

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

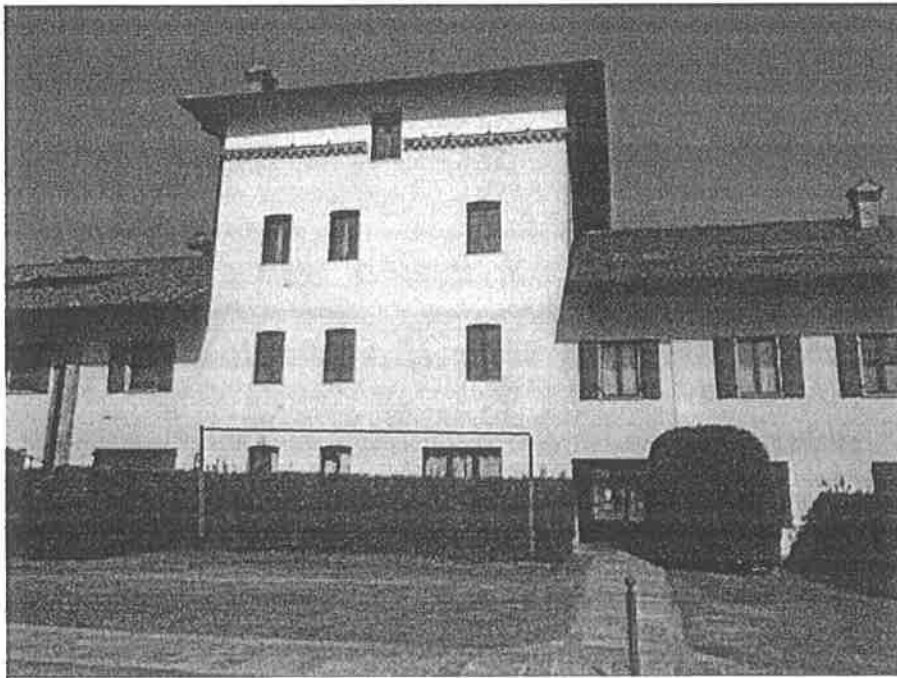
RG. 3593/14

promossa da - **Condominio Cascina Tolcinasco**

contro 

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ssa Vaghi**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 001



Esperto alla stima: Barbara Marchesi
Email: arch.marchesi@gmail.com
Pec: barbara.marchesi@pec.architettifirenze.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Beni: località Tolcinasco – Pieve Emanuele - 20090 (MI)

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: abitazione [A2]

Dati Catastali: foglio 4, particella 127, sub 51

Corpo: B

Beni: località Tolcinasco– Pieve Emanuele- 20090 (MI)

Categoria: box C/6

Dati Catastali: foglio 4, particella 11, subalterno 128

2. Possesso

Beni: località Tolcinasco – Pieve Emanuele - 20090 (MI)

Lotto: 001

Corpo A: sub. 51

Possesso: occupato dall'esecutato

Corpo B: sub. 128

Possesso: occupato dall'esecutato

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Beni: località Tolcinasco – Pieve Emanuele - 20090 (MI)

Lotto: 001

Corpo A: sub. 51

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: unità a piano terra

Corpo B: sub. 128

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: box piano interrato

4. Creditori Iscritti

Beni: località Tolcinasco – Pieve Emanuele - 20090 (MI)

Lotto: 001

Corpo: A - sub.51

Creditori Iscritti:

Banca Regionale Europea spa

Corpo: B - sub.128

Creditori Iscritti:

Banca Regionale Europea spa (ora Ubi Banca)

5. Comproprietari non eseguiti

Beni: località Tolcinasco – Pieve Emanuele - 20090 (MI)

Lotto: 001

Corpo: A- sub. 51

Comproprietari non eseguiti: Nessuno

Corpo: B- sub. 128

Comproprietari non eseguiti: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: località Tolcinasco – Pieve Emanuele - 20090 (MI)

Lotto: 001

Corpo: A- sub. 51

Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.

