

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**III Sez. Civile**  
G.E.: Dott.ssa Simona Caterbi

**RGE 331/2021**



**RELAZIONE DI STIMA**

**LOTTO UNICO**

Unità immobiliare in Baranzate, via Pordenone n. 2

**Esperto alla stima:** Arch. Fabio Colmano  
**Codice fiscale:** CLMFBA57C07F205A  
**Partita IVA:** 07680380156  
**Studio in:** Milano, via Jacopo Dal Verme 5  
**Telefono:** 0287380716  
**Email:** architetto@colmano.com



Bene in **Baranzate**  
via Pordenone n. 2

## **LOTTO UNICO** (Appartamento e cantina)

### **1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO**

#### **1.1. Descrizione giuridica del bene**

In Comune di Baranzate, via Pordenone n. 2, appartamento posto al piano secondo composto da due locali, cucina e servizi, con annesso vano di cantina al piano sotterraneo.

#### **1.2. Quote e tipologia del diritto**

- Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni di  
↳ 2, Codice Fiscale
- Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei be  
↳

#### **1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Baranzate come segue: (allegato 2)**

Intestati:

**Foresti Anna** Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

**Zonca Gianfranco** proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

dati identificativi: **fg. 70 part. 254 sub. 10**

dati classamento: Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 4 vani,

Superficie Catastale Totale: 66 m<sup>2</sup>, Totale escluse aree scoperte: 63 m<sup>2</sup>

Rendita € 247,90

Indirizzo: Via Pordenone n. 2, piano 2-S1

#### **1.4. Coerenze (da nord in senso orario)**

Dell'appartamento: affaccio su cortile comune, affaccio su cortile comune, parti comuni (vano scala ed ascensore), altra unità immobiliare, affaccio su via Cividale

Della cantina: corridoio comune, autorimessa di terzi, cantina di terzi, corridoio comune

### **2. STATO DI OCCUPAZIONE**

#### **2.1. Detenzione dei beni**

Al momento del sopralluogo effettuato in data 30/11/2021 alla presenza del Custode nominato, i beni sono risultati occupati in assenza di titolo e in uso ad altro soggetto.

#### **2.2. Esistenza contratti di locazione (allegato 9)**

Da interrogazione effettuata presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate, non risultano contratti di locazione in essere per il bene oggetto della presente procedura e avente gli esecutati quali dante causa.

Per quanto sopra esposto, ai fini della presente stima, il PE considererà l'unità immobiliare nello stato "libero".

### **3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

Dall'ispezione ipotecaria (allegato 4) effettuata in capo all'unità immobiliare oltre che dalla lettura dell'atto di provenienza (allegato 6), e del certificato ipotecario in atti (allegato 11), si evince quanto segue:

Arch. Fabio Colmano  
Via Jacopo Dal Verme 5, 20159 Milano  
Ordine Architetti di Milano n° 4604  
Albo CTU Tribunale di Milano n° 11428  
architetto@colmano.com





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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli**  
NESSUNA
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale**  
NESSUNA
- **Atti di asservimento urbanistico**  
NESSUNO
- **Altre limitazioni d'uso**  
NESSUNA

### 3.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

ISCRIZIONE del 25/07/2001 – Registro Particolare 20180 Registro Generale 82580  
Pubblico ufficiale GRIMALDI NICOLA Repertorio 10215 del 23/07/2001  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
A favore: Banca Popolare di Intra spa  
Contro:

ISCRIZIONE del 24/06/2009 – Registro Particolare 16094 Registro Generale 76966  
Pubblico ufficiale EQUITALIA ESATRI S.P.A. Repertorio 8963/68 del 18/06/2009  
IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART. 77 DPR 29/09/1973 NUM. 602  
A favore: Equitalia Esatri S.p.a.  
Contro: \_\_\_\_\_  
Capitale: € 50.293,63     Totale: € 100.587,26

TRASCRIZIONE del 14/03/2011 – Registro Particolare 16914 Registro Generale 29024  
Pubblico ufficiale UFF. GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 427 del 08/02/2011  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
A favore: \_\_\_\_\_  
Contro:

**N.B.** con provvedimento del 08/07/2021, il Giudice dell'esecuzione, dichiara l'estinzione della procedura per inattività delle parti; ordina la cancellazione del pignoramento in data 14.03.2011, numero registro Generale 29024, registro particolare 16914" (ex RGE 579/2011) (allegato 5)

ISCRIZIONE del 11/03/2021 – Registro Particolare 5481 Registro Generale 32820  
Pubblico ufficiale GRIMALDI NICOLA Repertorio 10215 del 23/07/2001  
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
A favore:  
soggetto n° 1: Banca Popolare di Intra spa  
soggetto n° 2: BVG Credit Finance Srl  
Contro:  
Capitale: € 121.367,37     Totale: € 303.418,43  
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 20180 del 2001

