

TRIBUNALE DI MILANO

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N.R.G.: 1131/2024

Giudice dell'esecuzione: Dott. MAURIZIO GIUSEPPE CIOCCA

Esperto alla stima: Arch. DOMENICO BENUSSI con studio in Milano, Via Inverigo n. 10

Parte Debitrice: [REDACTED]

Parte Creditrice: VIVA SPA C.F./P. IVA 01880560261 con sede in Piazza della Serenissima 20 - 31033 - Castelfranco Veneto (TV) - Assistita dall'avvocato **Scarpin Alessio** C.F. SCPLSS80R23C743U con studio in Via Camavitto n. 45 31033 Castelfranco Veneto (TV)

Creditore Intervento: [REDACTED] - Assistito dall'avvocato **Boccardi Simonpietro** C.F. BCCSNP72S12F205Q con studio in Via XX Settembre, 46 - 26900 LODI

Creditore Intervento: SUPERCONDOMINIO TOLCINASCO C.F./P.IVA 95653170159 - Assistito dall'avvocato **Mastrovito Carlo** C.F. MSTCRL77H20F205I con studio in Viale Montenero 78 20135 Milano

Creditore Iscritto non intervenuto: UNICREDIT SPA

Creditore Iscritto non intervenuto: MINISTERO DELLA CULTURA

Custode: Avvocato **Salati Luca** C.F. SLTLCU67L11F205T con studio in Milano Viale Premuda 23 20129 Milano

LOTTO UNICO Unità immobiliari ubicate nel comune di **PIEVE EMANUELE (MI) Via Cascina Tolcinasco snc**

- **APPARTAMENTO:** Foglio 4 Mappale 127 Sub. **705** Piano T-1- 2-3
- **AUTORIMESSA:** Foglio 4 Mappale 11 Sub. **116** Piano S1
- **AUTORIMESSA:** Foglio 4 Mappale 11 Sub. **117** Piano S1
- **AUTORIMESSA:** Foglio 4 Mappale 11 Sub. **122** Piano S1

Data udienza di comparizione parti: 18/09/2025 ore 9:55

Nota è stata depositata istanza esperto per richiesta proroga dei termini concessi in data 21/07/2025, **i nuovi termini di comparizione parti sono: 13 novembre 2025, ore 10:45**

**RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE - LOTTO UNICO -
APPARTAMENTO SU PIU' LIVELLI con n. 3 AUTORIMESSE
VIA CASCINA TOLCINASCO SNC PIEVE EMANUELE (MI)**

VISTA DEL COMPLESSO IMMOBILIARE



Esperto alla stima: **Arch. Domenico Benussi** Codice fiscale: BNSDNC67C12L8400 Iscritto all'Albo del Tribunale al n. **13031**
Studio via Inverigo 10, 20151 Milano Telefono 02.82.76.29.12 Cellulare: 347.71.80.354
Email : d.benussi@inwind.it Pec : benussi.9707@oamilano.it

RAPPORTO DI STIMA IMMOBILIARE

INDICE SINTETICO

LOTTO UNICO 001 composto da - dati catastali

- Unità immobiliari ubicate nel comune di **PIEVE EMANUELE (MI)**
- **APPARTAMENTO SU PIU' LIVELLI**– **Via Cascina Tolcinasco Snc** Categoria: **A/2 (Abitazioni di tipo civile)**
 - Immobile identificato catastalmente al: Foglio **4**, Mappale **127**, Sub.**705**, Piano **T-1-2-3**, Categoria **A/2**, Classe **2**, Consistenza **14 vani**, Rendita **€.** **1.735,30**
- **VANO AUTORIMESSA** – **Via Cascina Tolcinasco Snc** Categoria: **C/6 (Rimesse ed autorimesse)**
 - Immobile identificato catastalmente al: Foglio **4**, Mappale **11**, Sub. **116**, Piano **S1**, Categoria **C/6**, Classe **7**, Consistenza **19 mq** Rendita **€.** **61,82**
- **VANO AUTORIMESSA** – **Via Cascina Tolcinasco Snc** Categoria: **C/6 (Rimesse ed autorimesse)**
 - Immobile identificato catastalmente al: Foglio **4**, Mappale **11**, Sub. **117**, Piano **S1**, Categoria **C/6**, Classe **7**, Consistenza **19 mq** Rendita **€.** **61,82**
- **VANO AUTORIMESSA** – **Via Cascina Tolcinasco Snc** Categoria: **C/6 (Rimesse ed autorimesse)**
 - Immobile identificato catastalmente al: Foglio **4**, Mappale **11**, Sub. **122**, Piano **S1**, Categoria **C/6**, Classe **7**, Consistenza **19 mq** Rendita **€.** **61,82**

STATO OCCUPATIVO

Lotto 001: alla data del sopralluogo 07/04/2025 abitato/utilizzati da persona terza estranea alla procedura senza regolare contratto di locazione

CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE

Nessuno, non sono presenti contratti di locazione opponibili alla procedura

STATO IMMOBILI LOTTO UNICO 001: LIBERO

QUOTE E TIPOLOGIA DEL DIRITTO PIGNORATO:

Pignoramento gravante sul diritto di proprietà per l'intero (1/1)

Appartamento di civile abitazione su più livelli

Immobile identificato catastalmente al: Foglio **4**, Mappale **127**, Sub.**705**, Piano **T-1-2-3**, Categoria **A/2**

Vano autorimessa

Immobile identificato catastalmente al: Foglio **4**, Mappale **11**, Sub. **116**, Piano **S1**, Categoria **C/6**

Vano autorimessa

Immobile identificato catastalmente al: Foglio **4**, Mappale **11**, Sub. **117**, Piano **S1**, Categoria **C/6**

Pignoramento gravante sul diritto di nuda proprietà per l'intero (1/1):

Vano autorimessa

Immobile identificato catastalmente al: Foglio **4**, Mappale **11**, Sub. **122**, Piano **S1**, Categoria **C/6**

VALORE STIMATO DEL LOTTO SUL MERCATO - LOTTO UNICO 001: €. **1.114.350,00**

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO UNICO
Appartamento su più livelli con n.3 autorimesse:
€. **995.000,00**

Prezzo base d'asta del lotto al netto degli adeguamenti ed abbattimenti nello stato di fatto in cui si trova e nello stato di "libero"

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 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.

INDICE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

- 1.1 Oggetto del pignoramento*
- 1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato*
- 1.3 Identificazione catastale*
- 1.4 Intestatari a catasto*
- 1.5 Coerenze*
- 1.6 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e nota trascrizione*
- 1.7 Sopralluogo*

2. DESCRIZIONE DEL BENE

- 2.1 Inquadramento territoriale*
- 2.2 Contesto urbano*
- 2.3 Descrizione del complesso condominiale*
- 2.4 Descrizione dell'unità immobiliare*
- 2.5 Certificazione Energetica*
- 2.6 Certificazioni di conformità degli impianti*

3. STATO OCCUPATIVO

- 3.1 Detenzione del bene*
- 3.2 Esistenza contratti di locazione*
- 3.3 Giudizio di congruità del canone locativo*

4. PROVENIENZA IMMOBILE

- 4.1 Attuale proprietario*
- 4.2 Precedenti proprietari*

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- 5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente*
- 5.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura*
 - 5.2.1 Iscrizioni*
 - 5.2.2 Pignoramenti*
 - 5.2.3 Altre trascrizioni*
- 5.3.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti*

6. CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

- 6.1 Spese di gestione condominiale*
- 6.2 Certificazione di idoneità statica*
- 6.3 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali*
- 6.4 Accessibilità ai soggetti diversamente abili*

7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

- 7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente ufficio comunale*
- 7.2 Conformità edilizia immobile*
- 7.3 Conformità catastale immobile*
- 7.4 Verifica urbanistica*

8. CONSISTENZA

- 8.1 Criteri per il calcolo della Superficie Commerciale Vendibile (SCV)*
- 8.2 Dati metrici del bene*

9. STIMA

9.1 Criterio di stima

9.2 Fonti di informazione

9.3 Valore applicato nella stima

9.4 Valutazione del lotto

9.5 Adeguamenti e correzioni della stima

9.6 Prezzo base d'asta

10. CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE

10.1 Congruità canone di locazione

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

11.1 Giudizio di comoda divisibilità

12 ELENCO ALLEGATI DOCUMENTALI

LOTTO UNICO 001
APPARTAMENTO SU PIU' LIVELLI con n. 3 AUTORIMESSE

Beni oggetto di stima siti in
Via Cascina Tolcinasco Snc Pieve Emanuele (MI)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1 Oggetto del pignoramento

Nel comune di Pieve Emanuele in Via **Cascina Tolcinasco Snc** Appartamento di tre piani fuori terra e n. 3 vani autorimessa al piano interrato.

Stato del complesso immobiliare e dell'immobile: Complesso storico-residenziale denominato "Cascina di Tolcinasco" in buono stato di manutenzione così come l'unità immobiliare in oggetto. Il tutto come documentato dal rilievo fotografico - allegato alla presente relazione di stima -.

1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota pari al **1/1 del diritto di proprietà** di:



Pignoramento gravante sul **diritto di nuda proprietà** di:



1.3 Identificazione catastale

Immobili identificati al catasto Fabbricati - visura storica del **13/03/2025**:

1) APPARTAMENTO SU PIU' LIVELLI – Via Cascina Tolcinasco Snc Unità immobiliare ubicata nel comune di **Pieve Emanuele (MI)** Categoria: **A/2 (Appartamento di civile abitazione)**

- Immobile identificato catastalmente al: Foglio **4**, Mappale **127**, Sub.**705**, Piano **T-1-2-3**, Categoria **A/2**, Classe **2**, Consistenza **14 vani**, Rendita **€ 1.735,30**

A/2 – ABITAZIONI DI TIPO CIVILE

Unità immobiliari costituite da appartamenti ben rifiniti e decorosi sia nelle parti esterne (facciate semplici ma piacevoli, ingressi più o meno ampi, scale comode e luminose, ecc.) che nelle interne (pavimenti in buon materiale, coloriture e tappezzerie discretamente ben rifinite, infissi in legno ben connessi e di lavorazione accurata, ecc.). Queste uu.ii., specialmente alle alte classi, hanno i vani ben disimpegnati, con minimo due camere più servizi, ben aerati ed illuminati e sono munite di impianti fissi di riscaldamento, ascensore (oltre il terzo piano), citofono e bagno. In detta categoria rientrano altresì i fabbricati "a schiera" da non comprendere nelle classi minime.

Dati di superficie appartamento su più livelli: Totale: **298 mq** Totale escluse aree scoperte: **298 mq**

Altre variazioni - planimetria catastale -

Variazioni: Variazione del 02/12/2010 pratica n. MI0977361 in atti dal **02/12/2010** fusione-diversa distribuzione degli spazi interni (n. 76774/2010)

Immobili originari soppressi:

Foglio 4 Particella 127 Subalterno **2**

Foglio 4 Particella 127 Subalterno **3**

Foglio 4 Particella 127 Subalterno **702**

Il **subalterno 702** era stato costituito dai seguenti immobili originari soppressi tramite Fusione del 09/12/2004 Pratica n. MI0816979 in atti dal **09/12/2004** Fusione (Prot. n. 100383.1/2004)

Foglio 4 Particella 127 **Subalterno 4** (appartamento piano secondo)

Foglio 4 Particella 127 **Subalterno 5** (appartamento piano terzo)

2) VANO AUTORIMESSA – Via Cascina Tolcinasco Snc Unità immobiliare ubicata nel comune di **Pieve Emanuele (MI)** Categoria: **C/6 (Rimesse ed autorimesse)**

- Immobile identificato catastalmente al: Foglio **4**, Mappale **11**, Sub. **116**, Piano **S1**, Categoria **C/6**, Classe **7**, Consistenza **19 mq** Rendita **€ 61,82**

Categoria catastale C/6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSA

Box per auto, posti auto scoperti, rimesse per autoveicoli o per imbarcazioni, autorimesse.

Dati di superficie vani autorimessa Totale: 19 mq

Altre variazioni - planimetria catastale -

Variazioni: Costituzione del 04/11/1993 in atti dal 29/09/1999 (n. 7056.16/1993)

3) VANO AUTORIMESSA – Via Cascina Tolcinasco Snc Unità immobiliare ubicata nel comune di **Pieve Emanuele (MI)** Categoria: **C/6 (Rimesse ed autorimesse)**

- Immobile identificato catastalmente al: Foglio **4**, Mappale **11**, Sub. **117**, Piano **S1**, Categoria **C/6**, Classe **7**, Consistenza **19 mq** Rendita **€ 61,82**

Categoria catastale C/6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSA

Box per auto, posti auto scoperti, rimesse per autoveicoli o per imbarcazioni, autorimesse.

