



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 1838/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott.ssa Laura Cesira Stella (già Dott. Giacomo Puricelli)

CUSTODE:

Avv. Elena Ferrazzi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/04/2024

creata con Tribù Office 6

 ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Dott. Arch. Roberto Maccabruni

CF: MCCRR52A09F205Z

con studio in MILANO (MI) VIA GIACOMO MANZÙ, 2

telefono: 02512949

email: mac.rob@libero.it

PEC: maccabruni.3945@osmilano.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 1838/2019

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A**

cascina: sita in Inveruno località Cascina Garagiola s/n, frazione Cascina Garagiola. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 73 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana 1, categoria D/10, consistenza **stimata** in mq. 6.110 circa compresa corte; rendita 13320 Euro, indirizzo catastale: località Cascina Garagiola, piano: T- 1, intestato a
proprietà per 37/50 e a
proprietà per 13/50.

A.1

laboratorio artigianale, composto da 9 locali ad uso laboratorio produzione formaggi, latticini, gelati comprese celle frigorifere e area di vendita; ingresso indipendente da Via Modigliani., sviluppa una superficie commerciale di **213,00** Mq.

Il laboratorio artigianale è attualmente dismesso ma con attrezzature in buono stato manutentivo
proprietà per 37/50 -
proprietà per 13/50.

A.2

mensa, composto da 4 locali oltre servizi igienici e abitazione di servizio al piano primo composta da 5 locali più servizi igienici; ingresso indipendente da Via Modigliani.. sviluppa una superficie commerciale di **320,00** Mq. proprietà
37/50 -
1/50.

B

a INVERUNO località Cascina Garagiola, Via Modigliani 1, frazione Cascina Garagiola, quartiere zona agricola a est del territorio comunale, della superficie commerciale di circa **mq. 223,00**, di proprietà
per la quota di 37/50 e
per la quota di 13/50.

Trattasi della casa padronale annessa alla Cascina Garagiola, costituita da due piani fuori terra sita nell'ala est del complesso edilizio e con proprio accesso dal cancello carraio posto in fregio alla strada vicinale in continuità con la Via Modigliani.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno e primo, scala interna, ha un'altezza interna di m. 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 73 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 223 mq, rendita 444,15 Euro, indirizzo catastale: Cascina Garagiola, Via Modigliani 1, piano: terreno e primo, intestato a
per la quota di 37/50 €
per i restanti 13/50.

Coerenze: in senso orario: a nord stessa proprietà (stalla), a est stessa proprietà (porticato aperto), a sud stessa proprietà (laboratorio artigianale e area cortilizia), a ovest Via Modigliani.

L'intero edificio sviluppa due piani fuori terra, nessuno piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1960.

C

terreno agricolo a INVERUNO località Cascina Garagiola, Via Modigliani 1, frazione Cascina Garagiola, quartiere zona agricola a est del territorio comunale, della superficie commerciale di **380.300 mq.** (al netto dei mappali 255 e 325 del foglio 5 soggetti ad esproprio o in fase di esproprio per pubblica utilità), intestato a [redacted] per la quota di 37/50 e [redacted] per la restante quota di 13/50. I terreni oggetto di stima formano un unico compendio senza soluzione di continuità che occupa la quasi totalità della fascia est del foglio 5, dalla Cascina e sino alla Strada Statale 33 del Sempione che, a margine dei terreni, corre in trincea a confine con il mappale 254.

Identificazione catastale:

- **foglio 5 particella 3** (catasto terreni), qualita/classe seminativo irriguo classe 2, superficie **mq. 174.020**, deduzione IE94, reddito agrario 1.258,23 €, reddito dominicale 1.015,57 €, indirizzo catastale: compendio agricolo Cascina Garagiola Inveruno (MI), intestato a [redacted] proprietà per 37/50 - [redacted] c.f., proprietà per 13/50.
Coerenze: da nord in senso orario: altra proprietà; strada vicinale del mudre; strada vicinale della Garagiola; mappali 254-70-72 foglio 5.
- **foglio 5 particella 4** (catasto terreni), **porzione AA**, qualita/classe seminativo classe 1, superficie **mq. 700**, reddito agrario 4,34 €, reddito dominicale 4,52 €, indirizzo catastale: compendio agricolo Cascina Garagiola Inveruno (MI), intestato a [redacted] proprietà per 37/50 e [redacted] proprietà per 13/50.
Coerenze: da nord in senso orario: strada vicinale; altra strada vicinale; mappale 6 foglio 5; altra strada vicinale.
- **foglio 5 particella 4** (catasto terreni), **porzione AB**, qualita/classe pascolo, superficie **mq. 80**, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,10 €, intestato a [redacted] proprietà per 37/50 - [redacted] proprietà per 13/50.
- **foglio 5 particella 30** (catasto terreni), qualita/classe bosco misto classe U, superficie **mq. 1.680**, reddito agrario 0,52 €, reddito dominicale 3,47 €, indirizzo catastale: compendio agricolo Cascina Garagiola Inveruno (MI), intestato a [redacted] proprietà per 37/50 - [redacted] proprietà per 13/50.
Coerenze: da nord in senso orario: strada vicinale del Madrè; altra strada vicinale; mappale 3 foglio 5; mappale 3 foglio 5.
- **foglio 5 particella 72** (catasto terreni), qualita/classe seminativo irriguo classe 1, superficie **mq. 15.990**, deduzione IE9A, reddito agrario 115,61 €, reddito dominicale 93,32 €, indirizzo catastale: compendio agricolo Cascina Garagiola Inveruno (MI), intestato a [redacted] proprietà per 37/50 - [redacted] proprietà per 13/50.
Coerenze: da nord in senso orario: strada vicinale di accesso ai fondi; strada vicinale; strada vicinale della Garagiola; mappali 70 e 7 foglio 5.
- **foglio 5 particella 242** (catasto terreni), qualita/classe seminativo irriguo classe 1, superficie **mq. 51.070**, deduzione IE9A, reddito agrario 422,01 €, reddito dominicale 469,48 €, indirizzo catastale: compendio agricolo Cascina Garagiola Inveruno (MI), intestato a [redacted] proprietà per 37/50 - [redacted] proprietà per 13/50.
Coerenze: da nord in senso orario: : vicinale della Garagiola; mappale 318 fg. 5; mappale 324 fg. 5; strada vicinale di accesso ai fondi.
- **foglio 5 particella 254** (catasto terreni), qualita/classe seminativo irriguo classe 2, superficie **mq. 111.830**, deduzione IE9A, reddito agrario 808,58 €, reddito dominicale 652,64 €, indirizzo catastale: compendio agricolo Cascina Garagiola Inveruno (MI), intestato a [redacted] proprietà per 37/50 - [redacted] rietà per 13/50.
Coerenze: da nord in senso orario: strada vicinale; strada vicinale; mppali 258 - 70 fg. 5; mappale 255 fg. 5.
- **foglio 5 particella 324** (catasto terreni), qualita/classe seminativo irriguo classe 1, superficie



mq. 24.930, deduzione IE9A, reddito agrario 206,00 €, reddito dominicale 229,18 €, indirizzo catastale: compendio agricolo Cascina Garagiola Inveruno (MI), intestato a proprietà per 37/50 - , proprietà per 13/50.
Coerenze: da nord in senso orario: mappale 242; mappale 318; mappale 325; mappale 326 - tutti del fg. 5.