Corpo: B - sub. 128

Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: località Tolcinasco– Pieve Emanuele- 20090 (MI)

Lotto: 001

Corpo: A- sub. 51

Continuità delle trascrizioni:

- al dante causa l'esecutato il bene in oggetto è pervenuto per Modifica di Denominazione Sociale con atto in data 19.12.2001 n. 24265/5563 Notaio Arrigo Roveda non trascritto

Corpo: B- sub. 128

Continuità delle trascrizioni al ventennio:

- al dante causa l'esecutato il bene in oggetto è pervenuto per Modifica di Denominazione Sociale con atto in data 19.12.2001 n. 24265/5563 Notaio Arrigo Roveda non trascritto

- nella nota di trascrizione dell'atto di fusione trascritta a Milano il 19-01-2000 al nn. 4266/3066 l'unità box sub 128, è erroneamente riportata censita al foglio 1 mappale 11, anziché al foglio 4 mappale 11.

8. Prezzo

Beni: località Tolcinasco – Pieve Emanuele - 20090 (MI)

Lotto 001 – corpo A + corpo B

Prezzo da libero al netto delle decurtazioni: € 256.000,00

Prezzo da occupato al netto delle decurtazioni: € 204.800,00



Beni in Pieve Emanuele - 20090 (MI)
Località Tolcinasco - all'interno del Golf Club Castello di Tolcinasco

LOTTO 001
(Costituito da corpo A + corpo B)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Lotto Unico costituito dalla piena proprietà di unità immobiliare ad uso residenziale sub. 51 + unità immobiliare box singolo sub. 128, posti all'interno del "Golf Club Castello Tolcinasco" a Pieve Emanuele (MI)

A. Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A/2] sito in Cascina Tolcinasco – Pieve Emanuele – 20090 posta al piano terra di fabbricato Torre 4, nel complesso Condominio "Cascina Tolcinasco"

Quota e tipologia del diritto

Proprietà per 1/1 di [redacted] nato a [redacted] c.f. [redacted]

Pignoramento: quota di 1/1 a favore CONDOMINIO CASCINA TOLCINASCO

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione:

[redacted] nato a [redacted] c.f. [redacted] proprietà per 1/1

Descrizione:

Pieve Emanuele (MI)

Abitazione di tipo civile: Fg. 4, Mapp. 127, Sub. 51 Cat A/2 - classe 2 consistenza vani 5 – sup. catastale totale 107 mq-escluse aree scoperte 102 mq- rendita € 619,75 - piano T

Derivante da:

- variazione del 09-11-2015 inserimento in visura dei dati di superficie
- variazione del 29/09/1999 in atti dal 29/09/1999 pr fin. 1998/99 (n.p01074.1/1999)
- costituzione del 08/11/1993 in atti dal 29/09/1999 (n.7111.16/1993)

Il mappale 127 deriva per soppressione dell'originario mappale 39 in atti dal 21.10.1993 Tipo mappale del 13.10.1993 n. 45269.1/1993.

Il mappale 39 deriva da Impianto meccanografico del 01.04.1963

Coerenze da rogito

Area comune su due lati, parti comuni e vano scala comune, parti comuni, area comune, parti comuni

Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- o Alla data del sopralluogo (12.10.2017) l'immobile in oggetto è risultato graficamente corrispondente all'ultima scheda catastale in atti del 08-11-1993.



(All. C: ultima scheda catastale in atti al NCEU del 1993 estratta dalla scrivente in data 29.08.2017, elaborato planimetrico di dimostrazione dei subalterni, visura catastale aggiornata al 07.02.18, estratto di mappa.)

B Identificativo corpo: B

Box [C/6] sito in Cascina Tolcinasco – Pieve Emanuele – 20090

Box singolo posto al piano interrato, con accesso da corsello comune e rampa, nel complesso Condominio "Sporting"

Proprietà per 1/1 di [redacted] nato a [redacted]

c.f. [redacted]

Pignoramento: quota di 1/1 a favore CONDOMINIO CASCINA TOLCINASCO

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione:

[redacted] c.f. [redacted] proprietà per 1/1

Descrizione:

Pieve Emanuele (MI)

Box: Fg. 4, Mapp. 11 Sub. 128, Cat C/6, - classe 7, consistenza mq 19 – sup. catastale totale 19 mq - rendita € 61,82 – piano S1

Derivante da:

- variazione del 09-11-2015 inserimento in visura dei dati di superficie
 - variazione del 29/09/1999 in atti dal 29/09/1999 pr. fin.1998/99 (n. p01088.1/1999)
 - costituzione del 04/11/1993 in atti dal 29/09/1999 (n.7056.17/1993)
- Il mappale 11 deriva da Impianto meccanografico del 01.04.1963

Coerenze da rogito:

proprietà sub. 2, box sub. 129, spazio comune di manovra, box sub. 127
Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- o Alla data del sopralluogo (12.10.2017) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti del 04-11-1993. [redacted]

(All. C: ultima scheda catastale in atti al NCEU del 04/11/1993 estratta dalla scrivente in data 29.08.2017, visura catastale aggiornata al 07.02.18, elaborato planimetrico di dimostrazione dei subalterni estratto di mappa.)



2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**Caratteristiche zona:**

All'interno del Golf Club Castello Tolcinasco in Comune di Pieve Emanuele (MI).

Trattasi di importante struttura golfistica con campo di 36 buche e 9 buche executive, realizzato all'inizio degli anni '90 attorno al castello del XVI secolo di Tolcinasco ed inaugurato nel 1993. Il Golf Club comprende anche un edificio Club House con ristorante e bar, oltre a piscina e campi da tennis.

Le abitazioni e le unità immobiliari in genere ivi comprese sono da intendersi di

L'edificio di cui fa parte il bene oggetto della presente, è un ampio edificio agricolo storico a corte di due piani, ristrutturato ad uso residenziale/ricettivo all'interno del Golf Country Club di Tolcinasco.

Area urbanistica.

a traffico locale con ottima possibilità di parcheggio interno.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Principali collegamenti pubblici:

Scarsamente collegato con il sistema di trasporto pubblico, solo autobus 220 e 221 garantiscono il collegamento con il Comune di Rozzano e da qui con il tram ATM n 15 per il collegamento con Milano.

Collegamenti autostradali sono garantiti dalla vicina tangenziale di Milano con l'uscita Val Tidone /Opera, nella zona sud della tangenziale stessa, fra l'Autosole e l'autostrada per Genova

Servizi offerti dalla zona:

Scarsa la presenza di servizi e attività commerciali sia al dettaglio che di grande distribuzione, presenza di scuole e servizi alle persone.

3. STATO DI POSSESSO:**Lotto unico A + B**

La scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 12.10.2017 alla presenza del custode nominato Sivag nella persona del Geom. Ricciardi e dell'esecutato sig.

La scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico come da Verbale di sopralluogo allegato sotto "A".

Al momento del sopralluogo i beni sono risultati abitati dall'esecutato, completi di arredi ed effetti personali

- Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, non risultano contratti di locazione/comodato per le unità in oggetto, dante causa l'esecutato,

(all. A: Verbale di sopralluogo, ispezione agenzia entrate e risposta degli uffici competenti)



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dagli atti di causa, dalla certificazione notarile al ventennio in atti, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo all'esecutato, e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister presso l'Agenzia del Territorio Milano 2 alla data del 07.02.2018 ad integrazione e approfondimento, al ventennio per nominativi e immobili con estrazione di note, si riporta quanto segue:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- 4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*
Nessuna.
- 4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*
Nessuna.
- 4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso*
Note: si riportano i seguenti atti di asservimento e la seguente convenzione, non citati nella certificazione notarile in atti:

Trascrizione a Milano 2 in data 26-11-1993 ai nn. 122785/5724 relativa a Vincolo di asservimento ai fini edificatori a favore di Comune di Pieve Emanuele ed a carico di Società Europea Golf Spa, con atto notaio Roberto Bossi del 26-11-1993 n. 122785/5724 di rep. per i beni al mappale 39 (da cui deriva l'attuale mappale 127)

Trascrizione a Milano 2 in data 09-12-1993 ai nn. 90167/60865 relativa a Vincolo di asservimento ai fini edificatori a favore di Comune di Pieve Emanuele ed a carico di Società Europea Golf Spa, con atto notaio Roberto Bossi del 26-11-1993 n. 122786/5725 di rep. per i beni al mappale 11