TRASCRIZIONE del 12/04/2021 – Registro Particolare 33361 Registro Generale 49405  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 3830 del 16/03/2021  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
A favore: Finint Revalue Spa  
Contro:

Arch. Fabio Colmano  
Via Jacopo Dal Verme 5, 20159 Milano  
Ordine Architetti di Milano n° 4604  
Albo CTU Tribunale di Milano n° 11428  
architetto@colmano.com



#### 4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

##### 4.1. Spese di gestione condominiale: (allegato 10)

Il complesso condominiale è attualmente amministrato dallo studio "Acip 6 Juris S.r.l." che in data 18/12/2021 ha fornito le informazioni che seguono:

Millesimi di proprietà "Supercondominio Pordenone 2/4": 37,98/999,33

Millesimi di proprietà "Condominio Il Nespolo": 37,98/532,04

Si precisa che la gestione ordinaria del condominio e del supercondominio riguardano il periodo dal 1 gennaio al 31 dicembre (anno solare)

Spese medie ordinarie di gestione dell'immobile

- Condominio "Il Nespolo": € 1.300,00 circa
- Supercondominio "Pordenone 2/4": € 1.000,00 circa

L'Amministratore condominiale ha comunicato a mezzo mail in data 22.12.2021 che "le spese di supercondominio sono riguardanti le parti comuni tra le due palazzine "Il Nespolo" e "Pordenone Pal. B" come acqua potabile, energia elettrica, disinfestazione, spurghi ecc. mentre nelle singole Palazzine Ascensore, assicurazione, ecc."

È stato inoltre comunicato che "nel condominio c'era un impianto di riscaldamento centralizzato poi dismesso" pertanto, attualmente le unità immobiliari sono dotate di riscaldamento autonomo.

Spese condominiali ordinarie insolute negli ultimi due anni anteriori alla data del 18/12/2021

Condominio "Il Nespolo"

- Spese insolute anno in corso: € 811,75
- Spese insolute anno precedente: € 1.034,98

Supercondominio "Pordenone 2/4"

- Spese insolute anno in corso: € 988,15
- Spese insolute anno precedente: € 1.328,76

Spese di gestione straordinaria:

Condominio "Il Nespolo":

nessuna

Supercondominio "Pordenone 2/4"

- Incarico Tecnico bonus fiscali edilizi: € 19,84
- Installazione contatore acqua potabile: € 242,00

Avvertenze ulteriori - 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.

##### 4.2. Particolari vincoli e/o dotazioni:

L'Amministrazione condominiale ha comunicato "non abbiamo a disposizione copia del regolamento di condominio"

##### 4.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Nonostante il complesso condominiale sia dotato di ascensore si è riscontrato che l'androne interno è posto ad una quota rialzata (n° 4 gradini) rispetto al piano cortile.

Per superare tale dislivello e accedere all'utilizzo dell'ascensore potrà essere installato un servoscala o potranno eventualmente essere utilizzati dispositivi per il superamento del dislivello.

Arch. Fabio Colmano  
Via Jacopo Dal Verme 5, 20159 Milano  
Ordine Architetti di Milano n° 4604  
Albo CTU Tribunale di Milano n° 11428  
architetto@colmano.com





#### 4.4. Attestazione APE: NON PRESENTE

Dalle ricerche effettuate presso il Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER) non è risultato presente l'Attestato di Prestazione Energetica relativo all'unità immobiliare in esame.

#### 4.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non disponibili

#### 4.6. Certificato di idoneità statica

Non disponibile

### 5. PROVENIENZA

Dalla lettura dall'atto di provenienza (allegato 6) e del certificato ipotecario in atti (allegato 11), si evince quanto segue:

#### 5.1. Attuali proprietari

- Con atto di compravendita a firma del Notaio Nicola Grimaldi in data 23/07/2001 repertorio 10214, trascritto a Milano 2 in data 25/07/2001 ai nn. 82579/52737, gli esecutati si ri  
acquistano la por  
(allegato 5)

#### 5.2. Precedenti proprietari

- era pervenuto per atto di compravendita a firma del Notaio Giovanni Andreottola in data 14/05/1992 repertorio 357094, trascritto a Milano in data 08/06/1992 ai nn. 46918/32993, per ac

### 6. PRATICHE E CONFORMITA' EDILIZIA

#### 6.1. Pratiche edilizie reperite presso il Comune di Baranzate (allegato 8)

L'edificazione del complesso in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente procedura è stata realizzata in data anteriore al 1° settembre 1967 in forza delle seguenti pratiche edilizie:

