TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

NUOVO RITO FALLIMENTARE

205/2018

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dr. Simone ROMITO

CURATORE:

Dr. Marco VIGNA TAGLIANTI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/09/2020

creata con Tribù Office 6

TECNICO INCARICATO:

Geom. Maurizio CERANA

CF:CRNMRZ68S22D286E
con studio in SEREGNO (MB) Piazza Risorgimento 1/A
telefono: 0362330247
email: mail@studioexnovo.com
PEC: maurizio.cerana@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 205/2018

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

COMPENDIO IMMOBILIARE DENOMINATO "CASCINA DESERTA" a PESCHIERA BORROMEO Via Lombardia, quartiere San Bovio, della superficie commerciale di **29.501,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Identificazione catastale:

- **Foglio 16 particella 69** (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 1020 mq, indirizzo catastale: Cascina Deserta snc, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: a nord: Mapp. 68 e Mapp. 47 ad est: Mapp. 47 a sud: Mapp 5 e Mapp. 71 ad ovest: Mapp. 68
- **Foglio 16 particella 71** (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 4585 mq, indirizzo catastale: Cascina Deserta snc, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: a nord: Mapp. 69 ad est: Mapp. 5, Mapp. 9 a sud: Mapp. 73 ad ovest: Mapp. 70
- **Foglio 16 particella 73** (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 750 mq, indirizzo catastale: Cascina Deserta snc, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: a nord: Mapp. 71, Mapp.9, Mapp. 67 ad est: Mapp. 67, Mapp. 48 a sud: Mapp. 72 ad ovest: Mapp. 72
- **Foglio 16 particella 75** (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 790 mq, indirizzo catastale: Cascina deserta snc, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: a nord: Mapp. 48 ad est: Fontanile Gambarone a sud: Mapp. 74 ad ovest: Mapp. 36
- **Foglio 16 particella 20 sub. 703** (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 313,75 Euro, indirizzo catastale: Via Lombardia snc, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: a nord: Mapp. 19 e altra u.i.u. ad est: Mapp. 67 a sud: altra u.i.u. ad ovest: Mapp. 67 e altra u.i.u.
- **Foglio 16 particella 20 sub. 704** (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 383,47 Euro, indirizzo catastale: Via Lombardia snc, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: a nord: altra u.i.u. ad est: Mapp. 67 a sud: altra u.i.u. ed ente comune ad ovest: Mapp. 67
- **Foglio 16 particella 20 sub. 705** (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 383,47 Euro, indirizzo catastale: Via Lombardia snc, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: a nord: ente comune ed altra u.i.u. ad est: Mapp. 67 a sud: Mapp. 67 ad ovest: Mapp. 67
- **Foglio 16 particella 19 sub. 701** (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 21 vani, rendita 2.982,54 Euro, indirizzo catastale: Via Lombardia snc, piano: Terra - Primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: a nord: Mapp. 67 ad est: Fontanile Gambarone a sud: Mapp. 67, Mapp. 20, Mapp. 67 ad ovest: Mapp. 67
- **Foglio 16 particella 20 sub. 702** (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 313,75 Euro, indirizzo catastale: Via Lombardia snc, piano: Terra e Primo,

intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Per il piano terra: a nord: Mapp. 19 ad est: altra u.i.u. a sud: altra u.i.u. ad ovest: Mapp. 19 e Mapp. 67 Per il piano primo: a nord: Mapp. 19 ad est: Mapp. 67 ed ente comune a sud: altra u.i.u ad vost: Mapp. 19 e Mapp. 67

- **Foglio 16 particella 50 sub. 703** (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 852,15 Euro, indirizzo catastale: Via Lombardia snc, piano: Terra e Primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: a nord: altra u.i.u. ad est: area comune mapp. 50 a sud: area comune mapp. 50 ad ovest: area comune mapp. 50
- **Foglio 16 particella 51 sub. 702** (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 852,15 Euro, indirizzo catastale: Via Lombardia snc, piano: Terra e Primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: a nord: area comune mapp. 51 ad est: area comune mapp. 51 a sud: altra u.i.u. ad ovest: area comune mapp. 51
- **Foglio 16 particella 51 sub. 703** (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 852,15 Euro, indirizzo catastale: Via Lombardia snc, piano: terra e Primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: a nord: altra u.i.u. ad est: area comune mapp. 51 a sud: area comune mapp. 51 ad ovest: area comune mapp. 51
- **Foglio 16 particella 52 (Unità graffata con i Mappali 54, 55, 57, 58, 66, 67)** (catasto fabbricati), categoria D/7, consistenza 0, rendita 11.534,00 Euro, indirizzo catastale: Via Lombardia snc, piano: Terra e Primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: a nord:Mapp. 5 e altra proprietà ad est: Mapp. 5, Fontanile Gambarone, Mapp. 19, Mapp. 20, Fontanile Gambarone a sud: Mapp. 48, Mapp. 73 ad ovest: Mapp. 9, Mapp. 5
- **Foglio 16 particella 20 sub. 706** (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 383,47 Euro, indirizzo catastale: Via Lombardia snc, piano: Primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: a nord: altra u.i.u. ad est: ente comune a sud: ente comune e Mapp. 67 ad ovest: ente comune
- **Foglio 16 particella 20 sub. 707** (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 244,03 Euro, indirizzo catastale: Via Lombardia snc, piano: Primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: a nord: altra u.i.u. ad est: ente comune a sud: altra u.i.u. ad ovest: ente comune
- **Foglio 16 particella 9** (catasto terreni), qualita/classe Incol.Prod. U, superficie 490, reddito agrario 0,05 €, reddito dominicale 0,15 €, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: a nord: Mapp. 5 ad est: Mapp. 66, 54, 55, 67 a sud: Mapp. 73 ad ovest: Mapp. 71
- **Foglio 16 particella 49 sub. 702** (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 852,15 Euro, indirizzo catastale: Via Lombardia snc, piano: Terra e Primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: A nord: area comune Mapp. 49 ad est: area comune Mapp. 49 a sud: altra u.i.u. ad ovest: area comune Mapp. 49
- **Foglio 16 particella 49 sub. 703** (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 852,15 Euro, indirizzo catastale: Via Lombardia snc, piano: Terra e Primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: a nord: altra u.i.u. ad est: area comune Mapp. 49 a sud: area comune Mapp. 49 ad ovest: area comune Mapp. 49
- **Foglio 16 particella 50 sub. 702** (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 852,15 Euro, indirizzo catastale: Via Lombardia snc, piano: Terra e Primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: area comune mapp. 50 ad est: area comune mapp. 50 a sud: altra u.i.u. ad ovest: area comune mapp. 50