Il suddetti terreni presentano una forma regolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente a terra di coltivo e comprendono i seguenti sistemi irrigui: sistema di rogge e canali (Villoresi) e le seguenti sistemazioni agrarie: regimazione delle acque di irrigazione per mezzo di opere d'arte in calcestruzzo. Sono state rilevate le seguenti colture: erbacee: in prevalenza cerealicole, arboree, alberi radi lungo le strade vicinali di accesso ai fondi.

CA rustico, composto da 2 vasconi in calcestruzzo per stoccaggio liquami, 2 platee in calcestruzzo per essiccazione , 3 silos stoccaggio cereali in vetroresina..

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	384.743,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	533,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 3.279.435,28
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 3.115.463,52
Data della valutazione:	05/04/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato, per quanto riguarda i soli terreni agricoli, con contratto di affitto di durata limitata ad un solo anno, stipulato il 15/10/2020, con scadenza il 10/11/2021, registrato il 10/11/2020 a U.T. di Magenta ai nn. 4583 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data successiva il pignoramento) come è risultato dai sopralluoghi effettuati una porzione limitata dell'immobile di cui alla particella 73, subalterno 1 è occupata, senza contratto di locazione, da un ex dipendente della azienda agricola.

La convenzione di affittanza agraria ai sensi dell'art. 45 - L. 3/5/82 N. 203, che si allega alla presente perizia, è stata stipulata in data 15/10/2020 fra in qualità di comproprietarie del compendio di terreni agricoli adiacenti la Cascina Garagiola ma che si presume sia stato sottoscritto dalla sola per le ragioni richiamate al paragrafo 17: " Per il compimento dell'ordinaria amministrazione la Sig. sottoscrive il presente contratto d'affitto a maggioranza, in ragione della quota di proprietà (74% - 26%)", con le in qualità di "conferitaria della e il Sig.

qualità di conduttore dei terreni agricoli. .

L'affittanza ha riguardato i terreni di cui al foglio 5, mappali 3 - 4 - 30 - 72 - 249 - 254 - 258 - 260 - 262 - 324 - 325 per un totale di mq. 491.679;

dei quali parte soggetti al pignoramento trascritto a milano 2 il 10 gennaio 2020 ai nn. 2149/1316 a favore di più precisamente i mappali pignorati (esclusi i mappali 255 e 325 espropriati o espropriandi), risultano i seguenti: foglio 5, mappali 3 - 4 - 30 - 72 - 242 - 254 -



324 per un totale di mq. 380.300.

Al paragrafo 7 veniva precisato che il periodo di affittanza è decorso dal 15/10/2020 e terminerà il 10/11/2021 e che, a quest'ultima data "il rapporto cesserà, senza bisogno di disdetta alcuna, intendendosi data ed accettata ora per allora. Nessuna ipotetica eccezione, comunque motivata, potrà consentire alla parte affittuaria di restare nel godimento dei beni oltre la prevista scadenza ordinaria del 10 novembre 2021 avendo le parti considerato, nel contesto dell'accordo, essenziale e di rigore il predetto termine, a partire dal quale, la proprietà è sin da ora autorizzata a prendere possesso dei beni compiendo tutti gli interventi che riterrà opportuni. Così come pure i titoli PAC, previsti dal Regolamento (CE) n. 1307/2013, che rientreranno nella piena disponibilità della proprietà".

Al paragrafo 8 viene dato atto che: "nell'ipotesi in cui nel rapporto di affitto, tutti o parte dei beni, oggetto della presente convenzione dovessero essere interessati alla vendita, oppure mutare di destinazione urbanistica, anche in assenza di concessione edilizia, la parte affittuaria, previa raccomandata A/R che la parte proprietaria dovrà inviare con 6 (sei) mesi di preavviso, sarà tenuta alla riconsegna dei beni medesimi, liberi da persone e cose nella disponibilità della proprietà e ciò senza indennizzo e/o rimborso alcuno, in espressa deroga all'art. 50 legge 203/82. Saranno comunque dovuti, sempre se presenti, ed alla parte affittuaria, eventuali frutti pendenti e/o anticipazioni culturali in atto al momento del rilascio."

In data 27/01/2022 che aveva assistito le proprietarie nonchè la conferitaria della stipula della convenzione di affittanza agraria (vedi allegato alla CTU) ha comunicato allo scrivente CTU, via mail a firma del Direttore "per quanto riguarda la nostra Associazione le segnali che dagli atti in nostro possesso risulta che il contratto non è stato rinnovato".

Sulla scorta dei contenuti della citata Convenzione, fatta salva la riserva della sua sottoscrizione in epoca successiva al pignoramento, lo scrivente CTU non ritiene di dover applicare alcuna riduzione al valore dei terreni assegnati nel Corpo C anche considerata la ravvicinata scadenza del contratto stesso prevista per il 10 novembre 2021.

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:

atto di asservimento dell'area sita nel comune INVERUNO identificata al foglio 5, mappa 3 della superficie di 28.000 mq (manufatti e attrezzature per l'agricoltura) stipulato il 27/12/1999 a firma di Notaio Aldo Novara ai nn. 58353/5756 di repertorio, a favore di contro

terivante da dichiarazione dr. Aldo Novara Notaio in Legnano del 27/12/1999.

Nell'atto di asservimento qui citato le proprietarie 'si impegnano inoltre a mantenere per 10 (dieci) anni dalla data odierna (27/12/99), la destinazione del fabbricato oggi esistente e comprensivo dell'ampliamento da eseguirsi in forza della Concessione Edilizia prot. n. 13877 in data 6 dicembre 1999, al servizio dell'attività agricola. Il fabbricato insiste sui mapp. 90 e 91 e su parte del mapp. 73 del fg. 5, il tutto come meglio individuato in tratteggio obliquo nella planimetria che trovasi allegata allo stesso atto sotto la lettera B".



4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca , stipulata il 26/04/2005 ai nn. 59266/13930 di repertorio, a favore di

contro

La formalità è riferita solamente a mappale 243, foglio 5 in Comune di Inveruno (ora mappale 278 del foglio 5).

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 10/01/2020 a Milano 2 ai nn. 2149/1316, a favore di

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

atto di intervento ex art. 499 c.p.c., a favore di

contro

bitrice eseguita, derivante da decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo n. 289/2020 emesso dal Tribunale di Milano in qualità di Giudice del Lavoro in data 06/02/2020 per la somma complessiva di euro 7.049,17 oltre a rivalutazione monetaria e interessi

atto di intervento, a favore di

contro

La formalità è riferita solamente a atto di intervento generico in data 17 maggio 2021

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:

Come risulta dalla relazione notarile redatta in data 20 Gennaio 2020 dal Dott. Alberto Paleari Notaio in Monza presente nei documenti allegati al fascicolo processuale RGE n. 1838/2019 in cui, fra l'altro, si precisa quanto segue: " la quota di 13/50 dei suddetti beni immobili" (nдр: cascina e terreni agricoli annessi) "è stata ceduta alla signora _____ lla Signora _____ con atto di vendita con riserva della proprietà ai sensi degli articoli 1523 e seguenti del Codice Civile, in data 29 dicembre 2009 numeri 10627/6055 di rep. a rogito del notaio Susanna Farioli di Busto Arsizio trascritto a Milano 2 in data 25 gennaio 2010 ai nn. 6866/3575; a tutt'oggi non risulta alcun annotamento di quietanza e detta quota è tutt'ora intestata in Catasto alla Signora _____

