

---

# TRIBUNALE DI MILANO

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Lamberti Rosangela, nell'Esecuzione Immobiliare 545/2025 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
<b>Lotto 1.....</b>	<b>3</b>
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	5
Precisazioni .....	6
Patti.....	6
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia .....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
<b>Lotto 1 .....</b>	<b>13</b>
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 545/2025 del R.G.E .....	14
<b>Lotto 1 .....</b>	<b>14</b>
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15

## INCARICO

---

All'udienza del 07/07/2025, il sottoscritto Arch. Lamberti Rosangela, con studio in Via Monte di Pietà, 26 - 13100 - Vercelli (VC), email lamberti.rosangela@gmail.com, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/07/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Milano (MI) - VIA FRATELLI MORELLI 19/A , edificio 1, scala 1, piano 2-3 (Coord. Geografiche: N: 3037600 - E:1505800)

## DESCRIZIONE

---

Con la presente stima economica si esaminano le caratteristiche di un alloggio posto al piano secondo di un immobile condominiale. L'edificio è situato nel contesto residenziale, del quartiere Figino, nella zona più ampia di San Siro-Trenno, circoscrizione Municipio n 9 del Comune di Milano. Si tratta di un piccolo condominio formato da 11 alloggi, di cui sei sono dotati di posto auto o box e cinque ne sono sprovvisti. L'alloggio in esame è privo di posto auto e di garage. Nella piccola area di pertinenza del fabbricato è ammesso il carico / scarico dalla propria auto ma non la sosta dei veicoli.

Alla distanza dal fabbricato di circa 200 metri si trova un'area pubblica destinata a parcheggio. Nelle vie limitrofe è ammessa la sosta delle automobili.

Con transito dalla pubblica via Fratelli Morelli, al numero 19/A, da un grande arco e poi, attraversando l'area cortilizia di altri fabbricati, si entra nell'area di pertinenza dello stabile e si raggiunge l'alloggio al piano secondo, dall'unico vano scala presente.

L'edificio condominiale è stato ultimato nel 1968; si trova in ottime condizioni di manutenzione, atrio e scale comuni sono in buono stato. L'alloggio internamente è stato risistemato recentemente, pavimenti, intonaci e tinteggiature sono in buono stato di conservazione, è dotato di riscaldamento autonomo.

La situazione in sito è difforme rispetto alla distribuzione originaria approvata nella concessione edilizia; le modifiche effettuate si rilevano anche per mezzo della scheda catastale. Per le variazioni realizzate, ovvero la diversa distribuzione degli spazi interni dell'alloggio, non è stata presentata la pratica edilizia.

L'edificio si raggiunge con i mezzi pubblici partendo dalla stazione Garibaldi, con circa 50 minuti. Il tratto di percorrenza con i mezzi pubblici è il seguente: linea M5, uscita San Siro Stadio, si prosegue con il bus linea n. 80, dopo 12 fermate, si scende alla fermata Figino, poi 4 minuti a piedi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Milano (MI) - VIA FRATELLI MORELLI 19/A , edificio 1, scala 1, piano 2-3

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

L'immobile è stato ultimato nel 1968. Dal 1979, per successione testamentaria, l'immobile risulta posseduto da persona fisica; nel 2017 l'alloggio viene venduto sempre a persona fisica e dal 2021, con atto di compravendita, la proprietà dell'alloggio è pervenuta all'attuale persona fisica esecutata. Le uniche formalità pregiudizievoli sono riferite all'ipoteca con data 04/10/2021 e alla trascrizione del pignoramento immobili con data 26/06/2025. La situazione è regolare.

## TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## INTESTATARIO ESECUTATO UNICA PERSONA FISICA

## CONFINI

Confini dell'appartamento al piano secondo:

A ovest vano scala comune, a nord altra unità immobiliare con sub 701, a est cortile comune, a sud cortile comune e altra unità immobiliare con sub. 11.

