

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

Fallimento Ferrari Mario s.r.l. in liquidazione

contro

XXXXXXXXX XXXXX

N. Gen. Rep. **968/2025**

Giudice: Dott.ssa Francesca Maria Mammone
Custode Giudiziario: Avv. Simona Romeo



ELABORATO PERITALE – Milano – Via F. Anghileri n° 10

Tecnico Incaricato: Perito Edile Mauro Angelo Tenti

Iscritto all'Ordine dei Periti Edili della Provincia di Milano al n. 4936

Iscritto all'Albo del Tribunale Civile al n. 169

Iscritto all'Albo del Tribunale Penale al n. 28

C.F. TNT MNG 61C26 L319B – P.IVA N. 09610150154

con studio in Milano – Via Francesco Koristka .n. 11

Cellulare: 368-3658220

e-mail: mat@maurotenti.com - mauroangelo.tenti@pec.eppi.it

Giudice: Dott. ssa Francesca Maria Mammone

Custode: Avv. Simona Romeo

Perito: Perito Edile Mauro Angelo Tenti



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Lotto A : Appartamento

Beni in : Milano – Via F. Anghileri n° 10
Categoria: A2 [Abitazione di tipo civile]
Dati Catastali: foglio 163, particella 505 subalterno 3

Lotto B : Appartamento e cantina

Beni in : Milano – Via F. Anghileri n° 10
Categoria: A2 [Abitazione di tipo civile]
Dati Catastali: foglio 163, particella 505 subalterno 6

Lotto: C - Box

Beni in: Milano – Via F. Anghileri n° 10
Categoria: C6 [Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse]
Dati Catastali: foglio 163, particella 505, subalterno 10

Stato occupativo

Lotto A: occupato senza titolo opponibile.
Lotto B: nella disponibilità della debitrice esecutata
Lotto C : nella disponibilità della debitrice esecutata

Contratti di locazione in essere : Nessuno

Comproprietari : Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

Lotto A : Appartamento

da libero: € 194.000,00
da occupato: €==.....

Lotto B : Appartamento e cantina

da libero: € 484.000,00
da occupato: €==.....

Lotto: C - Box

da libero: € 27,000,00
da occupato: €==.....



LOTTI

(Lotto A - Appartamento / Lotto B - Appartamento e cantina / Lotto C - box)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

Lotto A : Appartamento

1.1. Descrizione del bene

L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata nel Comune di Milano (MI), Via F. Anghileri n. 10. Trattasi di appartamento posto al piano terreno, composto da due locali principali, servizio igienico, disimpegno e un balcone. Completa la proprietà una terrazza aperta in uso esclusivo al medesimo piano.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di XXXXXXXX XXXXX nata a Milano il XX.XX.XXXX CF: XXXXXXXXXXXXXXXX, libera di stato all'atto della sentenza di divisione.

Eventuali comproprietari: Nessuno

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (all. 1)

Intestati: XXXXXXXX XXXXX nato a Milano (MI) il XX.XX.XXXX proprietà 1/1

dati identificativi: 163 – part. 505 - sub. 3

dati classamento: Cat A/2; classe 6[^], consistenza v. 4,0 ; sup. catastale Tot. 84 mq. – Tot. Escluse aree scoperte 77 mq. - posto al piano T; rendita € 433,82.

Indirizzo: Via F. Anghileri n° 10

Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09.11.2015. Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 23.08.1989 prot. n. 000000231

1.4. Coerenze

dell'appartamento: Nord – atrio e vano scale comune; Est – cortile comune; Sud – spazio manovra autorimesse comune; Ovest – terrazza aperta in uso esclusivo;

Salvo errori ed omissioni

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



di trascrizione

Nessuna

Lotto B : Appartamento e cantina

1.6. Descrizione del bene

L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata nel Comune di Milano (MI), Via F. Anghileri n. 10. Trattasi di appartamento posto al piano terzo, composto da quattro locali principali, doppi servizi igienici, disimpegno, due balconi e un terrazzo. Completa la proprietà un vano pertinenziale ad uso cantina ubicato al piano seminterrato.

1.7. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di XXXXXXXX XXXXX nata a Milano il XX.XX.XXXX CF: XXXXXXXXXXXXXXXX, libera di stato all'atto della sentenza di divisione.

Eventuali comproprietari: Nessuno

1.8. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (all. 1)

Intestati:	XXXXXXXX XXXXX nato a Milano (MI) il XX.XX.XXXX proprietà 1/1
dati identificativi:	fg. 163 – part. 505 - sub. 6
dati classamento:	Cat A/2; classe 6 ^a , consistenza v. 8,5 ; sup. catastale Tot. 174 mq. – Tot. Escluse aree scoperte 164 mq. - posto al piano 3 S1; rendita € 921,88.
Indirizzo:	Via F. Anghileri n° 10
Dati derivanti da:	Superficie di Impianto pubblicata il 09.11.2015. Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 23.08.1989 prot. n. 000000231

1.9. Coerenze

dell'appartamento:	Nord – giardino comune; Est – giardino comune, scala comune e cortile comune; Sud – spazio manovra autorimesse comune; Ovest – giardino comune con aldilà Via Anghileri ;
della cantina:	Nord – cantina di terzi; Est – corridoio comune; Sud – autorimessa sub 9 ; Ovest – terrapieno;

Salvo errori ed omissioni

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

Nessuna



Lotto: B - Box

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Milano (MI) Via F. Anghileri n° 10 box di ampie dimensioni al piano seminterrato.

1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di XXXXXXXX XXXXX nata a Milano il XX.XX.XXXX CF: XXXXXXXXXXXXXXXX, libera di stato all'atto della sentenza di divisione.

