



**TRIBUNALE DI MILANO**

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° Gen. Rep. 985/2024**

promossa da: 

contro:

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: 09/07/2025 ore 11,10

Giudice delle esecuzioni: **Dott.ssa BONIOLO Flaviana**



**RELAZIONE DI STIMA**

Beni in MILANO

Via Rembrandt, 44 P.5+6

Appartamento con area di solaio

Custode giudiziario: Avv. Giovanni Recalcati

Esperto nominato Arch. Mariella Sporzon

[mariella.sporzon@gmail.com](mailto:mariella.sporzon@gmail.com)

Albo del Tribunale di Milano n. 11628



## INDICE SINTETICO

---

### Dati Catastali

#### LOTTO UNICO: Appartamento con area di solaio

Beni in MILANO via Rembrandt, 44 Piano 5\*

Categoria: **A3** Abitazione di tipo economico

**foglio 336, mappale 175, subalterno 28**

\* Nella visura storica per immobile del 25/02/2025 non viene indicato il piano 6 (sottotetto)

### Stato occupativo

alla data del sopralluogo effettuato il 20/03/2025 l'unità immobiliare risulta occupata dalla debitrice.

### Contratti di locazione in essere

Da quanto ricevuto con pec in data 18/03/2025 non risultano contratti di locazione e/o comodato in essere.

### Proprietari

**quota 1/1** del diritto di proprietà

**Prezzo al netto delle decurtazioni da libero: € 327.750,00**



**LOTTO UNICO**  
**(Quota 1/1 Appartamento con area di solaio)**

**1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**  
**(All. 1 catastale, mappa e visure)**

---

**1.1. Descrizione del bene**

L'appartamento è all'ultimo piano di un fabbricato condominiale degli anni '30 di 6 piani fuori terra compreso sottotetto e 1 piano interrato, con accesso su via Rembrandt n. 44 a Milano. L'accesso all'appartamento avviene dal pianerottolo piano 5 attraverso scale e ascensore, ed è costituito da soggiorno, cucinino, servizio igienico, camera, l'appartamento non è dotato di balconi. Al piano sottotetto, raggiungibile da rampa di scale dal piano 5, si accede al solaio.

**1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato sul bene**

Pignoramento trascritto a Milano 1 il 23/10/2024 ai nn. 70012/52045 per la quota di 1/1 a nome

**Nota:** la Sezione B – Immobili non riporta l'area di solaio al Piano 6°

**1.3. Eventuali comproprietari:** nessuno

- Identificazione al catasto Fabbricati del **Comune di Milano Via Rembrandt n. 44 Piano 5\***

**Intestati catastali:**

Diritto di Proprietà per 1/1

Dati identificativi: **Foglio 336 Particella 175 Subalterno 28**

Zona censuaria 2, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 3,5 vani, Rendita: Euro 343,44

Dati di superficie: Totale: 76 m2 Totale escluse aree scoperte: 76 m2

**dati derivanti da:**

- Scheda catastale presentazione del 15/10/1986 prot. 4216 intestata a SRL Milano
- Visura storica per immobile del 25/02/2025: \*si rileva che non riporta l'area di solaio al piano 6 (sottotetto)
- Variazione del 15/10/1986 in atti dal 21/09/1988 Opere interne (n. 42126/1986)

**1.4. Coerenze come da rogito:**

**dell'appartamento:** a nord scala comune e appartamento sub 24, ad est appartamento sub 27, a sud via Rembrandt, ad ovest intersezione stradale tra le vie Rembrandt e Fantoni.

**dell'area di solaio:** a nord solaio A e corridoio comune, ad est corridoio comune, a sud solaio C e via Rembrandt, ad ovest intersezione stradale tra le vie Rembrandt e Fantoni.

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



Nell'atto di pignoramento vengono pignorati i beni come descritti catastalmente con le pertinenze ed i frutti relativi.

Nella trascrizione del pignoramento vengono pignorati i beni come descritti catastalmente e non viene riportato il piano 6° dove è collocata l'area di solaio, così come invece indicato nell'Atto di acquisto del bene del 27/11/1986 rep. n. 28132 dr. *"appartamento sito al quinto piano di due locali e servizi con annessa area di solaio nel piano sottotetto"*. Ispezione ipotecaria del 27/02/2025 relativa alla nota di trascrizione n. 52903/38351 del 24/12/1986

## **2 DESCRIZIONE DEI BENI**

### **(All.2 doc. fotografica)**

#### **2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona**

In Comune di Milano

Fascia/zona: semiperiferica

Destinazione: Residenziale anche di pregio /epoca.

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: parcheggi sufficienti, discreta presenza nelle vicinanze di negozi per la distribuzione al dettaglio in tutti i principali settori merceologici, supermercati, negozi e luoghi di culto.