Confini del solaio, al piano terzo o sottotetto:

a ovest corridoio comune, a nord altra ditta individuata con il sub. 7, a est cortile comune, a sud altra ditta con sub. 704.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Sottotetto (autonomo)	6,00 mq	6,00 mq	0,20	1,20 mq	1,00 m	3
Balcone scoperto	2,64 mq	2,64 mq	0,25	0,66 mq	1,00 m	3
Abitazione	79,51 mq	83,20 mq	1	83,20 mq	2,90 m	2
Totale superficie convenzionale:				85,06 mq		

<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>85,06 mq</b>	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/12/2008 al 12/11/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. U, Fg. 163, Part. 295, Sub. 702, Zc. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 VANI Superficie catastale 86 mq Rendita € 382,18 Piano 2-3
Dal 28/09/2017 al 05/12/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. U, Fg. 163, Part. 295, Sub. 702, Zc. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 VANI Superficie catastale 86 mq Rendita € 382,18 Piano 2-3
Dal 28/09/2017 al 14/09/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. U, Fg. 163, Part. 295, Sub. 702, Zc. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 VANI Superficie catastale 86 mq Rendita € 382,18 Piano 2-3
Dal 14/09/2021 al 04/09/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. U, Fg. 163, Part. 295, Sub. 702, Zc. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 VANI Superficie catastale 86 mq Rendita € 382,18 Piano 2-3

I titolari reali corrispondono a quelli intestati al catasto. La distribuzione degli ambienti interni è stata modificata dopo la data del 14/09/2021 e sono stati realizzati nuovi muri divisorii interni e demolite alcune porzioni di quelli esistenti. Non è stata presentata la pratica edilizia di variazione.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato

U	163	295	702	3	A3	2	4 VANI	86 mq mq	382,18 €	2-3	
---	-----	-----	-----	---	----	---	--------	-------------	----------	-----	--

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Vi è corrispondenza parziale tra la rappresentazione planimetrica dell'alloggio al piano secondo e il solaio al piano terzo; infatti, dopo la data del 14/09/2021 ovvero del rogito a oggi, per l'unità immobiliare al piano secondo, sono state realizzate alcune opere interne e la distribuzione degli ambienti interni è stata modificata. Con la fusione e la costituzione presentata in data 12/11/2008, pratica con protocolle dell'Agenzia del Territorio - Catasto n. MI0915376 con il subalterno n. 702, all'alloggio situato al piano secondo è stato unito il solaio al piano terzo.

### **PRECISAZIONI**

La documentazione è completa, vi è corrispondenza tra l'intestatario dell'alloggio e il titolare dei diritti reali.

### **PATTI**

Non vi sono contratti di locazione o cessione a terzi dell'alloggio.

### **STATO CONSERVATIVO**

L'area di pertinenza, di piccole dimensioni, è ben curata, l'immobile si presenta con le facciate tinteggiate recentemente; il vano scala è in buono stato. Nell'alloggio sono stati eseguiti lavori di manutenzione straordinaria molto recenti e si presenta in buono stato di conservazione.

### **PARTI COMUNI**

Le parti comuni sono formate dall'area di pertinenza, dal fabbricato stesso, da un solo vano scala.

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

Non vi sono servitù o vincoli sull'alloggio oggetto di stima.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

- Fondazioni e struttura portante: Le fondazioni sono a travi rovesce e plinti; la struttura portante è in cemento armato, i solai sono in latero cemento. I pavimenti sono in piastrelle monocottura, di grandi dimensioni, colore grigio-beige.
- Esposizione: L'alloggio è stato realizzato sul lato est del fabbricato
- Altezza interna L'altezza interna è di 2.90 m; in corrispondenza dell'attuale soggiorno, è stata installata la caldaia murale a gas per la produzione di acqua calda sanitaria e il riscaldamento. La caldaia è molto recente e a camera stagna. L'alloggio ha un solo piccolo balcone con una porta finestra e quattro finestre. I serramenti sono con doppio vetro.
- Copertura: Il tetto è suddiviso in diverse falde inclinate, con laterizio tipo tegole: la struttura del sottotetto è solida in quanto realizzata in travetti prefabbricati in latero-cemento e mattoni. Lo stato conservativo è adeguato e buono.
- Infissi esterni ed interni: Le finestre sono in pvc colore bianco, doppio vetro, le porte interne in pannelli in tamburato, con finitura superficiale in laminato di faggio colore grigio, di recentissima installazione.
- Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: Impianto elettrico sottotraccia a 220 V, con citofono, l'impianto TV è presente. Vi è la necessità di sistemare, con canalina esterna, per alcuni tratti, i cavi elettrici liberi e non protetti; il tutto per pochi tratti, in prossimità del contatore e della caldaia.
- I termosifoni sono in alluminio, di recente installazione.
- La soffitta è realizzata al piano terzo, nel sottotetto.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo, oltre alle risultanze dell'anagrafe della popolazione residente che coincidono con quanto rilevato in loco, l'appartamento risultava occupato da persone in relazione di parentela (secondo grado) con l'esecutato. Dal certificato anagrafico risulta che nell'alloggio è residente l'esecutato e la sua famiglia composta dalla madre.