Eventuali comproprietari: Nessuno

1.3 Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (all. 1)

Intestati: XXXXXXXX XXXXXX nato a Milano (MI) il XX.XX.XXXX proprietà 1/1

dati identificativi: **fg. 163 – part. 505 - sub. 10**

dati classamento: Cat C/6; classe 7[^], consistenza mq. 24; sup. catastale Tot. == mq. – Tot. - posto al piano S1; rendita € 140,06

Indirizzo: Via F. Anghileri n° 10

Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09.11.2015. Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 23.08.1989 prot. n. 000000231

1.4 Coerenze

del box: Nord – corridoio comune e locale macchine ascensore; Est – box proprietà sub 19; Sud – spazio di manovra comune; Ovest – box proprietà sub 9 ;

Salvo errori ed omissioni

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

Nessuna

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano

Anno - Semestre 2025 – 1°



Fascia/zona:	Suburbana GALLARATESE, LAMPUGNANO, P. TRENNO, BONOLA
Destinazione:	Residenziale
Tipologia prevalente:	Abitazioni civili
Urbanizzazioni:	la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.
Servizi offerti dalla zona:	asilo nido (presente), supermercati (presente), cinema (assente), farmacie (presente), municipio (presente), negozi al dettaglio, (limitata presenza), parco giochi (presente), carabinieri (presente), scuola elementare, scuola materna, scuola media inferiore (presente), scuola media superiore (assente), Ospedale (presente), spazi verdi (presente)
Principali collegamenti pubblici:	di superficie linea – bus 80 che collega con la MM 1 De Angeli
Collegamento alla rete autostradale:	Tangenziale Ovest (2 Km); Autostrada A4 (6 km); Autostrada A1 (25 km); Aeroporto Malpensa (km 45); Aeroporto Linate (Km. 35); Stazione Ferroviaria (1 Km).

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 5)

Edificio residenza è di quattro piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato, costruito nel 1984

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: in tesserine in pietra;
- accesso: portone in legno e vetri;
- ascensore: presente;
- portineria: assente;
- portone ingresso: tipologia: portone in legno e vetro
- condizioni generali dello stabile: Buone

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 5)

Lotto A : Appartamento: posto al piano terreno, composto da due locali principali, servizio igienico, disimpegno e un balcone. Completa la proprietà una terrazza aperta in uso esclusivo al medesimo piano

Appartamento:

- Esposizione: tripla
- Infissi interni: tipologia: ante in legno tamburato
- Infissi esterni: tipologia: in legno e vetro camera
Avvolgibili in pvc / persiane
- Porta d'accesso: blindata;
- Plafoni: intonaco + gesso/civile + tinteggiatura
- Pareti : intonaco + gesso/civile + tinteggiatura



- *Rivestimenti:* Cucina - Bagno: ceramica
- *Pavimenti :* Cucina, bagno, disimpegno e balcone grès; soggiorno/camera marmo;
- Imp. Elettrico:* tipologia: sottotraccia
- Imp. citofonico:* presente
- Imp. idrico :* sottotraccia. Bagno completo di quattro apparecchi (vasca / doccia)

- *Imp. Termico:* tipologia: autonomo con radiatori negli ambienti (al sopralluogo assenza di caldaia – locali riscaldati con radiatori elettrici)
- *Imp. condizionamento* =====
- *Acqua calda sanitaria :* prodotta da boiler elettrico
- *Ascensore* Presente: Si
- *Altezza dei locali:* H 2.80
- *Condizioni generali appartamento* Buone condizioni di manutenzione

Lotto B : Appartamento e cantina : posto al piano terzo, composto da quattro locali principali, doppi servizi igienici, disimpegno, due balconi e un terrazzo. Completa la proprietà un vano pertinenziale ad uso cantina ubicato al piano seminterrato.

Appartamento:

- *Esposizione:* quadrupla
- *Infissi interni:* tipologia: ante in legno tamburato
- *Infissi esterni:* tipologia: in legno e vetro camera
Avvolgibili in pvc / persiane
- *Porta d'accesso:* blindata;
- *Plafoni:* intonaco + gesso/civile + tinteggiatura
- *Pareti :* intonaco + gesso/civile + tinteggiatura
- *Rivestimenti:* Cucina - Bagni: ceramica
- *Pavimenti :* Cucina in resina; bagni ceramica/marmo, disimpegno, camere e soggiorno in parquet; balconi e terrazza in grès;
- Imp. Elettrico:* tipologia: sottotraccia
- Imp. citofonico:* presente
- Imp. idrico :* sottotraccia. Bagni completo di quattro apparecchi (vasca / doccia)

- *Imp. Termico:* tipologia: autonomo con radiatori negli ambienti
- *Imp. condizionamento* =====
- *Acqua calda sanitaria :* prodotta da boiler elettrico
- *Ascensore* Presente: Si



- Altezza dei locali: H 2.80
- Condizioni generali appartamento Buone condizioni di manutenzione

Cantina:

- Porta d'accesso: in legno;
- Pavimento: in ceramica
- Pareti e plafone: in laterizio / c.a. intonacato.
- Imp. Elettrico: esterno. Punto luce a soffitto
- Infissi esterni =====

Lotto C – Box : box al piano seminterrato

- pareti: in laterizio intonacato
- pavimenti: in grès
- porta d'accesso In lamiera verniciata presso piegata, con sistema motorizzato di apertura
- Imp. Elettrico: esterno. Punti luce a soffitto
- condizioni: Buone

2.4. Breve descrizione della zona

L'immobile è ubicato nel Comune di Milano, in Via F. Anghileri n. 10, all'interno del quartiere Figino, ricompreso nel Municipio 7, nella periferia ovest della città. La zona presenta una prevalente destinazione residenziale ed è frutto, in larga parte, di uno sviluppo urbanistico relativamente recente, avvenuto negli ultimi decenni. Il contesto edilizio è caratterizzato principalmente da fabbricati moderni, di medio-bassa altezza, inseriti in un tessuto urbano ordinato, con una buona dotazione di spazi verdi pubblici e privati, che contribuiscono a garantire un adeguato livello di vivibilità.

Le attività commerciali e i servizi di vicinato risultano limitati, in considerazione della vocazione prettamente residenziale dell'area; tuttavia, i principali servizi sono reperibili nei quartieri limitrofi, facilmente raggiungibili.