Principali collegamenti pubblici: fermate metropolitana MM5 Segesta e MM1 Gambara che distano rispettivamente circa 1,4 km e 900 mt, fermata autobus n. 63-80 nelle immediate vicinanze

#### **2.2. Caratteristiche descrittive esterne**

costruzione degli anni '30 di tipo civile con:

- struttura portante: in cemento armato
- copertura: a falde inclinate con tegole
- facciate: in lastre di marmo tipo travertino
- accesso: da portoncino su strada;
- ascensore: si, sino al piano 5°
- portineria: no
- condizioni generali dello stabile: discrete

#### **2.3. Caratteristiche descrittive interne**

##### **Appartamento**

- esposizione: doppia, angolo via Rembrandt e via Fantoni
- pareti: tinteggiate, il bagno e la cucina non hanno rivestimento in ceramica
- pavimenti: moquette
- infissi esterni: in legno bianco con vetro camera, tapparelle marroni in plastica.
- porta d'accesso: blindata



- porte interne: in legno e vetro
- imp. citofonico: si
- imp. elettrico: sotto traccia (per quanto è stato possibile vedere)
- imp. idrico: sottotraccia
- imp. Termico: centralizzato radiatori in ghisa
- imp. Condizionamento: non presente
- altezza dei locali: circa mt 3,30
- servizi igienici: attrezzati con lavabo, tazza e vasca. Non è presente il bidet;
- condizioni generali dell'appartamento: buone

#### **Area/Locale solaio:**

- porta d'accesso: metallica
- pavimento: in battuto di cemento
- copertura a falde con tegole
- altezza variabile

**2.4. Certificazioni di idoneità statica:** collaudo cementi armati del 3/02/1935 allegato agli atti edilizi.

**2.5. Certificazione energetica:** da consultazione sul sito regionale CENED (Catasto Energetico) non risulta depositato alcun attestato relativo al SUB 28.

**2.6. Certificazioni di conformità degli impianti:** non fornite.

Per quanto non espressamente indicato si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

### **3 STATO OCCUPATIVO (All. 3 Agenzia delle Entrate)**

#### **3.1. Detenzione del bene**

alla data del sopralluogo effettuato il 20/03/2025 l'u.i. era occupata dal

#### **3.2. Esistenza contratti di locazione :**

Da quanto ricevuto con pec in data 18/03/2025 dalla Direzione Regionale della Lombardia dell'Agenzia delle Entrate (dr.lombardia.gtpec@pce.agenziaentrate.it richiesta registrata con il n. 34389) nelle loro banche dati, non sono presenti contratti di locazione o comodato intestati relativi all'immobile oggetto della presente relazione.

### **4 PROVENIENZA (All. 4 Atto compravendita)**

#### **4.1. Proprietari attuali e nel ventennio**

Atto di compravendita del 27/11/1986 rep. nn. 28132 Notaio in Milano, trascritto a Milano 1 il 24/12/1986 ai nn. 52903/38351, da potere di con sede in Milano Cod.fisc.:



**Nota:** nell'atto viene citata e allegata come "Allegato A" la domanda di sanatoria del 26/06/1986 prot. 251628 di modifiche interne al piano 6°, non relativa al subalterno 28 oggetto della presente relazione.

## **5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (All. 5 ispezioni ipotecarie)**

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Notaio Dott. Giulia Messina Vitrano e da ulteriori indagini effettuate dalla scrivente, dall'implementazione dall'acquisizione dei titoli di provenienza e dalle verifiche effettuate mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano - per immobile alla data del 25-27/02/2025 si evince:

**5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:** nulla di rilevato

**5.2. Domande giudiziali o altre trascrizioni:** nulla di rilevato

**5.3. Misure Penali:** nulla di rilevato

**5.4. Convenzioni matrimoniali, provvedimento d'assegnazione della casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite :** nulla di rilevato

**5.5. Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso:** nulla di rilevato

**5.6. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:**

### **5.6.1. Ipoteca**

Iscritta a Milano 1 il 03/02/2021 - Registro Particolare 1177 Registro Generale 7351 Pubblico ufficiale Tribunale di Piacenza Repertorio n. 578/2001 del 20/03/2001 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO a favore di [redacted] spa sede Milano cod.fisc. [redacted] contro sopra generalizzata, capitale € 112.329,38 Totale € 154.937,07.

### **5.6.2. Pignoramento:**

Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 il 23/10/2024 - Registro Particolare 52045 Registro Generale 70012, Pubblico ufficiale Ufficiale giudiziario Corte d'Appello di Milano Repertorio n. 19889 del 09/09/2024, a favore [redacted]

Sezione D: atto di precetto notificato per € 306.183,12 oltre interessi e spese.

