

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. 419/2020 e 602/2022

Giudice delle esecuzioni: **dottorssa Marianna Galioto.**

RELAZIONE DI STIMA.

Lotto unico, composto da: appartamento su due livelli (primo piano e secondo piano) sito in località Cascina Tolcinasco a Pieve Emanuele (MI).



0. INDICE SINTETICO

Dati catastali

Corpo A

Bene in Pieve Emanuele (MI) in Cascina Tolcinasco S.N. (frazione Tolcinasco); primo e secondo piano.

Categoria A2, Abitazione di tipo civile.

Dati Catastali: **Foglio 4, Particella 165, Subalterno 6.**

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo, libero ai fini della procedura, abitato dal figlio della proprietaria con la sua famiglia.

Contratti di locazione in essere.

Nessuno.

Comproprietari.

Nessuno.

Prezzo, al netto delle decurtazioni da libero, Euro 260.000

Per la stesura del presente documento e per i criteri di valutazione del bene, ci si attiene al quesito del giudice e alle consuetudini della III Sezione immobiliare del Tribunale di Milano.

Dei documenti reperiti (e eventualmente allegati) non si assume responsabilità: si tratta di una stima sintetica secondo il principio dell'ordinarietà e con valutazione rispetto allo stato dei luoghi riscontrato e con verifica del migliore e più conveniente uso rispetto al segmento di mercato. Si considera l'ambito specifico della vendita forzata.

Il rilievo è stato effettuato *in loco* sulla base delle planimetrie opportunamente verificate nella scala.

LOTTO 1.

Appartamento (corpo A).

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI.

Corpo A

1.1 Descrizione del bene.

In Comune di Pieve Emanuele (MI) in Cascina Tolcinasco S.N., frazione Tolcinasco, unità ad uso abitazione, piano primo e piano secondo.

Note.

...

1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato.

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 della piena proprietà dell'immobile di, nat... il .../.../... a ... (...), C.f., precedentemente residente in Cascina Tolcinasco S.N.C. a Pieve Emanuele (MI), ora in ..., per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1.

Comproprietari, nessuno.

1.3 Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Pieve Emanuele (MI).

Intestazione **Gyung Ock Doh**, proprietà **1/1**.

Dati identificativi, **Foglio 4, Particella 165, Subalterno 6**.

Dati classamento: zona censuaria assente, categoria A2, classe 3, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 122 mq, escluse aree scoperte 116 mq, rendita catastale 867,65 Euro.

Indirizzo: Cascina Tolcinasco, frazione Tolcinasco a Pieve Emanuele (MI).

(Dati derivanti da: *Atto di Provenienza (Allegato D)*, *Visura storica per immobile (Allegato F)*).

1.4 Coerenze.

- Primo piano, confina da Nord in senso orario: affaccio su spazio aperto condominiale, spazi comuni e altra unità immobiliare, affaccio su spazio aperto condominiale, altra unità immobiliare.
- Secondo piano, confina da Nord in senso orario: spazio aperto condominiale, altra unità immobiliare, spazio aperto condominiale, altra unità immobiliare.

1.5 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui agli atti di pignoramento e alle note di trascrizione.

Nessuna.

2. DESCRIZIONE DEL BENE.

Corpo A

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona.

In Comune di Pieve Emanuele (MI).

Fascia/zona: periferica: frazione Tolcinasco (MI).

Destinazione prevalente, residenziale.

Tipologia prevalente, abitazioni del tipo vile e villini, residenze del tipo popolare economico e civile.

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

Servizi offerti dalla zona: scuole di ogni grado nel medesimo comune o in comuni limitrofi, supermercati, piccole attività commerciali, ampie zone verdi destinate a verde per lo sport e agricolo.

Principali collegamenti pubblici: di superficie, tramite treno a 6 km (stazione di Locate -Triulzi), tramite bus e tram, la fermata più vicina della linea metropolitana è Famagosta (dista circa 10 km) sulla linea M2 (linea verde).