Trascrizione a Milano 2 in data 23.07.1990 ai nn. 601309/44093 relativa a Convenzione di Lottizzazione/recupero – piano di lottizzazione relativo all'intervento "Castello di Tolcinasco" nonché piano di recupero dello stesso, per la realizzazione di campo da golf con relative attrezzature, infrastrutture di servizio e con impianti sportivi (tennis e piscina) a favore e carico di Comune di Pieve Emanuele e di Società Europea Golf Spa. in forza della Convenzione le unità del complesso denominato "Cascina" usano le strutture ed i servizi del complesso del Golf Tolcinasco; tali unità immobiliari sono destinate, in base alla stessa convenzione, a supporto dell'attività sportiva e/o del tempo libero"

(all. B: note di trascrizioni estratte dalla scrivente)

N.B.

Il complesso Condominio Cascina Tolcinasco è Vincolato ai sensi della legge 10 giugno 1939 n.1089 in forza del Decreto Ministeriale in data 22 giugno 1989 trascritto a Milano 2 il 29 luglio 1991 ai nn.63165/46931 ed è soggetto a diritto di prelazione a favore del Ministero della Pubblica Istruzione ora Ministero Beni Culturali ed Ambientali.



4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- ◆ **Ipoteca Volontaria** – Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario Iscritta a Milano 2 in data 16.05.2002 ai nn. 59935/13312, atto del 14.05.2002 rep. 175614/115489 a rogito Notaio Bossi Roberto di Milano, a favore di "BANCA REGIONALE EUROPEA SOCIETA' PER AZIONI" con sede in Cuneo c.f. 01127760047 a carico dell'esecutata [REDACTED], gravante sulla piena proprietà degli immobili in oggetto correttamente identificati.
Importo complessivo € 392.000,00
Importo capitale € 196.000,00
Tasso interesse annuo 4.82 %
Durata: 20 anni

4.2.2 Pignoramenti:

- ◆ **Pignoramento**: - Atto di Pignoramento Immobiliare del 19.11.2014 rep. 23514 trascritto a Milano 2 il 04.03.2016 ai nn. 22311/14121 promosso da "CONDOMINIO CASCINA TOLCINASCO", con sede a Pieve Emanuele cf. 95663930154 a carico dell'esecut [REDACTED] [REDACTED] gravante sulla piena proprietà degli immobili in oggetto, correttamente identificati.

Altre trascrizioni:

/

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Effettuato dalla scrivente

Misure Penali

Nessuna dai RR.II

(all. B: ispezione Agenzia Territorio Milano 2 mediante servizio di consultazione telematica Sister al ventennio- sintetici + note - aggiornata alla data del 07.02.2018)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese scadute:

La scrivente ha provveduto a richiedere all'amministrazione del supercondominio e del condominio "Cascina Tocinasco" e "Sporting" ,Dott. Marco Scaringella la posizione debitoria per gli immobili in oggetto, relativa ai soli ultimi due anni di esercizio, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, copia del regolamento condominiale, indicazioni dei millesimi dell'unità, copia delle eventuali certificazioni di conformità degli impianti condominiali se presenti, indicazioni circa la presenza o meno di cause in corso e /o eventuali interventi di manutenzione straordinaria.

- Tuttavia alla data della presente, nonostante le richieste del 05.01.2018, sollecitate il 22.01.2018 ed infine il 10.02.2018, nulla è stato fornito dall'amministratore.

Con riserva di integrazione qualora l'amministratore provveda ad evadere quanto richiesto.

(all. A.: mail di richiesta all'amministrazione e mail di sollecito)



Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Attestazione Prestazione Energetica:

Box auto: naturalmente esente dagli obblighi.

Abitazione:

L'immobile oggetto della presente, dotato di riscaldamento centralizzato condominiale, è risultato provvisto di Attestato di Prestazione Energetica Codice identificativo 1517300016409 registrato il 11-10-2009 valido fino al 11/10/2019 secondo termini di legge.

Attestato non scaricabile dal CENED in quanto prodotto con modalità di cui alla DGR VIII/5773.

(Visura ape allegata sotto A)

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:

Il complesso Condominio Cascina Tolcinasco è Vincolato ai sensi della legge 10 giugno 1939 n.1089 in forza del Decreto Ministeriale in data 22 giugno 1989 trascritto a Milano 2 il 29 luglio 1991 ai nn.63165/46931 ed è soggetto a diritto di prelazione a favore del Ministero della Pubblica Istruzione ora Ministero Beni Culturali ed Ambientali.