Dati di superficie vani autorimessa Totale: 19 mq

Altre variazioni - planimetria catastale -

Variazioni: Costituzione del 04/11/1993 in atti dal 29/09/1999 (n. 7056.16/1993)

4) VANO AUTORIMESSA – Via Cascina Tolcinasco Snc Unità immobiliare ubicata nel comune di **Pieve Emanuele (MI)** Categoria: **C/6 (Rimesse ed autorimesse)**

- Immobile identificato catastalmente al: Foglio **4**, Mappale **11**, Sub. **122**, Piano **S1**, Categoria **C/6**, Classe **7**, Consistenza **19 mq** Rendita **€ 61,82**

Categoria catastale C/6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSA

Box per auto, posti auto scoperti, rimesse per autoveicoli o per imbarcazioni, autorimesse.

Dati di superficie vani autorimessa Totale: 19 mq

Altre variazioni - planimetria catastale -

Variazioni: Costituzione del 04/11/1993 in atti dal 29/09/1999 (n. 7056.16/1993)

1.4 Intestatari a catasto

Intestatari attuali a catasto al **13/03/2025** – Appartamento e vani autorimessa -

Attuali intestatari a catasto:

- 1) APPARTAMENTO SU PIU' LIVELLI– Via Cascina Tolcinasco** Snc Unità immobiliare ubicata nel comune di **Pieve Emanuele (MI)** Categoria: **A/2 (Appartamento di civile abitazione)** Sub.**705**

Diritto di: Proprietà per 1/1 in forza di atto di donazione accettata del 25/07/2006 Notaio Gallizia Giuseppe Repertorio n. 27765 –

Precedenti intestatari a catasto: nuovo subalterno realizzato dalla fusione dei seguenti subalterni originari: Foglio 4 Particella 127 Subalterno 2, Foglio 4 Particella 127 Subalterno 3, Foglio 4 Particella 127 Subalterno 702

2) VANO AUTORIMESSA – Via Cascina Tolcinasco Snc Unità immobiliare ubicata nel comune di **Pieve Emanuele (MI)** Categoria: **C/6 (Rimesse ed autorimesse)** Sub. **116**

████████████████████████████████████████████████████████████████████████████████
Diritto di: Proprietà per 1/1 in forza di atto di compravendita del 10/04/2001 Notaio Bossi Roberto
Repertorio n. 172535 –

Precedenti intestatari a catasto: Società Europea Golf S.P.A (CF 08793430151)
dal 04/11/1993 al 10/04/2001

3) VANO AUTORIMESSA – Via Cascina Tolcinasco Snc Unità immobiliare ubicata nel comune di **Pieve Emanuele (MI)** Categoria: **C/6 (Rimesse ed autorimesse)** Sub. **117**

████████████████████████████████████████████████████████████████████████████████
Diritto di: Proprietà per 1/1 in forza di atto di compravendita del 10/04/2001 Notaio Bossi Roberto
Repertorio n. 172535 –

Precedenti intestatari a catasto: Società Europea Golf S.P.A (CF 08793430151)
dal 04/11/1993 al 10/04/2001

4) VANO AUTORIMESSA – Via Cascina Tolcinasco Snc Unità immobiliare ubicata nel comune di **Pieve Emanuele (MI)** Categoria: **C/6 (Rimesse ed autorimesse)** Sub. **122**

████████████████████████████████████████████████████████████████████████████████
Diritto di: Nuda proprietà per 1/1 in forza di scrittura privata del 02/03/1994 pubblico ufficiale Notaio
Bossi Roberto Repertorio n. 126519 – voltura n. 306201.1/1994- Pratica n.373829 in atti dal
05/04/2001

████████████████████ nuda proprietà

████████████████████████████████████████████████████████████████████████████████
Diritto di: Usufruttuario parziale per 1/1 in forza di scrittura privata del 02/03/1994 pubblico ufficiale
Notaio Bossi Roberto Repertorio n. 126519 – voltura n. 306201.1/1994- Pratica n. 373829 in atti dal
05/04/2001

████████████████████ usufrutto vitalizio

Precedenti intestatari a catasto: Società Europea Golf S.P.A (CF 08793430151)
dal 04/11/1993 al 10/04/2001

Tutti i passaggi di proprietà sono stati correttamente volturati a catasto.

Vedere anche punto 4 della presente relazione - Provenienza Immobile -

1.5 Coerenze

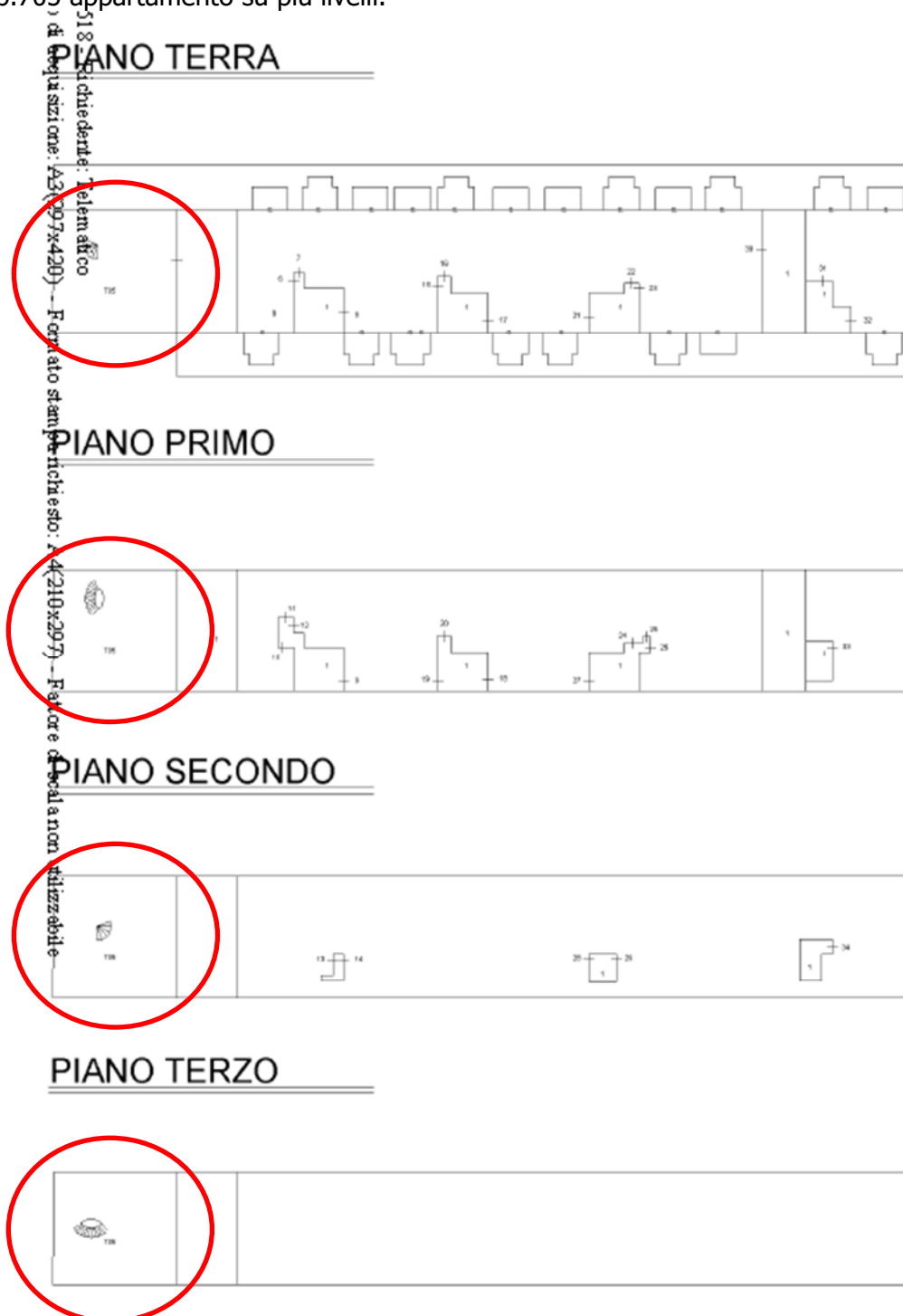
Appartamento su più livelli Sub. 705 risulta confinante a Nord giardino comune Est mappale 127, Sud portico comune, Ovest altra proprietà mappale 126.

Vano autorimessa Sub. 116 risulta confinante a Nord terrapieno, Est con stessa proprietà box, Sud corsello box comune, Ovest con altra proprietà box.

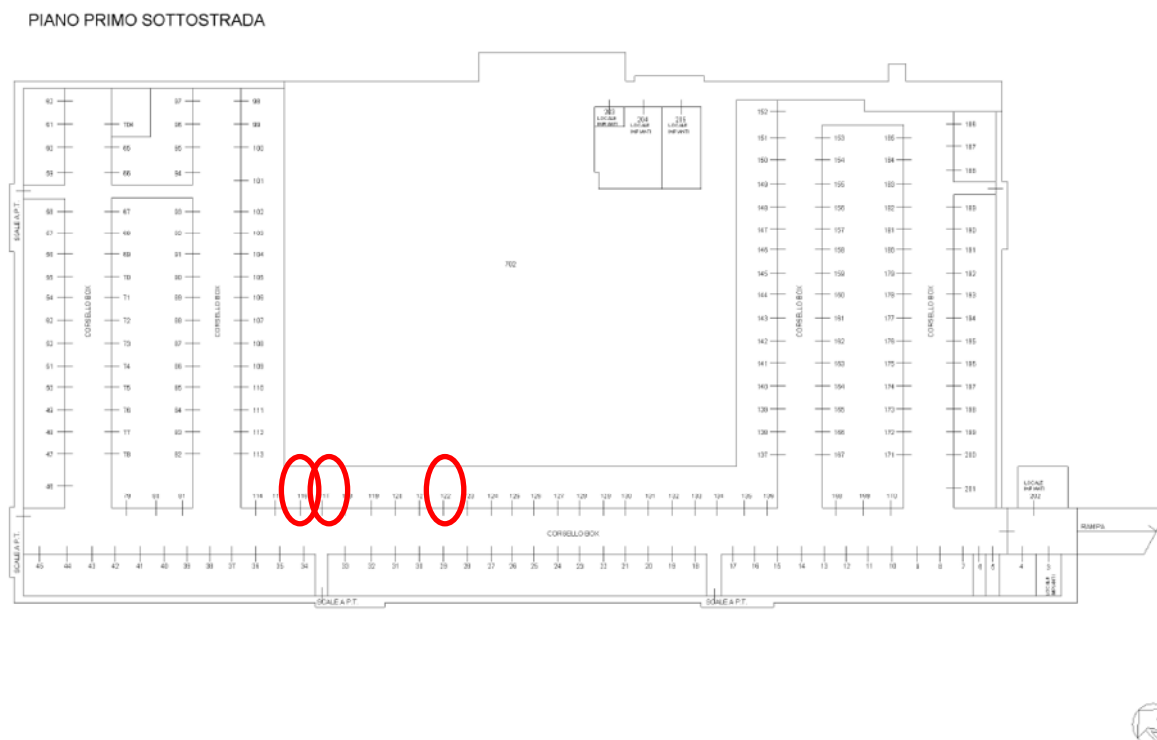
Vano autorimessa Sub. 117 risulta confinante a Nord terrapieno, Est altra proprietà box, Sud corsello box comune, Ovest con stessa proprietà box.

Vano autorimessa Sub. 122 risulta confinante a Nord terrapieno, Est altra proprietà box, Sud corsello box comune, Ovest con altra proprietà box.

Di seguito elaborato planimetrico con individuazione dei subalterni oggetto di esecuzione nel complesso immobiliare sub.705 appartamento su più livelli.