Collegamento alla rete autostradale: a circa 10 Km l'accesso alla A7 (Milano-Genova) e a circa 15 km L'accesso alla A1 (Autostrada del Sole), che consente il collegamento con la città di Milano e con la rete autostradale nazionale.

Il fabbricato in cui si colloca l'unità immobiliare oggetto della relazione si trova all'interno del comune di Pieve

Emanuele (MI), comune collocato a sud della città Metropolitana di Milano, e ben connesso alla città tramite, Bus e rete stradale. Pieve Emanuele è un comune a destinazione prevalentemente residenziale, dotato di tutti i servizi, presenta alcune attività commerciali di vicinato.

Caratteristiche descrittive esterne (Rilievo fotografico Allegato A).

Il fabbricato in cui si collocano le unità immobiliari oggetto della relazione fa parte di un complesso più ampio derivante dal recupero e dal riutilizzo di un complesso immobiliare già noto come Castello di Tolcinasco a Pieve Emanuele di epoca cinquecentesca, vincolato dalla Soprintendenza; l'intervento riguardava la realizzazione di un Golf Club, Resort Spa; il restauro del castello di Tolcinasco e l'edificazione di diversi fabbricati con destinazione prevalente residenziale.

Si accede al complesso attraverso una guardiola poiché il complesso è tutto recintato.

I fabbricati a destinazione residenziale di recente realizzazione posti all'interno di ampi spazi verdi destinati a campi da golf e prossimi all'Oasi naturalistica di Tolcinasco, sono edifici prevalentemente in linea, posti tra loro in continuità e/o perpendicolarmente, che, assieme al castello, danno luogo ad un'ampia corte verde comune; presentano due livelli fuori terra e sono intervallati e contigui a edifici di 4 livelli fuori terra che, tipologicamente, richiamano le torri del castello.

I prospetti sono semplici presentano il tipico aspetto dei cascinali, con finitura ad intonaco tintecciato nei toni del giallo alternato a fasce verticali, che sottolineano la struttura portante in mattoni o rivestita in mattoni faccia a vista; le finestre sono allineate sui due livelli e presentano serramenti esterni in legno e chiusure tipo persiane, anche in legno; la copertura è a falde con manto in tegole. Elementi decorativi sono le schermature in mattoni che richiamano i valori dell'edilizia rurale lombarda.

In sintesi.

- struttura: in calcestruzzo armato e mattoni;
- facciate: finitura a intonaco tintecciato nei toni del giallo e mattoni faccia a vista;
- accesso al fabbricato dalla strada: cancello pedonale e carrabile in ferro verniciato
- parti comuni a giardino (golf) con percorsi interni attrezzati e asfaltati.
- ascensore: assente;
- portineria: presente a servizio dell'intero complesso del golf e delle residenze interne;

Condizioni generali del complesso ottime.

2.2 Caratteristiche descrittive interne (Rilievo fotografico Allegato A).

Corpo A (appartamento).

L'unità immobiliare oggetto della relazione si trova all'interno del fabbricato noto come "Corpo A"; vi si accede da spazio condominiale e precisamente dal giardino, attraverso un portoncino in legno e vetro e poi tramite scala interna fino ad un pianerottolo esclusivo su cui si apre il portoncino blindato.

Dall'ingresso si accede al soggiorno e da questo è possibile l'accesso alla cucina e a un disimpegno che consente l'accesso a una camera da letto, un bagno e un ripostiglio; in soggiorno parte la scala a chiocciola in ferro e "a giorno" che consente di raggiungere il secondo piano (mansarda) dove si colloca un altro locale, che consente l'accesso a due ripostigli ed un secondo bagno aerato; l'immobile è dotato di due balconi, accessibili dal soggiorno e dalla camera al primo piano e di un terrazzo a filo di falda accessibile dal secondo piano in prossimità del bagno.

In sintesi.