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:



per la quota di 1/25, in forza di atto di compravendita stipulato il 12/12/2001 a firma del notaio Aldo Novara ai nn. 60507/6770 di repertorio, registrato il 21/12/2001 a Saronno. Trattasi di atto di compravendita a mezzo del quale ceduto a la quota di 1/25 dei seguenti mappali compresi nel foglio 5 (N.C.T.): 1 - 3 - 4 - 30 - 72 - 84 - 73 (vedi atto allegato alla presente CTU).

per la quota di 7/10, con atto stipulato il 17/02/1999 a firma di Notaio Aldo Novara ai nn. 57198 di repertorio di repertorio.

unitamente alla sorella gemella ha acquistato la propria quota di 7/10 in comunione o indiviso dai signori appezzamenti di terreni agricoli con annessi fabbricati pertinenziali costituenti il fondo rustico denominato Podere Garagiola.

per la quota di 3/10, con atto stipulato il 17/02/1999 a firma di Notaio Aldo Novara ai nn. 57198 di repertorio.

unitamente alla sorella ha acquistato la propria quota di 7/10 in comunione o indiviso dai signori pezzamenti di terreni agricoli con annessi fabbricati pertinenziali costituenti il fondo rustico denominato Podere Garagiola.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **C.E. 237/1999**, intestata a e per lavori di Ampliamento stalla per ricovero bovini in strada vicinale della Garagiola, presentata il 06/12/1999 con il n. 13877 di protocollo di protocollo, rilasciata il 12/01/2000 con il n. 237/99 di protocollo, agibilità del 07/11/2000 con il n. 14164 di protocollo di protocollo.

La Regione Lombardia, Servizio Igiene e Sanità Pubblica nel Distretto di Castano Primo, in data 23/11/2000 ha espresso parere favorevole al rilascio della licenza d'uso a stalla per ricovero bovini.

Denuncia Inizio Attività - L.R. n. 22 del 19/11/1999 N. **DIA 191/2000**, intestata a per lavori di Nuova recinzione in rete metallica a difesa/protezione manufatti P.V.A.S., presentata il 04/10/2000 con il n. 11281 di protocollo

Denuncia Inizio Attività - L.R. n. 22 del 19/11/1999 N. **DIA 216/2000**, intestata a e per lavori di Variante in corso d'opera alla C.E. n. 237/99 del 12/01/2009, presentata il 25/10/2000 con il n. 12204 di protocollo di protocollo

Denuncia Inizio Attività - L.R. n. 22 del 19/11/1999 N. **DIA 81/2001**, intestata a per lavori di ricorso/sistemazione coperture esistenti senza modifica delle sagome e pendenze della struttura; manto di copertura realizzato in coppi a canale in luogo delle precedenti tegole marsigliesi; mantenimento della grossa orditura e capriate esistenti., presentata il 25/01/2001 con il n. 6507 di



protocollo di protocollo

Denuncia Inizio Attività - L.R. n. 12/2005 Art. 41 N. **DIA 110/2005**, intestata a _____, per lavori di costruzione manufatto di contenimento impianto tecnologico per distributore di latte., presentata il 07/10/2005 con il n. 12286 di protocollo di protocollo.

Il Comune ha sottoposto la DIA ad istruttoria in data 10/10/2005 esprimendo parere favorevole.

Denuncia Inizio Attività - L.R. n. 12/2005 Art. 41 N. **DIA 40/2012**, intestata a _____, per lavori di Ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso in locali per formazione spazio agrituristico dell'immobile distinto in mappa catastale al foglio 5, mappale 73 ai sensi degli artt. 41-42 della L.R. 12/2005., presentata il 31/05/2012 con il n. 6176 di protocollo generale di protocollo, agibilità del 09/05/2014 con il n. 4879 di protocollo generale di protocollo.

In data 09/05/2014, in allegato all'autocertificazione di agibilità, è stata depositata in Comune la certificazione statica delle opere in cemento armato per l'edificio ad uso agrituristico.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di Delibera del Consiglio Comunale n. 28 del 10/10/2018 e successiva Variante approvata con Delibera C.C. n. 40 del 30/06/2017, l'immobile ricade in zona di cui al Titolo V - Aree destinate all'agricoltura. Norme tecniche di attuazione ed indici: Artt. 34 - 35 - 36 - 37 - 37 bis, ter, quater, quinquies. indici di edificabilità per la residenza 0,03, altezza max 7 m. per la residenza, 12 m. per capannoni e silos; rapporto di copertura per attrezzature funzionali all'attività = 10% dell'intera superficie aziendale e 20% per serre attività orticole e floricole specializzate. Per gli edifici residenziali preesistenti alla data del 17/08/1942 è ammesso un incremento e/o ampliamento una tantum delle slp fino a un massimo di 350 mc con altezza massima m. 7 (Art. 36).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Normativa di riferimento: DPR 380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia e s.m.i.) e L.R. 12/2005 (Legge per il Governo del Territorio).

Complesso edilizio edificato ante 1967 e successive pratiche edilizie come sopra elencate.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Lo stato di fatto accertato in sede di sopralluogo risulta conforme alla planimetria catastale redatta a firma del Geom. _____ visitata al catasto fabbricati in data 18/04/2014, prot. MI0184157 che già tiene conto delle modifiche interne ed esterne apportate con i titoli edilizi sopra elencati.





planimetria catastale vigente



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

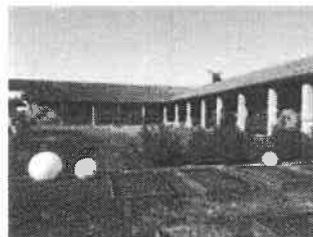


cascina: sita in Inveruno località Cascina Garagiola s/n, frazione Cascina Garagiola. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 73 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana 1, categoria D/10, consistenza **stimata** in mq. 6.110 circa compresa corte; rendita 13320 Euro, indirizzo catastale: località Cascina Garagiola, piano: T- 1, intestato a proprietà per 37/50 e a proprietà per 13/50.



corpo cascina con ingresso visto da Via Modigliani



interno cascina visto dall'aia





particolare ristorante e abitazione al piano primo



particolare cascina vista dall'aia interna



particolare porticati

DESCRIZIONE DELLA ZONA

SERVIZI

- asilo nido
- scuola elementare
- scuola media inferiore
- scuola media superiore
- supermercato
- ospedale
- centro sportivo
- verde attrezzato

asilo nido	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

- aeroporto distante km. 23
- superstrada distante km. 1

aeroporto	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:

livello di piano:	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



impianti tecnici:

moderate ★★★★★★★★☆☆

stato di manutenzione generale:

moderate ★★★★★★★★☆☆

servizi:

al di sotto della media ★★★★★★★★☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La Cascina Garagiola, di impianto settecentesco a corte chiusa, è costituita da due ali (sud - est) poste in fregio e ad angolo con Via Modigliani che originariamente ospitavano le abitazioni degli operai e braccianti agricoli ora in abbandono e in precario stato manutentivo; sul fronte principale sud è ubicato l'ingresso principale caratterizzato da un grande portale in legno massiccio a doppia anta (sormontato da un affresco religioso rappresentante una Madonna con bambino) a destra del quale si trova la chiesetta alla quale, purtroppo non si è potuto avere accesso, ma che, a quanto riferito dall'attuale custode, pare contenga preziosi oggetti a carattere religioso; nell'ala est al centro del fabbricato accanto al laboratorio è ancora visibile un campanile settecentesco filomuro con orologio dipinto con numeri romani, dotato di lancette in ferro e probabile meccanismo interno e sovrastante frontone in mattoni di cotto e piccola campana. Sempre nell'ala sud è presente un ristorante dotato di tre distinte di sale da pranzo, cucina modernamente attrezzata e servizi igienici anche per portatori di handicap, pronto per essere eventualmente riattivato; al primo piano del ristoro è ubicato un grande alloggio di servizio costituito da più stanze e servizi in ottimo stato conservativo.