- **Foglio 16 particella 20 sub. 708** (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 488,05 Euro, indirizzo catastale: Via Lombardia snc, piano: Primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: a nord: altra u.i.u. ad est: ente comune a sud: altra u.i.u. ad ovest: ente comune e Mapp. 67
- **Foglio 16 particella 48** (catasto terreni), qualita/classe Semin. Irrig. 2, superficie 9490, deduzione F1C;F7A, reddito agrario 73,52 €, reddito dominicale 72,54 €, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: a nord: Mapp. 67 ad est: Fontanile Gambarone, Mapp. 49, Mapp. 50, Mapp. 51 a sud: Mapp. 51, Mapp. 49, Mapp. 75 ad ovest: Mapp. 72
- **Foglio 16 particella 5** (catasto terreni), qualita/classe Prato U, superficie 2190, reddito agrario 5,66 €, reddito dominicale 9,05 €, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: a nord: Mapp. 69 ad est: altra proprietà a sud: Mapp. 67, Mapp. 52, Mapp. 67, Mapp. 66, Mapp. 9 ad ovest: Mapp. 71

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**29.501,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 2.250.000,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 1.800.000,00**
Data della valutazione:	**08/09/2020**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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:

DOMANDA GIUDIZIALE, stipulata il 07/07/2008 a firma di Milano ai nn. 2 di repertorio, trascritta il 04/08/2008 a Milano 2 ai nn. 105932/59890, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da esecuzione in forma specifica.
La formalità è riferita a Peschiera Borromeo, Fg. 16 Mapp. 69, 71, 73, 75, 20 sub. 703, 20 sub. 704, 20 sub. 705, 19 sub. 701, 20 sub. 702, 49 sub. 702, 49 sub. 703, 50 sub. 702, 50 sub. 703, 51 sub. 702, 51 sub. 703 Mapp. 52 (unità graffata con i Mappali 54, 55, 57, 58, 66, 67), Mapp. 20 sub. 706, 20 sub. 707,

20 sub. 708, Mapp. 1, 17, 2, 28, 29, 32, 33, 34, 35, 36, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 48, 5, 68, 70, 72, 74, 9, Fg. 17 Mapp. 1, 11, 2, 3, 4, 5, Fg. 19 Mapp. 1, Fg. 25 Mapp. 16, 17, 18, 4, Fg. 26 Mapp. 1, 10, 12, 13, 2, 3, 4, 5, 6, 9 Fg. 27 Mapp. 5, Fg. 7 Mapp. 17, 96, 97 Fg. 9 Mapp. 33, 34, 5, 6.
*Nel quadro "D" si rileva che: Si chiede al Tribunale di Milano di accertare l'infondatezza e l'illeggitimità della risoluzione contrattuale operata dalla convenuta, di trasferire ex art. 2932 c.c. in favore della società *** DATO OSCURATO *** ed a carico dell *** DATO OSCURATO *** la proprietà del complesso immobiliare sito nel Comune di Peschiera Borromeo e qui di seguito indicati, acquistato dalla *** DATO OSCURATO *** . con atto in data 28.11.1973 a Rogito Notaio Serpi Repertorio 125116.*

DOMANDA GIUDIZIALE, stipulata il 28/03/2008 a firma di Milano ai nn. 0/22 di repertorio, trascritta il 04/04/2008 a Milano 2 ai nn. 45566/24902, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da accertamento di diritti reali.
Grava tra altri beni anche su: Peschiera Borromeo, Fg. 16 Mapp. 19 sub. 701.
Nel quadro "D" si rileva che: Voglia il Tribunale di Milano dichiarata l'avvenuto acquisto a titolo originario per usocapione ultraventennale della proprietà di tutta l'area sita in Peschiera Borromeo così come indicata nel quadro B.

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

4.2.1. Iscrizioni:

IPOTECA VOLONTARIA, stipulata il 17/01/2011 a firma di Notaio Rozza Vincenzo ai nn. 27401/13101 di repertorio, iscritta il 27/01/2011 a Milano 2 ai nn. 8410/1664, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di apertura di credito.
Importo ipoteca: €. 6.000.000,00.
Importo capitale: €. 3.000.000,00.
Durata ipoteca: 2 anni.
Grava tra altri beni anche su: Peschiera Borromeo, Fg. 16 Mapp. 69, 75

IPOTECA VOLONTARIA, stipulata il 08/08/2013 a firma di Notaio Franco Rosario di Sesto San Giovanni ai nn. 40920/22507 di repertorio, iscritta il 08/08/2013 a Milano 2 ai nn. 79058/14308, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di apertura di credito.
Importo ipoteca: €. 3.400.000,00.
Importo capitale: €. 2.000.000,00.
Durata ipoteca: 18 mesi ed un giorno.
Grava tra altri beni anche su: Peschiera Borromeo, Fg. 16 Mapp. 20 sub. 701, Mapp. 49 sub. 701, Mapp. 50 sub. 701, Mapp. 51 sub. 701, Mapp. 49 sub. 702, 703, Mapp. 50 sub. 702, 703, Mapp. 51 sub. 702, 703, Mapp. 20 sub. 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, Mapp. 52 (unità graffata cin i Mappali 54, 55, 57, 58, 66, 67), Mapp. 19 sub. 701, Mapp. 5, 9, 48, 69, 71, 73

