine perentorio previsto per il pagamento del prezzo, il Giudice non firmerà il decreto di trasferimento, revocherà l'aggiudicazione e adotterà ogni eventuale altra iniziativa prevista per legge.

N) L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita

comunicazione al professionista delegato e, al più tardi al momento della consegna della prova dei pagamenti, consegnare copia autentica cartacea o inviare copia autentica informatica del relativo atto notarile.

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

P) Per partecipare alle aste **non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie. Gli unici ausiliari della procedura sono il custode giudiziario ed il professionista delegato alla vendita (nonché referente della procedura).** Gli annunci di vendita immobiliare contenuti e pubblicizzati presso le Agenzie immobiliari non dipendono né derivano da alcun rapporto fra queste ed il Tribunale e ogni eventuale costo sarà a carico dell'interessato.

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

Q) Per le **spese condominiali** arretrate e non pagate relative all'unità immobiliare di seguito descritta, qualora non possano venire soddisfatte dalla procedura per mancanza dei presupposti di legge, si applica l'art. 63, quarto comma, disp. att. c.c.: *“Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente”*.

* * * * *

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

in Milano (MI), via Pontida n. 14

piena proprietà di tre solai sottotetto ad uso magazzino, ubicati al quarto piano, costituiti allo stato attuale da unico spazio, senza alcuna separazione e in continuità con il corridoio comune, censiti separatamente nel catasto fabbricati del Comune di Milano come segue:

- foglio **311**, particella **84**, subalterno **74**, via Pontida n. 1, piano 4, zona cens. 1, categoria C/2, classe 1, consistenza 12 mq., superficie catastale totale 15 mq., rendita Euro 22,31;
- foglio **311**, particella **84**, subalterno **75**, via Pontida n. 1, piano 4, zona cens. 1, categoria C/2, classe 1, consistenza 11 mq., superficie catastale totale 14 mq., rendita Euro 20,45;
- foglio **311**, particella **84**, subalterno **76**, via Pontida n. 1, piano 4, zona cens. 1, categoria C/2, classe 1, consistenza 11 mq., superficie catastale totale 15 mq., rendita Euro 20,45;

Confini del solaio di cui al sub. 74 (da nord in senso orario): stessa proprietà (sub. 75); corridoio comune; proprietà di terzi; via Pinamonte da Vimercate.

Confini del solaio di cui al sub. 75 (da nord in senso orario): stessa proprietà (sub. 76); corridoio comune; stessa proprietà (sub. 74); via Pinamonte da Vimercate.

Confini del solaio di cui al sub. 76 (da nord in senso orario): proprietà di terzi; corridoio comune; stessa proprietà (sub. 75); via Pinamonte da Vimercate.

Stato occupativo: libero.

Notizie urbanistiche: *“Le caratteristiche del fabbricato originario e la tipologia edilizia-costruttiva dell'edificio riconducono alla costruzione avvenuta nei primi decenni del secolo scorso,*

come indicato peraltro da autorizzazioni edilizie depositate presso il Comune di Milano, di cui in seguito. Il fabbricato in oggetto risulta azionato da vigente PGT - Piano di Governo del Territorio del Comune di Milano, in forza di delibera CC n. 25/2017 del 14/07/2010 e variante CC n. 24/2017 del 11/09/2017 con adozione nuovo PGT in data 05/03/2019, approvazione delibera n. 34 del 14/10/2019 e successivo variante al Piano delle regole con delibera del Consiglio Comunale n. 44/2023 del 03/07/2023. Il fabbricato, all'interno della Disciplina del Piano del Territorio del Piano delle Regole (PdR), ricade nel NAF - Nucleo di Antica Formazione (Art. 2.2.a.i) all'interno degli "Interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo" (Art. 19.2.b), di cui all'art. 18 e 19 delle Norme di Attuazione (NdA) del PdR (Tav. R03). I Nuclei di Antica Formazione (NAF), sono parti del territorio costituite da tessuti urbani che presentano caratteristiche storiche, identitarie, morfologiche e tipologiche, riconoscibili dalla stratificazione dei processi della loro formazione (Art. 18.1) e sono qui individuati (Art. 18.2): a) i complessi edilizi con valore storico-architettonico intrinseco; b) la composizione architettonica e vegetale con carattere-storico-artistico-testimoniale; c) i complessi edilizi con valore architettonico intrinseco; d) gli immobili con valore estetico-culturale-ambientale; e) gli immobili non ricadenti nelle precedenti categorie. Norme tecniche di attuazione (Piano delle Regole) ed indici: In particolare per il fabbricato sono consentiti - gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo per gli immobili di cui all'art. 18 comma 2 lett. c., i quali sono volti a mantenere o valorizzare gli aspetti caratteristici che costituiscono specifico valore degli immobili ossia le loro specifiche connotazioni stilistiche e costruttive (Art. 19.2.b NdA PdR); - Classe geologica: Classe II - fattibilità con modeste limitazioni (Art. 44 NdA PdR); - Giudizio di sensibilità paesistica: 5 - classe di sensibilità molto alta (All. 1 del DdP) (Tav. Rall.01). L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico", come indicato al paragrafo 7, pagg. 8 e 9 della relazione di stima a cui si rimanda.