Nell'ala ad est, al piano terreno è stato ricavato un laboratorio artigianale dotato di autonomo ingresso da Via Modigliani, destinato alla produzione di formaggi, latticini e gelati attrezzato con moderni impianti tecnologici, macchinari e tavoli di lavoro in acciaio inox, celle frigorifere, depositi e servizi igienici; anche il laboratorio, da quanto si è potuto osservare visivamente, potrebbe riprendere tranquillamente la produzione.

Nell'ala nord è posta la casa padronale (valutata a parte) dietro la quale si sviluppa la grande stalla per bovini costituita da un corpo di fabbrica in muratura ed un'altro aperto edificato con pilastri e travi in acciaio zincato imbullonati e copertura in pannelli coibentati e finiti in lamiera preverniciata. In particolare l'impianto è moderno, dotato di stalli separati da parapetti per il foraggiamento, cancellate in ferro verniciato, silos mangimi e canali laterali di scolo dei liquami; la stalla è dotata di sala di mungitura meccanizzata e da un laboratorio veterinario e di analisi dotato di impiantistica adeguata, riscaldamento e servizi igienici.

L'ala nord - ovest prospiciente la corte è adibita a porticati per il ricovero delle attrezzature e mezzi agricoli, con retri destinati a deposito e piano superiore a fienile, un'altra porzione a fienile è ubicata anche al primo piano dell'ala est sopra il laboratorio artigianale; le strutture verticali dei porticati sono in mattoni pieni di cotto a più teste e le coperture sono di tipo tradizionale con capriate in legno e travetti; i mantri di copertura sono in coppi di laterizio.

La corte, di pianta regolare, ospita il pozzo con pompa manuale e le pese.

La superficie coperta degli edifici è pari a mq. 3.400 circa.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: a due ante per l'accesso lato est casa padronale e altro cancello con pari caratteristiche di ingresso alla stalla bovini; cancellata a due ante in ferro verniciato all'ingresso principale dell'ala dal portone in legno realizzato in ferro verniciato con apertura elettromeccanica e manuale. è presente un altro cancello manuale a due ante per l'accesso ai depositi/ufficio ala ovest.

nella media ★★★★★★★★☆☆

infissi esterni: finestre, porte e portone principale realizzati in legno. alcuni infissi esterni sono mancanti.

moderate ★★★★★★★★☆☆

infissi interni: porte e finestre realizzati in legno e

al di sotto della media ★★★★★★★★☆☆



vetro		
<i>manto di copertura:</i> realizzato in coppi a canale in cotto e pannelli di lamiera preverniciata nella stalla. con coibentazione in assente	nella media	★★★★★★★★★★
<i>pareti esterne:</i> costruite in mattoni in cotto a due o più teste con coibentazione in assente , il rivestimento è realizzato in intonaco cementizio tinteggiato	al di sotto della media	★★★★★★★★★★
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in terra battuta e lastroni di pietra nell piazzetta antistante il ristorante e percorsi pedonali, balconate pavimentate in lastre di pietra strutturali	nella media	★★★★★★★★★★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in materiali vari mattonelle di cotto nella parte residenziale al primo piano e nel ristorante, ceramica monocottura e gres neli servizi igienici nel laboratorio artigianale e nello studio veterinario, legno nell'abitazione di ervizio,	nella media	★★★★★★★★★★
<i>plafoni:</i> realizzati in in legno nella parte storica residenziale controsoffitti in legno a vista, o intonacati al civile nel laboratorio atigianale e studio veterinario.. nel ristorante sono stati restaurati gli originari plafoni in assito di legno	nella media	★★★★★★★★★★
<i>portone di ingresso:</i> a doppia anta realizzato in in legno massello ad assito orizzontale	nella media	★★★★★★★★★★
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in in intonaco cementizio al civile tinteggiato in colore giallo con riquadri alle finestre in colore più chiaro nella facciata principale sud	al di sotto della media	★★★★★★★★★★
<i>rivestimento interno:</i> posto in pareti interne affacciate sulla corte realizzato in intonaco cementizio tinteggiato, ,sono presenti affreschi originari nella parte accanto al campanile e nella zona del ristorante. Nella sala refettorio, forse di origine conventuale, sono presenti affreschi di santi probabilmente autentici dell'epoca	al di sotto della media	★★★★★★★★★★
<i>scale:</i> interne di accesso ai primi piani delle abitazioni operaie incassate nella muratura e esterna a sbalzo di accesso appartamento di servizio al ristorante con rivestimento in in lastre di pietra (pedate) e mattoni intonacati (alzate)	media	★★★★★★★★★★
<i>protezioni infissi esterni:</i> grate realizzate in ferro verniciato	nella media	★★★★★★★★★★
Degli Impianti:		
<i>antifurto:</i> volumetrico nelle sale ristorante conformità: non accertata	nella media	★★★★★★★★★★
<i>condizionamento:</i> a split a muro con alimentazione a elettrica con diffusori in motori esterni ubicati a confine dell'ala sud conformità:	nella media	★★★★★★★★★★



non rilevata. è presente nell'area della stalla un impianto di refrigerazione del latte

antincendio: canalizzato con attacco esterno motopompa e idranti a parete ; l'accessibilità da parte dei Vigili del fuoco è accessibile dal punto di prelievo posto a lato dell'ingresso dell'ala est conformità: non rilevabile

nella media ★★★★★★★★

elettrico: a canaline esterne e/o incassato probabile a norma nella sala ristorante, laboratorio artigianale e impianto stalla bovini, con armadi, quadri, interruttori differenziali, apparecchi illuminanti a soffitto anche nella stalla e nei porticati aperti, , la tensione è di massima 400 volt conformità: non rilevabile

nella media ★★★★★★★★

fognatura: si presume mista per acque nere, bianche, piovane la reti di smaltimento è realizzata in tubazioni interrate e fossa biologica esterna a cielo aperto per raccolta reflui di stallatico. con recapito in impianto comunale probabilmente collegato a depuratore consortile. conformità: non rilevabile

nella media ★★★★★★★★

gas: gas metano con alimentazione a allacciato alla rete comunale conformità: non rilevabile

nella media ★★★★★★★★

idrico: tubazioni entro e fuori terra con alimentazione in acqua potabile , la rete di distribuzione è realizzata in acquedotto comunale conformità: non rilevabile. al centro dell'aia è presente un pozzo con pompa manuale per approvvigionamento acqua di sottosuolo si ignora se potabile

nella media ★★★★★★★★

termico: autonomo con singole caldaie con alimentazione in gas metano i diffusori sono in termosifoni conformità: non rilevabile

nella media ★★★★★★★★

Delle Strutture:

copertura: assito, capriate, travi, travetti, listelli portategola costruita in legno massiccio

nella media ★★★★★★★★

scale interne: in muratura realizzate in mattoni e pietra ; il servoscala è no

al di sotto della media ★★★★★★★★

solai: solai in travi, travetti e assito in legno

al di sotto della media ★★★★★★★★

strutture verticali: costruite in muratura perimetrale in mattoni pieni di cotto a due o più teste, pilastri dei porticati in mattoni pieni di cotto a tre teste

al di sotto della media ★★★★★★★★

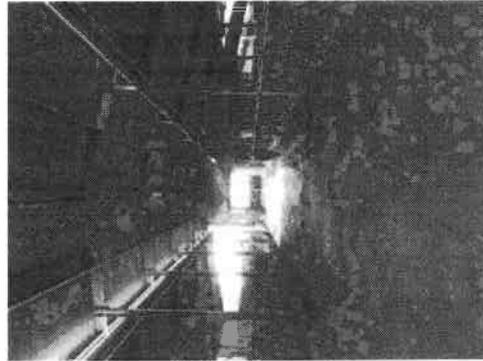
travi: costruite in legno di castagno incassate nei muri di spina in mattoni di cotto