Avvertenze ulteriori:

5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione (decreto di trasferimento), ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati, se dovuti.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dagli atti di causa, dalla certificazione notarile al ventennio in atti, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo all'esecutato, e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister presso l'Agenzia del Territorio Milano 2 alla data del 07.02.2018 ad integrazione e approfondimento, al ventennio per nominativi e immobili con estrazione di note, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

- La piena proprietà delle unità in oggetto di cui al mappale 127 sub. 51 e mappale 11 sub 128 sono pervenute [REDACTED] da GROUND IMMOBILIARE S.P.A. (già Edilnord 2000 S.P.A.) con sede in Milano con scrittura privata con sottoscrizione autenticata Notaio Roberto Bossi di Milano in data 14.05.2002, rep. 175613/15488, **trascritta a Milano 2 in data 16.05.2002 ai nn. 59934/35415**
Presenza di condizione: si – presenza di termini di efficacia dell'atto.

Stralcio dal rogito:

"in Comune di Pieve Emanuele, località Tolcinasco, nel condominio Cascina Tolcinasco, Torre 4, un alloggio al piano terreno (int. 101) censito al N.C.E.U. con il fg. 4, mapp. 127, sub 51, cat A/2, cl.2, vani 5, R.C. 619,75.....nel Condominio Sporting un box ad uso autorimessa al piano interrato (int.196) censito al N.C.E.U. con il fg. 4, mapp. 11, sub 128, cat C/6, cl.7, MQ 19, R.C. 61,82"

"parte acquirente prende atto che in forza della convenzione di lottizzazione intercorsa con il Comune di Pieve Emanuele in data 12.12.1989 le unità del



complesso denominato "Cascina" usano le strutture ed i servizi del complesso del Golf Tolcinasco; tali unità immobiliari sono destinate, in base alla stessa convenzione, a supporto dell'attività sportiva e/o del tempo libero"

Prezzo convenuto per l'appartamento €. 240.152,46 oltre iva
Prezzo convenuto per il box €. 18.075,99 oltre iva

Al quadro D della Nota di trascrizione quanto segue:

TUTTO IL COMPLESSO EVIDENZIATO NELLA PLANIMETRIA RELATIVA AL CONDOMINIO CASCINA E' VINCOLATO AI SENSI DELLA LEGGE 17 GIUGNO 1939 N.1089 ED E' SOGGETTO A DIRITTO DI PRELAZIONE A FAVORE DEL MINISTERO DELLA PUBBLICA ISTRUZIONE ORA MINISTERO BENI CULTURALI ED AMBIENTALI. PERTANTO IL TRASCRIVENDO ATTO E' SOTTOPOSTO ALLA CONDIZIONE SOSPENSIVA DELL'ESERCIZIO DEL DIRITTO DI PRELAZIONE DA PARTE DI TALEMINISTERO."

Si rimanda al suddetto atto allegato sotto B1 per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

(all. B1: copia conforme atto di provenienza con allegati reperiti dalla scrivente presso la conservatoria dei RRll e nota di trascrizione)

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

6.2.1 alla GROUND IMMOBILIARE S.P.A. con sede in Milano c.f. 12631240152 i beni in oggetto sono pervenuti per Modifica di Denominazione Sociale dalla Società EDILNORD 2000 S.P.A. con sede in Milano c.f. 12631240152 in data 19.12.2001 n. 24265/5563 con atto Notaio Arrigo Roveda **non trascritto**

Si demanda pertanto all'Ill.mo Signor Giudice delle Esecuzioni per le determinazioni del caso

6.2.2 alla Società EDILNORD 2000 S.P.A. i beni in oggetto sono pervenuti con atto di Fusione per incorporazione dalla Società EDILE IMMOBILIARE SECONDA S.P.A. in data 21-12-1999 n. 19122/3965 di rep. Notaio Arrigo Roveda in Milano, **trascritto a Milano 2 il 19-01-2000 ai nn. 4266/3066.**

➤ N.B.: Si riporta che in tale nota, (non evidenziato nella certificazione notarile in atti) l'unità box sub 161, è erroneamente riportata censita al foglio 1 mappale 11, anziché al foglio 4 mappale 11.