IPOTECA VOLONTARIA, stipulata il 10/04/2017 a firma di Notaio Franco Rosario di Sesto San Giovanni ai nn. 57073/29006 di repertorio, iscritta il 18/04/2017 a Milano 2 ai nn. 45449/8106, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di cambiali.
Importo ipoteca: €. 480.000,00.
Importo capitale: €. 480.000,00.
La formalità è riferita a Peschiera Borromeo, Fg. 16 Mapp. 20 sub .701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, Mapp. 49 sub. 701, 702, 703, Mapp. 51 sub. 701, 702, 703, Mapp. 50 sub. 702, 703, Mapp. 52 (unità graffata con i Mappali 54, 55, 57, 58, 66, 67) , Mapp. 19 sub. 701, Mapp. 5, 9, 48

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE, stipulata il 17/04/2018 a firma di Agenzia delle Entrate - Riscossione ai nn. 11912/6818 di repertorio, iscritta il 20/04/2018 a Milano 2 ai nn. 51219/8466, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ruolo.
Importo ipoteca: €. 4.699.814,94.

Importo capitale: €. 2.349.907,47.
Grava tra altri beni anche su: Peschiera Borromeo, Fg. 16 Mapp. 69, 71, 73, 75, 20 sub. 703, 20 sub. 704, 20 sub. 705, 19 sub. 701, 20 sub. 702, 49 sub. 702 , 49 sub. 703, 50 sub. 702, 50 sub. 703, 51 sub. 702, 51 sub. 703, Mapp. 52 (graffata con i Mappali 54, 55, 57, 58, 66, 67), Mapp. 20 sub. 706, 20 sub. 707, 20 sub. 708, Mapp. 48, 5, 9.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

SENTENZA DI FALLIMENTO, stipulata il 14/11/2018 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 209 di repertorio, trascritta il 09/01/2019 a Milano 2 ai nn. 2234/1390, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da attto giudiziario.
Grava tra altri beni anche su: Peschiera Borromeo, Fg. 16 Mapp. 69, 71, 73, 75, 20 sub. 703, 20 sub. 704, 20 sub. 705, 19 sub. 701, 20 sub. 702, 49 sub. 702 , 49 sub. 703, 50 sub. 702, 50 sub. 703, 51 sub. 702, 51 sub. 703, Mapp. 52 (graffata con i Mappali 54, 55, 57, 58, 66, 67), Mapp. 20 sub. 706, 20 sub. 707, 20 sub. 708, Mapp. 48, 5, 9

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 insolute alla data della perizia:	**€. 0,00**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

- in parte con atto di compravendita rogato dal Notaio Francesco Brini il 23/07/2009, repertorio 63187/18212, trascritto a Milano 2 il 24/07/2009 ai nn. 94564/57117;

- in parte con atto di compravendita rogato dal Notaio Rosario Franco il 07/04/2011, repertorio 33511/18463 trascritto a Milano 2 il 21/04/2011 ai nn. 45435/26152. *** DATO OSCURATO ***

Gli atti di compravendita sopra richiamati costituiscono parte integrante della presente relazione tecnico-estimativa ai quali si fa espressamente riferimento per quanto in essi contenuto con evidenza dello stato e consistenza degli immobili, di ogni accessorio, accessione, dipendenza e pertinenza, comunione, uso, diritto, ragione ed azione, eventuali servitù attive e passive e quant'altro ne possa limitare od ampliare il godimento.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO ***

con atto di compravendita rogato dal Notaio Serpi Marco il 28/11/1973, Repertorio 125116/19812, registrato a Milano il 14.12.1973 al n. 4041 serie E, trascritto a Milano 2 il 07/12/1973 ai nn. 56735/48033.

*** DATO OSCURATO ***

proprietario dal 29/06/1965 a seguito di successione in morte del *** DATO OSCURATO ***

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Sono state emesse dal Comune di Peschiera Borromeo le seguenti ordinanze:

Relativamente agli immobili di cui al foglio 16 ex particelle 8, 9, 10, 11, corpo stalle, fienili e depositi:

- n. 23 del 15 marzo 1994 per demolizione e rimessione in ripristino;

- n. 2260 del 31 gennaio 1995, avente ad oggetto il diniego all'istanza di sanatoria ai sensi dell'art 13 legge della predetta legge n. 47/85;

- n. 11356 del 27 aprile 2000 relativa all'avviso di procedimento di demolizione di opere abusive con ordine di rimessione in pristino dello stato originario dei luoghi come da sentenza penale del Pretore di Milano in data 20 gennaio 1997 confermata dalla sentenza della Corte d'Appello di Milano n. 4826 in data 27 novembre 1997, n. 27747 reg. gen. n. 2422/97/p e dalla sentenza della Corte di Cassazione, in data 17 giugno 1999 n. 9730, reg. gen. n. 6195/98 (con riferimento altresì alla continuazione di reato di cui alla sentenza del Pretore di Milano del 10 gennaio 1997, confermata dalla Corte di Appello di Milano in data 22 aprile 1998 e definitivamente confermata dalla Corte di Cassazione, in data 16 ottobre 1998, reg. gen. n. 20859/98);

- n. 25353 del 14 novembre 2002, avente ad oggetto avviso di procedimento di demolizione di opere abusive ai sensi degli artt. 7 e 9 della legge n. 241/90 e successive modifiche ed integrazioni;

- n. 158 del 27 novembre 2002 per demolizione e ripristino dello stato originario dei luoghi;

- n. 5397 del 5 aprile 2003 per accertamento di inottemperanza all'ordinanza n. 158/02 a seguito di sopralluogo del 4 marzo 2003;

- n. 21944 del 4 novembre 2003 avente ad oggetto avviso di procedimento di demolizione di opere abusive ai sensi degli artt. 7 e 9 della legge n. 241/90 e successive modifiche ed integrazioni;

Relativamente agli immobili di cui al foglio 16 ex particella 16, capannone rimessaggio automezzi:

- n. 23 del 15 marzo 1994 per demolizione e rimessione in ripristino;

- n. 2260 del 31 gennaio 1995, avente ad oggetto il diniego all'istanza di sanatoria ai sensi dell'art 13 legge della predetta legge n. 47/85;