Di seguito elaborato planimetrico con individuazione dei subalterni oggetto di esecuzione nel complesso immobiliare sub.116, 117 e 122 autorimesse piano S1



1.6 Eventuali discrepanze con l'identificazione dei beni di cui all'atto di pignoramento e nota trascrizione

Discrepanze: Nessuna

Pignoramento gravante sul diritto di **proprietà per 1/1** di:

insistente sulle unità immobiliari ubicate nel comune di **Pieve Emanuele (MI) Via Cascina Tolcinasco Snc**

- **APPARTAMENTO** Categoria: **A/2 (Appartamento di civile abitazione)**
Immobile identificato catastalmente al: Foglio **4**, Mappale **127**, Sub.**705**, Piano **T-1-2-3**, Categoria **A/2**
- **VANO AUTORIMESSA C/6 (Rimesse ed autorimesse)**
Immobile identificato catastalmente al: Foglio **4**, Mappale **11**, Sub. **116**, Piano **S1**, Categoria **C/6**
- **VANO AUTORIMESSA** Categoria: **C/6 (Rimesse ed autorimesse)**
Immobile identificato catastalmente al: Foglio **4**, Mappale **11**, Sub. **117**, Piano **S1**, Categoria **C/6**

Pignoramento gravante sulla quota pari al **1/1** del diritto di **nuda proprietà** di:

Sub. **122**
insistente sull' unità immobiliare ubicata nel comune di **Pieve Emanuele (MI) Via Cascina Tolcinasco Snc**

- **VANO AUTORIMESSA -C/6 (Rimesse ed autorimesse)**
Immobile identificato catastalmente al: Foglio **4**, Mappale **11**, Sub. **122**, Piano **S1**, Categoria **C/6**

Nota di trascrizione pignoramento registro particolare n. 3963 registro generale n. 2749 del 15/01/2025

1.7 Sopralluogo

Il prescritto sopralluogo interno all' unità immobiliare oggetto di pignoramento per prendere visione dello stato dei luoghi e rilevarne la consistenza al fine della redazione della perizia di stima è stato effettuato il giorno **07/04/2025** in presenza dell'esecutato sig. [REDACTED] e del custode giudiziario avv. Salati Luca.

Alla data del sopralluogo gli immobili ei box sono risultati essere abitati/utilizzati, come si rileva dal report fotografico allegato alla stima

Nel corso del sopralluogo dall'esperto sono stati eseguiti il rilievo metrico e fotografico delle unità immobiliari.

I beni oggetto di pignoramento sono stati correttamente individuati.

2. DESCRIZIONE DEL BENE

2.1 Inquadramento territoriale

Pieve Emanuele è un comune italiano di 15.707 abitanti della città metropolitana di Milano in Lombardia situato a circa 13 chilometri a sud di Milano, e a circa 20 chilometri a nord di Pavia. Si trova nella cosiddetta Bassa pianura lombarda e, insieme alle vicine Locate di Triulzi e Lacchiarella, rappresenta l'ultimo paese della zona sud della provincia. Oltre questo punto inizia la provincia di Pavia, lungo la Strada provinciale 205 Vigentina che conduce in città. Il territorio comunale è attraversato dal colatore Lambro meridionale, ed è lambito dal fiume Olona. L'abbondanza delle acque nonché la costruzione di una rete di canali ha permesso sul territorio lo sviluppo delle attività agricole.

Frazioni del comune

- Fizzonasco
- Pizzabrasa
- Tolcinasco

Il comune, inserito nel **Parco Agricolo Sud Milano**

Confina con i comuni di **Rozzano, Opera, Locate di Triulzi, Basiglio, Lacchiarella, Siziano**.

Infrastrutture e trasporti

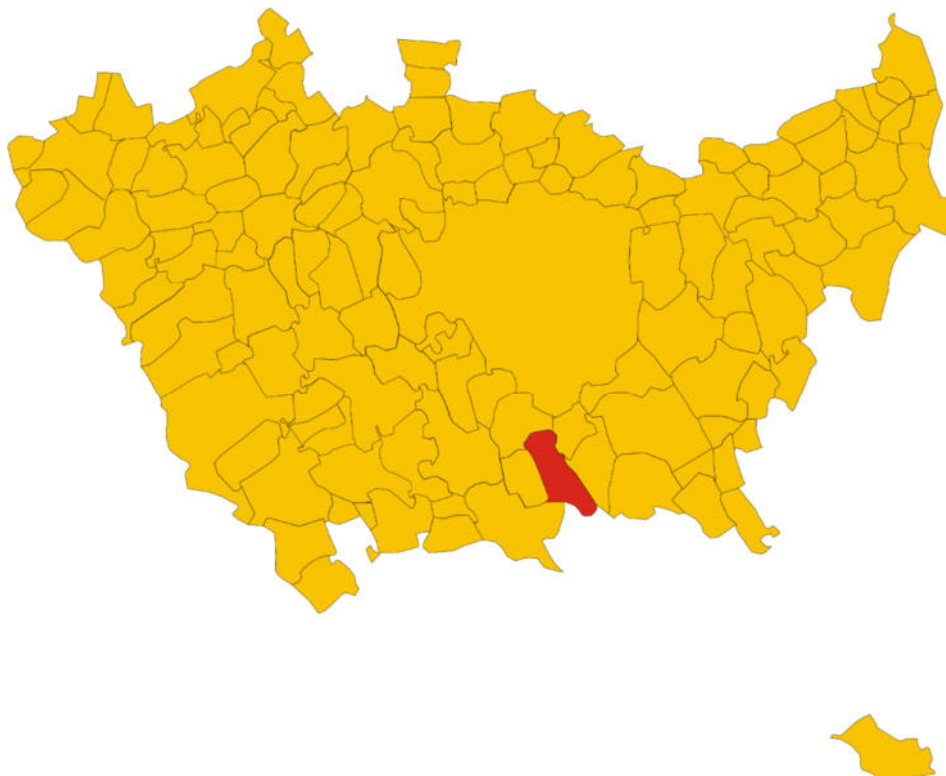
Il comune è posto vicino a diverse Strade Provinciali in direzione dei comuni più settentrionali Pavesi e altri comuni del Parco Agricolo Sud Milano e ben collegata tramite la tangenziale Ovest.

È servito dalla stazione di Pieve Emanuele, posta sulla Ferrovia Milano-Genova; la stazione è servita dalla linea S13.

Sono anche presenti autolinee esercitate da Autoguidovie per conto di ATM che collegano Pieve Emanuele con i comuni confinanti e la periferia sud di Milano.

È servita inoltre dalla stazione ferroviaria di Pieve Emanuele.

Posizione del comune di Pieve Emanuele all'interno della città metropolitana di Milano



2.2 Contesto urbano

Caratteristiche della zona: Frazione Tolcinasco non lontano dal principale centro urbano, vicina a zone come Rozzano e Milano 3. Zona a destinazione residenziale, dotata di tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, con buona possibilità di parcheggio.

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali/agricole

Servizi offerti dalla zona/comune: Sono presenti i servizi essenziali quali scuole, uffici pubblici, supermercati e negozi al dettaglio nei comuni vicini.

2.3 Descrizione del complesso immobiliare

Cascina di Tolcinasco — Complesso storico-residenziale a Pieve Emanuele, frazione Tolcinasco (MI)

Storia e carattere architettonico

La Cascina di Tolcinasco è parte di un complesso agricolo fortificato risalente alla seconda metà del '500. Si trova nella frazione Tolcinasco del Comune di Pieve Emanuele. Il complesso è strutturato come corte rustica a pianta rettangolare, delimitata sui tre lati da rustici, con torri quadrate agli angoli. L'uso storico era agricolo con attività produttive. È immersa in un ambiente verde, agricolo/rurale trasformato oggi in contesto di uso abitativo di pregio. Gli immobili sono ricavati nei rustici della cascina, e comprendono diverse tipologie: bilocali, trilocali, e soluzioni più ampie. Le rifiniture sono di buon livello e in stile elegante/rurale: travi in legno, caminetti, pavimenti in cotto antico o parquet, elementi architettonici tradizionali restaurati.

Servizi

Il complesso è parte integrante del Golf & Country Club Castello di Tolcinasco. Il Golf Club offre numerosi servizi: ristorante, bar, sale conferenze, sale da gioco, palestra, saune, piscina (scoperta), campi da tennis. Campi da golf, Benessere & tempo libero: spa, solarium, corsi fitness, spazi per bambini e campus estivi. Club House: ristorante, bar, sale relax. All'interno del complesso delle casine: vigilanza, custodia/parcheggio interno, aree verdi. servizio di sorveglianza H24.

Aspetti normativi e conservativi

Il complesso è sottoposto a vincolo come bene di interesse culturale ai sensi della legge sul patrimonio (legge 10 giugno 1939 n.1089), per il suo valore storico-architettonico.

Ciò implica vincoli su interventi edilizi, restauri, uso e conservazione, per tutelare il valore storico, architettonico e paesaggistico.

Stato generale buono/ottimo

2.4 Descrizione delle unità immobiliari

Appartamento: L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è un appartamento di quattro piani fuori terra senza scantinato e occupa un'intera torre angolare del complesso della Cascina di Tolcinasco. Torre denominata "Torre 3".

Livello 1° - Piano Terreno

L'accesso principale avviene da androne coperto di accesso al cortile interno condominiale. L'immobile è stato ristrutturato completamente nei primi anni 2000 con finiture di pregio, è distribuito su 4 livelli collegati da scala interna. Al piano terra si trovano un ingresso sulla zona giorno, locale cucina con doppio accesso e doppia finestratura, disimpegno con bagno per gli ospiti, locale di servizio con bagno in quota raggiungibile tramite alcuni gradini rivestiti in pietra. Area soggiorno con tre porte finestre che permettono accesso allo spazio esterno piantumato con alte siepi perimetrali. La scala centrale di collegamento piani superiori, con gradini a pianta trapezoidale che si sviluppano attorno al nucleo centrale creando un effetto scultoreo, è inoltre presente una piccola vasca ornamentale ad incasso al piede della stessa, che aggiunge un elemento decorativo all'ambiente.

Livello 2° - Piano Primo

al piano si trova una camera da letto doppia padronale, cabina armadio, e due bagni uno con vasca altro con doccia

Livello 3° - Piano secondo

al piano si trovano ulteriori due camere una con doppia finestratura, da cui si accede ad area con cabina armadio e a due bagni padronali. Altra camera più piccola con bagno cieco con accesso su sbarco scala

Livello 4° Piano Sottotetto

Salendo all'ultimo piano è presente ampio living con vista a 360 gradi su tutto il complesso immobiliare, e due blocchi servizi uno cucina altro bagno con spogliatoio, i cui spazi superiori, accessibili con scala sono utilizzati come ripostigli in quota. Locale living con travature a vista, copertura inclinata ad altezza variabile

Materiali e finiture

Tavolati in forati intonacati e trattati con finiture decorative

Plafoni intonacati e tinteggiati.

Pavimenti soggiorni e servizi in pietra, camere in parquet

Porta d'ingresso blindata.

Porte interne in legno verniciato

Serramenti in legno con vetrocamera.

Sistema di oscuramento con antoni ad esclusione sottotetto.

Bagni areati ed illuminati naturalmente dotati di tutti gli apparecchi, bagni ciechi con areazione forzata

Bagni pavimentati e rivestiti in lastre pietra/mosaici

Camino al piano sottotetto

Inserimento in solette interpiano di parti vetrate per illuminazione zenitale zona vano scale

Stato generale buono

Appartamento Impianti

Impianto videocitofonico

Impianto elettrico sottotraccia, 220 V con terminali B-Ticino

Impianto idrico sottotraccia

Impianto di allarme

Riscaldamento centralizzato con contabilizzatori

Elementi scaldanti a pavimento

Condizionamento autonomo a pompa di calore

Stato generale buono

Cantina non presente

Autorimessa sub 116-117 poste al piano interrato e composta da un unico locale per il parcheggio di un'autovettura, autorimesse adiacenti e collegate internamente tramite varco nella muratura di circa 140 cm x 200 cm di altezza. Accessibili da corsello box comune. Porte di accesso box basculanti in metallo ad apertura automatica, tavolati di separazione in blocchi calcestruzzo a vista, pavimento in cemento liscio. Box dotato di impianto luce, attacco elettrico e impianto allarme.

Stato normale


Autorimessa sub 122 posto al piano interrato e composta da un unico locale per il parcheggio di un'autovettura. Accessibile da corsello box comune. Porta di accesso box basculante in metallo ad apertura automatica, tavolati di separazione in blocchi calcestruzzo a vista, pavimento in cemento liscio. Box dotato di impianto luce, attacco elettrico e impianto allarme.

Stato normale

Allegato 1 - rilievo fotografico – con fotografie del complesso condominiale ed interne all'appartamento e dei locali box

2.5 Certificazione energetica

Attestazione Prestazione Energetica (A.P.E.) da verifica nella banca dati Cened **risulta** per l'immobile (appartamento) risulta presente in banca dati l'Attestazione di Prestazione Energetica.