Dal punto di vista dei collegamenti, la zona risulta sufficientemente servita dal trasporto pubblico, grazie alla presenza, a breve distanza, della fermata dell'autobus linea 80, che consente il collegamento con la metropolitana MM1 (De Angeli), in particolare con le stazioni di interscambio dell'area ovest della città, permettendo di raggiungere agevolmente il centro di Milano. La localizzazione risulta inoltre favorevole per gli spostamenti con mezzo privato, data la vicinanza alla Tangenziale Ovest di Milano e alle principali arterie stradali di collegamento con il resto della città e l'hinterland.

2.5. Certificazioni energetiche (all. 4):

Lotto A : Appartamento: risulta registrato in data 03.08.2022 l'Attestato di Certificazione Energetica con codice identificativo 1514603318522, avente validità sino al 03.08.2032.

Lotto B : Appartamento e cantina : risulta registrato in data 20.09.2022 l'Attestato di Certificazione Energetica con codice identificativo 1514603699222, avente validità sino al 20.09.2032



2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

L'immobile non dispone del certificato di conformità dell'impianto elettrico comune

2.7. Certificazioni di idoneità statica

L'immobile non dispone del certificato di idoneità statica

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 26.11.2025, nel corso del quale è stato possibile accedere ai bene grazie a Custode Giudiziale, le unità immobiliari sono risultate:

Lotto A : Appartamento : occupato senza titolo opponibile.

Lotto B : Appartamento e cantina : nella disponibilità della debitrice esecutata.

Lotto C : Box : nella disponibilità della debitrice esecutata.

3.2. Esistenza contratti di locazione (all. 2):

Lotto A : Appartamento : non risultano contratti di locazione

Lotto B : Appartamento e cantina : non risultano contratti di locazione

Lotto C : Box : non risultano contratti di locazione

avente l'esecutato quale dante causa, come risulta dalla comunicazione del 17.11.2025, dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Milano 6.

4 PROVENIENZA (all.2.)

4.1. Attuali proprietari

XXXXXXXX XXXXX - proprietà per la quota di 1/1 dal 6.06.2019

la piena proprietà dei beni in oggetto è stata trasferita in forza di sentenza per divisione emessa dal Tribunale di Milano in data 6.06.2019 n. 5431, trascritta presso l'Ufficio Provinciale di Milano - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il 27.04.2020 n. 24920/15831.

4.2. Precedenti proprietari

- a) Risultava di proprietà di XXXXX XXXXXX, per quota di 52/100 (cinquantadue centesimi), XXXXX XXXXXX e XXXXX XXXXXXXX, per quota pari a 24/100 (ventiquattro centesimi) ciascuna, così come risulta a seguito di atto di donazione a rogito Notaio Marco Gilardelli di Milano in data 21.02.1985 n. 7430 di Repertorio, debitamente registrato e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1^ in data 8.03.1985 n. 8446/6592, con il quale XXXXX XXXXXX, intero pieno proprietario, donava a XXXXX XXXXXX e XXXXX XXXXXXXX quota pari a 24/100 (ventiquattro centesimi) ciascuna della suddetta area, rimanendo proprietario di quota pari a 52/100 (cinquantadue centesimi)



- b) In forza di successione legittima in morte di XXXXX XXXXXX (nella dichiarazione di successione indicato come XXXXX XXXXXX XXXXXX), deceduto il 14.12.2010, la quota pari a 52/100 (cinquantadue centesimi) delle unità immobiliari al Fg. 163 – Mapp.505- sub. 3 – 6 - 10, è stata devoluta per quota pari a 13/75 (tredici settantacinquesimi) ciascuna a XXXXX XXXXXX, XXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX, (dichiarazione di successione presentata a Milano 6 in data 7.01.2013 n. 3645/9990/11 e relativo certificato di denunciata successione trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Milano - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il 21.01.2013 n. 3365/2534).

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 2)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Lorenzo Redighieri Baroni Notaio in Milano alla data del 16.10.2025, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano, per nominativo (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio (all. 2) alla data del 26.11.2025 si evince:

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

a) Domande giudiziali o altre trascrizioni

.....Nessuna.....

b) Misure Penali.....Nessuna.....

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

.....Nessuna.....

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

.....Nessuna.....

e) Eventuali note/osservazioni

Si riportano le pattuzioni e servitù contenute nell'atto di donazione a rogito Notaio Marco Gilardelli di Milano in data 21.02.1985 n. 7430 di Repertorio, debitamente registrato e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 8.03.1985 n. 8446/6592:

- tra i mappali 2 - 3 - 504 - 505 del foglio 163 esiste rapporto di comunione di cortili, secondo il calcolo dei cortili indicato nella planivolumetria approvata dalla Ripartizione Edilizia privata del Comune di Milano con la citata Concessione Edilizia n.152/1984 relativa alla costruzione di una casa di civile abitazione da erigersi sul mappale 505 e di un corpo di cinque boxer di autorimessa privata da erigersi nel numero di quattro sul mappale 504 e nel numero di uno sul mappale 505;
- esiste servitù reciproca altius non tollendi oltre i metri 2,50 (due virgola cinquanta) tra i mappali 2 - 505 - 504 lungo la linea spezzata di confine indicata dalle lettere "M""L""K""T" della planimetria suallegata e tra i mappali 504 et 505 lungo la linea spezzata di confine indicata con le lettere "K""U""T" sempre della planimetria testé citata;