- n. 79 del 2 luglio 1999 per demolizione e rimessione ripristino;

- n. 11356 del 27 aprile 2000 relativa all'avviso di procedimento di demolizione di opere abusive con ordine di rimessione in pristino dello stato originario dei luoghi come da sentenza penale del Pretore di Milano in data 20 gennaio 1997 confermata dalla sentenza della Corte d'Appello di Milano n. 4826 in data 27 novembre 1997, n. 27747 reg. gen. n. 2422/97/p e dalla sentenza della Corte di Cassazione, in data 17 giugno 1999 n. 9730;

- n. 19127 del 29 giugno 2000 con riferimento alla comunicazione di avvenuto accertamento di inottemperanza all'ordinanza n. 79/02;

- n. 21944 del 4 novembre 2003 con avviso di procedimento di demolizione di opere abusive ai sensi degli artt. 7 e 9 della legge n. 241/90 e successive modifiche ed integrazioni.

Relativamente agli immobili di cui al foglio 16 particelle 48, 49, 50 e 51, villette e case coloniche;

- n. 23 del 15 marzo 1994 per demolizione e rimessione in ripristino;

- n. 2260 del 31 gennaio 1995, avente ad oggetto il diniego all'istanza di sanatoria ai sensi dell'art 13 legge della predetta legge n. 47/85;

- n. 26718 del 16 ottobre 1998 contenente ulteriore diniego all'istanza di sanatoria ai sensi della legge

n. 724/1994;

- n. 48 del 19 maggio 1997 portante ordine di demolizione e rimessione in ripristino;

- n. 15100 dell' 8 giugno 1999 contenente il diniego all'istanza di sanatoria ai sensi dell'art. 13 della predetta legge n. 47/1985;

- n. 25353 del 14 novembre 2002, avente ad oggetto avviso di procedimento di demolizione di opere abusive ai sensi degli artt. 7 e 9 della legge n. 241/90 e successive modifiche ed integrazioni;

- n. 158 del 27 novembre 2002 per demolizione e ripristino dello stato originario dei luoghi;

- n. 5397 del 5 aprile 2003 per accertamento di inottemperanza all'ordinanza n. 158/02 a seguito di sopralluogo del 4 marzo 2003;

Relativamente agli immobili consistenti nella tombinatura roggia per fontanile Gambarone;

- n. 23 del 15 marzo 1994 per demolizione e rimessione in ripristino;

- n. 2260 del 31 gennaio 1995, avente ad oggetto il diniego all'istanza di sanatoria ai sensi dell'art 13 legge della predetta legge n. 47/85;

- n. 77 del 30 settembre 1995 portante ordinanza di demolizione anche di una rete metallica di recinzione e della relativa tombinatura esistente con rimessione in pristino dei luoghi;

- n. 11356 del 27 aprile 2000 relativa all'avviso di procedimento di demolizione di opere abusive con ordine di rimessione in pristino dello stato originario dei luoghi come da sentenza penale del Pretore di Milano in data 20 gennaio 1997 confermata dalla sentenza della Corte d'Appello di Milano n. 4826 in data 27 novembre 1997, n. 27747 reg. gen. n. 2422/97/p e dalla sentenza della Corte di Cassazione, in data 17 giugno 1999 n. 9730;

Relativamente al muro di cinta in cemento armato ubicato al confine delle case coloniche;

- n. 85 del 14 luglio 1999 portante ordinanza di demolizione e di rimessione in pristino;

- n. 11356 del 27 aprile 2000 relativa all'avviso di procedimento di demolizione di opere abusive con ordine di rimessione in pristino dello stato originario dei luoghi come da sentenza penale del Pretore di Milano in data 20 gennaio 1997 confermata dalla sentenza della Corte d'Appello di Milano n. 4826 in data 27 novembre 1997, n. 27747 reg. gen. n. 2422/97/p e dalla sentenza della Corte di Cassazione, in data 17 giugno 1999 n. 9730;

Relativamente all'immobile di cui al foglio 16 ex particella 30, impianto di distribuzione carburante liquido;

- n. 49 del 19 luglio 1997 portante ordinanza di demolizione e di rimessione in ripristino;

- n. 15099 dell' 8 giugno 1999 contenente il diniego alla sanatoria ai sensi dell'art. 13 della predetta legge n. 47/1985;

- n. 11356 del 27 aprile 2000 relativa all'avviso di procedimento di demolizione di opere abusive con ordine di rimessione in pristino dello stato originario dei luoghi come da sentenza penale del Pretore di Milano in data 20 gennaio 1997 confermata dalla sentenza della Corte d'Appello di Milano n. 4826 in data 27 novembre 1997, n. 27747 reg. gen. n. 2422/97/p e dalla sentenza della Corte di Cassazione, in data 17 giugno 1999 n. 9730;

Relativamente agli immobili di cui al foglio 16 ex particelle 13 e 14, silos;

- n. 50 del 19 luglio 1997 per demolizione e rimessione in ripristino;

- n. 15098 dell' 8 giugno 1999 contenente il diniego alla sanatoria ai sensi dell'art. 13 della predetta legge n. 47/1985;

Ordinanze parzialmente eseguite.

N.B. La situazione edilizia degli immobili (da Concessione Edilizia - Come costruito con abusi) è quella rappresentata nell'elaborato grafico *"Tav. A1.7 - Stato di fatto/Conservazione Edifici" presente all'interno del documento "Variante n. 3/2015 - Piano di Recupero Cascina Deserta - Comune di Peschiera Borromeo - Pianificazione del Territorio"*

*** DATO OSCURATO ***

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA - CDU. 032/2019

Vista la richiesta prodotta in data 14/06/2019 in atti prot. n.19914 da parte del *** DATO OSCURATO *** , riguardante l'area del Comune di Peschiera Borromeo (MI) identificata catastalmente come segue:

Fg. 16 Map. 1, 2, 17, 19, 20, 28, 29, 32, 33, 34, 35, 36, 49, 50, 51, 52, 54, 55, 57, 58, 66, 67, 69, 71, 73