Certificazione ENergetica degli EDifici

Codice identificativo APE

1517300021124

Registrato il

13/05/2024

Valido fino a

13/05/2034


Note

Indirizzo dell'edificio

LOCALITA' TOLCINASCO

Provincia e comune catastali

PIEVE EMANUELE, MILANO

 Scarica l'Attestato di Prestazione Energetica

Sezione urbana	Foglio	Particella	Subalterno
	4	127	705

Altri APE per questi dati catastali

Codice identificativo APE	Registrato il	Note	Sezione urbana	Foglio	Particella	Subalterno/i	Azioni
1517300027912	04/10/2012	APE scaduto per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER		4	127	705	

Numero di record trovati:1

Attestazione Prestazione Energetica da verifica nella banca dati Cened **risulta** per l'immobile (appartamento) redatto l' Attestazione Prestazione Energetica valido **fino al 13/05/2034**
Certificato di prestazione energetica **n. 1517300021124** allegato alla presente relazione di stima

La **classificazione energetica di un edificio** è basata sul suo consumo di energia annuale per il riscaldamento di 1 metro quadro di superficie. Tale classificazione si compone di 7 classi (**classe energetica A, B, C, D, E, F, G**) che indicano il livello di efficienza energetica di un edificio o unità immobiliare.

CLASSE ENERGETICA APPARTAMENTO: "E" consumi pari a **174.46 kWh/m²anno**

Attestazione Prestazione Energetica (autorimesse): - **Non è necessaria** per fabbricati senza permanenza di persone quali garage, cantine, depositi ecc.

2.6 Certificazioni di conformità impianti

Certificazioni impianti: nel corso del sopralluogo non sono state recuperate le certificazioni relative agli impianti interni all'alloggio.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene

Alla data del sopralluogo del **07/04/2025** presso i beni oggetto di pignoramento – Appartamento su più livelli e n.3 autorimesse - sono risultati essere **abitati/utilizzati**.

3.2 Esistenza contratti di locazione

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate, è stato accertato **che non sussistono attualmente contratti di locazione o comodato d'uso** aventi ad oggetto le unità in esame e come soggetto "dante causa" l'esecutato, così come risulta dall'allegata dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate del **16/04/2025**.

OGGETTO: Risposta istanza di accesso alla banca dati dell'Anagrafe tributaria

Gentile Architetto,

in relazione all'istanza di accesso alle informazioni contenute nella banca dati dell'Anagrafe Tributaria, presentata alla Direzione provinciale I di Milano e da questa trasmessa alla Direzione regionale della Lombardia (prot. 45086 del 21/03/2025), in qualità di perito estimatore giusta nomina del Tribunale Ordinario di Milano – Terza Sezione Civile, del 12/03/2025, R.G. 1131/2024, finalizzata a conoscere informazioni sui contratti di locazione in corso di validità relativi al signor CONCA-BONIZZONI TOMMASO (C.F. CNCTMS70R12F205C) per gli immobili situati nel Comune di Pieve Emanuele (MI), iscritti al Catasto Urbano al foglio 4, part. 11, sub. 116, 117 e 122, foglio 4, part. 127, sub. 705 come da autorizzazione dello stesso Tribunale Ordinario di Milano – Terza Sezione Civile, del 12/03/2025 *“ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione in possesso del Comune, dell'Agenzia del Territorio, dell'Agenzia delle Entrate o dell'amministratore del condominio o di notaio e ad estrarne copia anche semplice, non operando, nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dati personali”*, le comunico che, per gli immobili sopra riportati, da interrogazione al sistema dell'Anagrafe Tributaria, non risultano registrati contratti di locazione:

Per eventuali informazioni può contattare la funzionaria assegnataria dell'istanza: dottoressa Rossana Maganuco (tel. 0265504607).

Distinti saluti

IL FUNZIONARIO DELEGATO
Anselmo Rossiello
Firmato digitalmente

Le unità immobiliari in esame sono pertanto da considerarsi: **LIBERE AL DECRETO DI TRASFERIMENTO**

Nota: Nella presente relazione, come richiesto dal quesito, saranno indicati, nel caso l'immobile sia occupato con titolo opponibile alla procedura, i valori dei beni sia liberi che occupati.

Non sono presenti contratti di locazione opponibili alla procedura

3.3 Giudizio di congruità del canone locativo

Non richiesto, non sono presenti contratti di locazione per gli immobili oggetto di pignoramento

4. PROVENIENZA IMMOBILI

4.1 Attuali proprietari

PRIETARIO: [REDACTED]

Diritto di: **Nuda proprietà** per 1/1 dal **02/03/1994** in forza di atto di compravendita Notaio Bossi Roberto Repertorio n. 126519/6028 – Atto di compravendita il cui oggetto sono un appartamento e il box interrato identificato dal subalterno **122**. La società Europea Golf Spa vende al sig. [REDACTED] la proprietà esclusiva il diritto di usufrutto generale vitalizio ed al sig. [REDACTED] la nuda proprietà delle porzioni immobiliari. Atto trascritto a Milano 2 in data 9 marzo 1994 ai nn. 18258/12644

Diritto di: **Proprietà** per 1/1 dal **10/04/2001** in forza di atto di compravendita Notaio Bossi Roberto Repertorio n. 172535/14281 – Atto di compravendita il cui oggetto sono gli **ex subalterni 4 e 5** appartamenti attualmente fusi nell'unico appartamento su più livelli subalterno **705** e dei box interrati identificati dai subalterni **116** e **117**. Atto trascritto a Milano 2 in data 12 aprile 2001 ai nn. 35518/23725

Diritto di: **Proprietà** per 1/1 dal **25/07/2006** in forza di atto di donazione Notaio Gallizia Giuseppe Repertorio n. 27765/7575 – Atto di donazione il cui oggetto sono gli **ex subalterni 2 e 3** appartamenti attualmente fusi nell'unico appartamento su più livelli subalterno **705**. Atto trascritto a Milano 2 in data 03 agosto 2006 ai nn. 130018/69050

Si allega alla presente il certificato notarile ventennale gli atti di compravendita/donazione recuperati

4.2 Precedenti proprietari

Proprietari degli immobili: - come da relazione notarile –

Precedente proprietà: Originari **subalterni 4 e 5** ora fusi nel subalterno 705 e attuali **subalterni 116 e 117 Edilnord 2000 Spa** con sede in Milano via Paleocopa n. 3 C.F. 12631240152 per la vendita appartamenti e **Seg Srl Società Europea Golf** con sede in Milano via G. Negri n. 4 C.F. 08793430151 per la vendita autorimesse. Parti venditrici sono le stesse ditte costruttrici.

Precedente proprietà: Originari **subalterni 2 e 3** ora fusi nel subalterno 705.

[REDACTED] che aveva acquistato i beni in forza di atto di compravendita stipulato in data 15 dicembre 2004 n. 182460 di repertorio notaio Roberto Bossi Milano. Trascritto a Milano 2 in data 12 aprile 2001 ai nn. 35518/23725

Precedente proprietà: Originario e attuale **subalterno 122**

Società Europea Golf Spa C.F. 08793430151 Costituzione 06/02/1990 sede Milano, Foro Buonaparte 24. Ditta costruttrice

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Direzione provinciale di Milano 2 – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano - Ispezioni n. T70858 (Sub.705) del 17/06/2025, n. T86615 del 17/06/2025, n. T87170 del 17/06/2025 e n. T87545 del 17/06/2025

Immobili: Comune di Pieve Emanuele catasto fabbricati

Foglio: 4 - Particella 127 - Subalterno **705** – Appartamento –

Foglio: 4 - Particella 116 - Subalterno **116** – Vano autorimessa –

Foglio: 4 - Particella 117 - Subalterno **117** – Vano autorimessa –

Foglio: 4 - Particella 122 - Subalterno **122** – Vano autorimessa –

Periodo da ispezionare: dal **17/06/2005**

Esclusione ipoteche non rinnovate o cancellate e trascrizioni non rinnovate

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

- *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Non presenti***
- *Misure penali cautelari: **Non presenti***
- *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale **Non presenti***
- *Diritto di abitazione del coniuge superstite: **Non presente***
- *Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie: **Presenti***

Si riportano i seguenti atti di asservimento e la seguente convenzione

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"

- *Altre limitazioni d'uso: **Presenti***

L'immobile ricade sotto la tutela del **vincolo monumentale/artistico** ai sensi del **D.lgs. 42/2004 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio**.

Tale vincolo è finalizzato alla conservazione e salvaguardia dei beni immobili di interesse storico-artistico e comporta:

- l'obbligo di conservazione dell'immobile;
- la necessità di preventiva autorizzazione della Soprintendenza competente per qualsiasi intervento di restauro, manutenzione o modifica;
- il divieto di demolizione e di alterazione delle caratteristiche architettoniche e artistiche;
- prelazione dello Stato;
- possibilità di uso compatibile ma non lesivo;

Tutto il complesso immobiliare è vincolato ai sensi della legge 1° giugno 1939 n. 1089 sulla tutela dei beni artistici e storici ed è soggetto al diritto di prelazione a favore del ministero del Ministero Beni culturali ed artistici ed ambientali.

Pertanto, ogni passaggio di proprietà dei beni è sottoposto alla condizione sospensiva dell'esercizio del diritto di prelazione da parte di tale Ministero. Il mancato esercizio di tale diritto di prelazione nei termini di legge comporta la decadenza del diritto stesso.

Vincolo e relativo diritto di prelazione in caso di alienazione a favore del ministero dei Beni culturali ed Ambientali di cui al decreto ministeriale del 22 giugno 1989, trascritto a Milano 2 in data 29 luglio 1991 ai nn. 63165/46931.

Negli atti di compravendita è specificato che l'acquisto di immobili nel complesso immobiliare comporta anche

l'acquisto di una quota del capitale sociale della Società Golf Tolcinasco S.r.l., con un minimo prestabilito. L'acquisto comporta inoltre l'iscrizione all'Associazione sportiva denominata "Castello di Tolcinasco Golf & Country Club", **nonché l'obbligo di trasferire tale obbligo alla nuova proprietà.**

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

5.2.1 Iscrizioni

Unità immobiliari Sub 705 Sub. 116 e 117

ISCRIZIONE del 03/01/2007 - Registro Particolare 141 Registro Generale 496 Pubblico ufficiale Giovanni Battista Donati Repertorio 86742/21425 del 15/12/2006 **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario. A favore di Unicredit Banca Spa con sede in Bologna C.F. 12931320159 per la complessiva somma di €. 600.000,00, a garanzia di mutuo fondiario stipulato in data 15 dicembre 2006 n.86742 di repertorio notaio Donati Giovanni Battista di Crema gravante il mappale 127 subalterni 702, 2 e 3 ed il mappale 11 subalterni 116 e 117 (nota: escluso mappale 11 subalterno 122)

Unità immobiliari Sub 705, 116, 117 e 122

ISCRIZIONE del 22/07/2024 - Registro Particolare 18371 Registro Generale 100554. Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 14688/2021 del 07/08/2021. **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo per la complessiva somma di €. 120.000,00 emesso dal Tribunale di Milano in data 7 agosto 2021 n. 14688/2021 a favore della società Viva Spa con sede in Castelfranco Veneto (TV) C.F. 01660700582 gravante il mappale 127 subalterno 705 ed il mappale 11 subalterni 116 e 117 per l'intero diritto di proprietà e per il mappale 11 subalterno 122 per l'intero diritto di nuda proprietà.

Attuale mappale 127 **subalterno 705** appartamento su più livelli è stato costituito dalla fusione degli originari **subalterni 2, 3, 4 e 5**. Con l'intermedio passaggio della fusione dei subalterni 4 e 5 a formare il subalterno 702. Vedere punto 1.3 - Identificazione catastale della presente relazione

5.2.2 Pignoramenti:

Unità immobiliari Sub 705, ,116 ,117 e 122

TRASCRIZIONE del 21/11/2024 - Registro Particolare 109959 Registro Generale 155682 Pubblico ufficiale - Ufficiale Giudiziario (U.N.E.P. MILANO) Repertorio 3602/2024 del 04/11/2024 atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili

TRASCRIZIONE del 15/01/2025 - Registro Particolare 2749 Registro Generale 3963 Pubblico ufficiale - Ufficiali Giudiziari di Milano Repertorio 27576 del 04/12/2024 atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili

5.2.3 Altre trascrizioni

Nessuna

5.3 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti

Niente da rilevare: da ispezione ipotecaria attuali su tutti gli immobili, appartamento su più livelli e vani autorimessa in data **17/06/2025**, sui beni non sono emerse nuove formalità post trascrizione del pignoramento del **15/01/2025**.