- Pratica N. 456/61: Autorizzazione per esecuzione lavori edili del 24/10/1962
- Pratica N. 70/62: Autorizzazione per esecuzione lavori edili del 06/11/1963 per "variante al progetto approvato il 24/10/1962"  
N.B. Si osserva che nel corso della visura del fascicolo edilizio, non sono risultate reperibili le tavole di progetto di cui alla pratica edilizia in variante n. 70/62
- Certificato di abitabilità rilasciato in data 21/09/1965
- Pratica edilizia n. 2045: istanza di Condono Edilizio prot. N. 21101 per "realizzazione difformità dalla licenza delle parti comuni condominiali".  
Concessione edilizia in sanatoria rilasciata in data 05/05/1998

#### 6.2. Conformità edilizia: CONFORME

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare in epigrafe, il sottoscritto PE NON ha rilevato difformità tra lo stato di fatto e, in mancanza di disegni tecnici relativi all'ultimo stato autorizzato che non sono stati trovati all'interno del fascicolo della pratica edilizi, la planimetria catastale.

Arch. Fabio Colmano  
Via Jacopo Dal Verme 5, 20159 Milano  
Ordine Architetti di Milano n° 4604  
Albo CTU Tribunale di Milano n° 11428  
architetto@colmano.com



### 6.3. Conformità catastale: CONFORME

Planimetria catastale: data di presentazione 19/11/1963 (allegato 3)

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare in epigrafe, il sottoscritto PE NON ha rilevato alcune difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale in atti.

### 6.4. Regolarizzazioni edilizie/catastali:

non necessita

## 7. DESCRIZIONE DEI BENI

### 7.1. Descrizione generale del quartiere e zona

In Comune di Baranzate

Fascia/zona: periferica

Destinazione: Residenziale

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

Principali collegamenti pubblici: nelle vicinanze è presente lo svincolo autostradale che consente di raggiungere rapidamente il centro di Milano e le principali autostrade dell'Italia settentrionale.

Nelle vicinanze è presente la fermata del servizio di trasporto locale con i bus n° Z187 (Milano – Roserio – Ospedale Sacco / Bollate)

L'area è caratterizzata da insediamenti prevalentemente ad uso residenziale.

Il quadro delle attività commerciali di prima necessità risulta efficiente, a contorno dell'immobile sono presenti tutti i servizi di prima necessità con negozi di "vicinato" e attività commerciali della grande distribuzione e ospedali. Sono presenti spazi e aree a verde per attività ricreative e di svago.

### 7.2. Componenti edilizi specifici del complesso immobiliare

Il complesso condominiale edificato alla fine degli anni '60 del secolo scorso si compone di un edificio di 7 piani fuori terra (costituito da diversi volumi) oltre un piano interrato dove sono ubicate le cantine di pertinenza delle singole unità immobiliari e le autorimesse.

- Struttura: travi e pilastri in cemento armato
- Facciate: intonacate e tinteggiate
- Accesso al complesso:
  - cancello (pedonale) in ferro con ingresso da via Pordenone 2
  - cancello (carraio) in ferro con ingresso da via Pordenone 6
- Scala interna: a rampe parallele rivestite in materiale lapideo e pianerottoli in marmette di graniglia e cemento
- Ascensore: presente
- Portineria: non presente
- Condizioni generali dello stabile: buone

### 7.3. Componenti edilizi specifici dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare a destinazione residenziale è sita al piano secondo. Dal pianerottolo comune, che distribuisce tre unità immobiliari per piano si accede all'appartamento direttamente nel corridoio d'ingresso che distribuisce la cucina abitabile, il locale soggiorno dotato di balcone con affaccio su via Pordenone, il servizio igienico e la camera da letto dotata di loggia con affaccio su via Cividale.

I locali sono dotati di finestre che permettono la naturale illuminazione e aerazione.

L'appartamento è dotato di una cantina ubicata al piano interrato. La cantina è di "normali" dimensioni e presenta un pavimento in battuto di cemento e porta in legno con chiusura a chiavistello e lucchetto.

Arch. Fabio Colmano  
Via Jacopo Dal Verme 5, 20159 Milano  
Ordine Architetti di Milano n° 4604  
Albo CTU Tribunale di Milano n° 11428  
architetto@colmano.com





