



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

486/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

POP NPLS 2020 S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Alessandro Longobardi

CUSTODE:

Dott.ssa Katia Gressani

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/06/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Ing. Giorgio Radaelli

CF: RDLGRG73L02F133B

con studio in USMATE VELATE (MB) via Venezia 8

telefono: 039672027

fax: 0398942596

email: ing.radaelli@gmail.com

PEC: giorgio.radaelli@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 486/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A cascina a COLOGNO MONZESE VIA CAVA ROSSA, della superficie commerciale di **2.763,37** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il compendio immobiliare è costituito da una parte del nucleo della Cascina Cava Rossa e comprende vari edifici a destinazione residenziale e vari edifici a destinazione magazzino/deposito.

Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 93 mq, rendita 201,73 Euro, indirizzo catastale: via Cava Rossa snc, piano: T
Coerenze: Da ultimo atto notarile: Confini in un sol corpo del magazzino con antistante area di proprietà esclusiva: strada; mappali 11, 12 e 13; mappale 8; cabina Enel al mappale 2. Salvo errori e come meglio in fatto.
- foglio 23 particella 4 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 383 mq, rendita 880,77 Euro, indirizzo catastale: Via Cava Rossa Snc, piano: T
Coerenze: Da ultimo atto notarile: Confini: altra unità; altra unità al mappale 5; area al mappale 4 su due lati. Salvo errori e come meglio in fatto.
- foglio 23 particella 4 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 286 mq, rendita 516,97 Euro, indirizzo catastale: Via Cava Rossa Snc, derivante da (ALTRE) del 09/12/2011 Pratica n. MI1334309 in atti dal 09/12/2011 (n. 7673.1/2011)
rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19, comma 10, del dl 78/2010
- foglio 23 particella 5 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 499, rendita 1.082,39 Euro, indirizzo catastale: Via Cava Rossa Snc, piano: T
Coerenze: Da ultimo atto notarile: Confini in un sol corpo del magazzino con antistante area di proprietà esclusiva: mappale 6, strada, mappale 4
- foglio 23 particella 6 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 335 mq, rendita 726,66 Euro, indirizzo catastale: Via Cava Rossa Snc, piano: T
- foglio 23 particella 6 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 05, consistenza 169 mq, rendita 366,58 Euro, indirizzo catastale: Via Cava Rossa Snc, piano: T
- foglio 23 particella 6 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, indirizzo catastale: Via Cava Rossa Snc, piano: T - Bene Comune non censibile.
Coerenze: Da ultimo atto notarile per mappale 6: Confini in un sol corpo: mappali 20; strada; mappale 5, precisandosi che all'interno della proprietà esiste edificio ecclesiastico non oggetto di vendita confinante con mappale 6 sub. 3, mappale 6 sub. 1 e nuovamente mappale 6 sub. 3. Salvo errori e come meglio in fatto.
- foglio 23 particella 11 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 343,44 Euro, indirizzo catastale: Via Cava Rossa Snc, piano: T-1
- foglio 23 particella 11 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 220,79 Euro, indirizzo catastale: via Cava Rossa Snc, piano: T
- foglio 23 particella 11 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 122,66 Euro, indirizzo catastale: via Cava Rossa Snc, piano: T
- foglio 23 particella 11 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 318,91 Euro, indirizzo catastale: via Cava Rossa Snc, piano: 1

- foglio 23 particella 11 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 2 vani, rendita 98,13 Euro, indirizzo catastale: via Cava Rossa Snc, piano: 1
- foglio 23 particella 11 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 122,66 Euro, indirizzo catastale: via Cava Rossa Snc, piano: 1
- foglio 23 particella 11 sub. 7 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: via Cava Rossa Snc, piano: T-1 Bene comune non censibile
Coerenze: Da ultimo atto notarile per mappale 11: Confini in un sol corpo: piano terra (subalterni 1, 2, 3 e 7): strada per due lati, area al mappale 12 per due lati; mappale 15 piano primo (subalterni 1, 4, 5 6 e 7): affaccio su strada per due lati, area al mappale 12 per due lati; mappale 15. Salvo errori e come meglio in fatto.
- foglio 23 particella 14 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 2 vani, rendita 98,13 Euro, indirizzo catastale: Via Cava Rossa Snc, piano: T
- foglio 23 particella 14 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 122,66 Euro, indirizzo catastale: Via Cava Rossa Snc, piano: T
- foglio 23 particella 14 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 196,25 Euro, indirizzo catastale: via Cava Rossa Snc, piano: T
- foglio 23 particella 14 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 220,79 Euro, indirizzo catastale: Via Cava Rossa Snc, piano: T
- foglio 23 particella 14 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 147,19 Euro, indirizzo catastale: Via Cava Rossa Snc, piano: 1
- foglio 23 particella 14 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 147,19 Euro, indirizzo catastale: Via Cava Rossa Snc, piano: 1
- foglio 23 particella 14 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 10 vani, rendita 490,63 Euro, indirizzo catastale: Via Cava Rossa Snc, piano: 1-2
- foglio 23 particella 14 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 245,32 Euro, indirizzo catastale: Via Cava Rossa Snc, piano: 1
- foglio 23 particella 14 sub. 9 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Via Cava Rossa Snc, piano: T-1 Bene Comune non censibile
Coerenze: Da ultimo atto notarile per mappale 14: Confini in un sol corpo: strada; mappali 15 e 16; mappale 19 e mappale 12. Salvo errori e come meglio in fatto.
- foglio 23 particella 15 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 63 mq, rendita 136,65 Euro, indirizzo catastale: Via Cava Rossa Snc, piano: T
- foglio 23 particella 15 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 147,19 Euro, indirizzo catastale: Via Cava Rossa Snc, piano: 1
Coerenze: Da ultimo atto notarile per mappale 15: Confini in un solo corpo: strada e mappale 16; mappale 175 per due lati; strada. Salvo errori e come meglio in fatto.
- foglio 23 particella 16 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 475 mq, rendita 1.030,33 Euro, indirizzo catastale: Via Cava Rossa Snc, piano: T-1
Coerenze: Da ultimo atto notarile: Confini in un sol corpo: strada per due lati; mappale 175 per due lati, mappale 15. salvo errori e come meglio in fatto.
- foglio 23 particella 17 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 318,91 Euro, indirizzo catastale: Via Cava Rossa Snc, piano: T
- foglio 23 particella 17 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 171,72 Euro, indirizzo catastale: Via Cava Rossa Snc, piano: T
- foglio 23 particella 17 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 220,79 Euro, indirizzo catastale: Via Cava Rossa Snc, piano: 1-T
- foglio 23 particella 17 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 245,32 Euro, indirizzo catastale: Via Cava Rossa Snc, piano: 1-T