Visto il Piano di Governo del Territorio vigente integrato con lo Studio Geologico Comunale e approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.43 del 26/07/2012 pubblicato sul B.U.R.L. n.12 Serie Avvisi e Concorsi del 16/01/2013, successiva approvazione Delibera Commissariale n.16 del 22/12/2015 pubblicata sul B.U.R.L. n.21 Serie Avvisi e Concorsi del 25/05/2016; successiva approvazione Delibera di Consiglio Comunale n.51 del 15/11/2017 pubblicata sul B.U.R.L. n.12 Serie Avvisi e Concorsi del 21/03/2018;

Visto che il Documento di Piano ai sensi dell'art.8 comma 4 della L.R.12/2005 risulta scaduto dal 16/01/2018; pertanto si rimanda a quanto definito dalla disciplina dettata dal Piano delle Regole; Ai sensi dell'art.30 comma 2 del D.P.R. n.380 del 06/06/2001;

SI ATTESTA

Per quanto disposto dal Piano delle Regole (Classificazione del territorio in ambiti omogenei e Carta dei Vincoli)), le particelle ricadono in:

- **PdR Classificazione del Territorio in ambiti omogenei**

Fg. 16 Map. 1, 2, 17, 20, 28, 29, 32, 33(parte), 34, 35, 36, 49, 50, 51, 54, 55, 57, 58,66, 67, 69, 71, 73
- Aree agricole regolato dall'art.20 delle N.T.A. del P.G.T.;
Fg. 16 Map. 19, 20, 49, 50, 51, 52, 54, 55, 57, 58, 66, 67, 69(parte), 71(parte),73(parte)
- Edifici ubicati in zona agricola non funzionali alle attivtà agricole regolato dall'art.20 delle N.T.A. del P.G.T.;
Fg. 16 Map. 19, 20, 49, 50, 51, 52, 54, 55, 57, 58, 66, 67, 69, 71, 73
- Nuclei rurali all'interno del Parco Agricolo Sud Milano regolato dall'art.25.2 delle N.T.A. del P.G.T.;(art.39 NTA PTC)

- **PdR Carta dei Vincoli**

Fg. 16 Map. 1, 2, 17, 19, 20, 28, 29, 32, 33(parte), 34, 35, 36, 49, 50, 51, 52, 54, 55,57, 58, 66, 67, 69, 71, 73
- - Limite radar altezza edifici Ambito di protezione acustica aeroportuale regolato dall'art.37 delle N.T.A. del P.G.T.; Zona 5h max m.141 s.l.m.
Fg. 16 Map. 33(parte)
- Limite radar altezza edifici Ambito di protezione acustica aeroportuale regolato dall'art.37 delle N.T.A. del P.G.T.; Zona 4h max m.134 s.l.m.
Fg. 16 Map. 19(parte), 20(parte), 32, 49(parte), 50(parte), 51(parte), 52(parte), 67(parte), 69(parte)
- Fascia di rispetto stradale regolato dall'art.22 delle N.T.A. del P.G.T.;
Fg. 16 Map. 32(parte), 33(parte), 34(parte), 35(parte), 36(parte), 51(parte)
- Presenza di Fascia di riaspetto Gasdotto regolato dall'art.22 delle N.T.A. del P.G.T.;

- **Tutele Sovraordinate del Parco Agricolo Sud Milano**

Fg. 16 Map. 1, 2, 17, 19, 20, 28, 29, 32, 33, 34, 35, 36, 49, 50, 51, 52, 54, 55, 57, 58,
66, 67, 69, 71, 73
- Adeguamento al Piano Territoriale di coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano (DGR VII/818 del 3 Agosto 2000);
- Territori agricoli di cintura metropolitana regolato dall'art.25 delle N.T.A. del P.a.s.m.;
Fg. 16 Map. 33 (parte)
- Proposta di Parco naturale regolato dall'art.1 delle N.T.A. del P.a.s.m.;

Per quanto disposto dalle Norme Geologiche di Piano le particelle ricadono in:

- **Norme Geologiche**

Fg. 16 Map. 1(parte), 2, 17(parte), 19(parte), 20(parte), 28(parte), 29(parte), 32, 33, 34(parte), 36(parte), 51(parte), 67(parte)
- Polizia Idraulica - Fascia di rispetto di 10 m. ai sensi del R.D. 523/1904 limite di inedificabilità, ai sensi del R.D. 368/1904, vincolo transitorio fino alla individuazione del "Reticolo principale minore - D.G.R. 25/01/03 n.7/7868 e s.m.i. regolatodall'art.21 del Titolo 4 N.T.A. del P.G.T.;
Fg. 16 Map. 1, 2, 17, 19, 20, 28, 29, 32, 33, 34, 35, 36, 49, 50, 51, 52, 54, 55, 57, 58, 66, 67, 69, 71, 73
- Aree vulnerabili dal punto di vista idrogeologico Aree ad elevata vulnerabilità dell'acquifero sfruttato ad uso idropotabile e/o del primo acquifero (3B1). Aree a bassa soggiacenza della falda o con presenza di falde sospese (3B2) Aree che presentano scadenti caratteristiche geotecniche: Aree con consistenti disomogeneità tessiturali verticali e laterali (3D) regolate dall'art.8.3 Lett.A)B) art.8.5 Lett.A) delle N.T.A. del P.G.T.;
Fg. 16 Map. 32, 33(parte), 34(parte), 35(parte), 36(parte), 51 (parte)
- Aree vulnerabili dal punto di vista idraulico : Aree allagate in occasione di eventi alluvionali del novembre 1947 e 1951 al di fuori delle Fasce della Variante al PAI del fiume Lambro 3.3(D) regolate dall'art.8.4Lett.F delle N.T.A. del P.G.T.;