★★★★★★★★

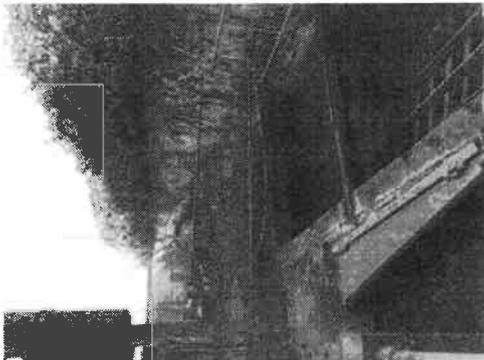




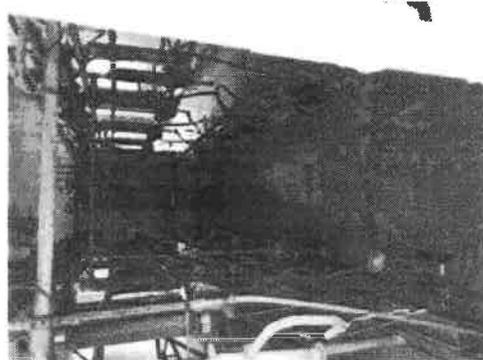
particolare abitazioni operai agricoli



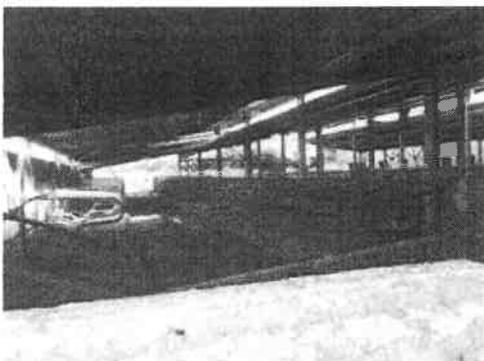
particolare stalla



particolare canale raccolta liquami stalla



particolare mungitura meccanizzata



particolare stalli bovini e corsia di alimentazione



particolare studio veterinario

CONSISTENZA:

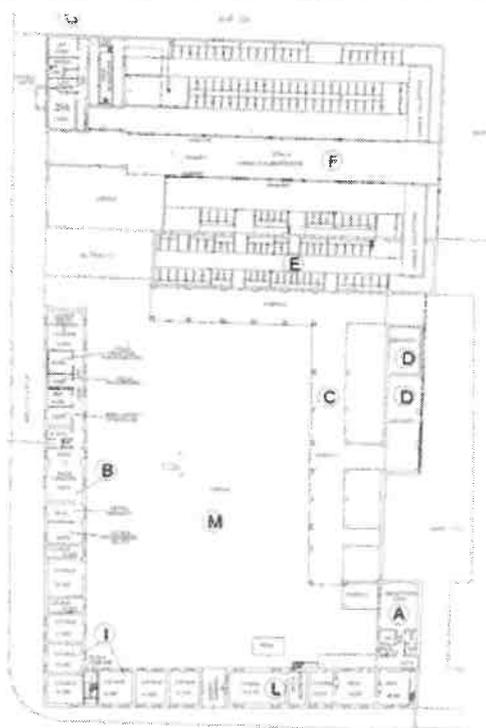
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

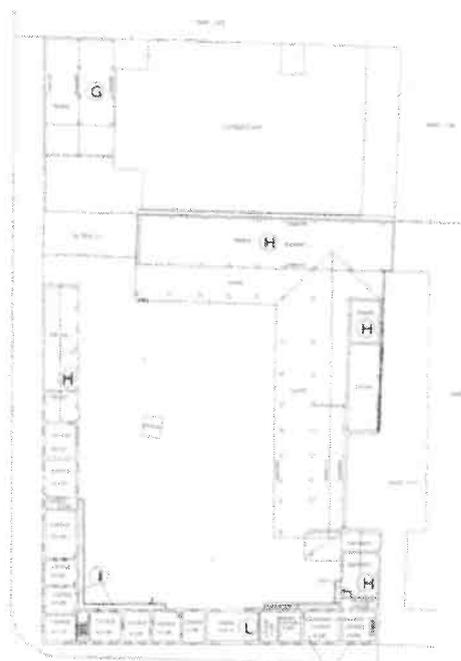
descrizione	consistenza		indice		commerciale
locali cascina (ex abitazioni operai agricoli) site al piano terra e primo piano.	700,00	x	100 %	=	700,00



stalla meccanizzata e annesso laboratorio veterinario	1.900,00	x	100 %	=	1.900,00
portici coperti per ricovero attrezzi agricoli	640,00	x	100 %	=	640,00
fienili al primo piano	540,00	x	100 %	=	540,00
depositi ai piani terreno e primo	230,00	x	100 %	=	230,00
area cortilizia di lavoro con pesa e fontana a pompa	2.100,00	x	10 %	=	210,00
Totale:	6.110,00				4.220,00

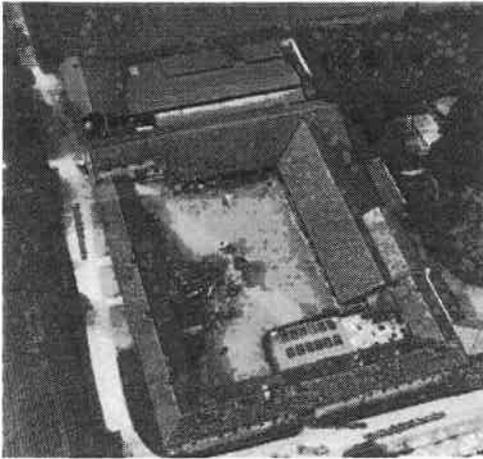


pianta cascina piano terreno

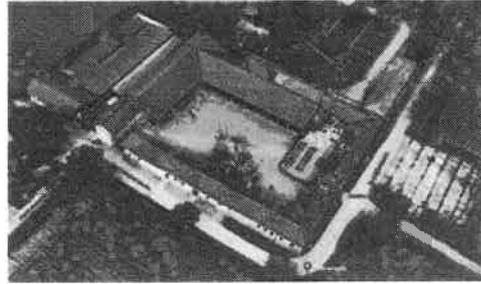


particolare cascina piano primo

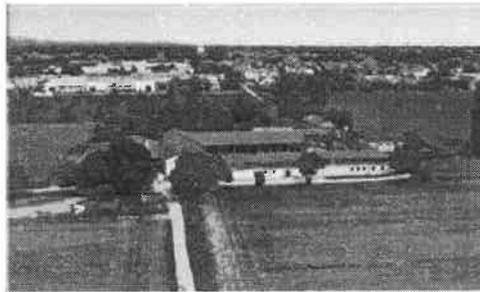




vista aerea 1



vista aerea 2



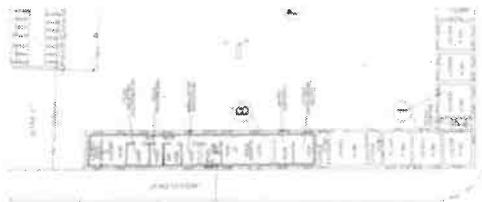
vista aerea 3

ACCESSORI:

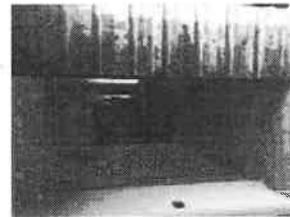
laboratorio artigianale, composto da 9 locali ad uso laboratorio produzione formaggi, latticini, gelati comprese celle frigorifere e area di vendita; ingresso indipendente da Via Modigliani., sviluppa una superficie commerciale di **213,00** Mq.