- a carico del mapp.2 verrà ad esistere servitù di scarico delle acque meteoriche derivanti dalla copertura piana del corpo di autorimesse previsto dalla Concessione Edilizia n.152 rilasciata dal Comune di Milano in data 17/4/1984 a favore dei mapp.504 e 505 (limitatamente per il mapp.505 alla copertura dell'autorimessa che sarà eretta in adiacenza al mapp. 504 lungo la linea di confine "U" "T" della planimetria succitata, sempre che dette acque vengano convogliate a regola d'arte ed a mezzo di adeguate tubazioni e manufatti, nel più vicino pozzetto della rete di fognatura delle acque bianche del mapp.2.
- si costituisce servitù di passo pedonale a favore del mapp.3 su tutta la superficie del mapp.505 e servitù di passo pedonale a favore dei mapp.3 e 505 ed a carico del mapp.2 lungo una striscia, della larghezza di ml. 1,00(metri lineari uno), congiungente, perpendicolarmente al fronte sud dello stabile insistente sul mapp.2, l'ingresso di questo stesso stabile ed una uscita dai mapp.505 munita di cancelletto in ferro e praticata nel muretto e recinzione di confine "M""L" tra i mapp.2 e 505 (come segnata tratteggiata e colorata in rosa nella planimetria allegata);
- si precisa che dovrà essere eretto un muretto con sovrastante recinzione lungo il confine "1V""L""K" della planimetria succitata tra il mapp.2 ed il mapp.505 e che lo stesso sarà di proprietà comune ai due mappali;
- si precisa che potranno essere eretti lungo il confine "K""I" della planimetria succitata tra i mapp. 2 e 504 e lungo il confine "K""U" sempre della suddetta planimetria tra i mapp.504 e 505 dei muri (come da licenza sopracitata) e che gli stessi saranno di proprietà del mapp.504, mentre il muro che potrà essere eretto lungo il confine "U""T" tra i mapp.504 e 505 sarà di proprietà comune ai due mappali;
- si conviene che la cubatura eccedente risultante dalla differenza fra quella consentita attualmente, e quale sarà eventualmente consentita in futuro, dalla densità edilizia calcolata sull'area "A" "C" "D" "E" "F" "G" "R" "P" "Q" "N" "A" e la somma delle cubature del fabbricato esistente sul mapp.2 e del fabbricato con corpo autorimesse che verrà costruito sui mapp.505 e 504 secondo la concessione Edilizia n.152 rilasciata dal Comune di Milano in data 17.04.1984, rimane e rimarrà di pertinenza delle proprietà al mapp.505."

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

a) Iscrizioni

Ipoteca volontaria.Nessuna

Ipoteca giudiziale iscritta in data 3.08.2023 presso l'Ufficio Provinciale di Milano - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1^a, ai nn. 58354/9117 in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Vercelli in data 31.05.2022 n. 317 a favore XXXXX XXXXXX, per Euro 250.000,00 a garanzia di una somma capitale di Euro 217.500,00, gravante, oltre ad altro bene (Fg. 163 – Mapp. 2 – sub 3), sull'immobile censito al foglio 163, mappale 505, subalterno 6;

Importo capitale: € 217.500,00

Importo ipoteca : € 250.000,00

Grava sui beni Fg 163 - Mapp. 505 - sub. 6

Ipoteca legaleNessuna

b) Pignoramenti

Pignoramento :Nessuna

c) Altre trascrizioni – sequestro conservativo trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Milano - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1^a del 15.09.2022 ai nn. 70720/49332 e successiva annotazione di sentenza di condanna esecutiva in data 9.10.2025 n. 70639/6972, a



favore Massa dei Creditori del Fallimento Ferrari Mario S.r.l. in Liquidazione e contro XXXXX
XXXXXXXX, gravante su tutti gli immobili oggetto della presente relazione.

d) Altre trascrizioni – domanda giudiziale per divisione trascritta presso l'Ufficio Provinciale di Milano - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1^a in data 21.12.2018 n. 98300/67575 a favore di XXXXX XXXXXX e contro XXXXX XXXXXXXX, e XXXXXXXX XXXXXXXX gravante, oltre ad altri beni, su tutti gli immobili oggetto della presente relazione

5.3. Eventuali note/osservazioni

..... Nessuna.....

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio Rosa s.r.l., con sede in viale Angelo Filippetti, 24 - Milano - che ha fornito le informazioni che seguono **(all. 4)**

Millesimi di pertinenza delle unità immobiliari pignorate:

	1 Proprietà	2, Proprietà no int.10	3,Gestione	4,Riscaldamento	5,Ascensore	6,Ascensore 2	7,Scala
Lotto A :	115,7	116,9	105,8	80,7	89	48	69,9
Lotto B :	240,4	242,7	268,5	263,6	338,9	704,1	378,4
Lotto C :	27,9	28,2	18,9	16,6	0	0	0

6.1 Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 Gennaio al 31 Dicembre e che le somme sono state arrotondate.

Lotto A : Spese ordinarie annue medie complessive € 485,00

Lotto B : Spese ordinarie annue medie complessive € 1.450,00

Lotto C : Spese ordinarie annue medie complessive € 95,00

Lotto A : Spese ordinarie annue di gestione immobile € 2.541,46

Lotto B : Spese ordinarie annue di gestione immobile € 3.716,85

Lotto C : Spese ordinarie annue di gestione immobile € 294,27

Lotto A : Spese ordinarie annue di gestione immobile non pagate ultimi due anni € 2.541,46

Lotto B : Spese ordinarie annue di gestione immobile non pagate ultimi due anni € 3.716,85

Lotto C : Spese ordinarie annue di gestione immobile non pagate ultimi due anni € 294,27

Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile : =====

Cause in corso: Decreto ingiuntivo nei confronti del condominio da parte di un fornitore

Eventuali problematiche strutturali: nessuna

Regolamento condominiale : fornito dall'amministratore.

Si segnala 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.

6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuna

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili : no

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata agli inizi degli anni'80 (1984)

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Milano in "TUC - Tessuto urbano consolidato; ARU - Ambiti rinnovamento urbano (art. 23 Piano dei Servizi)".

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

(in caso di stima di terreni) si allega certificato di destinazione urbanistica (all...)