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA - CDU. 033/2019

Vista la richiesta prodotta in data 14/06/2019 in atti prot. n. 19915 da parte del *** DATO OSCURATO *** , riguardante l'area del Comune di Peschiera Borromeo (MI) identificata catastalmente come segue:
Fg. 16 Map. 5, 9, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 48, 68, 70, 72, 74, 75
Fg. 17 Map. 1, 2, 3, 4, 5, 11
Fg. 19 Map. 1
Fg. 25 Map. 16, 17
Visto il Piano di Governo del Territorio vigente integrato con lo Studio GeologicoComunale e approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.43 del 26/07/2012 pubblicato sul B.U.R.L. n.12 Serie Avvisi e Concorsi del 16/01/2013, successiva approvazione Delibera Commissariale n.16 del 22/12/2015 pubblicata sul B.U.R.L. n.21 Serie Avvisi e Concorsi del 25/05/2016; successiva approvazione Delibera di ConsiglioComunale n.51 del 15/11/2017 pubblicata sul B.U.R.L. n.12 Serie Avvisi e Concorsi del 21/03/2018;

Visto che il Documento di Piano ai sensi dell'art.8 comma 4 della L.R.12/2005 risulta scaduto dal 16/01/2018; pertanto si rimanda a quanto definito dalla disciplina dettata dal Piano delle Regole;

Ai sensi dell'art.30 comma 2 del D.P.R. n.380 del 06/06/2001;

SI ATTESTA

Per quanto disposto dal Piano delle Regole (Classificazione del territorio in ambiti omogenei e Carta dei Vincoli)) e dal Piano dei Servizi, le particelle ricadono in:

- **PdR Classificazione del Territorio in ambiti omogenei**

Fg. 16 Map. 5, 9, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 48, 68, 70, 72, 74, 75
Fg. 17 Map. 1(parte), 2, 3, 4, 5(parte), 11
Fg. 19 Map. 1
- Aree agricole regolato dall'art.20 delle N.T.A. del P.G.T.;
Fg. 16 Map. 5(parte), 9, 48(parte),
- Edifici ubicati in zona agricola non funzionali alle attivtà agricole regolato dall'art.20 delle N.T.A. del P.G.T.;
Fg. 16 Map. 5(parte), 9, 48(parte);
- Nuclei rurali all'interno del Parco Agricolo Sud Milano regolato dall'art.25.2 delle N.T.A. del P.G.T.;(art.39 NTA PTC) Fg. 17 Map. 1(parte),
- Viabilità regolato dall'art.23 delle N.T.A. del P.G.T.;

- **PdS Previsioni**

Fg. 17 Map. 5(parte),

- Dotazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico generale – regolati dall'art.28 delle N.T.A. del P.G.T.;

- **PdR Carta dei Vincoli**

Fg. 16 Map. 5, 9, 38, 39, 40, 41, 42(parte), 43, 44, 45, 48, 68, 70, 72, 74, 75
Fg. 17 Map. 1, 2, 3, 4, 5, 11
Fg. 19 Map. 1
- Limite radar altezza edifici Ambito di protezione acustica aeroportuale regolato dall'art.37 delle N.T.A. del P.G.T.; Zona 5h max m.141 s.l.m.
Fg. 16 Map. 42(parte)
Fg. 25 Map. 16, 17
- Limite radar altezza edifici Ambito di protezione acustica aeroportuale regolato dall'art.37 delle N.T.A. del P.G.T.; Zona 4h max m.134 s.l.m.
Fg. 16 Map. 5(parte), 48(parte), 68(parte),74(parte), 75(parte)
Fg. 17 Map. 1(parte), 2, 3(parte), 11(parte)
Fg. 19 Map. 1(parte)
- Fascia di rispetto stradale regolato dall'art.22 delle N.T.A. del P.G.T.;
Fg. 16 Map. 74(parte), 75(parte)
- Presenza di Fascia di riaspetto Gasdotto regolato dall'art.22 delle N.T.A. del P.G.T.;
Fg. 17 Map. 4 (parte)
*AreeTutelate ai sensi dell'art.142 lett.b) DLgs.42/2004 del Ministero Beni e Attività Culturali (fascia rispetto 300 m.territori contermini ai laghi);*Attività Culturali (fascia rispetto 300 m.territori contermini ai laghi);

- **Tutele Sovraordinate del Parco Agricolo Sud Milano**

Fg. 16 Map. 5, 9, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 48, 68, 70, 72, 74, 75
Fg. 17 Map. 1, 2, 3, 4, 5 (parte), 11
Fg. 19 Map. 1 (parte)
Fg. 25 Map. 16, 17
- Adeguamento al Piano Territoriale di coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano (DGR VII/818 del 3 Agosto 2000); Territori agricoli di cintura metropolitana regolato dall'art.25 delle N.T.A. del P.a.s.m.;
Fg. 25 Map. 16, 17
- Proposta di Parco naturale regolato dall'art.1 delle N.T.A. del P.a.s.m.;
Fg. 25 Map. 16(parte)
- Zona d'interesse naturalistico regolato dall'art.31 delle N.T.A. del P.a.s.m.;
Fg. 16 Map. 40(parte), 41(parte), 45(parte)
- Fontanili e rogge regolato dall'art.41,42 delle N.T.A. del P.a.s.m.;

Per quanto disposto dalle Norme Geologiche di Piano le particelle ricadono in:

- **Norme Geologiche**

Fg. 16 Map. 38 (parte), 40(parte), 41(parte), 42(parte),45(parte), 48(parte), 68(parte), 70(parte),74 (parte), 75(parte)
Fg. 17 Map. 1, 2, 3(parte), 4(parte), 5, 11(parte)
Fg. 19 Map. 1
Fg. 25 Map. 16(parte), 17(parte)
- Polizia Idraulica - Fascia di rispetto di 10 m. ai sensi del R.D. 523/1904 limite di inedificabilità, ai sensi del R.D. 368/1904, vincolo transitorio fino alla individuazione del "Reticolo principale minore - D.G.R. 25/01/03 n.7/7868 e s.m.i. regolatodall'art.21 del Titolo 4 N.T.A. del P.G.T.;
Fg. 16 Map. 5, 9, 38, 39, 40(parte), 41, 42, 43, 44, 48, 68, 70, 72, 74, 75
Fg. 17 Map. 1, 2, 3, 4, 5, 11
Fg. 19 Map. 1
Fg. 25 Map. 16, 17
- Aree vulnerabili dal punto di vista idrogeologico Aree ad elevata vulnerabilità dell'acquifero