- doppia esposizione;
- due bagni aerati;
- finitura delle pareti: tintecciatura, rivestimenti in piastrelle ceramiche nei bagni fino ad altezza della porta ed in cucina.
- pavimenti: in ceramica tipo cotto in tutti i locali tranne che nei bagni in cui pavimenti e rivestimenti sono in ceramica smaltata;
- porta d'accesso: blindata con semplice blindatura;
- infissi esterni: in legno con vetro doppio e taglio termico, zanzariere e persiane in legno per l'oscuramento
- porte interne: in legno tamburato con finitura legno;

- impianto citofonico: presente, solo audio;
 - impianto elettrico: sotto traccia;
 - impianto idrico: sotto traccia;
 - impianto termico: condominiale con distribuzione mediante radiatori;
 - l'acqua calda sanitaria: condominiale;
 - servizi igienici: bagni aerati con attacco per quattro apparecchi sanitari, la lavatrice è sul balcone in prossimità del bagno al primo piano;
 - impianto di condizionamento: non presente;
 - nell'Atto di provenienza si fa riferimento ad un impianto di allarme che sarebbe stato attivato dopo l'acquisto.
- Condizioni generali dell'appartamento, più che buone.

2.3 Certificazioni energetiche.

La certificazione energetica è assente.

Certificazioni di conformità degli impianti.

La certificazione di conformità degli impianti è mancante.

2.4 Certificazioni di idoneità statica.

La certificazione di idoneità statica è mancante ma dagli atti di fabbrica (**Allegato G**, si evince un progetto strutturale con relativo deposito da parte di un progettista specializzato).

3. STATO OCCUPATIVO.

3.1 Detenzione del bene.

Al momento del sopralluogo, effettuato il 02.05.2023, è stato possibile accedere al bene, grazie anche alla presenza del custode l'avvocato Giuseppe Fantigrossi; si è constatato che l'immobile risulta abitato e parzialmente ingombro di oggetti e/o cose. (Rilievo fotografico **Allegato A**).

3.2 Esistenza di contratti di locazione.

Non risultano contratti di locazione in essere per i beni in oggetto di procedura e aventi l'esecutata quale *dante causam* come verificato (**Allegato B**).

4. PROVENIENZA (Allegato D).

4.1 Attuale proprietà.

-, nat... il .../.../... a ... (...), C.f. , precedentemente residente in Cascina Tolcinasco S.N.C. a Pieve Emanuele (MI), ora in ..., per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1.
- Nell'Atto di provenienza si fa presente che la proprietaria è coniugata in regime analogo alla separazione dei beni di diritto italiano.
- In forza di Atto tra vivi – compravendita, in autentica del notaio Roberto Bossi, con sede in Milano (MI), numero di repertorio 15.764/176.177 del 03.09.2002, trascritto a Milano in data 10.09.2002, ai numeri 64.032/109.386 contro ..., con sede in ..., C.f. , per il, per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1.

4.2 Precedenti proprietari.

Al ventennio il bene era di proprietà di:

- ..., con sede in ..., C.f. , per il, per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1.
- In forza di Atto tra vivi – compravendita, in autentica del notaio Arrigo Roveda, con sede in Milano (MI), numero di repertorio 24.226 del 13.12.2001, trascritto a Milano in data 27.12.2001, ai numeri 90.918/146.672 contro ... con sede a ... (...), C.f.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (Allegato E).

Dalla *Certificazione notarile* in atti, alla data del 18.07.2022 a firma del notaio in Palermo Giulia Barbagallo, implementata dall'acquisizione dell'Atto di provenienza (**Allegato D**) e dalle verifiche effettuate mediante

servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano, per l'immobile (elenco sintetico senza restrizioni (**Allegato E**) si evince che, oltre a quanto, già scritto non vi sono altri elementi da osservare.