Si demanda pertanto all'Ill.mo Signor Giudice delle Esecuzioni per le determinazioni del caso

6.2.3 alla Società EDILE IMMOBILIARE SECONDA S.P.A. i beni pervennero da Società EUROPEA GOLF S.p.A. con sede in Milano con atto di compravendita del 17-12-1997 n. 156920/10216 di rep. Notaio Roberto Bossi di Milano, **trascritto a Milano 2 il 24-12-1997 ai nn. 98122/71604**

6.2.4 alla Società EUROPEA GOLF S.p.A l'intera piena proprietà degli immobili censiti al foglio 4, mapp. 11 e mappale 39 (da cui deriva l'attuale mappale 127), oltre ad altri, pervennero da DOZIO MARIA ANGELA con atto di compravendita del 07/02/1989 n. 62399/12877 di rep. Notaio Guido Roveda, **trascritto a Milano 2 il 14-02-1989 ai nn. 14650/11301**

(all. B1: note di trascrizioni estratte dalla scrivente)



7. PRATICHE EDILIZIE:

Il complesso immobiliare di cui sono parte i beni in oggetto è stato edificato, anteriormente al 1 settembre 1967 e ristrutturato a partire dall'anno 1990 per quanto riguarda il fabbricato a seguito di ristrutturazione di antico edificio agricolo/rurale, e per quanto riguarda i boxes interrati realizzati posteriormente al 1967, in virtù dei seguenti titoli edilizi:

Concessioni edilizie:

- n. 70/89 n. 140/89 e n. 141/89 del 18-12-1990
- n. 80/90 n. 81/90, n. 82/90, n. 83/90, n. 84/90 del 26-04-1990
- n. 57/91 del 09-04-1992
- n. 58/91 del 30-04-1992
- n. 60/91 del 24-07-1992
- n. 130/91 del 18-12-1992
- n. 163/92 del 15-10-1992
- n. 123/93, n. 124/93, n. 268/93, n. 499/93 e n. 501/93 del 22-10-1993
- Agibilità rilasciata in data 21.01.1994 N. 140/89 per i corpi A, B, C, D, E, F e G
- Agibilità rilasciata in data 21.01.1994 N. 70/89 per il ristorante e la club-house
- Agibilità rilasciata in data 21.01.1994 N. 19697 per i boxes, gli spogliatoi e i servizi igienici
- Agibilità rilasciata in data 21.01.1994 N. 82/90 per la piazzuola golf car e la tettoia campo pratica

Successivamente per l'unità sub. 51 è stata presentata:

- domanda di concessione in sanatoria prot. 6389 del 31.03.1995 n. 6389 relativa al cambio d'uso da recettivo ad abitativo con Autorizzazione Soprintendenza per Beni Ambientali e architettonici prot. 10379 del 31.08.1995 con dichiarazione di compatibilità della destinazione residenziale con le disposizioni a tutela dell'immobile vincolato ai sensi della legge 1089/39 (con pagamento intera oblazione ammontante a lire 4.000.000.)

- o Si segnala che quasi tutta la documentazione richiesta non è più nella disponibilità degli uffici preposti del Comune di Pieve Emanuele in quanto molti documenti furono sequestrati dalla Guardia di Finanza nel 1994 e mai restituiti mentre altri sono stati smarriti nel corso degli anni, come comunicato dagli uffici preposti.

Si allega tutto quanto rinvenuto dagli uffici come segue:

- Concessioni Edilizie n. 70/89 n. 140/89, n. 141/89, n. 80/90, n. 82/90, n. 83/90, n. 84/90 senza elaborati grafici, Autorizzazione di abitabilità relativa alla pratica 140/89 del 21.01.1994 relativa ai corpi C.F.G
- Domanda di concessione in sanatoria (ai sensi artt.31, 1° comma lettera "b" della legge 47/85 e 724/94) prot. 6389 del 31.03.1995 relativa al cambio d'uso da recettivo ad abitativo, (con un solo bollettino relativo a lire 4.000.000), dichiarazione del 30.03.1995, planimetria appartamento T4/101, fg. 4, mapp. 127, sub 51 riferimenti fotografici, fotografie n.1, 2, planimetria torre 4, scheda catastale sub.51, Autorizzazione Soprintendenza Beni Ambientali e architettonici

(Allegati sotto C: documentazione rinvenuta dagli uffici preposti)



7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

SUB. 51:

Alla data del sopralluogo, rispetto a quanto reperito dagli uffici preposti di cui sopra ed alle schede catastali, non si sono riscontrate difformità.