sfruttato ad uso idropotabile e/o del primo acquifero (3B1).Aree a bassa soggiacenza della falda o con presenza di falde sospese (3B2) Aree che presentano scadenti caratteristiche geotecniche: Aree con consistenti disomogeneità tessiturali verticali e laterali (3D) regolate dall'art.8.3 Lett.A)B) art.8.5 Lett.A) delle N.T.A. del P.G.T.;
Fg. 16 Map. 38, 39, 40(parte), 41, 42, 43, 44,74(parte), 75(parte)
Fg. 17 Map. (parte), 11(parte)
Fg. 19 Map. 1
Fg. 25 Map. 16, 17
- Aree vulnerabili dal punto di vista idraulico : Aree allagate in occasione di eventi alluvionali del novembre 1947 e 1951 al di fuori delle Fasce della Variante al PAI del fiume Lambro 3.3(D) regolate dall'art.8.4Lett.F delle N.T.A. del P.G.T.;
Fg. 16 Map. 40(parte), 41(parte), 45,
- Aree vulnerabili dal punto di vista idrogeologico: Aree con emergenze idriche diffuse (fontanili) (4B1) regolate dall'art.9.8 Lett.A delle N.T.A. del P.G.T.;

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Ripristino stato concessionato (riferimento ordinanze emesse dal Comune di Peschiera Borromeo).

Le demolizioni/rimozioni ricoprono diversi tenori di applicazione specifici per corpo di fabbrica coprendo un campo d'azione che va dall'abbattimento integrale, alla rimozione delle sovrastrutture.

Nell'attribuire il più probabile valore di mercato agli immobili si è già tenuto conto degli eventuali costi da sostenere per la messa in pristino dello stato autorizzato e dei relativi provvedimenti edilizi necessari.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le planimetrie presenti in banca dati non rappresentano la situazione rilevata in loco
L'immobile risulta .

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN PESCHIERA BORROMEO VIA LOMBARDIA, QUARTIERE SAN BOVIO

COMPENDIO IMMOBILIARE DENOMINATO "CASCINA DESERTA"

DI CUI AL PUNTO A

COMPENDIO IMMOBILIARE DENOMINATO "CASCINA DESERTA" a PESCHIERA BORROMEO Via Lombardia, quartiere San Bovio, della superficie commerciale di **29.501,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Identificazione catastale:

- **Foglio 16 particella 69** (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 1020 mq, indirizzo catastale: Cascina Deserta snc, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a nord: Mapp. 68 e Mapp. 47 ad est: Mapp. 47 a sud: Mapp 5 e Mapp. 71 ad ovest: Mapp. 68

- **Foglio 16 particella 71** (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 4585 mq, indirizzo catastale: Cascina Deserta snc, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: a nord: Mapp. 69 ad est: Mapp. 5, Mapp. 9 a sud: Mapp. 73 ad ovest: Mapp. 70
- **Foglio 16 particella 73** (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 750 mq, indirizzo catastale: Cascina Deserta snc, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: a nord: Mapp. 71, Mapp.9, Mapp. 67 ad est: Mapp. 67, Mapp. 48 a sud: Mapp. 72 ad ovest: Mapp. 72
- **Foglio 16 particella 75** (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 790 mq, indirizzo catastale: Cascina deserta snc, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: a nord: Mapp. 48 ad est: Fontanile Gambarone a sud: Mapp. 74 ad ovest: Mapp. 36
- **Foglio 16 particella 20 sub. 703** (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 313,75 Euro, indirizzo catastale: Via Lombardia snc, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: a nord: Mapp. 19 e altra u.i.u. ad est: Mapp. 67 a sud: altra u.i.u. ad ovest: Mapp. 67 e altra u.i.u.
- **Foglio 16 particella 20 sub. 704** (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 383,47 Euro, indirizzo catastale: Via Lombardia snc, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: a nord: altra u.i.u. ad est: Mapp. 67 a sud: altra u.i.u. ed ente comune ad ovest: Mapp. 67
- **Foglio 16 particella 20 sub. 705** (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 383,47 Euro, indirizzo catastale: Via Lombardia snc, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: a nord: ente comune ed altra u.i.u. ad est: Mapp. 67 a sud: Mapp. 67 ad ovest: Mapp. 67
- **Foglio 16 particella 19 sub. 701** (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 21 vani, rendita 2.982,54 Euro, indirizzo catastale: Via Lombardia snc, piano: Terra - Primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: a nord: Mapp. 67 ad est: Fontanile Gambarone a sud: Mapp. 67, Mapp. 20, Mapp. 67 ad ovest: Mapp. 67
- **Foglio 16 particella 20 sub. 702** (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 313,75 Euro, indirizzo catastale: Via Lombardia snc, piano: Terra e Primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Per il piano terra: a nord: Mapp. 19 ad est: altra u.i.u. a sud: altra u.i.u. ad ovest: Mapp. 19 e Mapp. 67 Per il piano primo: a nord: Mapp. 19 ad est: Mapp. 67 ed ente comune a sud: altra u.i.u ad vost: Mapp. 19 e Mapp. 67
- **Foglio 16 particella 50 sub. 703** (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 852,15 Euro, indirizzo catastale: Via Lombardia snc, piano: Terra e Primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: a nord: altra u.i.u. ad est: area comune mapp. 50 a sud: area comune mapp. 50 ad ovest: area comune mapp. 50
- **Foglio 16 particella 51 sub. 702** (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 852,15 Euro, indirizzo catastale: Via Lombardia snc, piano: Terra e Primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: a nord: area comune mapp. 51 ad est: area comune mapp. 51 a sud: altra u.i.u. ad ovest: area comune mapp. 51
- **Foglio 16 particella 51 sub. 703** (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 852,15 Euro, indirizzo catastale: Via Lombardia snc, piano: terra e Primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a nord: altra u.i.u. ad est: area comune mapp. 51 a sud: area comune mapp. 51 ad ovest: area comune mapp. 51