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

- Domande giudiziali o altre trascrizioni.
Nessuna.
- Misure penali.
Nessuna.
- Convenzioni matrimoniali, provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite ecc.
Nessuna.
- Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso.
Nell'*Atto di provenienza* è indicato un diritto di prelazione a favore del Ministero della pubblica istruzione ora Ministero per i beni culturali e ambientali.
Nell'*Atto di provenienza* sono indicate diverse servitù attive e passive.
- Eventuali note.
Nessuna.

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

- **Iscrizioni.**
Ipoteca volontaria iscritta il 10.09.2002 ai numeri 25.927/109.387, derivante concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito con atto del notaio Roberto Bossi in Milano (MI), numero di repertorio 15.765/176.178 del 03.09.2002.
Documenti successivi correlati:
1. annotazione 13.492 del 29.05.2008 (cancellazione totale).

Ipoteca giudiziale iscritta il 19.10.2006 ai numeri 39.528/159.757, derivante da Decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale il Tribunale di Milano (MI), numero di repertorio 16.598/2006 del 27.06.2006.
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione 9.437 del 30.04.2010 (cancellazione totale)

Ipoteca volontaria iscritta il 15.04.2010 ai numeri 10.200/46.590, derivante concessione a garanzia di apertura credito con atto del notaio Giancarlo Orrù in Rozzano (MI), numero di repertorio 19.429/163.421 del 09.04.2010 a favore di, capitale ..., ipoteca Euro ...

5.3 Pignoramenti.

- **Pignoramento** del 06.07.2011 numero di repertorio 1.353, trascritto il 09.09.2011 all'Ufficio di pubblicità di Milano 2, ai numeri 64.880/106.018 a carico di, nat... il .../.../... a ... (...), C.f., precedentemente residente in Cascina Tolcinasco S.N.C. a Pieve Emanuele (MI), ora in ..., per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1, in favore di Condominio Cascina Tolcinasco.
- **Pignoramento** del 31.03.2020 numero di repertorio 6.768, trascritto il 20.07.2020 all'Ufficio di pubblicità di Milano 2, ai numeri 48.404/77.301 a carico di, nat... il .../.../... a ... (...), C.f., precedentemente residente in Cascina Tolcinasco S.N.C. a Pieve Emanuele (MI), ora in ..., per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1, in favore di Supercondominio Tolcinasco, C.f. 95653170159.
- **Pignoramento** del 11.06.2022 numero di repertorio 1.198, trascritto il giorno 8.07.2022 all'Ufficio di pubblicità di Milano 2, ai numeri 101.007/68.118 a carico di, nat... il .../.../... a ... (...), C.f., precedentemente residente in Cascina Tolcinasco S.N.C. a Pieve Emanuele (MI), ora in ..., per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1, in favore di ... con sede a ... (T...), C.f.
- Nota bene: Nella Certificazione notarile si fa erroneamente riferimento alla ... quale luogo di nascita di
-

5.4 Trascrizioni.

- **Compravendita** trascritta a Milano il 10.09.2002, ai numeri 64.032/109.386, derivante da atto tra vivi-compravendita, con atto del notaio Roberto Bossi in Milano (MI), numero di repertorio 15.764/176.177 del 03.09.2002.

5.5 **Eventuali note/osservazioni**

Nell'Atto di provenienza è indicato un diritto di prelazione a favore del Ministero della pubblica istruzione ora Ministero per i beni culturali e ambientali.

Nell'Atto di provenienza sono indicate diverse servitù attive e passive.

6. **CONDOMINIO.**

L'unità immobiliare fa parte del Condominio Cascina Tolcinasco e di un Supercondominio Tolcinasco, C.f.

95653170159 sito in via Per Fizzonasco S.n.c. a Pieve Emanuele, l'amministratore in carica *pro tempore* è lo Studio Rosa S.r.l., legale rappresentante Riccardo Rosa, con studio in via Balduccio da Pisa 10 a Milano (MI).

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 convenzione di lottizzazione stipulata nel dicembre 1989 a supporto dell'attività sportiva e/o del tempo libero.