SUB 128:

Alla data del sopralluogo, rispetto a quanto reperito dagli uffici preposti di cui sopra ed alle schede catastali, non si sono riscontrate difformità.

L'eventuale futuro acquirente potrà provvedere alla definizione e rilascio della Concessione in Sanatoria del 1995, i cui costi (fatte salve eventuali diverse determinazioni degli organi preposti), si riportano a solo titolo indicativo in euro 600,00.

I beni di cui al mappale 127 rientrano in nuclei di antica formazione (castello di Tolcinasco) art.36 PTCP, con Vincolo di Interesse Artistico e Storico art. 2 ex D.Lgs. 490/99

Il complesso è azionato, da vigente PGT del Comune di Pieve Emanuele SEZ. II - INSEDIAMENTI Art. 30 - Vr1 - Zona prevalentemente residenziale di valore storico e ambientale (Zona omogenea A)

Descrizione: di cui al punto A + BSUB. 51

L'unità in oggetto è posta al piano terra del fabbricato, di 4 piani fuori terra, con accesso da vano scale comune non dotato di ascensore. Posta nel corpo Torre 4

Identificata come unità 101

Con doppia esposizione a nord/ovest e sud/est su spazi comuni verdi.

Trattasi di un trilocale con doppi servizi composto da un locale di ingresso/soggiorno con angolo cottura, un disimpegno notte, due bagni ciechi, due camere, con piccola porzione di area di pertinenza lato soggiorno (caratteristica tipica di unità consimili e compresa nella valutazione). Il bene è in discrete condizioni.

I solai hanno travi in legno. H. interna netta locali m. 2,80.

SUB. 128

Box singolo posto in corpo di fabbrica ad uso box al piano interrato, nelle immediate vicinanze della club house

L'unità è di circa mq 17,00, con accesso da rampa di discesa/salita e successivo corsello di accesso ai boxes.

L'unità ha pavimenti in battuto di cemento, saracinesca basculante in metallo di tipo manuale, dotato di luce elettrica. In condizioni nella norma.

Caratteristiche descrittive SUB. 51

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in stato di conservazione e manutenzione discreto.

N.B. si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva: mobili-lavabo, box-doccia, caloriferi, split, porte, placchette imp. Elettrico ecc) potrebbe non essere disponibile all'immissione in



possesto perché precedentemente asportati.

<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	In legno perlinati con travi in legno a finitura tinta noce. Condizioni buone
<i>Pareti (interne):</i>	intonacate a civile e tinteggiate Condizioni nella norma
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	Rivestimento in piastrelle di ceramica di fino a 2.20 mt. circa Ubicazione: bagni condizione: buone
<i>Pavim. Interna</i>	In cotto posato a spina di pesce Ubicazione: tutti i locali In ceramica nei bagni Condizioni: buone
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: finestre e porte finestre in legno e vetro camera condizioni: nella norma ma con segni di vetustà sul lato esterno protezione: persiane in legno ma con segni di vetustà sul lato esterno condizioni: nella norma
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, lisce con cornice perimetrale e divise in due specchiature condizioni: buone
<i>Porta di primo ingresso:</i>	tipologia e materiale: portoncino non blindato cornice perimetrale e diviso in due specchiature con doghe verticali condizioni: buone
<i>Impianti:</i>	
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, condizioni: a semplice vista parrebbe non a norma si consiglia revisione non essendosi rinvenute certificazioni
<i>Citofonico (impianto):</i>	Tipologia: audio Condizioni: non conosciute
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: lavello cucina apparecchi sanitari bagni
<i>Aria/Condizionata (impianto):</i>	non presente
<i>Acqua calda sanitaria (impianto):</i>	centralizzato condominiale con contabilizzatori
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: centralizzato condominiale con contabilizzatori del calore diffusori: radiatori in ghisa condizioni: non conosciute
<i>Rivestimento facciata (componente edilizia):</i>	Rivestimento in intonaco tinteggiato di colore giallo rosato. Un lato della torre ha il piano terra in mattoncini faccia vista. con lesene in mattoncini a e porzioni di aperture al piano superiore schermate da mattoncini posati a graticcio tipiche degli edifici agricoli dell'epoca passata condizioni: discrete/buone
<i>Portone di ingresso alla Torre 4:</i>	tipologia: porta a battente in legno e vetro divisa in due specchiature