**Nota:** nella trascrizione del pignoramento Sezione B Immobili non viene indicata l'area a solaio piano 6°.

**5.7. Altre trascrizioni:** da Ispezione n. T379801 del 25/02/2025 si rileva che non è ancora stata cancellata la Trascrizione del pignoramento del 03/05/2023 - Registro Particolare 22931 Registro Generale 30483, richiesta dal Giudice Laura Cesira Stella il 15/07/2023.

**5.8. Eventuali note/osservazioni:** lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativo e per immobile alla data del 25/02/2025 (*all. 5-Ispezioni ipotecarie*) e rispetto al certificato notarile in atti non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.



## **6 CONDOMINIO**

### **(All. 6 informazioni condominiali e regolamento)**

---

La scrivente ha provveduto a richiedere a mezzo mail all'amministrazione del condominio,

la posizione debitoria per l'immobile in oggetto, relativa all'anno in corso e all'anno solare precedente, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, copia del regolamento condominiale, indicazioni dei millesimi dell'unità, indicazioni circa la presenza o meno di cause in corso, eventuali interventi di manutenzione straordinaria, eventuali problematiche strutturali, eventuali altre informazioni da riportare all'eventuale futuro acquirente.

- millesimi di proprietà: 30;
- spese annuali ordinarie € 2.350,00;
- nessuna spesa straordinaria deliberata;
- alla data odierna 24/03/2025 sono state saldate tutte le spese;
- non sono in corso procedimenti giudiziari alle parti comuni condominiali;
- nessuna problematica a struttura, no presenza amianto;
- riscaldamento centralizzato con teleriscaldamento.

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.

#### **6.4. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**

Regolamento Condominiale allegato

#### **6.5. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili**

Accessibile sino al 5° piano con Ascensore.

## **7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE (All.7 atti edilizi)**

---

Il fabbricato, di cui è parte il bene in oggetto, rientra secondo il PGT di Milano, Tav. R10 carta del consumo del suolo in "Suolo Urbanizzato", Tav. R02 indicazioni urbanistiche, negli "Ambiti contraddistinti da un disegno urbano riconoscibile (Art.21)" con Sensibilità paesaggistica molto alta e all'interno del vincolo fascia tracciati stradali storici. L'immobile **non** è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020.



### 7.1. Pratiche edilizie e agibilità:

Nell'atto di compravendita ai sensi della Legge 47/1985 e dell'art. 4 della Legge 15/1968 viene attestato che le opere relative all'edificio, del quale l'unità immobiliare in parola fa parte, sono state iniziate anteriormente al 2 settembre 1967 e che in data 26 giugno 1986 è stata inoltrata al Comune di Milano domanda di sanatoria prot. 251628.

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto è stato edificato verso gli anni '30 come si rileva dal **Nulla Osta n. 10053 del 30/10/1933** atti n. 147831/29555 (realizzazione fabbricato ad uso abitazione intestata a *A. Longhi Morelli*) reperito, con tipi grafici Timbrati dalla Commissione igienico-edilizia per il Nulla osta dei rapporti del Decoro e dell'Igiene, ad uso esclusivo dell'Ufficio Municipale. Il fabbricato è identificato come Casa Longhi Morelli con planimetrie e prospetti del 25/07/1933 e 26/09/1933.

A seguito di mia richiesta della domanda di sanatoria prot. 251628 all'ufficio Condono e di atti edilizi relativi al decennio 1986/1996 all'ufficio Edilizia privata, nulla di pertinente è emerso per il sub 28 piano 5 e 6.

Ai sensi dell'art. 9 bis del DPR 380/2001 c.1 bis\* si allega la scheda catastale di primo impianto n. 9734861 del 28/12/1939 intestata a *A. Longhi Morelli* e la tavola grafica del piano 6 che evidenzia anche il locale solaio relativo al sub 28 allegata alla domanda di sanatoria prot. 251628 presentata da *A. Longhi Morelli*.

**Agibilità:** licenza di occupazione n. 53 del 28/02/1938 atti n. 38048/8766/937 intestata a *A. Longhi Morelli*.

### 7.2. - Conformità edilizia appartamento e locale nel solaio

Alla data del sopralluogo 20/03/2025 l'appartamento al piano 5° risulta sostanzialmente corrispondente ai tipi grafici del Nulla Osta 10053/1933 e alla scheda catastale di impianto, tenendo conto delle possibili inesattezze tecniche e grafiche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta e datata.

Il locale solaio risulta sostanzialmente conforme con la tavola grafica reperita nel fascicolo del condono suddetto.

### 7.3. - Conformità catastale appartamento e locale di solaio

Alla data del sopralluogo l'appartamento e il solaio risultato sostanzialmente corrispondenti alla scheda catastale presentata al N.C.E.U. in data 28/12/1939 e 15/10/1986 (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta). Il locale solaio è rappresentato con linee tratteggiate che indicano delle aree che hanno una particolare funzione o caratteristica, quali gli spazi di pertinenza.