- foglio 231 particella 17 sub. 5 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Via Cava Rossa Snc, piano: T - Bene Comune Non Censibile
Coerenze: Da ultimo atto notarile per mappale 17: Confini in un solo corpo: strada; mappale 6 subalterno 1; mappale 20. Salvo errori e come meglio in fatto.
- foglio 23 particella 175 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 711 mq, rendita 1.524,24 Euro, indirizzo catastale: Via Cava Rossa Snc, piano: T-1
Coerenze: Da ultimo atto notarile: Confini in un sol corpo: area al mappale 14 per due lati, area al mappale 19, altra unità. Salvo errori e come meglio in fatto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.763,37 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.529.106,25
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.299.740,31
Data della valutazione:	05/06/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per una più approfondita e precisa analisi si rimanda al certificato notarile e alle ispezioni ipocatastali allegate. Restano fatti salvi eventuali diritti tra cui servitù, livelli, usi civici, usucapione, ecc. non trascritti presso la conservatoria dei registri immobiliari e non espressamente riportati nel certificato notarile e/o nell'ultimo atto di provenienza e riportati in precedenti atti o documenti.

Compete all'immobile in oggetto la proporzionale quota di comproprietà delle parti e spazi comuni dello stabile come per Legge e art. 1117 C.C.e, se presente, Regolamento di Condominio.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

diritto di servitù e di passaggio della conduttura elettrica aerea , stipulata il 06/07/1995 a firma di notaio in Milano Ferruccio Brambilla ai nn. 140197 di repertorio, trascritta il 01/08/1995 a Milano2 ai nn. 70970/44083, a favore di *** DATO OSCURATO ***

diritto verso terzi, stipulata il 11/10/1973 a firma di notaio in Milano Ferruccio Brambilla ai nn. 16688 di repertorio, trascritta il 19/11/1973 a Milano2 ai nn. 52428/44436 , a favore di *** DATO

OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Diritto di collocare, mantenere ed esercire le proprie apparecchiature di trasformazione e smistamento dell'energia nel locale sito al piano terreno dello stabile in Cologno Monzese, Località Cascina Cavarossa quale meglio identificato nella planimetria allegata al detto atto ed oggi identificata al Catasto dei Fabbricati al foglio 23 (ventitre), mappale 2 (due), via Cava Rossa n. SC, piano T-1, cat. D/1, Rendita catastale euro 67,00 (classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art. 1 comma 3 D.M. 701/1994) nonché dandosi atto, con riferimento ai medesimi beni di cui all'In Terzo Luogo, che il lotto è attraversato dalla roggia Loggione e dalla via Giovanni Pascoli.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 21/04/2009 a firma di Notaio Paola Mina ai nn. 19363/10492 di repertorio, iscritta il 24/04/2009 a Milano2 ai nn. 50419/9399, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: Euro 3.825.000,000.

Importo capitale: Euro 2.250.000,000.

Riferito a Foglio 23: PART.11 Sub.1-2-3-4-5-6-7; PART.14 Sub.1-2-3-4-5-6-7-8-9; PART.15 Sub.1-2; PART.16; PART.17 Sub.1-2-3-4-5; PART.175; PART.3; PART.4 Sub.2; PART.5 Sub.1; PART.6 Sub.1-2-3

ipoteca **volontaria**, stipulata il 22/10/2010 a firma di Notaio Paola Mina ai nn. 21381/117252 di repertorio, iscritta il 26/10/2010 a Milano2 ai nn. 131089/30826, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: Euro 1.530.000,000.

Importo capitale: Euro 900.000,000.

Riferito a Foglio 23: PART.11 Sub.1-2-3-4-5-6; PART.14 Sub.1-2-3-4-5-6-7-8; PART.15 Sub.1-2; PART.16; PART.17 Sub.1-2-3-4; PART.175; PART.3; PART.4 Sub.2; PART.5 Sub.1; PART.6 Sub.1-2

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 01/08/2022 a firma di U.G. Tribunale di Monza ai nn. 2481 di repertorio, trascritta il 20/09/2022 a Milano2 ai nn. 130560/88062, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Riferito a Foglio 23: PART.11 Sub.1-2-3-4-5-6-7; PART.14 Sub.1-2-3-4-5-6-7-8-9; PART.15 Sub.1-2; PART.16; PART.17 Sub.1-2-3-4-5; PART.175; PART.3; PART.4 Sub.2-3; PART.5 Sub.1; PART.6 Sub.1-2-3

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia: **€ 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Considerata l'esistenza di parti comuni con altre proprietà, sono da tenere in conto spese da suddividere tra i vari proprietari (fognatura, strade, marciapiedi, pavimentazione, luci, elettricità, pulizie, manutenzione verde, eccetera) non computabili in questa sede in assenza di documentazione amministrativa. L'amministratore non è presente, per cui non è possibile in sede di perizia determinare le spese di gestione ed eventuali spese relative alle parti comuni dell'edificio (l'indicazione 0,00 è da

intendersi come "non determinabile in sede di perizia").

Si segnala che, oltre a parti comuni, sono presenti passaggi (ad esempio passaggio di accesso al mappale 12 attraverso il mappale 3).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 01/03/2007), con atto stipulato il 01/03/2007 a firma di Notaio Elena Terrenghi ai nn. 15166/4051 di repertorio, trascritto il 02/03/2007 a Milano2 ai nn. 32404/17011.