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: nessuna

Immobili realizzati con risorse pubbliche per edilizia residenziale e agevolata, secondo la Legge 178/2020 : no

7.1 Pratiche edilizie reperite presso Comune di Milano (InPratica) (all. 3):

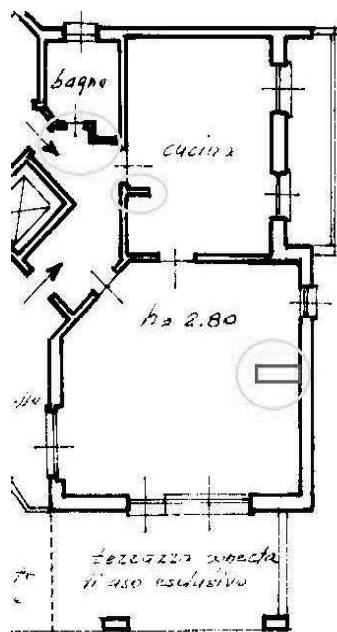
- a) Concessione Edilizia n. 152/84 del 17.04.84 – Atti 98872/257/82
- b) Variante alla C.E. n. 152/84 - P.G. 258445 del 15.10.85 (varianti Piano interrato)
- c) Concessione Edilizia n. 567 del 19.11.86 – Atti 76740/26199/86
- d) Variante alle C.E. n. 152/84 e 567/86 - P.G. 063539 del 12.03.87 (varianti P. interrato)
- e) Modifica al disegno facciata P.G. 270812 del 25.10.85
- f) Licenza d'Abitabilità n° 78 del 14.10.96 – Atti 230117/28250

7.2 Conformità edilizia:

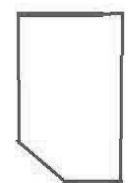
Lotto A : Appartamento : L'appartamento al piano terreno, non è conforme alle pratiche edilizie indicate al punto 6.1 che precede, per le seguenti difformità:

- Cucina: assenza della quinta muraria sul lato sinistro della porta d'ingresso;
- Soggiorno/camera: il pilastro presente nel locale risulta inglobato mediante la realizzazione di setti murari di ridotte dimensioni;
- Bagno: sul lato ovest si rilevano modifiche alla configurazione delle pareti e alla posizione dell'accesso.

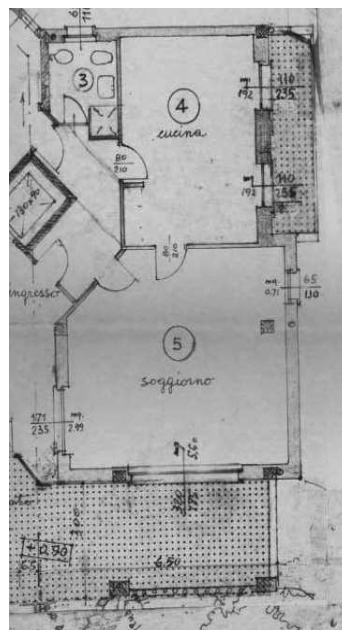




Stato rilevato



Bagno



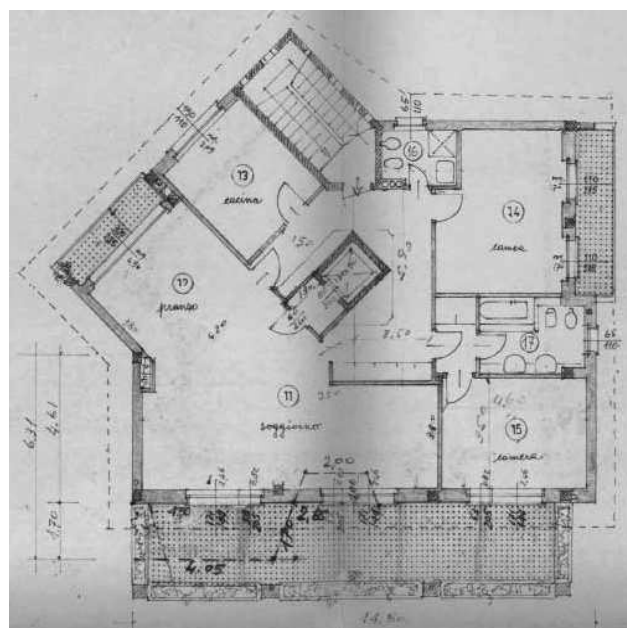
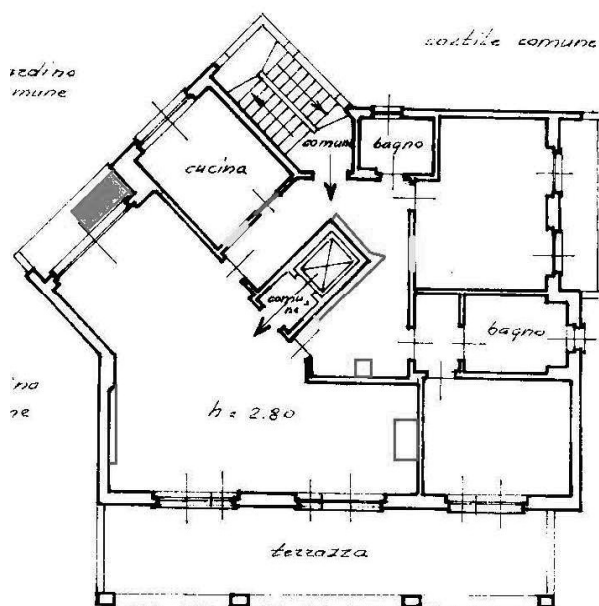
Stato Concessione Edilizia

Regolarizzazione edilizia: Le opere edilizie eseguite in difformità dal titolo abilitativo dovranno essere oggetto di pratica edilizia in sanatoria, ai sensi della normativa edilizia vigente e del Regolamento Edilizio del Comune di Milano, previa verifica del rispetto dei parametri igienico-sanitari, con particolare riferimento alle superfici utili, alle altezze interne e ai rapporti aeroilluminanti dei locali (artt. 3 e 5 del Regolamento Edilizio).

Trattandosi di interventi realizzati in assenza o in difformità dal titolo edilizio, la sanatoria sarà subordinata al versamento della oblazione amministrativa, pari a € 1.000,00, oltre ai diritti di segreteria eventualmente dovuti, secondo quanto previsto dalle disposizioni comunali vigenti.

Costi stimati: professionista € 1.500,00

Oblazione : 1.000,00 oltre diritti per presentazione pratica edilizia



Regolarizzazione edilizia: Le opere edilizie eseguite in difformità dal titolo abilitativo dovranno essere oggetto di pratica edilizia in sanatoria, ai sensi della normativa edilizia vigente e del Regolamento Edilizio del Comune di Milano, previa verifica del rispetto dei parametri igienico-sanitari, con particolare riferimento alle superfici utili, alle altezze interne e ai rapporti aeroilluminanti dei locali (artt. 3 e 5 del Regolamento Edilizio).