## PROVENIENZE VENTENNIALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/09/2021	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		SERGIO CIANCIMINO	14/09/2021	27292	11552
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Milano 1	04/10/2021	76644	53266
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Milano 1	01/11/2025	81685	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a MILANO il 04/10/2021  
Reg. gen. 76646 - Reg. part. 13766  
Quota: 1/1  
Importo: € 240.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 148.754,26  
Spese: € 445,62  
Interessi: € 2.156,11  
Percentuale interessi: 1,45 %  
Rogante: CIACIMINO SERGIO  
Data: 14/09/2021  
N° repertorio: 27293  
N° raccolta: 11553
- **Trascrizione** derivante da ATTO ESECUTIVO VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Iscritto a MILANO il 26/06/2025  
Reg. gen. 45605 - Reg. part. 32791  
Quota: 1/1  
Importo: € 156.645,99  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 148.754,26  
Spese: € 445,62  
Interessi: € 2.156,11  
Percentuale interessi: 1,45 %  
Rogante: CIACIMINO SERGIO  
Data: 14/09/2021  
N° repertorio: 27293  
N° raccolta: 11553

### *Oneri di cancellazione*

La Soc. GARDANT LIBERTY SERVICING SpA CF 10581450961 è la mandataria, incaricata e procedente per conto del BANCO BPM SPA CF 09722490969.

## NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio è inserito nei Piani di governo del territorio del comune di Milano tra i nuclei di antica formazione NAF; in tali aree sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, recupero, ecc.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il condominio è considerato in categoria A/3, è un edificio di civile abitazione; l'immobile è stato realizzato tra il 1965 e il 1968, con regolare licenza edilizia rilasciata dal Comune di Milano in data 30/07/1965 n.1756 atti 196224/23989/1964 e il 28/06/1968 n. 1843 atti 255530/24267/1967. Dal momento dell'edificazione l'unica variazione della consistenza riguarda l'unione del vano sottotetto situato al piano terzo. La variazione è stata registrata al catasto fabbricati del Comune di Milano in data 12/11/2008 pratica n. MI0915376. Il locale destinato a solaio, senza permanenza di persone, risulta unito all'alloggio sottostante e le due unità hanno il medesimo numero di subalterno ovvero il 702.

Dal momento dell'ultimo rogito, dopo il 14/09/2021, è stata modificata la distribuzione degli spazi interni, realizzata per mezzo dello spostamento di alcuni tramezzi, ma non è stata presentata la pratica edilizia CILA presso il Comune di Milano e non è stata depositata la nuova planimetria catastale presso l'Agenzia del Territorio.

## *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dal momento dell'ultimo rogito, dopo il 14/09/2021, è stata modificata la distribuzione degli spazi interni, realizzata per mezzo dello spostamento di alcuni tramezzi, ma non è stata presentata la pratica edilizia CILA presso il Comune di Milano e non è stata depositata la nuova planimetria catastale presso l'Agenzia del Territorio.