ATTENZIONE: Mappale 4 sub.3 non presente nell'atto notarile in quanto inserito d'ufficio con rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19, comma 10, del dl 78/2010. In merito alle provenienze si legge: In primo e secondo luogo: - Circa la provenienza, parte venditrice, come sopra rappresentata, dichiara che quanto in contratto ad essa pervenne, con i precedenti identificativi catastali e in maggior consistenza, in forza di donazione di cui ad atto notaio in Milano Giuseppe Quadri in data 1 giugno 1951 n. 29985/8753 di repertorio, registrato a Milano, Atti Pubblici, il 21 giugno 1951 al n. 31125 Vol. 954 e trascritto all'Ufficio del Territorio di Milano - Servizi di Pubblicità Immobiliare - Gestione Stralcio il 5 ottobre 1951 ai nn. 26329/22213, al quale atto si fa qui pieno ed espresso riferimento per quanto riguarda gli atti ed i patti tutti in esso contenuti e/o richiamati. In terzo luogo: - Circa la provenienza, parte venditrice, come sopra rappresentata, dichiara che quanto in contratto ad essa pervenne, con i precedenti identificativi catastali e in maggior consistenza, per incorporazione della società XXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXXXX di cui ad atto notaio in Milano Benedetto Antonio Elia in data 22 gennaio 1990 n. 23534/2606 di rep., trascritto a Milano 2^ il 30 gennaio 1990 nn. 10888/8837. A sua volta la detta XXXXXX ebbe ad acquistare quanto in contratto dalla XXXXXX, con sede in XXXXXX, in forza di atto notaio in Brescia Eligio Conti in data 13 novembre 1990 n. 37807/11383 di rep. (registrato a Brescia, Atti Pubblici, il 27 novembre 1990 al n. 6715) trascritto a Milano 2^ il 22 febbraio 1991 ai nn. 17845/14080 che, a sua volta, acquistò quanto in contratto dal signor XXXXXX, nato a XXXXXX il XXXXXX in forza di atto notaio in Sesto San Giovanni Cosimo Di Domenico in data 20 ottobre 1989 n. 14858/8934 di rep. (registrato a Monza, Atti Pubblici il 27 ottobre 1989 al n. 1658 Serie 1V), trascritto a Milano 2^ il 20 ottobre 1989 ai nn. 60446/82491. Ai richiamati atti si fa qui pieno ed espresso riferimento per quanto riguarda gli atti ed i patti tutti in esso contenuti e/o richiamati. Con la presente perizia si richiamano interamente gli atti suddetti.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione accettata (dal 01/06/1951 fino al 01/03/2007), con atto stipulato il 01/06/1951 a firma di Notaio Giuseppe Quadri ai nn. 29985/8753 di repertorio, trascritto il 05/10/1951 ai nn. 26329/22213.

Riferito a Foglio 23: PART.15 Sub.1-2; PART.16; PART.17 Sub.1-2-3-4-5; PART.6 Sub.1-2-3.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione accettata (dal 01/06/1951 fino al 06/09/2006), con atto stipulato il 01/06/1951 a firma di Notaio Giuseppe Quadri ai nn. 29985/8753 di repertorio, trascritto il 05/10/1951 ai nn. 26329/22213.

Riferito a Foglio 23: PART.14 Sub.1-2-3-4-5-6-7-8-9; PART.175; PART.5 Sub.1;

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di fusione mediante incorporazione (dal 13/11/1990 fino al 01/03/2007), con atto stipulato il 13/11/1990 a firma di Notaio Conti ai nn. 37808 di repertorio, trascritto il 22/02/1991 ai nn. 17845/14080.

Riferito a Foglio 23: PART.11 Sub.1-2-3-4-5-6-7; PART.3; PART.4 Sub.2. La PART.4 Sub.3 non è indicata nella vendita in quanto trattasi di unità la cui rendita catastale presunta è stata attribuita dal 09/12/2011 ai sensi dell'art. 19, comma 10, del D.L. n. 78/2010 (cd. "immobili fantasma").

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di successione (dal 06/09/2006 fino al 01/03/2007), con atto stipulato il 12/12/2006 a firma di Notaio Massimo Linares ai nn. 22618/10667 di

repertorio, trascritto il 28/02/2007 ai nn. 30468/15920.

- Testamento olografo del 10/01/2000 pubblicato il 18/09/2006 nn.2223/10425 Notaio Massimo Linares. - Atto di accettazione di eredità e rilascio di legittima del 12/12/2006 nn.22618/10667 Notaio Massimo Linares, trascritto in data 28/02/2007 ai nn.30468/15920 accettazione espressa di eredità da parte di M***** M*****G*****. - Trascrizione accettazione tacita eredità in data 09/01/2023 ai nn.1979/1361 da parte di V*****V*****. Riferito a Foglio 23: PART.14 Sub.1-2-3-4-5-6-7-8-9; PART.175; PART.5 Sub.1.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Sono state indicate nell'elenco fornito dall'Ufficio Tecnico, ma non sono state reperite in Archivio, le seguenti pratiche:

- 1925/00009/REG
- 1925/00022/REG
- 1937/00003/REG
- 1938/00014/REG
- 1939/00018/REG.

Sono state esaminate le seguenti pratiche fornite dall'Ufficio Tecnico, che però non appaiono inerenti a Cascina Cava Rossa:

- 1926/00019/REG
- 1932/00013/REG
- 1937/00018/REG
- 1960/00831/REG
- 1995/1728.

I fabbricati non hanno agibilità.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso N. **1932/00017/REG**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Progetto di costruzione di una stalla e fienile, presentata il 24/10/1932, rilasciata il 08/11/1932

Comunicazione N. **1936/00012/REG**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di riparazione, presentata il 24/01/1936

Nulla osta N. **1942/00002/REG**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Riparazione agricola, rilasciata il 03/03/1942.

Nella pratica fornita dal Comune si rilevano anche richiesta e disegno del 1936 relativi a "campata di portico" prot. 2308 del 26/05/1936.

Concessione edilizia N. **1983/5934** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ricostruzione strutture agricole: tettoie per ricovero attrezzi, presentata il 16/03/1983, rilasciata il 03/06/1983 con il n. 5934 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a MAPPALE 6 SUB.1.

VARIANTE presentata in data 15/04/1986 con dichiarazione di conformità del Comune di Cologno M. del 20/05/1986.

Concessione edilizia in sanatoria N. **1985/1468**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di rustici connessi con l'attività agricola di via Cava Rossa, presentata il 17/09/1986 con il n. 33177 di protocollo, rilasciata il 03/10/1997 con il n. 1468 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a MAPPALE 3

Concessione edilizia N. **1985/6458**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Silos aperto connesso con l'azienda agricola, presentata il 10/10/1985 con il n. 42971 di protocollo,

rilasciata il 05/02/1986 con il n. 6458 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a MAPPALE 4

Concessione edilizia N. **1986/6586**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di tettoia per uso agricolo, presentata il 24/09/1986 con il n. 34069 di protocollo, rilasciata il 01/12/1986 con il n. 6586 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a MAPPALE 4

Concessione edilizia N. **1990/7317**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 15/03/1990 con il n. 8722 di protocollo, rilasciata il 06/06/1990 con il n. 7317 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a silos agricolo aperto.