Il laboratorio artigianale è attualmente dismesso ma con attrezzature in buono stato manutentivo per 13/50. proprietà r 37/50 - c per 13/50.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Consistenza	213,00	x	100 %	=	213,00
Totale:	213,00				213,00



pianta laboratorio latticini



corridoio di distribuzione

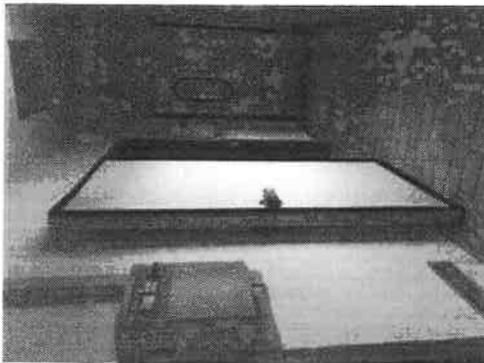




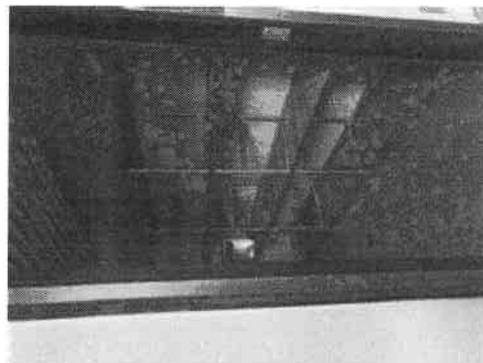
vista laboratorio e impianti 1



vista laboratorio e impianti 2



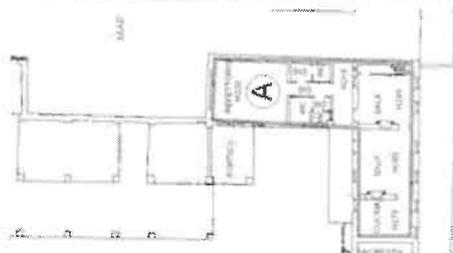
celle frigorifere



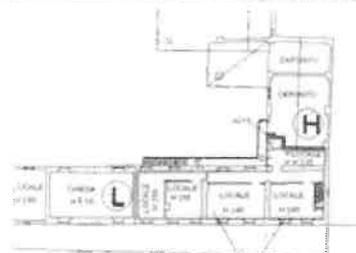
magazzino prodotti finiti

mensa, composto da 4 locali oltre servizi igienici e abitazione di servizio al piano primo composta da 5 locali più servizi igienici; ingresso indipendente da Via Modigliani., sviluppa una superficie commerciale di **320,00** Mq. proprietà τ 37/50 - per 13/50.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Consistenza	320,00	x	100 %	=	320,00
Totale:	320,00				320,00

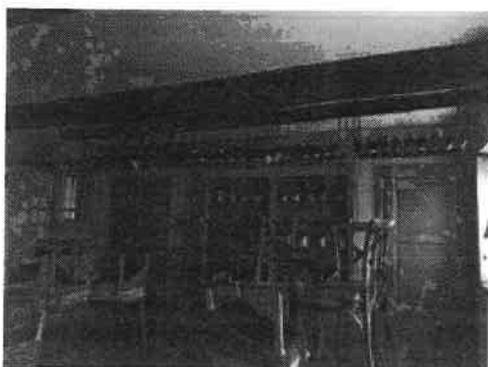


pianta piano terreno

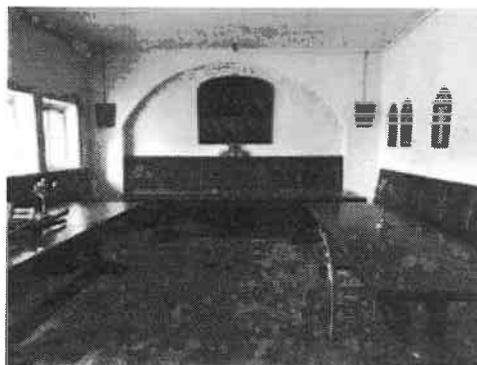


pianta piano primo





sala ristorante



mensa storica



abitazione di servizio 1



abitazione di servizio 2

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella valutazione effettuata si è tenuto conto dello stato di fatto e di diritto del compendio immobiliare adibito a cascina agricola con riferimento agli accessi dalla viabilità pubblica, e ai singoli corpi di fabbrica fra di loro uniti perimetralmente intorno ad una corte chiusa (aia); sono state considerati i singoli utilizzi che compongono il complesso edilizio differenziate per tipologia, superficie, stato di conservazione e dotazioni impiantistiche ed in particolare:

- Laboratorio artigianale per la produzione di latticini e gelati con latte già proveniente dall'allevamento con spaccio accessibile da ingresso indipendente: superficie mq. 213 circa valutato in euro 1000/mq.
- Ristorante al piano terreno comprensivo di alloggio di servizio al piano primo: superficie complessiva mq. 320 circa valutato in euro 1300/mq.
- Locali cascina piani terreno e primo in passato adibiti ad abitazione di operai e braccianti agricoli: superficie complessiva mq. 700 circa valutati in euro 600/mq.
- Porticati aperti per ricovero mezzi e attrezzature agricole: superficie complessiva mq. 638 circa valutato in euro 400 (mq).
- Fienili al piano primo: superficie complessiva mq. 538 valutati in euro 250/mq.
- Depositi al piano terreno e primo: superficie complessiva mq. 230 circa valutati in euro 400/mq.
- Stalla per bovini comprensiva di attrezzature, depositi, laboratori, uffici, reparto mungitura



meccanizzato: prezzo comprensivo di impianti per una superficie complessiva di mq. 1900 circa valutati nel complesso in euro 500/mq.

- Aia cortilizia per movimentazione mezzi agricoli, pesatura, essiccatoio ecc.: superficie mq. 2100 circa valutata in euro 45/mq.

Ai fini del reperimento dei dati necessari alla valutazione economica sono stati consultati i principali osservatori immobiliari con riferimento alla zona al fine di raggiungere un prezzo medio al metro quadro opportunamente percentualizzato in ragione della destinazione d'uso e del valore economico da attribuire singolarmente alle stesse.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **2.575.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 2.575.200,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 1.905.648,00**

BENI IN INVERUNO LOCALITÀ CASCINA GARAGIOLA, VIA MODIGLIANI 1,
FRAZIONE CASCINA GARAGIOLA, QUARTIERE ZONA AGRICOLA A EST DEL
TERRITORIO COMUNALE

CASA COLONICA

DI CUI AL PUNTO B

a INVERUNO località Cascina Garagiola, Via Modigliani 1, frazione Cascina Garagiola, quartiere zona agricola a est del territorio comunale, della superficie commerciale di circa **mq. 223,00**, di proprietà per la quota di 37/50 e per la quota di 13/50.

Trattasi della casa padronale annessa alla Cascina Garagiola, costituita da due piani fuori terra sita nell'ala est del complesso edilizio e con proprio accesso dal cancello carraio posto in fregio alla strada vicinale in continuità con la Via Modigliani.