#### Appartamento

- esposizione: tripla;
- pareti:  
le pareti dei locali principali sono normalmente intonacate e tinteggiate  
nel servizio igienico e in cucina le pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica fino ad h 1,50 mt
- pavimenti:  
nei locali principali è presente una pavimentazione in marmette di graniglia e cemento  
mentre la pavimentazione del servizio igienico è costituita da piastrelle in ceramica
- infissi esterni: i serramenti di tutti i locali sono in legno verniciato dotati di vetro singolo, ad eccezione del serramento del servizio igienico che è in ferro con vetro singolo.  
Sistema di oscuramento a tapparelle avvolgibili in pvc
- porta d'accesso: portoncino di sicurezza dotato di doppia serratura
- porte interne: ante a battente in legno con specchiature in vetro
- impianto citofonico: presente (funzionante al momento del sopralluogo)
- impianto elettrico: sotto traccia (funzionante al momento del sopralluogo)
- impianto idrico: sotto traccia (funzionante al momento del sopralluogo)
- impianto termico: come indicato al precedente punto 4, in origine le palazzine erano dotate di impianto di riscaldamento centralizzato che è stato poi dismesso per consentire alle singole unità immobiliari di dotarsi di impianto autonomo.  
L'unità immobiliare in esame, al momento del sopralluogo, è risultata sprovvista di caldaia per il riscaldamento autonomo e i radiatori (ad eccezione del radiatore del servizio igienico) sono risultati "non installati"
- acqua calda sanitaria: prodotto dallo scaldabagno installata in cucina (non funzionante al momento del sopralluogo)
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, vasca, wc e bidet
- impianto di condizionamento: non presente
- altezza dei locali: 2,80 mt (circa)
- condizioni generali: l'unità immobiliare necessita di opere di manutenzione

#### Cantina

- pareti: intonaco rustico
- pavimento: battuto di cemento
- porta d'accesso: anta a battente in legno con chiusura a chiavistello
- altezza: da 2,88 mt (circa)

## 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 dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso, oltre alle pertinenze accessorie. Le superfici sono state omogeneizzate mediante l'applicazione dei coefficienti (rapporti mercantili) calcolate in quota opportuna (DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:



Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	61,6	100%	61,6
balconi	mq.	8,4	30%	2,5
cantina	mq.	3,5	25%	0,9
			<b>73,5</b>	<b>65,0</b>
			mq. lordi	mq. commerciali

## 9. STIMA

### 9.1. 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.

Si sono inoltre considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche del mercato immobiliare della zona nella quale si trova l'immobile ed i servizi ad esso riconducibile.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico-comparativo del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Detto metodo si basa sul confronto dell'oggetto di stima con altri beni di caratteristiche analoghe e/o simili presenti sul mercato immobiliare.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa alla data odierna. Tale valore, considerato il particolare momento storico, deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

### 9.2. Fonti d'informazione

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano
- Agenzia delle Entrate: OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)  
Listino disponibile 1° semestre 2021
- Operatori commerciali di settore e immobili di caratteristiche simili presenti sul mercato immobiliare della zona
- Borsino immobiliare
- Rilevazione dei prezzi a cura dell'osservatorio immobiliare della CCIAA di Milano

### 9.3. Parametri estimativi

Valore unitario determinato dall'esperto:

Considerate le particolari condizioni della zona, del complesso condominiale, lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare, ed al fine di poter favorire la vendita anche in relazione ai "comparabili" dello stesso comparto edilizio reperibili sul mercato immobiliare, il sottoscritto PE determina il valore unitario di: **1.050 €/mq commerciale**





#### 9.4. Valutazione LOTTO UNICO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento cantina	A/3 [abitazioni economiche]	65,0	€ 1 050,00	€ 68 250,00
				<b>€ 68 250,00</b>

#### 9.5. Adeguamenti e correzioni della stima

• Valore LOTTO UNICO	€ 68 250,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	-€ 3 412,50
• Spese condominiali scadute ed insolute (ultimi due anni)	-€ 1 846,73
• Spese super condomino scadute ed insolute (ultimi due anni)	-€ 2 316,91
Valore LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni	<u>€ 60 673,86</u>

#### 9.6. Prezzo base d'asta del LOTTO UNICO

Baranzate, via Pordenone n. 2	
Prezzo di vendita del LOTTO UNICO nello stato di "libero":	€ 60 700,00
Prezzo di vendita del LOTTO UNICO nello stato di "occupato":	€ 48 500,00
Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni; valutati a corpo e non a misura	

Il sottoscritto Arch. Fabio Colmano dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e di averne inviato copia alle Parti e resta a disposizione del G.E. per eventuali chiarimenti.

Milano 23 dicembre 2021

l'Esperto Nominato  
arch. Fabio Colmano

CONSERVATORIO DELL'ORDINE DEGLI ARCHITETTI  
DELLA PROVINCIA DI MILANO  
COLMANO  
FABIO  
architetto  
4604  
PESAGGI E PAESAGGI  
PESAGGI E PAESAGGI

Arch. Fabio Colmano  
Via Jacopo Dal Verme 5, 20159 Milano  
Ordine Architetti di Milano n° 4604  
Albo CTU Tribunale di Milano n° 11428  
architetto@colmano.com