Nel mese di settembre 2025 è stato effettuato il sopralluogo per esaminare lo stato attuale dei luoghi. Per ben evidenziare le differenze rilevate in sede di sopralluogo, tra lo stato pre-esistente e l'attuale, si fornisce

una planimetria elaborata dalla scrivente. Per mezzo del disegno prodotto si osserva che la cucina è stata spostata, che il soggiorno è stato suddiviso per ottenere due camere da letto, mentre la cucina precedente è diventata il locale soggiorno.

Nel soggiorno attuale, in prossimità della finestra è stato realizzato un gradino con altezza di 12 cm. Tale differenza di livello rende poco fruibile il locale medesimo a persone anziane o con ridotta mobilità.

E' presenta la certificazione della prestazione energetica, cod. n. 151460, con validità fino al 11/09/2027; l'alloggio è situato in classe G.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.100,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.000,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Non vi sono particolari oneri o vincoli condominiali. Il condomino esecutato ha omesso di versare le rate per la gestione ordinaria delle spese condominiali e l'importo complessivo a debito è di euro 3.000/00, alla data attuale.

Tali spese sono da detrarre dal valore del bene immobile.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

La stima economica e il valore commerciale dell'alloggio è stato dedotto dopo aver considerato numerosi fattori: contesto ambientale, zona urbana, accessibilità e mezzi pubblici, stato di conservazione dell'edificio e dell'alloggio, dotazione di impianti dell'immobile e presenti nell'alloggio, considerazione e comparazione delle caratteristiche del bene immobile con situazioni simili e con i prezzi medi della zona.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Milano (MI) - VIA FRATELLI MORELLI 19/A , edificio 1, scala 1, piano 2-3  
Con la presente stima economica si esaminano le caratteristiche di un alloggio posto al piano secondo di un immobile condominiale. L'edificio è situato nel contesto residenziale, del quartiere Figino, nella zona

più ampia di San Siro-Trenno, circoscrizione Municipio n 9 del Comune di Milano. Si tratta di un piccolo condominio formato da 11 alloggi, di cui sei sono dotati di posto auto o box e cinque ne sono sprovvisti. L'alloggio in esame è privo di posto auto e di garage. Nella piccola area di pertinenza del fabbricato è ammesso il carico / scarico dalla propria auto ma non la sosta dei veicoli. Alla distanza dal fabbricato di circa 200 metri si trova un'area pubblica destinata a parcheggio. Nelle vie limitrofe è ammessa la sosta delle automobili. Con transito dalla pubblica via Fratelli Morelli, al numero 19/A, da un grande arco e poi, attraversando l'area cortilizia di altri fabbricati, si entra nell'area di pertinenza dello stabile e si raggiunge l'alloggio al piano secondo, dall'unico vano scala presente. L'edificio condominiale è stato ultimato nel 1968; si trova in ottime condizioni di manutenzione, atrio e scale comuni sono in buono stato. L'alloggio internamente è stato risistemato recentemente, pavimenti, intonaci e tinteggiature sono in buono stato di conservazione, è dotato di riscaldamento autonomo. La situazione in sít è difforme rispetto alla distribuzione originaria approvata nella concessione edilizia; le modifiche effettuate si rilevano anche per mezzo della scheda catastale. Per le variazioni realizzate, ovvero la diversa distribuzione degli spazi interni dell'alloggio, non è stata presentata la pratica edilizia. L'edificio si raggiunge con i mezzi pubblici partendo dalla stazione Garibaldi, con circa 50 minuti. Il tratto di percorrenza con i mezzi pubblici è il seguente: linea M5, uscita San Siro Stadio, si prosegue con il bus linea n. 80, dopo 12 fermate, si scende alla fermata Figino, poi 4 minuti a piedi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 163, Part. 295, Sub. 702, Zc. 3, Categoria A3 Valore di stima del bene: € 167.450,00

I valori medi della zona ove è inserito l'edificio sono compresi tra euro 1.700/00 e 2.200/00 al metro quadrato, al momento attuale. Nella valutazione sono stati considerati alcuni fattori fondamentali e precisamente: lo stabile NON è servito dall'ascensore, non vi è l'impianto, l'alloggio non ha in dotazione il box e neanche un posto auto nell'area di pertinenza del fabbricato condominiale.