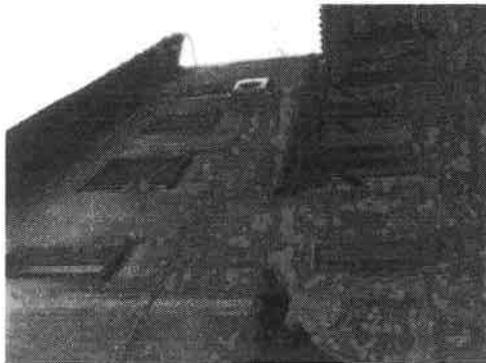
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno e primo, scala interna, ha un'altezza interna di m. 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 73 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 223 mq, rendita 444,15 Euro, indirizzo catastale: Cascina Garagiola, Via Modigliani 1, piano: terreno e primo, intestato a per la quota di 37/50 e per i restanti 13/50.

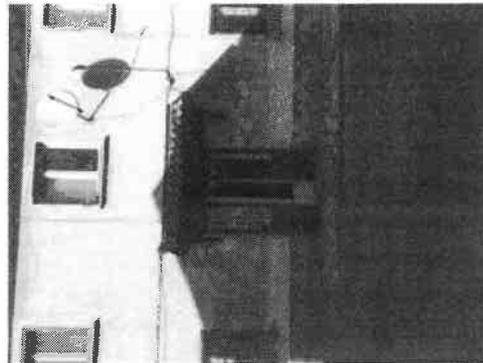
Coerenze: in senso orario: a nord stessa proprietà (stalla), a est stessa proprietà (porticato aperto), a sud stessa proprietà (laboratorio artigianale e area cortilizia), a ovest Via Modigliani.

L'intero edificio sviluppa due piani fuori terra, nessuno piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1960.

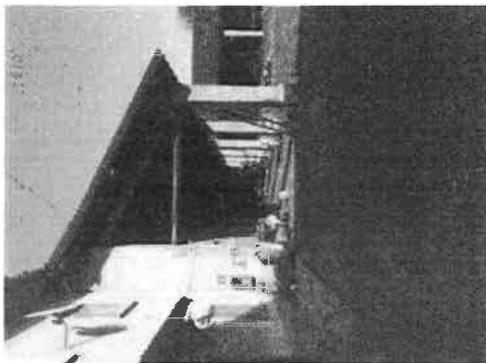




casa colonica facciata verso corte



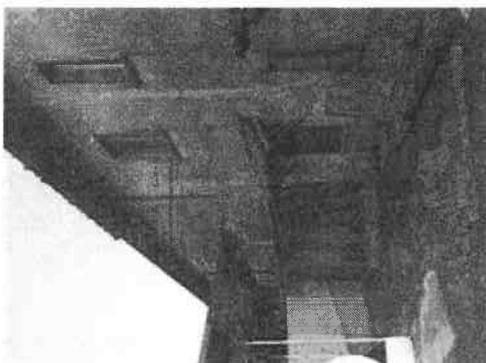
casa colonica ingresso



casa colonica particolare porticati in aderenza



cancello di ingresso casa colonica e aia



casa colonica prospetto verso la stalla



casa colonica frontespizio visto da strada

DESCRIZIONE DELLA ZONA

SERVIZI

- asilo nido
- scuola elementare
- scuola media inferiore
- scuola media superiore
- supermercato
- ospedale
- centro sportivo

nella media:	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media:	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media:	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media:	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media:	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
di di tempo dalla media:	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
di di stato dalla media:	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



verde attrezzato

nella media ★★★★★★★★★★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante km. 23

ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

superstrada distante km. 1

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★★★★★★★★★

esposizione:

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

luminosità:

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

panoramicità:

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

impianti tecnici:

nella media ★★★★★★★★★★

stato di manutenzione generale:

nella media ★★★★★★★★★★

servizi:

nella media ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio che ospita la residenza probabilmente destinata in passato ai i proprietari, affittuari o mezzadri della cascina si sviluppa su due piani collegati da una scala interna a doppia rampa ubicata in posizione centrale. Al piano terra presente, a sinistra dell'ingresso, un locale soggiorno e a destra una sala da pranzo con vano cucina separato oltre a un bagno ricavato nel vano scala dotato di propria finestra; al primo piano sono presenti tre camere da letto, un locale rispostiglio e un bagno finestrato dotato di proprio disimpegno.

Sempre al piano terreno, a confine con la strada, è ubicato un altro locale con ingresso autonomo (ma anche dal soggiorno) dal quale, tramite porta in ferro, si accede alla centrale termica a gas metano per il riscaldamento e la produzione di acqua calda non più in funzione sostituita da caldaietta a gas metano.

Nel corso del sopralluogo effettuato in data 04/03/2021 non si è potuti accedere al piano primo, al fine di verificarne lo stato di fatto, in quanto la scala risulta ostruita dal crollo di un controsoffitto in gesso.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: a due ante realizzato in ferro verniciato con apertura automatica mediante dispositivo elettromeccanico

nella media ★★★★★★★★★★

infissi esterni: finestre e porte realizzati in legno verniciato e vetri a lstra semplice

al di sotto della media ★★★★★★★★★★

infissi interni: porte realizzati in in legno verniciato con interposte lastre di vetro, porta caldaia a gas in ferro verniciato

al di sotto della media ★★★★★★★★★★

manto di copertura: realizzato in in tegole di cotto (coppi) con coibentazione in non rilevata

nella media ★★★★★★★★★★

pareti esterne: costruite in in mattoni di cotto a due teste con muri di spina interni. con coibentazione in non rilevata , il rivestimento è realizzato in intonaco cementizio

al di sotto della media ★★★★★★★★★★

pavimentazione esterna: realizzata in marciapiede in cemento

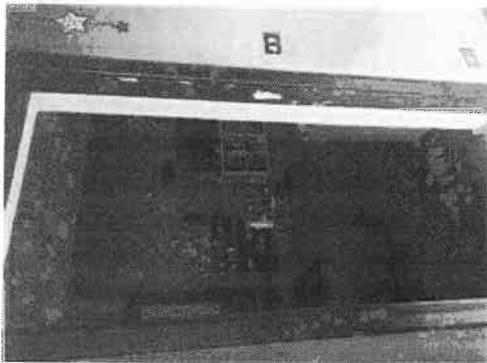
al di sotto della media ★★★★★★★★★★

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

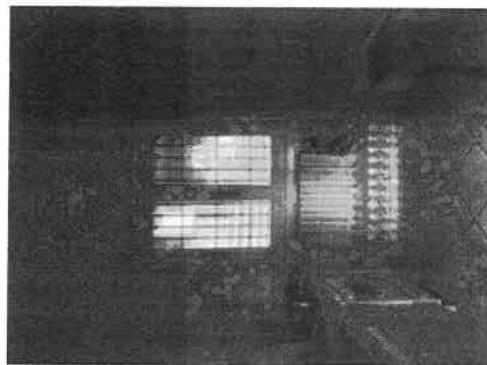
nella media ★★★★★★★★★★



<i>plafoni:</i> realizzati in assito di legno intonacato al civile	nella casella	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> porte di ingresso dal cortile realizzato in legno verniciato e vetro p , gli accessori presenti sono: inferriate esterne	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> grate realizzate in ferro verniciato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in intonaco cementizio a vista	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in intonaco al civile realizzato in stabilitura	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scaie:</i> centrale con rivestimento in pedte in pietra alzate intonacate	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Degli Impianti:		
<i>elettrico:</i> in parte sottotraccia e in parte esterno con canaline , la tensione è di 230 volt conformità: privo di certificazione	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>condizionamento:</i> impianto domestico con alimentazione a elettricità con diffusori in split con motore esterno a parete conformità: non rilevata	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico:</i> sottotraccia con alimentazione in acqua potabile , la rete di distribuzione è realizzata in acquedotto comunale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico:</i> caldaietta autonoma con alimentazione in gas metano i diffusori sono in termosifoni in ghisa conformità: non rilevata	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Delle Strutture:		
<i>copertura:</i> travi, travetti, listelli portategole, assito costruita in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fondazioni:</i> si presume in travi e plinti costruite in si presume cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai:</i> travi incassate nelle mutaure, travetti, assito in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>strutture verticali:</i> costruite in mattoni pieni di cotto a due teste	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>travi:</i> costruite in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