MAPPALE 14 (nel cortile ex 175)

N. 2008/680, per lavori di Edifici ad uso residenza, laboratorio e magazzino (progetto di demolizione e ricostruzione).

La pratica risulta respinta e archiviata.

D.I.A. N. **2010/215**, per lavori di manutenzione straordinaria.

La pratica risulta decaduta per opere non iniziate.

Permesso di Costruire N. **2014/00057/PDC**, per lavori di Realizzazione di nuove unità immobiliari residenziali con fusione e frazionamento delle unità esistenti e modifiche alle aperture.

Concessione negata.

Permesso di costruire N. **2014/00516/PDC**, per lavori di Restauro e risanamento conservativo della Cascina Cavarossa", presentata il 20/11/2014 con il n. 37429 di protocollo.

Diniego del 08/09/2015.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. n. 54 del 13/07/2021, l'immobile ricade in zona NAF (NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE) e in parte, a nord, in AMBITI AGRICOLI GENERICI. Norme tecniche di attuazione ed indici: NAF: art. 33 NTA; Ambiti agricoli generici: art. 42 NTA. Si richiama inoltre Allegato B Regolamento edilizio ("NAF: Piano del colore e del decoro").. Si rimanda a tutto quanto indicato negli strumenti urbanistici e nella normativa comunale e sovracomunale.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Le valutazioni di ordine tecnico e i giudizi di conformità sono stati svolti nei limiti della discrezionalità riconosciuta al Professionista nello svolgimento della propria attività professionale.

Si precisa che le difformità segnalate per poter essere sanate e non rimosse dovranno rispondere ad una doppia conformità e quindi essere rispondenti alle normative e regolamenti vigenti all'epoca della loro esecuzione ed a quelle vigenti in materia al momento dell'istanza/istruttoria. Si richiamano le normative vigenti e la giurisprudenza in materia, tra cui DPR 380/2001 art. 34 bis.

La mancata regolarizzazione delle difformità costituisce motivo ostativo alla futura commerciabilità dei beni sul mercato libero.

Quanto riportato è ricavato dalla documentazione messa a disposizione dagli uffici comunali. Si declina sin d'ora ogni responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali pratiche, sia migliorative che peggiorative della situazione di fatto, non sottoposte alla visione in sede di accesso agli atti.

Inoltre, si precisa che tutte le pratiche necessarie alla regolarizzazione e/o alla sanatoria sono soggette a pareri tecnico/discrezionali acquisibili solo al momento di presentazione della domanda; tali pareri rilasciati dai competenti uffici potrebbero risultare ostativi all'ottenimento dei permessi e/o della regolarizzazione e pertanto nel caso in sede di istruttoria della pratica edilizia risultasse non possibile o non si volesse procedere alla sanatoria sarà necessaria la demolizione/rimozione/modifica delle opere non conformi con costi, a carico dell'aggiudicatario, paragonabili o superiori a quelli

indicati.

Rimarranno a completo carico dell'Aggiudicatario eventuali non conformità edilizie/urbanistiche/impianistiche inerenti l'intero edificio/parti condominiali (esempio cubatura, superficie, altezza, distacchi, superficie coperta, allineamenti, impianti, eccetera) e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alla verifica delle unità immobiliari oggetto della presente perizia; il valore finale è pertanto da intendersi comprensivo di tali difformità.

Per l'immobile esistente non può essere garantito il rispetto delle Normative tecniche vigenti all'epoca, attuali o future (ad esempio in merito ai requisiti acustici, sismici, energetici, eccetera); tali aspetti sono infatti riscontrabili solo con verifiche tecniche specialistiche ad hoc per cui qualsiasi problematica o costo che si dovessero presentare per il mancato rispetto di tali Normative (ad esempio in riferimento all'art. DPR 380/2001 art. 36, alla richiesta di agibilità, eccetera) saranno a totale carico dell'Aggiudicatario e da intendersi ricomprese nel valore di stima.

I costi di regolarizzazione esposti sono indicativi, esclusi oneri fiscali, da intendersi come minimi e potrebbero subire modifiche in sede di istruttoria.

Dall'analisi dei documenti storici e degli atti notarili si è riscontrato quanto segue:

***1901: presente in archivio catastale una mappa che risulta discordante per l'attuale mappale 17 (che appare di minor consistenza) e 175 (che risulta non presente rispetto all'attuale conformazione); non presenti i fabbricati sui mappali 3,4,5,6.

***1951: presente in archivio catastale un frazionamento del 12/04/1951 che rappresenta edifici con differente conformazione ma che appare rappresentare tutti gli edifici del nucleo storico in perizia (ad eccezione degli edifici ai mappali 3,4,5,6).

***1951: riscontrato atto di donazione del 01/06/1951 con i riferimenti catastali del suddetto frazionamento; non indicati nell'atto di donazione i riferimenti a precedenti documenti notarili.

***1954: dall'ortofoto volo GAI dell'IGM, per quanto visibile a fronte della fotografia poco dettagliata, la cascina appare sostanzialmente nella conformazione attuale per quanto riguarda il nucleo storico.

***1965 circa: presente in archivio catastale una mappa che risulta sostanzialmente conforme alla situazione attuale per quanto riguarda il nucleo storico.

Nell'attuale PGT la cascina è inserita nei NAF (Nuclei di antica formazione) ad esclusione degli edifici ai mappali 4,5,6 (in parte).

Nel PGT precedente (Approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 1 del 24.01.2013-Modificato con deliberazione di Consiglio Comunale di correzione di errori materiali n. 70 del 20 Settembre 2016), si riscontra nel "Piano delle Regole-Allegato alla Relazione" la "scheda di identificazione dei nuclei di antica formazione" nella quale tutti gli immobili attualmente presenti (ad esclusione degli edifici dei mappali 3,4,5,6) vengono indicati come "edificio esistente alla soglia del 1935" o precedente, con riferimenti gli estratti IGM 1888 e 1935 (sono indicati i riferimenti catastali dei mappali 11,12,13,14,15,16,17,18,19; NB da ultimo atto notarile: "precisandosi che il mappale 175 deriva dal mappale 19 giusta frazionamento in data 7 novembre 2006 Protocollo n. 672272"). Gli edifici vennero anche inseriti in quelli da valutare per essere sottoposti a tutela Dlgs 42/2004 (si richiama, come indicato nel quadro conoscitivo del PGT vigente, verifica Soprintendenza Prot. ccm. N. 0048245 del 03/11/2017; si richiama la comunicazione della Soprintendenza prot.4479 del 04/04/2023 e la scheda SIRBeC ARL MI100-02436).