Si allega alla presente le Ispezioni Ipotecarie effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 per l'appartamento su più livelli e le autorimesse

6. CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

6.1 Spese di gestione condominiale

Gli immobili sono amministrati dallo **Studio Calembo Sas di Calembo Mara & C.**
Piazza Enrico Berlinguer n. 64 a Rozzano (MI) che ha fornito le informazioni che seguono:

Complesso immobiliare sito in **Via Cascina di Tolcinasco snc** a Pieve Emanuele, frazione Tolcinasco (MI)

Spese di gestione condominiale: **SI** l'immobile fa parte di un complesso condominiale.
"Condominio Cascina Tolcinasco"

SPESE CONDOMINIALI

Millesimi di pertinenza degli immobili pignorati:

• Appartamento Sub. 705	21,526
• Autorimessa Sub. 116	0,17
• Autorimessa Sub. 117	0,17
• Autorimessa Sub. 122	0,17

Spese scadute: **SI**

Totale spese insolute

• Appartamento Sub. 705	€ 77.230,54
• Autorimessa Sub. 116	€ 1.373,51
• Autorimessa Sub. 117	€ 1.373,47
• Autorimessa Sub. 122	€ 321,86

Totale spese insolute negli ultimi due anni anteriori alla data della relazione di stima:

• Appartamento Sub. 705	€ 9.014,62
• Autorimessa Sub. 116	€ 294,75
• Autorimessa Sub. 117	€ 294,75
• Autorimessa Sub. 122	€ 498,36

Totale spese insolute ultime due annualità concluse appartamento e n.3 box per un totale complessivo di **€ 10.102,48**

Spese medie annue lotto appartamento +autorimesse circa:

• APPARTAMENTO TOTALE	€ 5.000,00 /anno circa
• BOX TOTALE cadauno	€ 160,00 /anno circa

Eventuali spese straordinarie già deliberate e non ancora iniziate:

Studio su Superbonus 110% Eseguite € 8.586,49 da eseguire € 218,78
Installazione videocamere da eseguire € 22.570,51

Eventuali vincoli condominiali relativi alla proprietà e alle rispettive pertinenze di condominio

Intendenza delle belle arti vincolo monumentale

Spese di gestione supercondominiale: **SI** l'immobile fa parte di un complesso supercondominiale.
"Supercondominio Cascina Tolcinasco"

SPESE SUPERCONDOMINIALI

Millesimi di pertinenza degli immobili pignorati:

• Appartamento Sub. 705	11,04
• Autorimessa Sub. 116	0,17
• Autorimessa Sub. 117	0,17
• Autorimessa Sub. 122	0,17

Totale spese insolute negli ultimi due anni anteriori alla data della relazione di stima:

• Appartamento Sub. 705	€ 27.766,78
• Autorimessa Sub. 116	€ 294,75
• Autorimessa Sub. 117	€ 294,75
• Autorimessa Sub. 122	€ 448,86

Totale spese insolute ultime due annualità concluse appartamento e n. 3 box per un totale complessivo di **€ 28.805,14**

Eventuali spese straordinarie già deliberate e non ancora iniziate:

Installazione videocamere e caldaia € 1.271,04

Autorimesse totale € 21,20

Avvertenze ulteriori: Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ad acquisire presso l'amministrazione condominiale in carica 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.

Nota bene: È presente un accordo transattivo tra il Condominio Cascina Tolcinasco e la [REDACTED]; per controversia sorta in merito ai lavori di ristrutturazione della torre "T3", con particolare riferimento alla realizzazione di portefinestre e di realizzazione di pavimentazione perimetrale alla torre, ritenuti lesivi del possesso condominiale. Il Tribunale ha riconosciuto le ragioni del condominio circa la lesione possessoria, controversia definita con accordo transattivo privato in data 22 settembre 2010. Il sig. [REDACTED] ha corrisposto al Condominio una somma concordata, a titolo di indennizzo per il maggior uso di alcune parti comuni. Si precisa che tale accordo di non richiama di esecuzione coattiva del provvedimento di remissione in pristino da parte del condominio (trasformazione in portefinestre delle tre finestre della facciata della torre tre e le modifiche al corridoio in beola adiacente ai muri perimetrali) mantiene la sua validità solo nel caso di trasferimento in blocco dell'intera proprietà ad un unico avente causa. Si allega alla presente la scrittura privata di transazione.

Si allega alla presente l'accordo transattivo tra il Condominio Cascina Tolcinasco e la famiglia Conca Bonizzoni

6.2 Certificazione di idoneità statica

Certificato di idoneità statica (CIS) – NON NECESSARIO (Certificato obbligatorio richiesto dal solo Comune di Milano per edifici con più di 50 anni dalla data di realizzazione).

Il fabbricato non presenta, per quanto rilevato visivamente nel corso del sopralluogo, problematiche di tipo strutturale.

6.3 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Club house, centro e campo, golf piscina (scoperta), campi da tennis.

6.4 Accessibilità ai soggetti diversamente abili

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: **solo il piano terreno**

7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

7.1 Pratiche edilizie reperite presso i competenti uffici comunali

La costituzione delle unità immobiliari è avvenuta **dopo il 1° settembre 1967** come dichiarato da parte venditrice - ditta costruttrice - nell'atto di compravendita **degli immobili oggetto di esecuzione** a rogito del notaio Bossi e da quanto rilevato dal tecnico nell'accesso agli atti costitutivi degli immobili e nel corso del suo sopralluogo.

Si allega alla presente domanda di accesso agli atti amministrativi e le varie pratiche edilizie recuperate.

7.2 Conformità edilizia immobile

La domanda di accesso agli atti amministrativi del Comune di Pieve Emanuele ai sensi della Legge 07/08/1990, n. 241 e del DPR 12/04/2006, n. 18 è stata inoltrata tramite pec in data 16/06/2025 e protocollata in data 19/06/2025 al n. 15016.

L'accesso agli atti amministrativi presso gli Uffici Tecnici del Comune è stato effettuato in data 17/09/2025. *Richiesta di accesso agli atti amministrativi allegata alla presente.*

I titoli abilitativi con cui può essere autorizzato un edificio sono variati negli anni:

- Licenza Edilizia: dal 1942 con la Legge 1150
- Concessione Edilizia Onerosa: dal 1977 con la Legge 10
- Permesso di Costruire e/o D.I.A.: dal 2003 con il TUE DPR 380/01

Il complesso immobiliare, in cui le porzioni immobiliari oggetto di esecuzione sono inserite, è stato edificato in conformità alle seguenti pratiche edilizie e relative varianti.

Titolo abilitativo originario: Presente

Intervento di ristrutturazione edilizia complesso Cascina Tolcinasco

- Pratica edilizia originaria n. 70/89, n.140/89 e n.141/89 del 18 gennaio 1990
- n. 80/90, n. 81/90, n. 82/90, n. 83/90 e n. 84/90 del 26 aprile 1990
- n. 57/91 del 9 aprile 1992
- n. 58/91 del 30 aprile 1992
- n. 60/91 del 24 aprile 1992
- n. 130/91 del 18 dicembre 1992
- n. 163/92 del 15 ottobre 1992
- n. 123/93, n. 124/93, n. 268/93, n. 499/93 e n. 501/93 del 22 ottobre 1993

- In data 19 ottobre 1993 è stata richiesta l'abitabilità prot. n.16748,
- In data 20 ottobre 1993 l'abitabilità prot. n.16870
- In data 3 dicembre 1993 l'agibilità (relativa al mapp. 11 fg. 4) prot. n.19697
- In data 13 dicembre 1993 l'agibilità prot. n.20092

A seguito delle richieste sopraindicate il comune di Pieve Emanuele:

ha rilasciato le licenze di abitabilità 21 gennaio 1994 n. 140/89 per i corpi A-B-C-D-E-F-G e il 21 gennaio 1994 n. 70/89 per il ristorante e la club-house; di agibilità il 21 gennaio 1994 n.19697 per i boxes, gli spogliatoi e i servizi igienici e per il 21 gennaio 1994 n. 82/90 per la piazzola golf cars e la tettoia campo pratica.

Titoli correttivi: - Presenti -

Relativamente agli immobili oggetto di pignoramento la società Europea Golf Spa costruttrice e proprietaria ha richiesto concessione edilizia in sanatoria per gli immobili in cui al momento della realizzazione delle opere

gli strumenti urbanistici prevedevano la destinazione ricettiva. Opere completate nel 1993 con comunicazione di fine lavori del 10/12/1993. La società Europea Golf Spa per la trasformazione ha conseguito il parere favorevole della Soprintendenza Beni Ambientali e Architettonici di Milano con nulla osta n. 6992 del 4/7/1989, n. 4344 del 18/05/1992 e n. 4878 del 6/5/1993. Richieste sanatoria presentate il 31/03/1995 protocollo n. 6385 (sub. 2) e protocollo n. 6386 (sub. 3) il 3/04/1995 protocollo n. 6387 (sub. 4) e protocollo n. 6388 (sub. 5).

Nell'atto di acquisto notaio Bossi anno 2001 -subalterni 4 e 5 - si riporta quanto segue: relativamente agli appartamenti proprietà Edilnord 2000 Spa sono state presentate in data 31 marzo 1995 n. 6387 e 6388 di protocollo le domande di sanatoria in base alla legge 23 dicembre 1994 n. 724 che in copia conforme all'originale unitamente alle ricevute delle relative oblazioni si trovano allegate sotto la lettera "B" all'atto in data 17 dicembre 1997 n. 156920/10216 di repertorio del notaio Bossi. Tali oblazioni sono state recuperate e allegate alla presente relazione.

Dopo tale data non sono intervenute altre modifiche strutturali che abbiano richiesto provvedimenti autorizzativi o di sanatorie comunali per cui la stessa è in regola con le vigenti disposizioni urbanistiche.

Nell'atto di donazione notaio Gallizia anno 2006 viene affermato che tutti i pagamenti relativi agli immobili sub. 2 e 3 sono stati completamente pagati e null'altro è dovuto per oblazione o oneri.

- Rilascio di Permesso di costruire in sanatoria protocollo n. 32040 del 17/10/2005 (modifiche interne relative alla torre 3)

Richiesta di permesso di costruire prot. 37803 del 10/12/2004 per modifiche interne in fabbricato esistente al piano secondo e terzo in immobile vincolato D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42. Benestare del Ministero dei Beni Culturali e del Paesaggio n. 13412 del 23/09/2005

Consistenti in: al piano secondo spostamento di scala interna di collegamento tra la zona notte e la zona giorno in posizione centrale, formazione di secondo bagno, modifiche ai tavolati delle camere da letto. Al piano terzo spostamento della scala in posizione centrale, modifiche ai tavolati angolo cottura e bagno con antibagno. (interventi sui subalterni 4 e 5)

- DIA protocollo n. 22673 del 03/07/2006

(modifiche interne relative alla torre 3)

Consistenti in: al piano primo spostamento di scala di collegamento zona giorno e zona notte in posizione centrale, formazione di lavanderia, demolizione di tavolati per la trasformazione della zona soggiorno-cucina che possa fornire di un migliore riscontro d'aria e illuminazione. Al piano primo: modifiche ai tavolati per un miglior uso dello spazio interno. Benestare del Ministero dei Beni Culturali e del Paesaggio n. 9606 del 14/06/2006 (interventi sui subalterni 2 e 3)

- DIA in sanatoria protocollo n. 28823 del 11/09/2006

(modifiche interne, abuso rilevato con sopralluogo ufficio tecnico dell'agosto 2006)

Relative al piano primo consistenti nella costituzione di cabina doccia in muratura. Benestare del Ministero dei Beni Culturali e del Paesaggio n. 13734 del 05/09/2006 (interventi sull'originario subalterno 3)

- DIA protocollo n. 39055 del 18/12/2006

(foro in facciata per ventilazione bagno, modifiche interne)

Opere consistenti in modifiche facciata per ventilazione bagno cieco opere interne piano terreno zona cucina-soggiorno per migliore illuminazione zona cottura mediante piccoli setti e formazione di foto in facciata analogo a quelli esistenti per ventilazione bagno al piano terra Benestare del Ministero dei Beni Culturali e del Paesaggio n. 17258 del 31/10/2006 (interventi sull'originario subalterno 2)

- DIA protocollo n. 1387 del 15/01/2008 (trasformazione di 3 porte finestre in finestre al piano terra) progetto che sostituisce quello presentato in data 03/08/2006 prot. 22673 e di cui costituisce variante - trasformazione di n. 3 porte finestre in finestre. Nessun benestare enti, solo allegato alla pratica parere preventivo di ufficio igiene edilizia rilasciato da Asl Milano 2 il 06/12/2007 prot. 74578/07.

*Nota: le n.3 portefinestre al piano terreno sono state realizzate come risulta dal sopralluogo effettuato in data **07/04/2025**.*

Pratiche edilizie/lavori in corso: - Non presenti -

Si allegano le varie pratiche edilizie recuperate **dell'immobile** oggetto di esecuzione.