Nel capitolato allegato alla compravendita si fa riferimento ad alcuni diritti derivanti dall'acquisto che qui si sintetizzano (ma per un migliore dettaglio si veda l'**Allegato D**).

All'unità immobiliare spettano i diritti derivanti dal condominio e dal supercondominio (cose comuni); esistono servitù di attraversamento e di infissione per le condutture, le canalizzazioni, le reti, tutti i servizi e gli impianti comuni; sono di proprietà di un diverso condominio i locali posti nel condominio Sporting al F. 4 M. 11; tuttavia sono di proprietà condominiale gli impianti presenti nei suddetti locali che determinano, dunque, servitù attive e passive.

Le aree condominiali sono gravate da servitù non *aedificandi* valida anche per manufatti a carattere provvisorio.

I percorsi pedonali e carrabili prevedono spese di manutenzione a carico del Supercondominio.

Si stimano circa 7.200 Euro /anno di spese condominiali.

7. **VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE.**

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata dopo il 01.09.1967.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione e a quelle attuali. All'atto di acquisizione veniva dichiarata la conformità edilizia ed urbanistica.

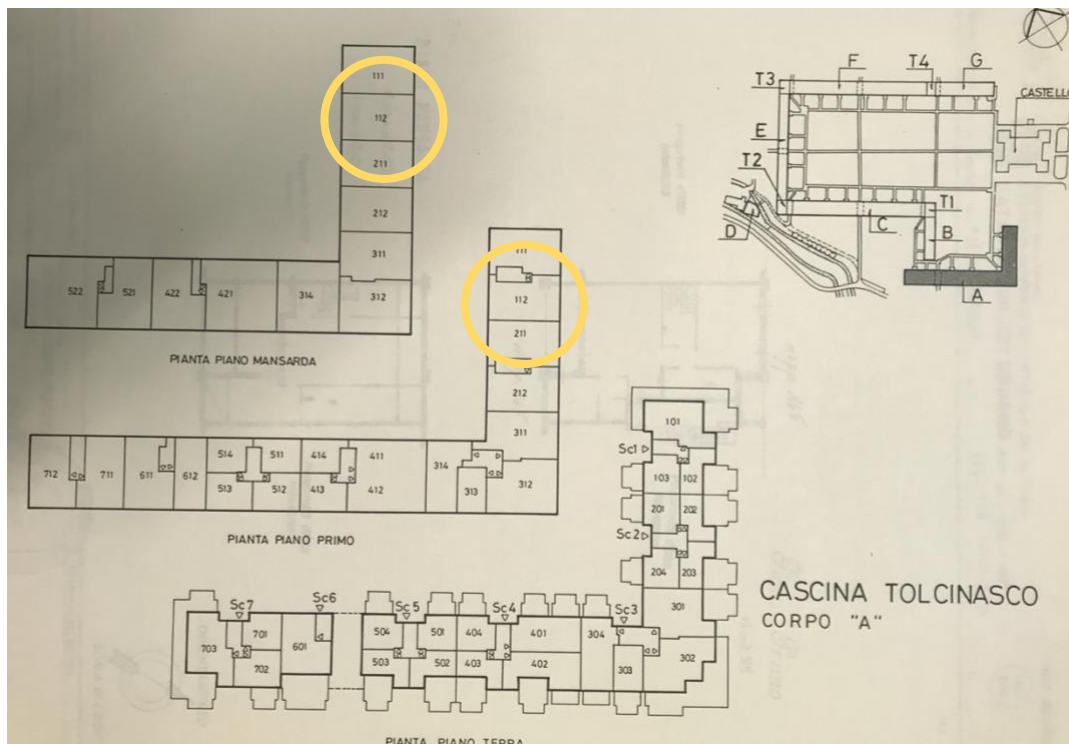
L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli/caratterizzazioni:

l'immobile è classificato all'interno del Nucleo di antica formazione del Castello di Tolcinasco art. 20 P.d.r.

e il complesso è vincolato dalla Soprintendenza per la presenza del castello.