Trattandosi di interventi realizzati in assenza o in difformità dal titolo edilizio, la sanatoria sarà subordinata al versamento della oblazione amministrativa, pari a € 1.000,00, oltre ai diritti di segreteria eventualmente dovuti, secondo quanto previsto dalle disposizioni comunali vigenti.

Con riferimento alla veranda realizzata sul balcone, si rileva che la stessa non risulta suscettibile di regolarizzazione, in quanto configurabile come incremento di superficie/volume e come alterazione del prospetto, in contrasto con le previsioni del Regolamento Edilizio del Comune di Milano e con la disciplina urbanistica vigente.

Conseguentemente, si dovrà procedere alla rimozione integrale della veranda e al ripristino dello stato dei luoghi originario, conformemente al titolo edilizio assentito.

Costi stimati: professionista € 2.500,00

Oblazione : 1.000,00 oltre diritti per presentazione pratica edilizia

Costi stimati: lavori rimozione veranda e ripristino luoghi € 6.000,00=

Lotto C : Box : al sopralluogo il bene risultava conforme alle pratiche edilizie indicate al punto 7.1 che precede.

Regolarizzazione edilizia: =====

Costi stimati: professionista €

Oblazione : =====

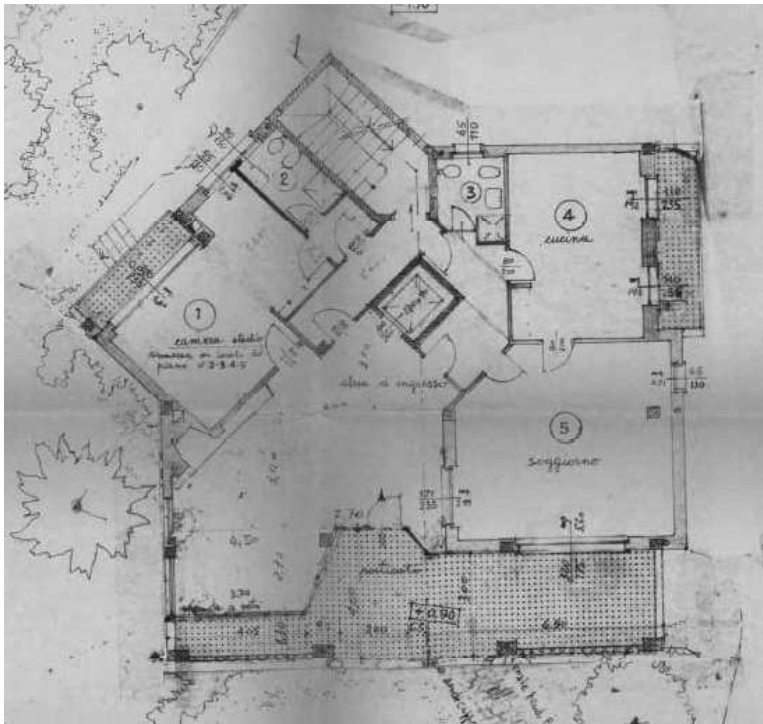
7.3 Avvertenza - Verifica urbanistica - Incidenza sulla trasferibilità dell'immobile

Verifica Urbanistica :

Si evidenzia che dall'esame delle pratiche edilizie assentite – Concessione Edilizia n. 152/84 del 17.04.1984 e Concessione Edilizia n. 567 del 19.11.1986 – al piano terreno risulta autorizzata un'unica unità immobiliare, composta da tre vani principali (locali nn. 1 – 4 – 5), due servizi igienici (locali nn. 2 – 3), oltre a disimpegno e due balconi.

Nella tavola grafica allegata ai suddetti titoli edilizi, il locale identificato con il n. 1 riporta espressamente la dicitura *"Camera/Studio annessa ai locali del piano 2 – 3 – 4 – 5"*, evidenziando la funzionale unitarietà dell'alloggio, come riscontrabile nello stralcio progettuale richiamato.





Tale configurazione è ulteriormente confermata dalla Licenza di Abitabilità n. 78 del 14.10.1996, ed in particolare dalla “Relazione per licenza di utilizzazione”, nella quale viene attestata la presenza di un solo alloggio al piano terreno, composto dai locali ed accessori identificati dai nn. 1 ÷ 5, senza alcuna indicazione di frazionamento in più unità immobiliari.

COMUNE DI MILANO
UFFICIO TECNICO
DIV. CONTROLLO STABILI PRIVATI

Prot. Generale N. 76740
Rip. Edilizia Privata N. 26199
19.8.6

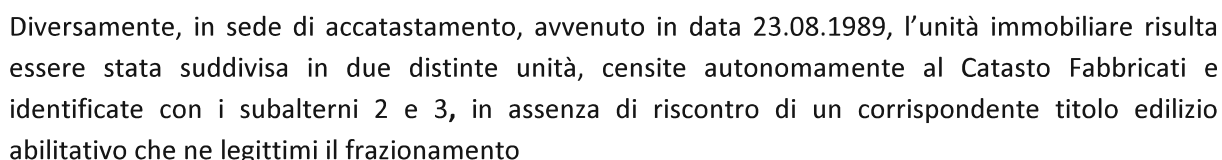
Foglio N. 1
Allegati fogli N. _____

RELAZIONE PER LICENZA DI UTILIZZAZIONE

al fabbricato ad uso di ABITAZIONE in VIA ANGHILERI n. 10/11/12
di proprietà CAIRE LUIGI - BRUNELLA - EMANUELA

CONCESSIONE EDILIZIA n. 152 del 17-4-84 (att. 98872/257/84)
CONCESSIONE DI VARIANTE n. 567 del 19-11-86 (att. 76740/26199/86)

PIANO	LOCALI		ALLOGGI		Servizi	DESCRIZIONE DEI LOCALI e loro uso	INDICAZIONE DI RISCONTRO con gli allegati planimetrici ed altre note
	Nuovi	Ri- formati	N. alloggi	N. locali per alloggio			
TERRENO	3	1				1 locale cucina 5 BORE 2 locali uso abitazione 1 cucina 1 Bagno 1 Soggiorno	12 13-17 1-2 3 4 5

[illegible]

Lo scrivente ha potuto prendere visione dell'elaborato di stima del 13.11.2017, redatto dal CTU del Tribunale, non è possibile desumere se lo stesso abbia effettivamente effettuato un accesso agli atti

edilizi presso l'Amministrazione comunale o se si sia limitato a rilevare le difformità mediante il mero confronto tra stato di fatto e rappresentazione catastale.