Dall'esame delle planimetrie depositate presso gli uffici comunali e dal confronto con lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo, sono emerse discrepanze tra quanto assentito e quanto effettivamente realizzato. L'unità abitativa oggetto di valutazione risulta attualmente configurata come un unico immobile distribuito su più piani collegati da scala interna. Tuttavia, presso gli uffici tecnici comunali non risulta alcuna pratica edilizia che attesti formalmente la fusione dei vari livelli a costituire l'attuale subalterno 705.

Dalla documentazione esaminata si rileva infatti:

una pratica edilizia di fusione dei piani secondo e sottotetto;

successivi interventi, DIA e sanatorie, riferiti separatamente ai piani terreno e primo;

Assenza della pratica finale di fusione complessiva a costituire l'attuale unità immobiliare unica.

La difformità rilevata, consistente nella mancata fusione formale delle unità ai fini edilizi e catastali, è da ritenersi regolarizzabile. In particolare, può essere sanata mediante presentazione di idonea pratica autorizzativa in sanatoria per opere di manutenzione straordinaria, ai sensi del D.P.R. 380/2001 e della normativa comunale vigente, relativamente a interventi per i quali non siano stati a suo tempo depositati atti di variante, DIA o CILA.

Considerato che il complesso edilizio ricade in area sottoposta a vincolo monumentale, la regolarizzazione sarà comunque subordinata alla preventiva autorizzazione del Ministero della Cultura – Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio competente per il territorio.

Dalla verifica della documentazione depositata presso gli uffici comunali risulta la presenza di una pratica DIA del 2008 relativa alla trasformazione di n. 3 portefinestre in semplici finestre. Tale pratica non risulta definita.

Nel corso del sopralluogo sono state rilevate al piano terreno tre portefinestre esistenti, difformi rispetto a quanto originariamente assentito. La realizzazione di tali opere, eseguita in assenza di autorizzazione, era stata anche oggetto di contenzioso con il condominio, successivamente definito con accordo transattivo privato del 2010 tra l'attuale proprietà e il condominio stesso.

Dal punto di vista edilizio, le opere in questione potrebbero essere ricomprese nella richiesta di sanatoria già individuata in precedenza. Tuttavia, trattandosi di interventi che incidono direttamente sulla facciata dell'edificio, la regolarizzazione è da ritenersi particolarmente sensibile ed è subordinata alla preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio.

Considerata la complessità del caso, una valutazione puntuale dell'iter sanatorio relativo a queste ulteriori difformità potrà essere condotta soltanto a seguito della predisposizione di un progetto tecnico di sanatoria da sottoporre preventivamente al parere favorevole del Ministero della Cultura. Tale attività non risulta eseguibile nell'ambito della presente stima.

Considerata l'incertezza sull'esito favorevole della sanatoria delle tre portefinestre al piano terreno presso il Ministero della Cultura – Soprintendenza, nella presente stima si assume prudenzialmente il ripristino delle aperture allo stato originario di "finestra". Il costo di ripristino delle tre aperture viene pertanto quantificato e detratto cautelativamente dal valore venale dell'immobile, in quanto necessario per ricondurre la facciata alla conformità originaria.

Di seguito la stima dei lavori necessari:

Smontaggi e smaltimenti (infisso esistente, ferramenta, soglia)

Tamponamento sottofinestra coibentato (laterizio + isolante), intonaci interno/esterno, rasatura

Davanzali interno/esterno (pietra o analogo, gocciolatoio)

Nuovo serramento finestra su misura (legno, vetrocamera basso-emissivo, ferramenta)

Scuri/persiane a mezza altezza o adeguamento

Riprese tinteggi/intonaci facciata (campionatura colore, ritocchi)

Piccole sistemazioni (finiture, coprifili, ecc.)

Totale complessivo lavori per la trasformazione di n. 3 aperture in finestre: **€ 15.000,00**

Collegamento interno tra box

È stata rilevata la realizzazione, non autorizzata, di un vano di collegamento interno tra i due box di proprietà limitrofi, identificati ai subalterni 116 e 117. Il vano, delle dimensioni di circa cm 140 × 200, non risulta assentito da alcun titolo edilizio.

Considerata la natura dell'opera e la sua funzionalità, si ritiene che tale collegamento possa essere valutato come incremento del valore dei beni, in quanto migliora la fruibilità e l'unitarietà funzionale delle autorimesse. Pertanto, l'intervento potrà essere mantenuto e regolarizzato mediante presentazione di apposita pratica edilizia in sanatoria.

***APPARTAMENTO SU PIU' LIVELLI sub. 705 e VANI AUTORIMESSA sub. 116 e 117
STATO NON REGOLARE***

VANO AUTORIMESSA sub. 122 STATO REGOLARE

I costi tecnici per l'esecuzione delle pratiche di regolarizzazione da parte di un tecnico (di n. 2 sanatoria per opere non strutturali), delle richieste di benestare degli enti preposti e il pagamento della sanzione oltre ai diritti di segreteria comunali sono quantificabili in: **€. 7.000,00**

Si dichiara la **non conformità edilizia** degli immobili oggetto di esecuzione relativi ai
subalterni **705, 116 e 117**

Si dichiara la **conformità edilizia** dell'immobile oggetto di esecuzione relativo al subalterno
122

7.3 Conformità catastale immobili

In base al raffronto tra le ultime piantine catastali, recuperata presso l'Agenzia del Territorio, per l'appartamento su più livelli e delle autorimesse adiacenti e quanto rilevato nel corso del sopralluogo **sono stati rilevati dei cambiamenti** nelle disposizioni e nelle consistenze dei locali e sono avvenute variazioni di destinazione d'uso dei locali stessi.

Si dichiara la **non conformità catastale** degli immobili oggetto di esecuzione subalterni **705, 116 e 117**

Nello specifico per quanto riguarda l'unità abitativa su più livelli è presente nella scheda catastale la rappresentazione di una scala interna di collegamento tra il piano primo e secondo non più presente.

Per quanto concerne i due box adiacenti non è indicato il collegamento interno tra gli stessi.

Si rende necessario l'aggiornamento catastale mediante pratica DOCFA, con deposito delle nuove planimetrie (dell'abitazione su più livelli e due box) conformi allo stato di fatto a cura di tecnico abilitato, con predisposizione e deposito presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio delle nuove planimetrie catastali, redatte in coerenza con lo stato di fatto rilevato. Tale aggiornamento consentirà l'allineamento della rappresentazione catastale con la reale distribuzione interna dei locali.

I costi tecnici per la predisposizione e la presentazione delle tre pratiche di aggiornamento catastale mediante procedura DOCFA, comprensivi della redazione delle nuove planimetrie e degli adempimenti connessi, oltre al pagamento dei tributi catastali dovuti, sono stimabili in complessivi **€ 1.800,00**.

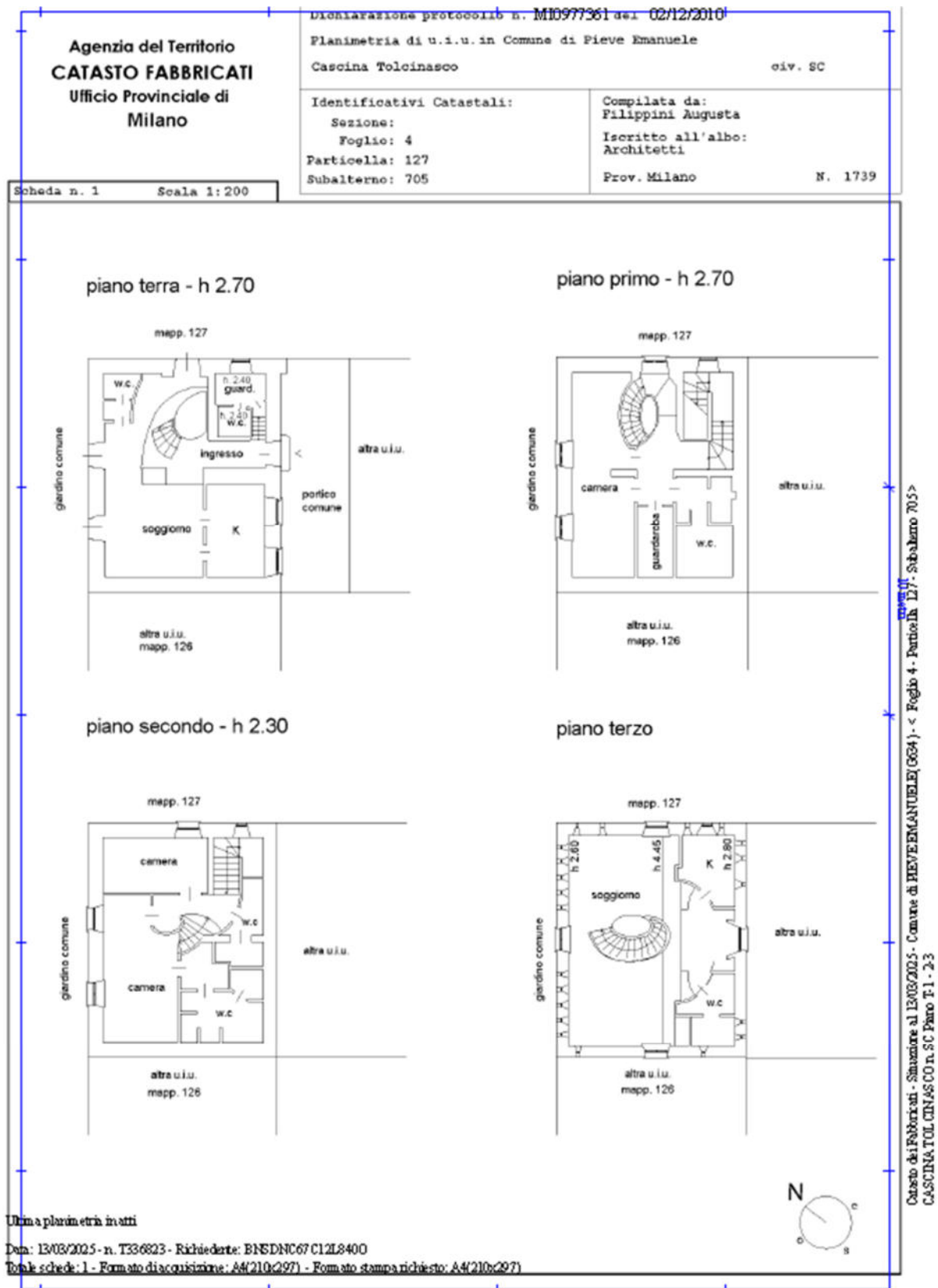
Si dichiara la **conformità catastale** dell'immobile autorimessa oggetto di esecuzione **sub. 122**

Vedere anche il punto 7.2 Conformità edilizia della presente relazione.