5.6 **Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (Allegati H).**

L'unità immobiliare in oggetto della relazione fa parte di un complesso immobiliare noto come Cascina Tolcinasco; in particolare fa parte della porzione di fabbricato denominata "Corpo A".



5.7 Pratiche edilizie che hanno interessato il fabbricato in cui si colloca l'unità immobiliare in oggetto della relazione:

- Concessione Edilizia n 140/89 del 29.01.1990 e successiva variante, in seguito a Piano di recupero convenzionato con atto di Repertorio 55 del 12.12.1989.
- Il complesso di cui fa parte l'unità in oggetto è stato costruito in base alle seguenti concessioni: 70/89; 140/89; 141/89 del 18.01.1990, 80/90; 81/90, 82/90, 83/90, 84/90 del 26.04.1990; 57/91 del 09.04.1992; 58/91 del 30.04.1992; 60/91 del 24.07.1992; 130/91 del 18.12.1992, 163 del 15.10.1992, 123/93, 124/93, 268/93; 4.999/93 del 22.10.1993.
- Collaudo delle strutture in cemento armato ad opera di Italo Malaspina, con sede in via Alberto da Giussano 16 a Milano (MI), Denuncia n 66946 del 19.07.1990, committente Società europea S.p.a., impresa costruttrice Italcantieri S.p.a. con sede a Milano.
- Al momento della realizzazione delle opere l'immobile era gravato dal vincolo *ex lege* 1.089/39; l'immobile ha conseguito il parere favorevole dalla Soprintendenza Beni Ambientali e Architettonici di Milano con i nulla osta 6.992 del 07.07.1989 e 4.244 del 18.05.1992 e 4878 del 06.05.1993; le opere relative all'unità immobiliare sono state ultimate nell'anno 1993.
- Proroga per fine lavori richiesta al comune di Pieve Emanuele del 20.01.1993; concessa proroga alla fine lavori al 18.01.1994.
- Varianti edilizie approvate con Nulla Osta 4.344 del 18.05.1992 e 4.878 del 06.05.1993.
- Permesso di Abitabilità del 21.01.1994 (relativa all'esclusivo Corpo A, in cui si colloca l'unità immobiliare in oggetto) in seguito a domanda del 20.10.1993 da parte della Società Europea Golf S.p.a. residente in via Paleocapa 3 a Milano (MI), in seguito a verbale del dell'Ufficiale Sanitario in data 24.01.1993, verbale dell'ufficio tecnico comunale del 22.12.1993.
- Richiesta di Concessione edilizia in Sanatoria del 31.03.1995 da parte della Società Europea Golf S.p.a. con sede legale in Foro Buonaparte 24 a Milano C.f. 08793430151, nella persona dell'amministratore e legale rappresentante Walter Donati, in qualità di costruttore e proprietario dell'unità immobiliare identificata come appartamento A/112 sita nel complesso edilizio Cascina di Tolcinasco in comune di Pieve Emanuele.

Pratiche edilizie che hanno interessato esclusivamente l'unità immobiliare oggetto della relazione:

L'immobile oggetto della relazione è unito tramite scala interna all'immobile al subalterno 704, al piano terra, di proprietà di ... nat... in ... il .../.../..., C.f. P... .., residente in Cascina Tolcinasco a Pieve Emanuele.

- Domanda di Condono edilizio del 31.03.1995 protocollo 6185, autorizzata da parte della Soprintendenza per i

beni culturali e ambientali di Milano il 31.08.1995.

(Riguarda l'appartamento nominato 112/A, Subalterno 6)

- Condono edilizio, Protocollo 16.555 del 06.09.1995.

(Riguarda l'appartamento nominato 112/A, Subalterno 6)

- Permesso di costruire in Sanatoria, domanda del 10.12.2004, Protocollo 37.843, richiesta effettuata da parte di, per le opere abusive realizzate, parere del Ministero per i Beni e le Attività Culturali espresso il 28.12.2005 Protocollo 21.114, permesso di Costruire in sanatoria del 30.01.2006, Protocollo 2.882.