#### SPESE TECNICHE

Per rendere regolare le opere interne realizzate senza autorizzazione, si deve presentare una CILA (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) in sanatoria; infatti, trattasi di abusi minori, come la modifica di tramezzature interne che non coinvolgano parti strutturali e che non alterano la sagoma, l'altezza, il volume o le parti strutturali dell'edificio.

Il costo complessivo per la regolarizzazione delle opere interne realizzate nell'appartamento sono i seguenti: pratica edilizia € 2.500, docfa per planimetria catastale 1.200/00, diritti e sanzione di € 1.100/00; con contributi previdenziali e IVA la spesa complessiva è di € 6.000/00.

#### DEBITO SPESE CONDOMINIALI

E' presente un debito attribuibile all'esecutato per le spese condominiali di gestione ordinaria di € 3.000/00.

#### SPESE DA DETRARRE DAL VALORE DELL'IMMOBILE

Totale spese in detrazione: € 9.000/00 (leggasi novemila euro).

#### VALORE DEL BENE IMMOBILE DETRATTE LE SPESE

Il valore finale dell'appartamento e del locale solaio, detratte le spese è il seguente:

€ (167.450 - 9.000) = 158.450,00 euro.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Milano (MI) - VIA FRATELLI MORELLI 19/A , edificio 1, scala 1, piano 2-3	85,06 mq	1.970,00 €/mq	€ 167.450,00	100,00%	€ 167.450,00

Valore di stima:	€ 167.450,00
------------------	--------------

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Vercelli, li 23/12/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Lamberti Rosangela

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Rogiti (Aggiornamento al 22/11/2025)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 22/11/2025)
- ✓ N° 3 Foto - rilievo fotografico (Aggiornamento al 22/11/2025)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Piantina e piano reg Milano (Aggiornamento al 22/11/2025)

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Milano (MI) - VIA FRATELLI MORELLI 19/A , edificio 1, scala 1, piano 2-3

Con la presente stima economica si esaminano le caratteristiche di un alloggio posto al piano secondo di un immobile condominiale. L'edificio è situato nel contesto residenziale, del quartiere Figino, nella zona più ampia di San Siro-Trenno, circoscrizione Municipio n 9 del Comune di Milano. Si tratta di un piccolo condominio formato da 11 alloggi, di cui sei sono dotati di posto auto o box e cinque ne sono sprovvisti. L'alloggio in esame è privo di posto auto e di garage. Nella piccola area di pertinenza del fabbricato è ammesso il carico / scarico dalla propria auto ma non la sosta dei veicoli. Alla distanza dal fabbricato di circa 200 metri si trova un'area pubblica destinata a parcheggio. Nelle vie limitrofe è ammessa la sosta delle automobili. Con transito dalla pubblica via Fratelli Morelli, al numero 19/A, da un grande arco e poi, attraversando l'area cortilizia di altri fabbricati, si entra nell'area di pertinenza dello stabile e si raggiunge l'alloggio al piano secondo, dall'unico vano scala presente. L'edificio condominiale è stato ultimato nel 1968; si trova in ottime condizioni di manutenzione, atrio e scale comuni sono in buono stato. L'alloggio internamente è stato risistemato recentemente, pavimenti, intonaci e tinteggiature sono in buono stato di conservazione, è dotato di riscaldamento autonomo. La situazione in situ è difforme rispetto alla distribuzione originaria approvata nella concessione edilizia; le modifiche effettuate si rilevano anche per mezzo della scheda catastale. Per le variazioni realizzate, ovvero la diversa distribuzione degli spazi interni dell'alloggio, non è stata presentata la pratica edilizia. L'edificio si raggiunge con i mezzi pubblici partendo dalla stazione Garibaldi, con circa 50 minuti. Il tratto di percorrenza con i mezzi pubblici è il seguente: linea M5, uscita San Siro Stadio, si prosegue con il bus linea n. 80, dopo 12 fermate, si scende alla fermata Figino, poi 4 minuti a piedi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 163, Part. 295, Sub. 702, Zc. 3, Categoria A3

Destinazione urbanistica: L'edificio è inserito nei Piani di governo del territorio del comune di Milano tra i nuclei di antica formazione NAF; in tali aree sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, recupero, ecc.