In particolare, nel suddetto elaborato alle pagg. 9 e 10, il CTU riporta testualmente segue: "Regolarità edilizia e catastale - Il fabbricato è stato edificato in forza della C.E. 152/1984 del 17 aprile 1984 (riferita al civico 12, ora civico 10) - Certificato di abitabilità richiesto con prot. 230117 del 30 luglio 1996. Tutti gli appartamenti [nn. da 1) a 5)] presentano irregolarità sotto il profilo edilizio, urbanistico e catastale per le seguenti difformità rispetto ai titoli esaminati: diversa distribuzione degli spazi interni; aumento di volumetria (verande e ampliamento della u.i. sub 2 con piccola porzione di androne comune); planimetria catastale difforme dallo stato di fatto".

Dall'esame della documentazione richiamata non emerge, tuttavia, alcuna evidenza circa l'avvenuto frazionamento dell'unità immobiliare originaria in due distinte unità immobiliari.

Si evidenzia inoltre che, allo stato attuale, l'unità immobiliare identificata con il subalterno 2 risulta intestata a soggetto terzo, mentre il subalterno 3 è di proprietà della debitrice esecutata.

In assenza di riscontro di ulteriori e successive pratiche edilizie che abbiano autorizzato il frazionamento dell'originaria unità immobiliare, lo scrivente ritiene che lo stesso sia stato attuato in carenza di idoneo titolo edilizio, in violazione della normativa urbanistico - edilizia vigente.

Si rammenta, infatti, che il solo frazionamento catastale non ha efficacia sanante sotto il profilo edilizio e urbanistico, non costituendo titolo abilitativo ai sensi dell'art. 23-ter del D.P.R. 380/2001 e delle Norme Tecniche di Attuazione del PGT del Comune di Milano (art. 3 – definizione di unità immobiliare e superficie, Piano delle Regole).

L'assenza di un provvedimento edilizio legittimante il frazionamento comporta pertanto che le due unità immobiliari derivate debbano essere oggetto di regolarizzazione edilizia mediante pratica in sanatoria, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, del Regolamento Edilizio del Comune di Milano e delle NTA del PGT, previa verifica della doppia conformità urbanistica ed edilizia.

La verifica dovrà riguardare, in particolare, il rispetto dei requisiti igienico-sanitari, con riferimento a:

- superfici utili e accessorie (art. 3 NTA – Piano delle Regole);
 - altezze interne minime;
 - rapporti aeroilluminanti, come disciplinati dagli artt. 3 e 5 del Regolamento Edilizio Comune Milano
- Trattandosi di interventi realizzati in assenza o in difformità dal titolo edilizio, la sanatoria sarà subordinata al versamento della oblazione amministrativa (pari a € 1.000,00 per ciascuna unità immobiliare), oltre oneri professionali (pratica edilizia e catastali - stimati € 3.500,00) ai diritti di segreteria eventualmente dovuti, secondo quanto previsto dalle disposizioni comunali vigenti che ne legittimi il frazionamento.

Incidenza sulla trasferibilità dell'immobile

La situazione di irregolarità urbanistico-edilizia sopra descritta incide sulla commerciabilità delle unità immobiliari.

In assenza di un titolo edilizio che legittimi il frazionamento dell'originaria unità immobiliare, il trasferimento dei beni (vendita, assegnazione o altro atto traslativo) risulta condizionato alla preventiva regolarizzazione edilizia.

Ai sensi dell'art. 46 del D.P.R. 380/2001, nonché degli artt. 17 e 40 della L. 47/1985, gli atti di trasferimento devono contenere la dichiarazione degli estremi dei titoli edilizi legittimanti lo stato di fatto dell'immobile; in mancanza, l'atto può essere giuridicamente inefficace o esposto a contestazioni.

Pertanto, le unità immobiliari potranno essere oggetto di valido trasferimento solo previo ottenimento della sanatoria edilizia ovvero con esplicita e consapevole accettazione delle difformità



da parte dell'acquirente, adeguatamente riportata negli atti notarili, ferma restando la necessità di successivo allineamento urbanistico e catastale.

Si evidenzia che l'avvenuta assegnazione dell'unità immobiliare identificata al subalterno 2 mediante sentenza del Tribunale ha efficacia esclusivamente sotto il profilo civilistico e non comporta alcuna regolarizzazione urbanistico-edilizia.

L'immobile risulta pertanto trasferito nello stato di fatto esistente, restando ferme le difformità edilizie riscontrate e la conseguente necessità di procedere alla regolarizzazione mediante idoneo titolo edilizio in sanatoria, ai sensi della normativa vigente

7.4 Conformità catastale

Lotto A : Appartamento : Durante il sopralluogo, è stato accertato che l'unità risulta non è conforme a quanto riportato nella planimetria del 23.08.1989, per le modifiche apportate e meglio descritte al punto 6.2 che precede.

Regolarizzazione catastale: Per quanto concerne le modifiche apportate, le stesse potranno essere recepite mediante variazione catastale, subordinatamente alla loro preventiva regolarizzazione edilizia tramite la pratica in sanatoria richiamata al precedente punto 6.2.

Costi stimati: professionista € 650,00=

Oblazione : € 70,00=

Lotto B : Appartamento e cantina : Durante il sopralluogo, è stato accertato che l'unità risulta non è conforme a quanto riportato nella planimetria del 23.08.1989, per le modifiche apportate e meglio descritte al punto 6.2 che precede.