(Riguarda l'appartamento al Subalterno 704 ex sub 3, 4 al piano terra, unito al sub 6.

- Le opere, così come riportato agli atti hanno riguardato una diversa distribuzione dello spazio interno, e, in particolare, la fusione di due monolocali, l'eliminazione di tavolati interni per la realizzazione di uno spazio soggiorno cucina, lo spostamento di un piccolo bagno con antibagno, la formazione di una scala interna di collegamento all'appartamento soprastante di proprietà ...

5.8 Conformità edilizia.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico alle attuali prescrizioni urbanistiche; si segnala che nel Regolamento di condominio (come si desume dall'Atto di provenienza, Allegato D), viene precisato che le parti delle mansarde di altezza inferiore a 1,50 devono essere chiuse mediante partizioni o arredi fissi.

5.9 Conformità edilizia.

Al momento del sopralluogo l'unità è risultata unita all'unità sottostante di una diversa proprietà, mediante una scala a chiocciola interna; sono inoltre state rilevate piccole difformità relative alla distribuzione interna. Per la eventuale vendita l'unione andrebbe rimossa (chiusura dell'asola e rimozione della scala a chiocciola tra i due livelli terra e primo.

5.10 Conformità catastale.

Al sopralluogo, l'appartamento risultava non conforme alla planimetria catastale per piccole differenze alla distribuzione del secondo piano (accesso al ripostiglio dallo sbarco della scala e non da un locale Allegato G).

8. CONSISTENZA

6.1 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/a 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.

Lotto 1.

Destinazione	Superficie lorda (mq)	Superficie utile netta	S.n.r.	Coefficiente mercantile	Superficie omogeneizzata
<u>Corpo A</u>					
appartamento	118,52	100,10	12,6	30%	122,30
					122,30

9. STIMA

7.1 Criterio di stima

Scopo della stima viene identificato con il valore di mercato, inteso come il più probabile prezzo a cui in condizioni di ordinarietà l'unità immobiliare oggetto di valutazione, potrebbe essere oggetto di compravendita.

Più precisamente, l'ipotesi assunta a base del procedimento di stima consiste nel ritenere che l'attuale e più probabile valore delle unità immobiliari nelle condizioni di cui sopra e secondo quanto precisato nella presente relazione, coincida con il massimo prezzo che un venditore sarebbe disposto ad accettare, in condizioni di ordinarietà, per l'acquisto della suddetta unità, dedotti i costi (materiali, professionali e tributari e di quelli per la loro eventuale messa a norma). L'intero procedimento di stima sarà svolto alla luce del **postulato dell'ordinarietà**: il compratore ipotetico sarà un operatore economico dotato di capacità normali e la formulazione del giudizio in merito al valore al quale i prodotti edilizi potranno essere compravenduti, si baseranno sul medesimo concetto di ordinarietà.

Inoltre, si considera il **migliore e il più conveniente uso** che, nel caso specifico per l'immobile oggetto di valutazione (rispetto al relativo segmenti di mercato), corrisponde a quello attuale per localizzazione, dimensione, posizione: il migliore e più conveniente uso resta quello di abitazione.

Non si considera, qui, alcun valore di trasformazione poiché le destinazioni d'uso ufficiali sono perfettamente compatibili con il "più conveniente e miglior uso".

Considerato il tipo edilizio, la destinazione d'uso anche in relazione alle percentuali presenti in zona, si è adottato il procedimento di **stima sintetica** considerando gli immobili **a corpo e non a misura**, così come si sono rilevati al momento del sopralluogo, con le riduzioni proprie del caso: infatti, al valore medio di scambio relativo a zone omogenee da diversi punti di vista (anche sociale) e in un periodo di tempo predeterminato (ultimo anno), sono stati applicati **parametri di differenziazione (qui riduzione)** in base alle specifiche degli immobili in oggetto rispetto ad immobili comparabili confrontati con la superficie e con le caratteristiche quantitative e qualitative delle unità, adeguatamente indicizzate oltre che al caso particolare della vendita forzata. La valutazione tiene anche conto dello stato occupativo.