SI RICHIAMA TUTTO QUANTO INDICATO NELLE PRESCRIZIONI DEGLI STRUMENTI URBANISTICI E REGOLAMENTI: NON ESSENDO POSSIBILE DEFINIRE A PRIORI SOLUZIONI ARCHITETTICHE E INTERPRETAZIONI RELATIVE AGLI INTERVENTI POSSIBILI SUGLI IMMOBILI ESISTENTI, QUALSIASI PROBLEMATICHE, SUCCESSIVO COSTO, PERDITA DI VALORE, IMPOSSIBILITÀ' DI SUCCESSIVA VENDITA, ECCETERA RIMARRANNO TUTTI A COMPLETO CARICO DELL'AGGIUDICATARIO E SONO DA INTENDERSI RICOMPRESI NEL VALORE DI STIMA.

ATTENZIONE: a causa delle condizioni di pericolo dovute allo stato di manutenzione dell'immobile, non è stato possibile eseguire un rilievo accurato al fine dei Giudizi di Conformità, della

determinazione delle superfici, eccetera e pertanto qualsiasi problematica rimarrà a carico dell'Aggiudicatario.

NOTA: considerate le caratteristiche del lotto si consiglia di valutare preventivamente la situazione con gli Uffici comunali competenti.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: MAPPALE 3 (pratica 1985/1468): presente copertura in eternit da smaltire (costi a onere dell'aggiudicatario e da intendersi ricompresi nel valore di stima).

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: MAPPALE 4: *Immobile in vicinanza all'ingresso (non inserito nella mappa catastale): dimensione complessiva circa doppia rispetto a quanto assentito (pratica 1986/6586), presenza di tamponamenti non autorizzati, dimensioni leggermente difformi anche per la zona di immobile autorizzata; *Immobile al sub.2: non autorizzato. *Presente fossa non autorizzata.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Demolizioni parziali/totali con smaltimento/ripristini, tra cui eternit (stima): €70.000,00

E' eventualmente valutabile con i tecnici comunali la possibilità di sanatoria delle dimensioni difformi per la sola parte autorizzata; la possibilità di sanatoria è valutabile esclusivamente a seguito di presentazione di istanza edilizia ufficiale.

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: MAPPALE 5 *SUB.1: Immobile non autorizzato; *Presente fossa non autorizzata.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Demolizioni con smaltimento / ripristini (stima): €60.000,00

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: MAPPALE 6: Subalterno 2 e tettoia adiacente: non autorizzati

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Demolizioni con smaltimento (stima): €10.000,00

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: MAPPALI 11-14-15-16-17-175 (NUCLEO ANTICA FORMAZIONE): alcune superfetazioni, allineamenti finestre, eccetera, sono da valutare con i tecnici comunali ed eventualmente con la Soprintendenza in relazione a una ricerca storica, a cura dell'aggiudicatario, al fine del ripristino/mantenimento delle caratteristiche originarie e storiche. Alcuni manufatti accessori non autorizzati vanno demoliti, ad esempio: tettoia sulla corte mappale 12 (corte comune con terzi); tettoia sul silos al mappale 14 (rif. pratica 1990/7317).

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Demolizioni/rimozioni con smaltimento/ripristini (stima): €15.000,00

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: MAPPALE 6 SUB 1: (tettoie) sono presenti difformità dimensionali in pianta e in sezione

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- ripristini/ev. demolizioni con smaltimento (stima): €30.000,00

E' eventualmente valutabile con i tecnici comunali la possibilità di sanatoria delle difformità; la possibilità di sanatoria è valutabile esclusivamente a seguito di presentazione di istanza edilizia ufficiale. L'eventuale sanatoria dovrà tenere conto dell'inserimento paesaggistico delle tettoie (aventi struttura prefabbricata) all'interno del nucleo di antica formazione.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mappale 4 sub.3 non presente in mappa e senza scheda planimetrica in quanto inserito d'ufficio con rendita presunta attribuita ai sensi dell' art. 19, comma 10, del dl 78/2010. OCCORRE ELABORARE LA SCHEDA PLANIMETRICA E INSERIRE IL FABBRICATO IN MAPPA IN QUANTO CATASTALMENTE IL FABBRICATO NON E' CORRETTAMENTE INDIVIDUATO. INOLTRE OCCORRE RIELABORARE LA SCHEDA PLANIMETRICA DEI SUBALTERNI PRESENTI SUL MAPPALE 4.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Inserimenti/demolizioni in mappa, rifacimento schede catastali

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Inserimento in mappa, schede catastali, Docfa: €3.000,00

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Occorre rivalutare ed eseguire l'inserimento in mappa di alcuni immobili (ad esempio: mappale 6 con dimensione difforme); occorre rielaborare le schede planimetriche dei vari immobili in termini di aperture, altezze, conformazione, eccetera in quanto sono state riscontrate varie difformità.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Inserimenti/demolizioni in mappa, rifacimento schede catastali

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- inserimento/demolizioni in mappa, rifacimento schede catastali: €10.000,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si richiama quanto già indicato in riferimento al mappale 4 sub.3, non indicato nell'ultimo atto notarile.

BENI IN COLOGNO MONZESE VIA CAVA ROSSA

CASCINA

DI CUI AL PUNTO A

cascina a COLOGNO MONZESE VIA CAVA ROSSA, della superficie commerciale di **2.763,37** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il compendio immobiliare è costituito da una parte del nucleo della Cascina Cava Rossa e comprende

vari edifici a destinazione residenziale e vari edifici a destinazione magazzino/deposito.

Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 93 mq, rendita 201,73 Euro, indirizzo catastale: via Cava Rossa snc, piano: T
Coerenze: Da ultimo atto notarile: Confini in un sol corpo del magazzino con antistante area di proprietà esclusiva: strada; mappali 11, 12 e 13; mappale 8; cabina Enel al mappale 2. Salvo errori e come meglio in fatto.
- foglio 23 particella 4 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 383 mq, rendita 880,77 Euro, indirizzo catastale: Via Cava Rossa Snc, piano: T
Coerenze: Da ultimo atto notarile: Confini: altra unità; altra unità al mappale 5; area al mappale 4 su due lati. Salvo errori e come meglio in fatto.
- foglio 23 particella 4 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 286 mq, rendita 516,97 Euro, indirizzo catastale: Via Cava Rossa Snc, derivante da (ALTRE) del 09/12/2011 Pratica n. MI1334309 in atti dal 09/12/2011 (n. 7673.1/2011)
rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19, comma 10, del dl 78/2010
- foglio 23 particella 5 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 499, rendita 1.082,39 Euro, indirizzo catastale: Via Cava Rossa Snc, piano: T
Coerenze: Da ultimo atto notarile: Confini in un sol corpo del magazzino con antistante area di proprietà esclusiva: mappale 6, strada, mappale 4
- foglio 23 particella 6 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 335 mq, rendita 726,66 Euro, indirizzo catastale: Via Cava Rossa Snc, piano: T
- foglio 23 particella 6 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 05, consistenza 169 mq, rendita 366,58 Euro, indirizzo catastale: Via Cava Rossa Snc, piano: T
- foglio 23 particella 6 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, indirizzo catastale: Via Cava Rossa Snc, piano: T - Bene Comune non censibile.
Coerenze: Da ultimo atto notarile per mappale 6: Confini in un sol corpo: mappali 20; strada; mappale 5, precisandosi che all'interno della proprietà esiste edificio ecclesiastico non oggetto di vendita confinante con mappale 6 sub. 3, mappale 6 sub. 1 e nuovamente mappale 6 sub. 3. Salvo errori e come meglio in fatto.
- foglio 23 particella 11 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 343,44 Euro, indirizzo catastale: Via Cava Rossa Snc, piano: T-1
- foglio 23 particella 11 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 220,79 Euro, indirizzo catastale: via Cava Rossa Snc, piano: T
- foglio 23 particella 11 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 122,66 Euro, indirizzo catastale: via Cava Rossa Snc, piano: T
- foglio 23 particella 11 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 318,91 Euro, indirizzo catastale: via Cava Rossa Snc, piano: 1
- foglio 23 particella 11 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 2 vani, rendita 98,13 Euro, indirizzo catastale: via Cava Rossa Snc, piano: 1
- foglio 23 particella 11 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 122,66 Euro, indirizzo catastale: via Cava Rossa Snc, piano: 1
- foglio 23 particella 11 sub. 7 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: via Cava Rossa Snc, piano: T-1 Bene comune non censibile
Coerenze: Da ultimo atto notarile per mappale 11: Confini in un sol corpo: piano terra (subalterni 1, 2, 3 e 7): strada per due lati, area al mappale 12 per due lati; mappale 15 piano primo (subalterni 1, 4, 5 6 e 7): affaccio su strada per due lati, area al mappale 12 per due lati; mappale 15. Salvo errori e come meglio in fatto.
- foglio 23 particella 14 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 2 vani, rendita 98,13 Euro, indirizzo catastale: Via Cava Rossa Snc, piano: T

- foglio 23 particella 14 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 122,66 Euro, indirizzo catastale: Via Cava Rossa Snc, piano: T
- foglio 23 particella 14 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 196,25 Euro, indirizzo catastale: via Cava Rossa Snc, piano: T
- foglio 23 particella 14 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 220,79 Euro, indirizzo catastale: Via Cava Rossa Snc, piano: T
- foglio 23 particella 14 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 147,19 Euro, indirizzo catastale: Via Cava Rossa Snc, piano: 1
- foglio 23 particella 14 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 147,19 Euro, indirizzo catastale: Via Cava Rossa Snc, piano: 1
- foglio 23 particella 14 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 10 vani, rendita 490,63 Euro, indirizzo catastale: Via Cava Rossa Snc, piano: 1-2
- foglio 23 particella 14 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 245,32 Euro, indirizzo catastale: Via Cava Rossa Snc, piano: 1
- foglio 23 particella 14 sub. 9 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Via Cava Rossa Snc, piano: T-1 Bene Comune non censibile
Coerenze: Da ultimo atto notarile per mappale 14: Confini in un sol corpo: strada; mappali 15 e 16; mappale 19 e mappale 12. Salvo errori e come meglio in fatto.
- foglio 23 particella 15 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 63 mq, rendita 136,65 Euro, indirizzo catastale: Via Cava Rossa Snc, piano: T
- foglio 23 particella 15 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 147,19 Euro, indirizzo catastale: Via Cava Rossa Snc, piano: 1
Coerenze: Da ultimo atto notarile per mappale 15: Confini in un solo corpo: strada e mappale 16; mappale 175 per due lati; strada. Salvo errori e come meglio in fatto.
- foglio 23 particella 16 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 475 mq, rendita 1.030,33 Euro, indirizzo catastale: Via Cava Rossa Snc, piano: T-1
Coerenze: Da ultimo atto notarile: Confini in un sol corpo: strada per due lati; mappale 175 per due lati, mappale 15. salvo errori e come meglio in fatto.
- foglio 23 particella 17 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 318,91 Euro, indirizzo catastale: Via Cava Rossa Snc, piano: T
- foglio 23 particella 17 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 171,72 Euro, indirizzo catastale: Via Cava Rossa Snc, piano: T
- foglio 23 particella 17 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 220,79 Euro, indirizzo catastale: Via Cava Rossa Snc, piano: 1-T
- foglio 23 particella 17 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 245,32 Euro, indirizzo catastale: Via Cava Rossa Snc, piano: 1-T
- foglio 231 particella 17 sub. 5 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Via Cava Rossa Snc, piano: T - Bene Comune Non Censibile
Coerenze: Da ultimo atto notarile per mappale 17: Confini in un solo corpo: strada; mappale 6 subalterno 1; mappale 20. Salvo errori e come meglio in fatto.
- foglio 23 particella 175 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 711 mq, rendita 1.524,24 Euro, indirizzo catastale: Via Cava Rossa Snc, piano: T-1
Coerenze: Da ultimo atto notarile: Confini in un sol corpo: area al mappale 14 per due lati, area al mappale 19, altra unità. Salvo errori e come meglio in fatto.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Non sono presenti i servizi di

urbanizzazione primaria. ATTENZIONE: PER LA REALIZZAZIONE E IL COMPLETAMENTO/ADEGUAMENTO DELLE URBANIZZAZIONI OCCORRE INTERAGIRE CON PROPRIETA' DI TERZI.