Pratiche edilizie: "Atti di fabbrica n. 75112/9475 del 16/10/1884. [...] il fabbricato di via Pontida 1 è stato costruito entro l'anno 1927, come da pratica edilizia presentata [...] il 15/10/1884 al protocollo generale 75112/9475 riparto 9, con richiesta di licenza di abitabilità del 01/07/1886 al protocollo 46505/7205 e rilascio della licenza del 10/07/1886". "Ciò detto, tuttavia, gli elaborati grafici del fabbricato allegati e disponibili presso l'Archivio Storico Civico del Castello Sforzesco non hanno individuato e rappresentato il piano sottotetto dove sono ubicati i beni oggetto della presente procedura esecutiva", come indicato al paragrafo 7.1, pag. 9 della relazione di stima a cui si rimanda.

Conformità edilizia: "Ad oggi non è possibile esprimersi in relazione alla conformità dei beni oggetto di procedura esecutiva per l'assenza della documentazione edilizia relativa agli elaborati grafici del piano sottotetto del fabbricato, fermo restando la regolarità edilizia dell'intero fabbricato di via Pontida 1. Si segnala tuttavia che, tenuto conto dello stato di fatto e della documentazione grafica disponibile del sottotetto (planimetrie catastali di cui al punto successivo 7.3, ndr) appare probabile che siano intervenute nel corso degli anni variazioni e modifiche nella distribuzione degli spazi interni del sottotetto, non documentati nel titolo edilizio disponibile, con la presenza di limite/i di demarcazione della proprietà delle tre unità immobiliari (divise in tre parti con tramezzi e porte o in unico corpo) con il corridoio comune, allo stato attuale non separati. Ciò detto, si rileva che a parere dello scrivente la difformità tra lo stato di fatto e la (unica) rappresentazione grafica presente, ovvero la planimetria catastale, potrà essere regolarizzabile con la presentazione di una pratica edilizia a sanatoria per opere interne al SUE del Comune di Milano, con successivo eventuale rilascio della concessione, se assentita, nel rispetto di tutte le norme urbanistiche, edilizie e d'igiene, con eventuale corresponsione di oneri se dovuti, da determinarsi a cura del Comune, e contestualmente provvedere al ripristino dei luoghi coerente con tale regolarizzazione edilizia e con le planimetrie catastali, ottenendo dunque la separazione tra le parti comuni e le unità immobiliari oggetto di esecuzione. Costi stimati pratica edilizia: € 1.000,00 esclusi diritti fissi. Costi ripristino dei luoghi: € 1.500,00. Non è possibile esprimersi sulla regolarità edilizia degli immobili", come indicato al paragrafo 7.2, pagg. 9 e 10 della relazione di stima a cui si rimanda.

Conformità catastale: *“Al sopralluogo i solai sottotetto ad uso magazzino risultavano non conformi rispetto alle planimetrie catastali depositate in data 11/06/1982. Ciò detto, si segnala che la difformità rilevata è sanabile mediante la presentazione di un nuovo aggiornamento DOCF A con deposito di nuova planimetria catastale, se necessario, da effettuare successivamente alla eventuale regolarizzazione edilizia, di cui al punto 7.2; in caso di ripristino dei luoghi coerente con l’attuale disposizione della planimetria catastale depositata non sarà necessario l’aggiornamento catastale. Costi stimati: € 500,00 esclusi diritti fissi. Gli immobili non sono conformi dal punto di vista catastale”,* come indicato al paragrafo 7.3, pag. 10 della relazione di stima a cui si rimanda.

Avvertenze: si vende in unico lotto l’intera piena proprietà dei tre solai indicati quali corpi A, B e C nella relazione di stima del 22/04/2026 redatta dall’Arch. Ramella nella procedura esecutiva immobiliare n. 385/2025 RGE del Tribunale di Milano, avente ad oggetto la quota di un terzo dell’intero cespite sopra indicato.

Per ogni informazione (**diversa dalla richiesta di visita che è regolamentata al suindicato punto D**), è possibile contattare il **custode giudiziario Avv. Noemi Topino** all’indirizzo di posta elettronica **noemi.topino@gmail.com**; le telefonate si ricevono solo **martedì e giovedì dalle ore 12:00 alle ore 13:00** al numero **02.5466852**.

Per ogni altra informazione si fa riferimento all’ordinanza di delega conferita dal Giudice ed alla relazione di stima, pubblicati sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché alla pubblicazione sui seguenti siti internet: www.entitribunali.it, www.immobiliare.it, www.aste.immobiliare.it, <https://milano.repubblica.it> (ove gli avvisi dovranno essere accessibili tramite motore di ricerca attraverso uno spazio fisso e dedicato in home page), www.trovocasa.corriere.it, www.trovoaste.it, www.astalegale.net; nonché alla pubblicazione sui quotidiani La Repubblica – edizione Milano, Corriere della Sera – edizione Lombardia, Vivi Milano.

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

La richiesta di visita e/o il deposito dell’offerta e la partecipazione all’asta implicano la conoscenza integrale e l’accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso di vendita e nella relazione di stima.

Milano, 10 settembre 2026

Il Professionista delegato

Avv. Noemi Topino