- Agenzia Delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare – 1° semestre 2020 – zona E1 – che dà quotazioni per /Abitazioni di tipo Civile in stato Normale **da Euro/mq 1.400 a Euro/mq 1.800; per ville e villini da Euro/mq 1.800 da Euro/mq 2.100.**
- TeMa Milano, periodo: 2° semestre 2022, zona periferica, per Appartamenti recenti, ristrutturati, d'epoca o di pregio, valori **da Euro/mq 1.300 a Euro/mq 1.400**
- **Secondo il borsino immobiliare il prezzo medio in zona è pari a Euro /mq 1.857**
- Eventuali immobili analoghi venduti nel periodo: diversi immobili comparabili nello specifico segmento immobiliare che fanno supporre un mercato dinamico.

7.2 Valutazione Lotto 1

Destinazione	Superficie omogeneizzata	Valore per mq (Euro)	Valore complessivo (Euro)
appartamento	122,30		
	122,30	2.400,00	293.520,00

7.3 Adeguamenti e correzioni della stima.

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati in questa relazione.

Valore stimato	293.520,00
Riduzione del 5% per assenza di garanzie per vizi	14.676,00
Regolarizzazione catastale e edilizia/rimozione unione con altra unità immobiliare e conseguente pratica edilizia (l'unione era infatti regolarizzata con sanatoria), comprese opere e spese tecniche.	5.000,00
Spese condominiali dell'ultimo biennio (stima)	14.400,00
Prezzo a base d'asta per il <u>Lotto 1 al netto delle decurtazioni, libero ai fini della procedura e</u>	259.444,00
arrotondato	260.000,00

N.B. si tratta di un 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 o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE.

Da omettere qualora l'immobile non sia locato

...

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ.

Da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato

...

12. CRITICITÀ DA SEGNALARE.

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura

...

Al momento del sopralluogo l'unità è risultata unita all'unità sottostante di una diversa proprietà, mediante una scala a chiocciola interna; sono inoltre state rilevate piccole difformità relative alla distribuzione interna. Per la eventuale vendita l'unione andrebbe rimossa (chiusura dell'asola e rimozione della scala a chiocciola tra i due livelli terra e primo).

L'immobile è vincolato.

L'immobile fa parte di un condominio e di un supercondominio.

Nell'Atto di provenienza è indicato un diritto di prelazione a favore del Ministero della pubblica istruzione ora Ministero per i beni culturali e ambientali.

Nell'Atto di provenienza sono indicate diverse servitù attive e passive.

L'acquisto del bene oggetto di valutazione comporta (vedi Capitolato allegato all'Atto di provenienza, **Allegato D**) l'acquisto di una quota del capitale sociale della Società Golf Tolcinasco S.r.l. e che tale quota prevede un minimo; inoltre, comporta l'iscrizione alla Associazione sportiva denominata Castello di Tolcinasco Golf & Country Club.

Il sottoscritto architetto Alessandra Ubertazzi dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al creditore procedente a mezzo posta elettronica certificata e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

Quanto sopra il sottoscritto riferisce con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Milano 9 giugno 2023



Alexandra Ubertazzi

ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E ECOSISTEMAZIONISTI DELLA PROVINCIA DI MILANO
ALESSANDRA UBERTAZZI
10083

l'esperto nominato,

13. ALLEGATI

- A. Rilievo fotografico esterno e interno.
- B. Riscontro dell'Agenzia delle entrate circa la non sussistenza di contratti di locazione.
- C. Visure storiche per immobile.
- D. Atto di provenienza.
- E. Ispezione ipotecaria.
- F. Atti di fabbrica.
- G. Questioni condominiali.