SERVIZI

asilo nido	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 10 km (Linate)	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 0,8 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
metropolitana distante 0,8 km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante 2 km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

panoramicità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La cascina Cava Rossa risulta presente, con diversa conformazione, già nelle prime mappe catastali del 1721 e nelle mappe del 1858 (catasto Lombardo-Veneto). Alcuni immobili situati a nord risultano di epoca più recente e sono esclusi dal nucleo di antica formazione. Lo stato manutentivo degli immobili è scarso/pessimo; occorre valutare la completa ristrutturazione/restauro anche in base a quanto previsto dalla Soprintendenza. Si richiama la comunicazione della Soprintendenza prot.4479 del 04/04/2023 e la scheda SIRBeC ARL MI100-02436.

ATTENZIONE: a causa delle condizioni di pericolo dovute allo stato di manutenzione dell'immobile, non è stato possibile eseguire un rilievo accurato al fine dei Giudizi di Conformità, della determinazione delle superfici, eccetera e pertanto qualsiasi problematica rimarrà a carico dell'Aggiudicatario.

Delle Strutture:

<i>strutture verticali:</i> costruite in murature portanti. Da consolidare/rifare/adeguare.	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai:</i> legno. da consolidare/rifare/adeguare; in vari punti i solai risultano pericolanti e/o puntellati per rischio crollo.	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>copertura:</i> a falde costruita in legno con rivestimento in tegole (per alcuni fabbricati presente eternit). Da consolidare/rifare/adeguare; varie parti di copertura risultano crollate.	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

elettrico: da eseguire/rifare.



fognatura: da collegare, gli immobili non sono allacciati alla pubblica fognatura. **ATTENZIONE**: manca tutto il tratto verso la fognatura pubblica, che è da realizzare anche su proprietà di terzi.

termico: assente, da eseguire.



idrico: da collegare, gli immobili non sono allacciati. **ATTENZIONE**: manca tutto il tratto verso la rete pubblica, che è da realizzare anche su proprietà di terzi.

gas: da collegare, gli immobili non sono allacciati. **ATTENZIONE**: manca tutto il tratto verso la rete pubblica, che è da realizzare anche su proprietà di terzi.



Delle Componenti Edilizie:

pareti esterne: costruite in mattoni / sassi , il rivestimento è realizzato in intonaco. Le murature risultano in pessimo stato.



infissi esterni: realizzati in legno. In pessimo stato, da rifare.





CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
MAGAZZINO MAPPALE 5 SUB 1 (non autorizzato: valutato come cortile)	575,00	x	2 %	=	11,50
MAGAZZINO MAPPALE 175	794,00	x	25 %	=	198,50
RESIDENZIALE MAPPALE 14 SUB 1	55,00	x	100 %	=	55,00
RESIDENZIALE MAPPALE 14 SUB 2	74,00	x	100 %	=	74,00
RESIDENZIALE MAPPALE 14 SUB 3	100,00	x	100 %	=	100,00
RESIDENZIALE MAPPALE 14 SUB 4	122,00	x	100 %	=	122,00
RESIDENZIALE MAPPALE 14 SUB 5	84,00	x	100 %	=	84,00
RESIDENZIALE MAPPALE 14 SUB 6	86,00	x	100 %	=	86,00
RESIDENZIALE MAPPALE 14 SUB 7	283,00	x	100 %	=	283,00
RESIDENZIALE MAPPALE 14 SUB 8	123,00	x	100 %	=	123,00
CORTILE COMUNE MAPPALE 14 SUB 9 (superficie approssimata)	1.700,00	x	2 %	=	34,00
MAGAZZINO MAPPALE 6					

SUB 1 (aperto)	354,00	x	10 %	=	35,40
MAGAZZINO MAPPALE 6 SUB 2 (crollato: valutato come cortile)	170,00	x	2 %	=	3,40
CORTILE COMUNE MAPPALE 6 SUB 3 (superficie approssimata)	650,00	x	2 %	=	13,00
MAGAZZINO MAPPALE 15 SUB 1	80,00	x	25 %	=	20,00
RESIDENZIALE MAPPALE 15 SUB 2	85,00	x	100 %	=	85,00
MAGAZZINO MAPPALE 16	520,00	x	25 %	=	130,00
RESIDENZIALE MAPPALE 17 SUB 1	146,00	x	100 %	=	146,00
RESIDENZIALE MAPPALE 17 SUB 2	83,00	x	100 %	=	83,00
RESIDENZIALE MAPPALE 17 SUB 3	108,00	x	100 %	=	108,00
RESIDENZIALE MAPPALE 17 SUB 4	128,00	x	100 %	=	128,00
CORTILE COMUNE MAPPALE 17 SUB 5 (superficie approssimata)	45,00	x	2 %	=	0,90
MAGAZZINO MAPPALE 3	105,00	x	25 %	=	26,25
MAGAZZINO MAPPALE 4 SUB 2 (non autorizzato: valutato come cortile)	486,00	x	2 %	=	9,72
MAGAZZINO MAPPALE 4 SUB 3 (parzialmente non autorizzato: valutato 10%)	286,00	x	10 %	=	28,60
RESIDENZIALE MAPPALE 11 SUB 1	201,00	x	100 %	=	201,00
RESIDENZIALE MAPPALE 11 SUB 2	150,00	x	100 %	=	150,00
RESIDENZIALE MAPPALE 11 SUB 3	78,00	x	100 %	=	78,00
RESIDENZIALE MAPPALE 11 SUB 4	154,00	x	100 %	=	154,00
RESIDENZIALE MAPPALE 11 SUB 5	64,00	x	100 %	=	64,00

RESIDENZIALE 11 SUB 6	MAPPALE		78,00	x	100 %	=	78,00
CORTILE MAPPALE 11	COMUNE SUB 7		15,00	x	2 %	=	0,30
(superficie approssimata)							
CORTILE MAPPALE 3	COMUNE (superficie approssimata)		140,00	x	2 %	=	2,80
CORTILE MAPPALE 4	COMUNE (superficie approssimata)		1.350,00	x	2 %	=	27,00
CORTILE MAPPALE 5	COMUNE (superficie approssimata)		1.000,00	x	2 %	=	20,00
Totale:			10.472,00				2.763,37

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Inkyo immobili residenziali Cologno M.