Regolarizzazione catastale: Per quanto concerne le modifiche apportate, le stesse potranno essere recepite mediante variazione catastale, subordinatamente alla loro preventiva regolarizzazione edilizia tramite la pratica in sanatoria richiamata al precedente punto 6.2. Poiché la cantina risulta originariamente rappresentata nella medesima planimetria dell'unità immobiliare principale, si rende necessario procedere alla sua rappresentazione in scheda planimetrica distinta, mediante autonomo censimento delle cantine, in conformità a quanto previsto dalla nota prot. n. 223119 del 04/06/2020 – Direzione Generale dell'Agenzia delle Entrate.

Costi stimati: professionista € 1.000,00=

Oblazione : € 140,00=

Lotto C : Box : Durante il sopralluogo, è stato accertato che l'unità risulta conforme a quanto riportato nella planimetria del 23.08.1989.

Regolarizzazione catastale: =====

Costi stimati: professionista =====

Oblazione : € =====



8 CONSISTENZA

8.2 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie “lorda commerciale” delle unità è stata calcolata mediante l’interpolazione tra la piantina catastale e verifiche effettuate sul posto dallo scrivente. Questo calcolo include i muri di proprietà e le pertinenze accessorie, considerate convenzionalmente in base alla quota appropriata (UNI 10750-1:2021), come indicato di seguito:

Destinazione	u.m.	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Omogenizzata	Mq commerciali
Lotto A :					
Appartamento	mq.	78,50	100%		78,50
Balcone	mq.	5,50	25%		1,50
Totale					80,00

N.B. superfici arrotondate

Destinazione	u.m.	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Omogenizzata	Mq commerciali
Lotto B :					
Appartamento	mq.	165,00	100%		165,00
Balcone	mq.	5,50	25%		1,40
Balcone	mq.	4,50	25%		1,20
Terrazzo	mq.	41,50	30%		13,00
Cantina	mq.	3,00	25%		0,70
Totale					175,00

N.B. superfici arrotondate

Destinazione	u.m.	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Omogenizzata	Mq commerciali
Lotto C					
Box	mq.	25,00	100%		25,00
Totale					25,00

N.B. superfici arrotondate

9 STIMA

9 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 dei beni 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



- Operatori commerciali di settore presenti in zona (Immobiliare.it – RealAdvisor)
- Conoscenze ed esperienze personali del settore immobiliare
- Agenzia delle Entrate - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Valori relativi al Periodo: 1° semestre 2025

Comune: Milano

Fascia/ Suburbana/Gallaratese /Lampugnano/P. Trenno/Bonola

Abitazioni di Tipo Economico : Normale stato conservativo

Valore mercato prezzo min. 2.600,00 / prezzo max. 3.300,00 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 9,6 / prezzo max. 13,5 (Euro/mq x mese)

Box : Normale stato conservativo

Valore mercato prezzo min. 1.000,00 / prezzo max. 1.650,00 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 4,5 / prezzo max. 7,2 (Euro/mq x mese)

- Borsinoimmobiliare.it

Tipologia : Abitazioni in stabili di fascia media

Valore mercato prezzo : min. 2.879,00 / med. 3.391,00 / max. 3.903,00 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 9,92 / med. 11,68 / max. 13,44 (Euro/mq)

Tipologia : Box

Valore mercato prezzo min. 1.022,00 / med. 1.168,00 / max. 1.314,00 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 4,47 / med. 5,06 / max. 5,66 (Euro/mq)

9.3 Valutazione LOTTI

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo ***
Lotto A) Appartamento	A/2 *	80,00	2.600,00	210.000,00
Lotto B) Appartamento e cantina	A/2 *	175,00	3.100,00	542.000,00
Lotto C) Box	C/6 **	25,00	1.200,00	30.000
<i>* Abitazioni di tipo civile</i>				
<i>** Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse</i>				
<i>*** Valore arrotondato</i>				

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 LOTTI (valori arrotondati)

Lotto A) Appartamento € 210.000,00



Riduzione del valore del 5% per di garanzia per vizi:	- €	- 10.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica circa:	- €	- 3.500,00
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita.	- €	- 2.500,00

Prezzo base d'asta del lotto (libero)

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova.	€	194.000,00
--	---	-------------------

Prezzo base d'asta del lotto (Occupato)

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova.– Non ricorre il caso	-€	==
---	----	----

Lotto B) Appartamento e cantina	€	542.000,00
--	---	------------

Riduzione del valore del 5% per di garanzia per vizi:	- €	- 27.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica circa:	- €	- 10.000,00
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita.	- €	- 4.000,00

Prezzo base d'asta del lotto (libero)

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova.	€	484.000,00
--	---	-------------------

Prezzo base d'asta del lotto (Occupato)

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova. (arrotondato) – Non ricorre il caso	-€	==
--	----	----

Lotto C) Box	€	30.000,00
---------------------	---	-----------

Riduzione del valore del 5% per di garanzia per vizi:	- €	- 2.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica circa:	- €	===
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita.	- €	- 300,00

Prezzo base d'asta del lotto (libero)

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova.	€	27.000,00
--	---	------------------

Prezzo base d'asta del lotto (Occupato)

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova.– Non ricorre il caso	-€	==
---	----	----

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 forfetario 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 tenuto conto nella valutazione.

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Lotto A : Appartamento : Da omettere qualora l'immobile non sia locato

Lotto B : Appartamento e cantina : Da omettere qualora l'immobile non sia locato

Lotto C : Box : Da omettere qualora l'immobile non sia locato



11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Lotto A : Appartamento : Da omettere qualora sia interamente pignorato

Lotto B : Appartamento e cantina : Da omettere qualora sia interamente pignorato

Lotto C : Box : Da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato

12 CRITICITA' DA SEGNALARE

Si segnala quanto riferito al punto 7.3 Avvertenza - Verifica urbanistica - Incidenza sulla trasferibilità dell'immobile.

Il sottoscritto Per. Ind. Mauro Angelo Tenti dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente e all'avvocato dell'esecutata a mezzo PEC.

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: 09.01.2026

l'Esperto Nominato
Per. Ind. Mauro Angelo Tenti