Nota: per l'edificio di via Rembrandt, 44 risultano elencate nel sito InPratica circa n. 25 pratiche



edilizie e n. 26 condoni edilizi senza indicazioni specifiche (dati catastali, intestatari, piano).

\* art. 9 bis del DPR 380/2001 c.1 bis: Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al quarto periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non siano disponibili la copia o gli estremi.

## 8 CONSISTENZA

### 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	Sup.Lorda mq arrotondata	Superficie commerciale mq	Coeff.	Superficie omogeneizzata arrotondata mq
<b>Lotto 1 Appartamento piano 5</b>	<b>68,00</b>		1	<b>68,00</b>
disimpegni	13,55			
bagno	4,70			
cucinino	4,90			
camera	20,50			
soggiorno	24,00			
Totale arrotondato				<b>68,00</b>
<b>locale solaio al piano 6°</b>	14,00*	*misurati sulla planimetria catastale		
Comprensivo degli spazi comuni e area pertinenziale a verde. Salvo errori ed omissioni				

## 9 STIMA

### 9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, della manutenzione dell'intero complesso condominiale, della tipologia



del compendio, della vetustà, delle finiture e infissi interni, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti e della mancanza delle certificazioni di conformità, della conformità edilizia e catastale, e 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, rapportandolo a quanto sopra indicato. Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

Si è inoltre considerato che i valori sotto indicati, relativi alla zona semiperiferica/SEGESTA, ARETUSA, VESPRI SICILIANI, sono sfalsati dalla presenza di tipologie miste che comprendono principalmente palazzine in buono stato e immobili "popolari" in pessime condizioni di manutenzione.

## 9.2. Fonti d'informazione

### Valori relativi all'Agenzia delle Entrate

Periodo: 1-2024 Zona: D24 – semiperiferica/SEGESTA, ARETUSA, VESPRI SICILIANI

**Lotto 1:** abitazione tipo economico, stato conservativo ottimo

Valore minimo al mq € 3.470,00 Valore massimo al mq € 3.200,00

### Borsino Immobiliare (Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali)

**Lotto 1:** abitazioni in stabili di 1° fascia

Valore minimo al mq € 3.159,00 Valore massimo al mq € 4.778,00

### Valori di vendita mercato Immobiliare

Osservatorio del mercato immobiliare in zona Rembrandt a Milano, [www.mercato-immobiliare.info](http://www.mercato-immobiliare.info), Rembrandt è una zona della città di Milano, distante circa 4 Km dal centro. Il prezzo medio degli appartamenti in zona è di circa 5.160 €/m². I prezzi in questa zona sono mediamente variabili e il 60% degli appartamenti ha un prezzo al metro quadro compreso tra 3.935 €/m² e 7.000 €/m².

## 9.3. Valutazione

ID	Immobile	Sup. di riferimento mq	Valore intero medio ponderale €	Valore diritto e quota €
<b>Lotto 1</b>	Appartamento p.5	<b>68,00</b>	<b>5.000,00</b>	<b>340.000,00</b>
	Locale solaio p.6	<b>14,00</b>	<b>a corpo</b>	<b>€ 5.000,00</b>
	Totale			<b>€ 345.000,00</b>
<i>Nella quantificazione è da considerarsi compresa la quota parte di spazi comuni ed eventuale area pertinenziale anche a verde.</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 compreso la parte impiantistica non visibile e il relativo corretto funzionamento, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

<b>LOTTO 1 – APPARTAMENTO CON AREA SOLAIO</b>	
Importo della stima a seguito dell'adeguamento e correzioni del 5%	€ 327.750,00
Deduzione costi indicativi regolarizzazione edilizia/catastale	€ /
Spese condominiali insolute importi relativi all'anno in corso e precedente come ricevute dall'amministratore	€ /
Importo della stima/Prezzo base d'asta del Lotto 1 libero (arrotondato)	<b>€. 327.750,00</b>

Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione visiva peritale, compresi gli infissi interni ed esterni e gli impianti, il tutto valutato a corpo e non a misura.

#### **10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE**

Non risultano contratti di locazione.

#### **11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ**

omesso in quanto l'immobile è interamente pignorato.

#### **12 CRITICITA' DA SEGNALARE**

null'altro da segnalare

Il sottoscritto Arch. Mariella Sponsor dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e di averne inviato copia all'esecutata a mezzo mail (annamaria.fasan@fastwebnet.it).

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.

Bollate li: 12/06/2025

l'Esperto Nominato  
arch. Mariella Sporzon

#### **ALLEGATI**

1. scheda catastale, mappa e visura storica immobile
2. descrizione fotografica



3. agenzia delle entrate
4. atto di compravendita
5. ispezioni ipotecarie
6. informazioni condominiali
7. atti edilizi/catastali