Di seguito le planimetrie catastali attualmente depositate presso l'Agenzia delle Entrate

APPARTAMENTO SU PIU' LIVELLI

- Immobile identificato catastalmente al: Foglio **4**, Mappale **127**, Sub.**705**, Piano **T-1-2-3**, Categoria **A/2**, Classe **2**, Consistenza **14 vani**, Categoria **A/2**


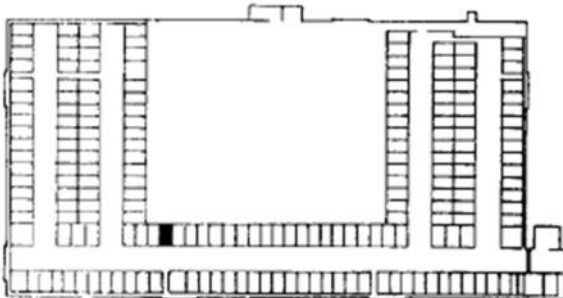

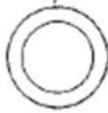



- Immobile identificato catastalmente al: Foglio **4**, Mappale **11**, Sub. **116**, Piano **S1**, Categoria **C/6**

[illegible]

AUTORIMESSA - SUB 117 -

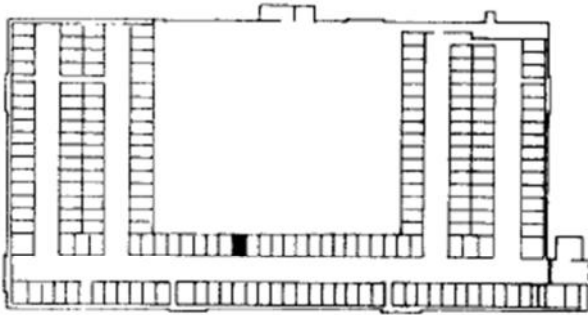

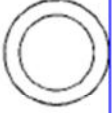
- Immobile identificato catastalmente al: Foglio 4, Mappale 11, Sub. 117, Piano S1, Categoria C/6

MODULARIO F. rig. rend. 497		 MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE. CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)		MOD. BN (CEU)	
				(LIRE) 500	
Planimetria di u.i.u. in Comune di <u>PIEVE EMANUELE</u> via <u>LOCALITÀ TOLCINASCO</u> civ. <u></u>					
					
PIANO INTERRATO n. 2.40					
					
PASSAGGIO COMUNE					
ORIENTAMENTO 					
SCALA DI 1:20					
Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/> Ulteriori informazioni <input type="checkbox"/>		Compilata dal (Titolo, cognome e nome) GEOM. BELLUOMO MARIO		RISERVATO ALL'UFFICIO	
Data presentazione: 04/11/1993 - Data: 13/03/2025 - n. T36825 - Rho SECOMBRO INC67C12L8400 Iscritto all'atto de PIEVE EMANUELE n. 525 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato standard: A4(210x297)		della provincia di PIEVE EMANUELE n. 525		data 1-1993 Firma 	

Catasto Edilizio Urbano - Situazione al 13/03/2025 - Comune di PIEVE EMANUELE (GO34) - < Foglio 4 - Particella 11 - Subaltemo 117 >
 C.A. KINA TOLCINASCO n. SNC Piano S1

AUTORIMESSA - SUB 122 -

- Immobile identificato catastalmente al: Foglio 4, Mappale 11, Sub. 122, Piano S1, Categoria C/6

MODULARIO F. fog. rend. 497		MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS TT.EE. CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)		MOD. 84 (CEU) IRF 500	
Planimetria di u.i.u. in Comune di <u>PIEVE EMANUELE</u> via <u>LOCALITÀ TOLCINASCO</u> civ.					
					
PIANO INTERRATO n. 2.43					
					
PASSAGGIO COMUNE					
ORIENTAMENTO 					
SCALA DI 1:3					
Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/> Ultima <input type="checkbox"/>		Compilata dal GEOM. BELLUOMO MARIO (Titolo, cognome e nome) GEOMETRI n. 3525 della provincia di NOVARA		RISERVATO ALL'UFFICIO	
Data presentazione: 04/01/2002 - Data: 13/03/2005 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato: A4(210x297)		data 1993 Firma		Catasto: Sei Fabbricati - Situazione al 13/03/2005 - Comune di PIEVE EMANUELE(G634) - < Foglio 4 - Particella 11 - Subalterno 122 > CATASTO TOLCINASCO Piano S1	

7.4 Verifica urbanistica

Gli immobili oggetto di valutazione ricadono nell'ambito della Cascina Tolcinasco, individuata dal PGT del Comune di Pieve Emanuele tra i nuclei rurali storici soggetti a tutela. Ai sensi delle NTA, ogni intervento edilizio è subordinato al rispetto delle caratteristiche tipologiche originarie e alle prescrizioni del Parco Agricolo Sud Milano. L'intero complesso è vincolato ai sensi del D.lgs. 42/2004 (vincolo monumentale) e pertanto ogni modifica è soggetta ad autorizzazione della competente Soprintendenza

Inquadramento urbanistico

- L'area in cui ricade Cascina Tolcinasco è compresa all'interno del **Parco Agricolo Sud Milano**; pertanto, soggetta alle norme di tutela e valorizzazione previste dal Piano Territoriale di Coordinamento del Parco.
- Il **PGT vigente del Comune di Pieve Emanuele**, approvato con Variante Generale (Delibera Consiglio Comunale n. 25 del 25/10/2021), individua la Cascina Tolcinasco tra i **nuclei rurali storici da tutelare**.

Destinazioni d'uso ammesse

- Gli immobili facenti parte del nucleo rurale sono destinati prevalentemente a **funzioni residenziali, agricole, ricettive e culturali**, con vincolo di conservazione dei caratteri architettonici e tipologici originari.
- Ogni intervento edilizio è subordinato al rispetto delle **Norme Tecniche di Attuazione** del PGT e alle prescrizioni del Parco Agricolo Sud Milano.

Vincoli presenti

- L'intero complesso (Castello, Cascina e Chiesa di Tolcinasco) è sottoposto a **vincolo monumentale ex D.lgs. 42/2004**, già L. 1089/1939 (DM 22/06/1989 – rinnovo vincolo).
- Vincolo paesaggistico ai sensi del PTC del Parco Agricolo Sud Milano.
- Ogni modifica è subordinata a preventiva autorizzazione della **Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio di Milano**

Norme tecniche rilevanti (PGT – Piano delle Regole)

- **Art. 22 NTA**: tutela degli edifici di valore storico e dei nuclei rurali – obbligo di mantenere sagome, materiali, rapporti tipologici.
- Vietata la demolizione senza ricostruzione fedele; gli interventi devono essere di restauro, risanamento conservativo o ristrutturazione compatibile.
- Ammessi interventi di adeguamento funzionale e impiantistico purché non alterino i caratteri architettonici.

Il complesso immobiliare in cui gli immobili oggetto di pignoramento sono inseriti è stato realizzato come da progetto presentato al settore edilizia privata del Comune di Pieve Emanuele e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

Vendita di unità immobiliari ubicate in edificio regolarmente autorizzato.

Fascicolo atti: Pratica Edilizie vedere punto 7.2 della presente relazione

8. CONSISTENZA

8.1 Criteri per il calcolo della Superficie Commerciale Vendibile (SCV)

LOTTO UNICO 001: Appartamento su più livelli con n.3 autorimesse

Per Superficie Commerciale Vendibile (SCV) deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile.

Superficie commerciale - Le normative di riferimento -

Le norme di riferimento per la stima di un immobile e dunque utili anche al calcolo della sua superficie commerciale, sono essenzialmente due: il **D.P.R. n. 138/98**, allegato C, e la UNI 10750:2005 sostituita poi dal 1° gennaio 2011 dalla **UNI EN 15733/2011**. In entrambe le norme i metri quadrati commerciali di un'abitazione sono comprensivi delle murature interne ed esterne ed alla determinazione del risultato finale concorrono anche le varie pertinenze. Il calcolo della superficie commerciale per gli immobili residenziali, commerciali, direzionali, turistici ed industriali è dato dalla somma di:

- **La superficie commerciale principale dell'unità immobiliare principale**
- **Le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini.**
- **Le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).**

la superficie commerciale di un immobile, sia esso residenziale, piuttosto che destinato ad altro uso, è dato dalla **somma delle seguenti superfici**, calcolate ciascuna nella misura indicata:

1) Superfici coperte calpestabili comprensive dei muri interni ed esterni dell'unità principale

(comunemente chiamata "superficie coperta lorda"):

- 100% superfici calpestabili
- 100% superfici pareti divisorie interne (non portanti)
- 50% superfici pareti di confine con altre unità immobiliari, locali condominiali interni; 100 % delle pareti di perimetrali (nel caso di murature portanti di confine o perimetrali vengono computate fino ad un massimo di 50 cm quelle perimetrali e fino a 25 cm i muri in comunione)
- locali principali ed accessori con altezza utile inferiore a 150 cm non vengono computate
- elementi di collegamento verticali (ovvero alle scale e/o eventuali ascensori) vengono computati una sola volta nella misura pari alla propria proiezione orizzontale indipendentemente dal numero di piani.

2) Superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazze, balconi, patii e giardini ("superfici scoperte") In linea di massima:

- 30% balconi e terrazze scoperte
- 35% balconi e terrazze coperte
- fino a 35% patii e porticati
- fino a 60% verande
- 15% giardini di appartamento
- 10% ville e giardini (ampia metratura > 250 mq).

Le percentuali delle superfici scoperte possono variare in relazione alla loro qualità, dimensione e ubicazione.

Se le superfici esterne sono molto estese e/o superano con un valore percentuale importante le superfici coperte, viene applicata una ulteriore riduzione a seconda dei casi.

3) Quote percentuali delle superficie delle pertinenze quali cantine, posti auto coperti e scoperti

Anche in questo caso le percentuali utilizzate nel calcolo possono variare a seconda di qualità, dimensione ed ubicazione delle stesse e degli immobili, una differenza sostanziale si registra tra i locali direttamente collegati all'abitazione e quelli invece che non sono in diretta comunicazione. In linea di massima:

- Cantina e/o solaio 20%-50%
- box 40-60%
- posto auto coperto/scoperto 25-50%
- mansarde rifinite 80%
- taverna fino al 60%.

8.2 Dati metrici del bene

LOTTO UNICO composto da unità immobiliari ubicate nel comune di **PIEVE EMANUELE (MI)** nel complesso residenziale di Cascina Tolcinasco

APPARTAMENTO su più livelli – Via Cascina Tolcinasco Snc

- Appartamento su più livelli

Unità immobiliare sub. 705

Piano terra **77,50** mq (computando in questa superficie una sola volta il vano scala)

Piano primo **72,00** mq

Piano secondo **74,00** mq

Piano terzo sottotetto **74,00** mq

Superficie complessiva dell'unità immobiliare: **297,50** mq

Altezza interna appartamento: **270** cm, varia piano sottotetto e locali di servizio

Superficie balconi: - mq

Superficie cantina: - mq

Altezza interna cantina: - cm

Nota: Computate pareti perimetrali per un massimo di 50 cm, i primi due piani di confine altra proprietà 25 cm

VANI AUTORIMESSA – Via Cascina Tolcinasco Snc

Unità immobiliari sub. 116, 117 e 122:

Tutti vani autorimessa hanno le medesime dimensioni

Superficie complessiva box: **19,00** mq

Altezza interna box: **240** cm

9. STIMA

LOTTO UNICO composto da unità immobiliari ubicate nel comune di **PIEVE EMANUELE (MI) (MI)** nel complesso residenziale di Cascina Tolcinasco

APPARTAMENTO su più livelli (subalterno 705)

N. 3 VANI AUTORIMESSA (subalterni 116, 117 e 122)

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 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 del bene.

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.

9.1 Criterio di stima

Analogico comparativo

Il criterio di stima adottato, per la valutazione della proprietà esaminata, è quello diretto o "a valore di mercato", che prevede la moltiplicazione della superficie commerciale per il valore al metro quadro, ottenuto dalle diverse fonti e tenendo conto dei vari coefficienti correttivi.

Le fonti esaminate per la determinazione del valore base di stima, sono di seguito riportate.

9.2 Fonti d'informazione

- 1) Agenzie locali - siti web specializzati in annunci immobiliari – **periodo attuale**
- 2) Banca dati dell'Agenzia del Territorio O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – **2° Semestre 2024**

9.3 Valore applicato nella stima

1) Offerte di vendita Agenzie immobiliari della zona

Sono state' stata recuperate due offerta di vendita per appartamenti rispettivamente di 155 e 158 mq nello stesso complesso immobiliare e di recente ristrutturazione e con finiture di buono/ottimo livello

Schede Immobili Comparabili – Cascina Tolcinasco (Pieve Emanuele, MI)

Immobile "A"

Appartamento in Vendita

Cascina Tolcinasco 20072, Pieve Emanuele (MI)

€ 560.000

Riferimento: EK-109859845



- Superficie: 155 m²
- Tipologia: Appartamento di 5 locali posto al primo piano
- Prezzo richiesto: € 560.000
- Stato manutentivo: ottimo/ristrutturato
- Descrizione tecnica: unità immobiliare di ampie dimensioni, posta al primo piano di corpo di fabbrica inserito nel complesso residenziale Cascina Tolcinasco. L'appartamento è caratterizzato da una distribuzione razionale con doppio ingresso (zona giorno e zona notte), ampia zona living, cucina, più camere e servizi. Le finiture interne risultano di buon livello qualitativo, con pavimenti in materiale ceramico e serramenti recentemente sostituiti. Il contesto condominiale è di pregio, con affacci su aree verdi e spazi comuni di elevato valore.

Immobile "B"

Appartamento in Vendita

Cascina Tolcinasco 20072, Pieve Emanuele (MI)

€ 499.000

Riferimento: EK-114375869



- Superficie: 158 m²
- Tipologia: Appartamento trilocale su due livelli
- Prezzo richiesto: € 499.000
- Stato manutentivo: ottimo/ristrutturato
- Descrizione tecnica: appartamento di ampio taglio disposto su due livelli, inserito nel complesso residenziale di Cascina Tolcinasco. L'unità è composta da soggiorno con camino e affaccio su loggia coperta con vista diretta sul campo da golf, due camere matrimoniali con cabina armadio, doppi servizi. L'immobile si presenta in ottime condizioni di manutenzione, con finiture curate e impiantistica adeguata. Contesto condominiale di pregio, con aree verdi comuni e spazi di elevata qualità ambientale.