**SCHEMA RIASSUNTIVO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE 545/2025 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Milano (MI) - VIA FRATELLI MORELLI 19/A , edificio 1, scala 1, piano 2-3		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 163, Part. 295, Sub. 702, Zc. 3, Categoria A3	<b>Superficie</b>	85,06 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'area di pertinenza, di piccole dimensioni, è ben curata, l'immobile si presenta con le facciate tinteggiate recentemente; il vano scala è in buono stato. Nell'alloggio sono stati eseguiti lavori di manutenzione straordinaria molto recenti e si presenta in buono stato di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	Con la presente stima economica si esaminano le caratteristiche di un alloggio posto al piano secondo di un immobile condominiale. L'edificio è situato nel contesto residenziale, del quartiere Fighino, nella zona più ampia di San Siro-Trenno, circoscrizione Municipio n 9 del Comune di Milano. Si tratta di un piccolo condominio formato da 11 alloggi, di cui sei sono dotati di posto auto o box e cinque ne sono sprovvisti. L'alloggio in esame è privo di posto auto e di garage. Nella piccola area di pertinenza del fabbricato è ammesso il carico / scarico dalla propria auto ma non la sosta dei veicoli. Alla distanza dal fabbricato di circa 200 metri si trova un'area pubblica destinata a parcheggio. Nelle vie limitrofe è ammessa la sosta delle automobili. Con transito dalla pubblica via Fratelli Morelli, al numero 19/A, da un grande arco e poi, attraversando l'area cortilizia di altri fabbricati, si entra nell'area di pertinenza dello stabile e si raggiunge l'alloggio al piano secondo, dall'unico vano scala presente. L'edificio condominiale è stato ultimato nel 1968; si trova in ottime condizioni di manutenzione, atrio e scale comuni sono in buono stato. L'alloggio internamente è stato risistemato recentemente, pavimenti, intonaci e tinteggiature sono in buono stato di conservazione, è dotato di riscaldamento autonomo. La situazione in situ è difforme rispetto alla distribuzione originaria approvata nella concessione edilizia; le modifiche effettuate si rilevano anche per mezzo della scheda catastale. Per le variazioni realizzate, ovvero la diversa distribuzione degli spazi interni dell'alloggio, non è stata presentata la pratica edilizia. L'edificio si raggiunge con i mezzi pubblici partendo dalla stazione Garibaldi, con circa 50 minuti. Il tratto di percorrenza con i mezzi pubblici è il seguente: linea M5, uscita San Siro Stadio, si prosegue con il bus linea n. 80, dopo 12 fermate, si scende alla fermata Fighino, poi 4 minuti a piedi.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Al momento del sopralluogo, oltre alle risultanze dell'anagrafe della popolazione residente che coincidono con quanto rilevato in loco, l'appartamento risultava occupato da persone in relazione di parentela (secondo grado) con l'esecutato. Dal certificato anagrafico risulta che nell'alloggio è residente l'esecutato e la sua famiglia composta dalla madre.		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### **Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a MILANO il 04/10/2021  
Reg. gen. 76646 - Reg. part. 13766  
Quota: 1/1  
Importo: € 240.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 148.754,26  
Spese: € 445,62  
Interessi: € 2.156,11  
Percentuale interessi: 1,45 %  
Rogante: CIACIMINO SERGIO  
Data: 14/09/2021  
N° repertorio: 27293  
N° raccolta: 11553
- **Trascrizione** derivante da ATTO ESECUTIVO VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Iscritto a MILANO il 26/06/2025  
Reg. gen. 45605 - Reg. part. 32791  
Quota: 1/1  
Importo: € 156.645,99  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 148.754,26  
Spese: € 445,62  
Interessi: € 2.156,11  
Percentuale interessi: 1,45 %  
Rogante: CIACIMINO SERGIO  
Data: 14/09/2021  
N° repertorio: 27293  
N° raccolta: 11553