- **Foglio 16 particella 52 (Unità graffata con i Mappali 54, 55, 57, 58, 66, 67)** (catasto fabbricati), categoria D/7, consistenza 0, rendita 11.534,00 Euro, indirizzo catastale: Via Lombardia snc, piano: Terra e Primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: a nord:Mapp. 5 e altra proprietà ad est: Mapp. 5, Fontanile Gambarone, Mapp. 19, Mapp. 20, Fontanile Gambarone a sud: Mapp. 48, Mapp. 73 ad ovest: Mapp. 9, Mapp. 5
- **Foglio 16 particella 20 sub. 706** (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 383,47 Euro, indirizzo catastale: Via Lombardia snc, piano: Primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: a nord: altra u.i.u. ad est: ente comune a sud: ente comune e Mapp. 67 ad ovest: ente comune
- **Foglio 16 particella 20 sub. 707** (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 244,03 Euro, indirizzo catastale: Via Lombardia snc, piano: Primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: a nord: altra u.i.u. ad est: ente comune a sud: altra u.i.u. ad ovest: ente comune
- **Foglio 16 particella 9** (catasto terreni), qualita/classe Incol.Prod. U, superficie 490, reddito agrario 0,05 €, reddito dominicale 0,15 €, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: a nord: Mapp. 5 ad est: Mapp. 66, 54, 55, 67 a sud: Mapp. 73 ad ovest: Mapp. 71
- **Foglio 16 particella 49 sub. 702** (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 852,15 Euro, indirizzo catastale: Via Lombardia snc, piano: Terra e Primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: A nord: area comune Mapp. 49 ad est: area comune Mapp. 49 a sud: altra u.i.u. ad ovest: area comune Mapp. 49
- **Foglio 16 particella 49 sub. 703** (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 852,15 Euro, indirizzo catastale: Via Lombardia snc, piano: Terra e Primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: a nord: altra u.i.u. ad est: area comune Mapp. 49 a sud: area comune Mapp. 49 ad ovest: area comune Mapp. 49
- **Foglio 16 particella 50 sub. 702** (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 852,15 Euro, indirizzo catastale: Via Lombardia snc, piano: Terra e Primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: area comune mapp. 50 ad est: area comune mapp. 50 a sud: altra u.i.u. ad ovest: area comune mapp. 50
- **Foglio 16 particella 20 sub. 708** (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 488,05 Euro, indirizzo catastale: Via Lombardia snc, piano: Primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: a nord: altra u.i.u. ad est: ente comune a sud: altra u.i.u. ad ovest: ente comune e Mapp. 67
- **Foglio 16 particella 48** (catasto terreni), qualita/classe Semin. Irrig. 2, superficie 9490, deduzione F1C;F7A, reddito agrario 73,52 €, reddito dominicale 72,54 €, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: a nord: Mapp. 67 ad est: Fontanile Gambarone, Mapp. 49, Mapp. 50, Mapp. 51 a sud: Mapp. 51, Mapp. 49, Mapp. 75 ad ovest: Mapp. 72
- **Foglio 16 particella 5** (catasto terreni), qualita/classe Prato U, superficie 2190, reddito agrario 5,66 €, reddito dominicale 9,05 €, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: a nord: Mapp. 69 ad est: altra proprietà a sud: Mapp. 67, Mapp. 52, Mapp. 67, Mapp. 66, Mapp. 9 ad ovest: Mapp. 71

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 scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media
esposizione:	nella media
luminosità:	nella media
panoramicità:	nella media
impianti tecnici:	molto scarso
stato di manutenzione generale:	molto scarso
servizi:	molto scarso

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Compendio immobiliare denominato "Cascina Deserta" costituito da terreni e fabbricati che il Comune di Peschiera Borromeo ha ricompreso tra i *"Nuclei Rurali all'interno del Parco Agricolo Sud Milano"* di cui all'art. 25.2, N.T.A. del P.G.T.

Più esattamente, la Cascina Deserta è disciplinata dal Piano delle Regole dalla scheda relativa al Nucleo 19, a mente della quale tutti gli edifici che la costituiscono sono classificati come di "Tipo 4" ossia "Sostituibili", dunque sottoposti anche per quel che concerne le opere ammesse, a pianificazione attuativa o alle determinazioni del Parco Agricolo Sud Milano.

Il tutto come meglio precisato nell'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica e nella documentazione allegata.

Nessun rilievo è stato eseguito in relazione alla superficie del lotto ed ai confini di proprietà.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
COMPENDIO IMMOBILIARE DENOMINATO "CASCINA DESERTA" (Catasto Terreni)	29.501,00	x	100 %	=	29.501,00
Totale:	**29.501,00**				**29.501,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	**2.250.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 2.250.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 2.250.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo: effettuati rilievi e verifiche in loco, compiuti accertamenti ed indagini e comparazione dei prezzi in zona per immobili di questo tipo e considerata la numerosa offerta sul mercato immobiliare, tenuto conto della reale situazione del bene e di eventuali opere di adeguamento, della natura stessa della vendita giudiziaria, si ritiene di poter operare una riduzione del 20% circa sul valore di mercato.

Si fa presente quanto segue: non sono state eseguite analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti, nè verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute, eventuale presenza di radon,...ecc. per cui eventuali vizi e difetti ed eventuali interventi di bonifica sono da intendersi ricompresi nella decurtazione applicata in sede di ribasso d'asta.

Beni peritati 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 servitu' attive e passive, nulla escluso o riservato, come goduti e posseduti fino ad oggi e come pervenuti e risultanti dai titoli di provenienza anche se non espressamente richiamate nella presente relazione. E' escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Peschiera Borromeo, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Milano

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	COMPENDIO IMMOBILIARE DENOMINATO "CASCINA DESERTA"	29.501,00	0,00	2.250.000,00	2.250.000,00
				2.250.000,00 €	**2.250.000,00 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	**€. 0,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 2.250.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** 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:	**€. 450.000,00**
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:	**€. 1.800.000,00**