Descrizione: in edificio d'epoca, intero blocco di mq 325 oltre a giardino di 360 mq

Indirizzo: Cologno M., centro storico

Superfici principali e secondarie: 325

Superfici accessorie: 7

Prezzo: 210.000,00 pari a 632,53 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: RE/MAX Renova - Cernusco sul Naviglio (MI)

Descrizione: "CASCINA SANTA MARCELLINA". Casa indipendente stile cascina, risalente al 1844, situata nel comune di Carugate. Al suo interno è composta di cinque appartamenti di varie metrature e disposizione, ristrutturati.

Indirizzo: Carugate, Via Santa Marcellina

Superfici principali e secondarie: 981

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.750.000,00 pari a 1.783,89 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: VISCONTI IMMOBILIARE Milano

Descrizione: Due immobili adiacenti accatastati in parte come deposito-stalla fienile e rustico con giardino di proprietà. Completamente da ristrutturare.

Indirizzo: Bussero centro. Distanza a piedi dalla metropolitana Bussero (linea verde) 15 minuti.

Superfici principali e secondarie: 140

Superfici accessorie:

Prezzo: 80.000,00 pari a 571,43 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: Registro generale 3108 Registro Particolare 2006 Data di presentazione 12/01/2021

Descrizione: Cascina parzialmente a residenziale e parzialmente a magazzino (immobile adiacente a quelli in perizia, attualmente in fase di ristrutturazione)

Indirizzo: via Cava Rossa - Foglio 23 mappale 13

Superfici principali e secondarie: 815

Superfici accessorie:

Prezzo: 600.000,00 pari a 736,20 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: Registro generale 32404 Registro Particolare 17011 Data di presentazione 02/03/2007

Descrizione: Immobili in perizia

Indirizzo: via Cava Rossa

Superfici principali e secondarie: 2744

Superfici accessorie:

Prezzo: 2.000.000,00 pari a 728,86 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI - 2007 1° semestre Abitazioni di tipo economico - stato conservativo normale

Valore minimo: 1.250,00

Valore massimo: 1.550,00

OMI - 2022 2° semestre Abitazioni di tipo economico - stato conservativo normale

Valore minimo: 1.300,00

Valore massimo: 1.550,00

OMI - 2007 1° semestre Abitazioni di tipo civile - stato conservativo ottimo

Valore minimo: 2.000,00

Valore massimo: 2.400,00

OMI - 2022 2° semestre Abitazioni di tipo civile - stato conservativo ottimo

Valore minimo: 2.050,00

Valore massimo: 2.400,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella determinazione del valore si è tenuto conto di quanto indicato nel capitolo relativo alle Pratiche edilizie e ai Giudizi di Conformità, a cui si rimanda. Il comparabile più significativo è sicuramente l'atto di compravendita del 2021 relativo alla parte di cascina adiacente a quella in perizia (comparabile n.4), il cui valore unitario all'atto di vendita è stato determinato utilizzando lo stesso criterio di calcolo utilizzato per gli immobili in perizia; gli immobili in perizia sono però caratterizzati attualmente da uno stato manutentivo inferiore, con necessità di interventi strutturali al fine della conservazione, per cui al prezzo unitario del comparabile più significativo si è applicata una riduzione del 15% (mediamente corrispondente ad una fascia OMI in termini di stato conservativo), congrua anche in riferimento al prezzo pattuito nel 2007, quando gli immobili in perizia presentavano uno stato di conservazione migliore, desumibile dalla documentazione fotografica del tempo depositata in archivio comunale (ad esempio nel 2009 la copertura dell'immobile al mappale 14 sub 8 era ancora presente, ed era possibile accedere ai locali interni ora inagibili).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.763,37 x 625,00 = **1.727.106,25**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 1.727.106,25**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 1.727.106,25**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima è stata effettuata con metodo comparativo, paragonando le quotazioni di mercato di beni simili ed utilizzando un procedimento sintetico, che porta alla formazione di una scala di prezzi nella quale il bene da stimare viene inserito in funzione dei beni di confronto che presentano maggiori analogie. Al fine della determinazione del valore si sono valutati vari elementi tra cui la situazione del mercato immobiliare, l'anno di costruzione e lo stato di conservazione del bene, l'ubicazione in riferimento anche ai servizi e ai collegamenti della zona, le caratteristiche dei materiali e degli impianti, le caratteristiche architettoniche, l'esposizione, il livello di piano, la presenza di difetti evidenti, la regolarità urbanistica e l'eventuale potenzialità edificatoria del terreno, la tipologia edilizia, l'eventuale possibilità di suddivisione in più lotti.

Si fa presente quanto segue: non sono stati effettuati collaudi di integrità statica delle strutture portanti, collaudi acustici o di funzionamento degli impianti sugli immobili esistenti, né analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti, né verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute, ecc. per cui eventuali vizi e difetti sono da intendersi ricompresi nella decurtazione applicata in sede di ribasso d'asta. Il valore dei beni è da intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutti gli annessi e connessi, diritti, azioni, ragioni, accessi, accessioni, dipendenze e servitù attive e passive, nulla escluso o riservato, come goduti e posseduti fino ad oggi e come pervenuti e risultanti dai titoli di provenienza, scritture private, ecc. anche se non espressamente richiamati nella presente relazione.

Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo, della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione/certificazione saranno da intendersi ricompresi nel valore di stima e decurtazione applicata in sede di ribasso d'asta, di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche/impiantistiche inerenti parti condominiali (ad esempio cubatura, superficie, altezza, distacchi, superficie coperta, allineamenti, ecc.) e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alla verifica delle singole unità immobiliari oggetto della presente perizia. Le condizioni dell'immobile sono riferite alla data del sopralluogo del perito.

Le superfici indicate dell'immobile sono da considerarsi meramente funzionali alla definizione del valore dell'immobile che, pur essendo per prassi ottenuto dal prodotto tra dette superfici ed un valore unitario parametrico, deve intendersi, una volta determinato, come "valore a corpo".

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di

Milano2, ufficio tecnico di Cologno Monzese, agenzie: Cologno Monzese, osservatori del mercato immobiliare Borsino Immobiliare – OMI (Osservatorio Immobiliare Agenzia delle entrate), ed inoltre: siti internet

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	cascina	2.763,37	0,00	1.727.106,25	1.727.106,25
				1.727.106,25 €	1.727.106,25 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 198.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 1.529.106,25**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 229.365,94**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 1.299.740,31**

data 05/06/2023

il tecnico incaricato
Ing. Giorgio Radaelli