Essendo questi valori un'offerta di vendita e valutando anche l'attuale situazione del mercato immobiliare si reputa congruo l'applicare uno scarto medio tra quanto richiesto in fase di offerta ed il prezzo finale pari al - 10%

All'offerta di vendita sono stati applicati dei coefficienti riduttivi o maggiorativi per omogeneizzarne le caratteristiche rispetto all'immobile da stimare.

È stata applicato un incremento del prezzo di vendita del 15% per la particolarità di avere un'abitazione di prestigio su più livelli di posizione unica (intera torre angolare) con visione su tutto il complesso della cascina Tolcinasco oltre alla qualità dei materiali e finiture di primissimo livello

Totale incremento valore di vendita al mq per omogeneizzarne il prezzo con l'immobile oggetto di perizia + 15 %

Si applica nella presente stima un valore pari a:

Valore agenzie nella zona applicati i coefficienti correttivi: € 3.500,00/m²

Valore arrotondato

2) O.M.I Banca dati quotazioni immobiliari Agenzia del Territorio.

Provincia di Milano Comune: Pieve Emanuele

Fascia/zona: Suburbana/Fizzonasco

Codice zona: E1 Microzona: 0

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

Il valore di mercato per abitazioni civili in stato conservativo ottimo è generalmente compreso tra € 2.000,00/m² ed € 2.550,00/m². Considerata la particolarità del complesso immobiliare in cui il bene è inserito e il suo ottimo stato manutentivo, nella presente stima si è ritenuto opportuno applicare il valore della fascia più elevata del range indicato, pari a € 2.550,00/m²

Valore di mercato per **Abitazioni civili in stato conservativo ottimo** è di: **€ 2.550/m² valore range massimo**

Dell'Agenzia delle sono pubblicate con cadenza semestrale le quotazioni immobiliari relative ai comuni dell'intero territorio nazionale per diverse tipologie edilizie nell'ambito delle destinazioni residenziale, commerciale, terziaria e produttiva.

I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e, pertanto, non sono incluse nell'intervallo le quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza.

Il suddetto valore medio di zona può essere incrementato o diminuito in relazione allo stato di conservazione, all'ubicazione ed alla qualità dell'immobile oltre che allo stato e la qualità del fabbricato in cui è inserito.

Su questi valori medi di zona si ritiene congruo applicare i seguenti coefficienti correttivi:

Negatività: Vincoli storici, artistici e paesaggistici (D.lgs. 42/2004 e Parco Agricolo Sud Milano), che limitano le possibilità di trasformazione e comportano ulteriori oneri autorizzativi per qualsiasi intervento edilizio. Presenza di elevati oneri nella gestione immobiliare e obbligo di adesione al Golf Club Castello Tolcinasco, con pagamento di una quota associativa

Positività riscontrate: Prestigio del complesso residenziale, che si configura come ambito immobiliare esclusivo, caratterizzato da forte riconoscibilità e da un'elevata domanda di mercato in fascia alta inserito nel complesso storico del Castello di Tolcinasco e all'interno del Parco Agricolo Sud Milano. Elevata qualità paesaggistica e ambientale. Il complesso è parte integrante del Golf & Country Club Castello di Tolcinasco che offre numerosi servizi: ristorante, bar, sale conferenze, sale da gioco, palestra, saune, piscina (scoperta), campi da tennis. Campi da golf: Benessere & tempo libero: spa, solarium, corsi fitness, spazi per bambini e campus estivi. Club House: ristorante, bar, sale relax. All'interno del complesso delle casine: vigilanza, custodia/parcheggio interno, aree verdi. servizio di sorveglianza H24.

L'appartamento si sviluppa su più livelli, collegati internamente da scala, configurandosi come unità indipendente di particolare rappresentanza, in quanto occupa un'intera torre del complesso residenziale. L'immobile si presenta in ottimo stato manutentivo, con finiture di ottimo livello qualitativo e impiantistica conforme e adeguata.

La proprietà è completata da tre autorimesse, che costituiscono un elemento di valore aggiunto per la funzionalità complessiva dell'abitazione.

Viste le positività/negatività riscontrate si ritiene congruo applicare su questi valori medi il seguente coefficiente correttivo del **40%** rispetto ai valori medi di zona

Valore OMI nella zona applicati i coefficienti correttivi: € 3.570,00/m²

Valore arrotondato

Considerando l'attuale situazione del mercato immobiliare, dello stato dell'immobile, alle effettive condizioni del contesto in cui l'immobile oggetto di stima è inserito, all'edificato nella zona considerata ed alla tipologia edilizia oggetto di stima ed in base alle effettive condizioni del bene si può individuare il valore di seguito espresso, media tra i valori ricavati dalle diverse fonti, come il più probabile valore di mercato di vendita di un immobile nello stato conservativo appurato e data la tipologia dello stesso.

**Valore finale applicato nella presente stima:
€ 3.500,00/m2 (arrotondato)**

9.4 Valutazione del lotto

TABELLA RIASSUNTIVA VALUTAZIONE LOTTO					
	Superficie	Coeff.	Sup. equiv.	€/m2	Valore €
Appartamento	m ² 297,50	1,00	m ² 87,30	3.500,00	1.041.250,00
Balconi	m ² -	0,30	m ² -	c.s.	0,00
Cantina -	m ² -	0,25	m ² -	c.s.	0,00
Autorimessa subalterno 116	m ² 19,00	0,4	m ² 7,60	c.s.	26.600,00
Autorimessa subalterno 117	m ² 19,00	0,4	m ² 7,60	c.s.	26.600,00
Autorimessa subalterno 122	m ² 19,00	0,4	m ² 7,60	c.s.	26.600,00
TOTALE				€.	1.121.050,00
Superficie totale rilevata	m ² 380,70				
Tot. sup. commerciale			m ² 320,30		
TOTALE LOTTO (arrotondato)				€.	1.121.000,00

LOTTO UNICO composto da unità immobiliari ubicate nel comune di **Pieve Emanuele (MI)**

nel complesso residenziale di Cascina Tolcinasco

APPARTAMENTO su più livelli (subalterno 705)

N. 3 VANI AUTORIMESSA (subalterni 116,117 e 122)

Valore del lotto nello stato di fatto e nel contesto in cui si trova:

TOTALE VALORE LOTTO unico	€ 1.121.000,00
----------------------------------	-----------------------

Il box auto subalterno 122, del valore di piena proprietà pari a € 26.600,00, risulta gravato da diritto di usufrutto vitalizio in capo al sig. Conca Bonizzoni Giuliano (nato il 24/04/1944). In base alla tabella ministeriale (DM Finanze 26/01/2021, tasso legale 5%), all'età di 81 anni corrisponde una quota di usufrutto pari al 25% ed una quota di nuda proprietà pari al 75%. Pertanto, il valore della nuda proprietà del bene risulta pari a **€ 19.950,00**

TOTALE VALORE LOTTO unico	€ 1.114.350,00
----------------------------------	-----------------------

Diritto di **proprietà per 1/1** di:

- **APPARTAMENTO** Categoria: **A/2 (Appartamento di civile abitazione)**
Immobile identificato catastalmente al: Foglio **4**, Mappale **127**, Sub. **705**, Piano **T-1-2-3**, Categoria **A/2**
- **VANO AUTORIMESSA C/6 (Rimesse ed autorimesse)**
Immobile identificato catastalmente al: Foglio **4**, Mappale **11**, Sub. **116**, Piano **S1**, Categoria **C/6**
- **VANO AUTORIMESSA** Categoria: **C/6 (Rimesse ed autorimesse)**
Immobile identificato catastalmente al: Foglio **4**, Mappale **11**, Sub. **117**, Piano **S1**, Categoria **C/6**

diritto di nuda proprietà 1/1 di:

- **VANO AUTORIMESSA –C/6 (Rimesse ed autorimesse)**

9.5 Adeguamenti e correzioni della stima

Regolarizzazioni richieste per la vendita del lotto:

LOTTO vendita intera quota di proprietà

- Abbattimento forfettario (nella misura del 5% del valore venale) per l'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito come da disposizione della sezione 3 ° Tribunale Milano	€	55.717,50
- Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica (indicative):	€	7.000,00
- Spese tecniche di regolarizzazione catastale (indicative):	€	1.800,00
- Rimborso spese condominiali insolute nelle ultime due annualità:	€	38.907,62
- Stima eventuali spese edili di regolarizzazione immobile :	€	15.000,00

Totale adeguamenti e correzioni alla stima €. **118.425,12**

VALORE LOTTO (a seguito adeguamenti e correzioni)	€.	995.924,88
----------------------------------------------------------	-----------	-------------------

VALORE LOTTO (arrotondato)	€.	995.000,00
-----------------------------------	-----------	-------------------

9.6 Prezzo base d'asta

Prezzo al netto delle decurtazioni

Valore di vendita del lotto nello stato di "libero"

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO (arrotondato) € 995.000,00

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 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.

Non sono presenti contratti di locazione o comodato d'uso per gli immobili oggetto di esecuzione

- Appartamento su più livelli subalterno 705
- Autorimesse al piano interrato subalterni 116, 117 e 122

Determinazione del prezzo di mercato per immobili occupati con titolo opponibile alla procedura

- non richiesto -.

10. CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE

10.1 Congruit  canone di locazione

In caso di immobile locato con contratto opponibile alla procedura esprimere parere sulla congruit  del canone e, in caso di incongruit , indicare quello che deve ritenersi il giusto prezzo di locazione.

Immobili:

- Appartamento su pi  livelli subalterno 705
- Autorimesse al piano interrato subalterni 116, 117 e 122

Non richiesto – Contratti di locazione non presenti

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

11.1 Giudizio di comoda divisibilit 

In caso di immobile pignorato solo per una quota esprimere parere sul giudizio di comoda divisibilit ; per immobili comodamente divisibili, formulare ipotesi di divisione in natura o con conguaglio;

Non richiesto – vendita dell'intera quota di propriet  dei beni

CRITICITA' DA SEGNALARE

Criticita  ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura:

Vincoli storici, artistici e paesaggistici (D.lgs. 42/2004 e Parco Agricolo Sud Milano), che limitano le possibilit  di trasformazione e comportano ulteriori oneri autorizzativi per qualsiasi intervento edilizio.

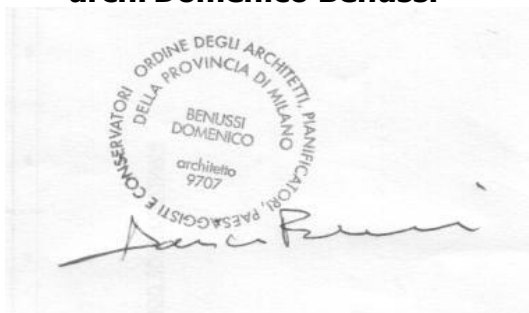
Presenza di elevati oneri nella gestione del bene e obbligo di adesione al Golf Club Castello Tolcinasco, con pagamento di una quota associativa.

Il sottoscritto arch. Domenico Benussi dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente ed eventuali creditori intervenuti, oltre che al custode giudiziario se nominato a mezzo posta elettronica e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

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 verit . Distinti saluti.

Milano, 03/10/2025

**L'Esperto nominato
arch. Domenico Benussi**



12. ELENCO ALLEGATI DOCUMENTALI

1. Allegato fotografico unità immobiliare su più livelli e vani autorimessa - fotografie esterne ed interne -
2. Visura storica attuale unità immobiliare su più livelli e vani autorimessa
3. Planimetria catastale unità immobiliare su più livelli e vani autorimessa
4. Verifica esistenza certificazione energetica unità immobiliare su più livelli
5. Avviso di inizio operazioni peritali del perito incaricato e richiesta sopralluogo congiunto al custode giudiziario
6. Richiesta indagine contratti Agenzia delle Entrate Risposte Agenzia delle Entrate ed eventuale contratto
7. Copia atti di provenienza/Certificato notarile
8. Copia atto di pignoramento/Nota trascrizione atto di pignoramento
9. Visura ipotecaria attuale unità immobiliare su più livelli e vani autorimessa
10. Spese condominiali - report amministratore e accordo transattivo tra proprietà e condominio -
11. Richiesta visura copia atti Comune/copia pratiche edilizie recuperate
12. Estratto PGT di zona
13. OMI Banca delle quotazioni immobiliare Agenzia delle Entrate/Offerte di vendita agenzie di zona
14. Dichiarazione di invio relazione di stima alle parti
15. Copia privacy della relazione di stima