condizioni nella norma

Portineria Servizio di Guardiania e videosorveglianza 24 h all'ingresso del complesso con sbarra di accesso

Ascensore (impianto): Non presente

*Stato di conservazione
interna del bene:* Nella norma

*Stato di conservazione
e manutenzione parti
comuni:* buono

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "lorda commerciale" 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 (secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda <u>circa</u>	Coef.	Superficie commerciale lorda circa
residenziale Sub 51	Sup. lorda di pavimento	96,44	100%	96,44
Box sub. 128	Sup lorda di pavimento			a corpo
TOTALE		96,44		96,44 Arrotondata 96,00

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La sottoscritta esperta, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, del piano e dell'esposizione, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico – sanitarie, della dotazione d'impianti, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.



E' stata effettuata un indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili.

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare il mercato immobiliare con la conseguenza di un lieve ribasso delle quotazioni e delle trattative che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, in diminuzione o in aumento.

8.2 Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona e nel medesimo complesso, catasto di Milano;
- Osservatori del mercato:
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2017 – Pieve Emanuele, Fizzonasco

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene di assegnare alla piena proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, non divisibile, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi e/o mancanza di qualità e/o difformità della cosa venduta (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto) con le eventuali spese condominiali insolute relative ai soli ultimi due anni di esercizio aggiornate rispetto alla data di aggiudicazione a carico dell'acquirente, e della particolarità di una vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore vendale attuale a corpo e non a misura:



8.3 Valutazione corpi:**LOTTO UNICO: composto da A2 + C6**

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Sub. 51 [A2] residenziale	96,00	€ 2.600,00	€ 249.600,00
Sub. 128 [C6] box		A corpo	€ 20.000,00
TOTALE			€ 269.600,00 Arrotondato € 270.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 270.000,00
Valore corpo	€ 270.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 270.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 270.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale Lorda circa	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A: sub. 51 B: sub. 128	Abitazione + box	96,00	€ 270.000,00	€ 270.000,00

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, la scrivente riporta un adeguamento della stima del 5% dovuto all'assenza di garanzia per vizi, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: - € 13.500,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: - € 600,00

Spese condominiali insolute:
Alla data della presente non pervenute da parte dell'amministratore

N.B.: si ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione (decreto di trasferimento), ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati, se dovuti.



8.5 Prezzo base d'asta del lotto: A+B

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 forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi e/o mancanza di qualità e/o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di tutto ciò già tenuto conto nella valutazione.

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 255.900,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **Arrotondati**
€ 256.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato" € 204.800,00

Quanto sopra la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di far conoscere al giudice la verità.

Con osservanza
Milano, 10 febbraio 2018

l'Esperto nominato
arch. Barbara Marchesi

Si allegano i seguenti documenti:

Allegato A

- Verbale di sopralluogo; ispezione agenzia entrate e risposta degli uffici competenti; copia visura Ape estratta dal Ceer; mail di richiesta all'amministrazione con mail di solleciti

Allegato B

- Nota di trascrizione del pignoramento
- ispezione Agenzia Territorio Milano 2 mediante servizio di consultazione telematica per nominativi ed immobili con estrazione di note aggiornata alla data del 07.02.2018

Allegato B1

Copia conforme Atto di provenienza con nota di trascrizione; note di trascrizioni dei precedenti titoli al ventennio;

Allegato C

- Visure, schede catastali, elaborato planimetrico ed estratto di mappa;
- Documentazione edilizia rinvenuta dagli uffici preposti

Allegato D

- Fotografie esterne ed interne.

Invio perizia alle parti