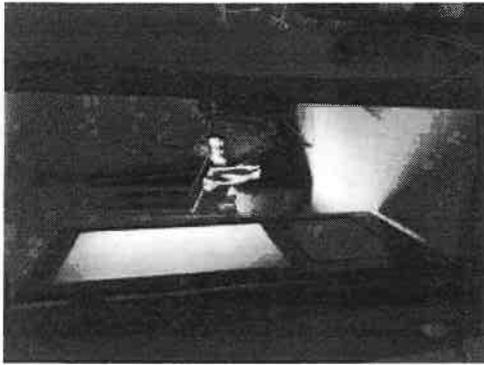


casa colonica interno piano terra 1



casa colonica interno mpiano terra 2

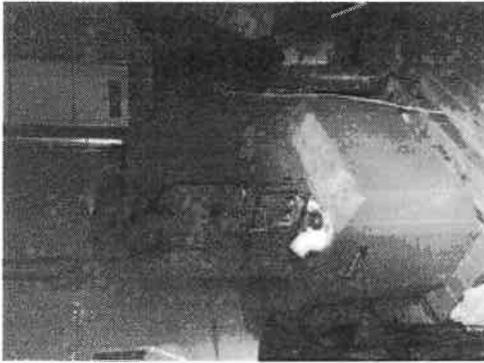




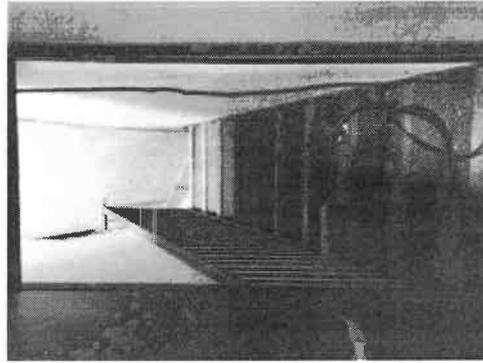
casa colonica interno piano terra 3



casa colonica porta in ferro accesso locale caldaia al P.T.



casa colonica locale caldaia (dismessa) al P.T.



casa colonica scala di accesso al primo piano

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
casa padronale di due piani fuori terra costituita da 10 vani	223,00	x	100 %	=	223,00
Totale:	223,00				223,00





planimetria catastale casa colonica pianta piano terra e primo

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La superficie utilizzata per il calcolo è quella catastale corrispondente alla superficie lorda di pavimento (SLP) comprendente la superficie netta (SNR), la superficie dei muri esterni e dei tramezzi interni calcolati al 100%.

La casa padronale o colonica, della superficie di mq. 223 è stata valutata in euro 1000/mq. in base alla consultazione dei listini forniti dai principali osservatori immobiliari e dalla conoscenza del mercato locale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **223.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 223.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 165.020,00

BENI IN INVERUNO LOCALITÀ CASCINA GARAGIOLA, VIA MODIGLIANI I,
FRAZIONE CASCINA GARAGIOLA, QUARTIERE ZONA AGRICOLA A EST DEL
TERRITORIO COMUNALE



TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C

terreno agricolo a INVERUNO località Cascina Garagiola, Via Modigliani 1, frazione Cascina Garagiola, quartiere zona agricola a est del territorio comunale, della superficie commerciale di **380.300 mq.** (al netto dei mappali 255 e 325 del foglio 5 soggetti ad esproprio o in fase di esproprio per pubblica utilità), intestato a _____ per la quota di 37/50 e _____ per la restante quota di 13/50. I terreni oggetto di stima formano un unico compendio senza soluzione di continuità che occupa la quasi totalità della fascia est del foglio 5, dalla Cascina e sino alla Strada Statale 33 del Sempione che, a margine dei terreni, corre in trincea a confine con il mappale 254.

Identificazione catastale:

- **foglio 5 particella 3** (catasto terreni), qualita/classe seminativo irriguo classe 2, superficie **mq. 174.020**, deduzione IE94, reddito agrario 1.258,23 €, reddito dominicale 1.015,57 €, indirizzo catastale: compendio agricolo Cascina Garagiola Inveruno (MI), intestato a _____ proprietà per 37/50 - _____ proprietà per 13/50.
Coerenze: da nord in senso orario: altra proprietà; strada vicinale del mudre; strada vicinale della Garagiola; mappali 254-70-72 foglio 5.
- **foglio 5 particella 4** (catasto terreni), **porzione AA**, qualita/classe seminativo classe 1, superficie **mq. 700**, reddito agrario 4,34 €, reddito dominicale 4,52 €, indirizzo catastale: compendio agricolo Cascina Garagiola Inveruno (MI), intestato a _____ proprietà per 37/50 e _____ proprietà per 13/50.
Coerenze: da nord in senso orario: strada vicinale; altra strada vicinale; mappale 6 foglio 5; altra strada vicinale.
- **foglio 5 particella 4** (catasto terreni), **porzione AB**, qualita/classe pascolo, superficie **mq. 80**, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,10 €, intestato a _____ proprietà per 37/50 - _____ proprietà per 13/50.
- **foglio 5 particella 30** (catasto terreni), qualita/classe bosco misto classe U, superficie **mq. 1.680**, reddito agrario 0,52 €, reddito dominicale 3,47 €, indirizzo catastale: compendio agricolo Cascina Garagiola Inveruno (MI), intestato a _____ proprietà per 37/50 - _____, proprietà per 13/50.
Coerenze: da nord in senso orario: strada vicinale del Madrè; altra strada vicinale; mappale 3 foglio 5; mappale 3 foglio 5.
- **foglio 5 particella 72** (catasto terreni), qualita/classe seminativo irriguo classe 1, superficie **mq. 15.990**, deduzione IE9A, reddito agrario 115,61 €, reddito dominicale 93,32 €, indirizzo catastale: compendio agricolo Cascina Garagiola Inveruno (MI), intestato a _____ proprietà per 37/50 - _____ 4T, proprietà per 13/50.
Coerenze: da nord in senso orario: strada vicinale di accesso ai fondi; strada vicinale; strada vicinale della Garagiola; mappali 70 e 7 foglio 5.
- **foglio 5 particella 242** (catasto terreni), qualita/classe seminativo irriguo classe 1, superficie **mq. 51.070**, deduzione IE9A, reddito agrario 422,01 €, reddito dominicale 469,48 €, indirizzo catastale: compendio agricolo Cascina Garagiola Inveruno (MI), intestato a _____ proprietà per 37/50 - _____ proprietà per 13/50.
Coerenze: da nord in senso orario: : vicinale della Garagiola; mappale 318 fg. 5; mappale 324 fg. 5; strada vicinale di accesso ai fondi.
- **foglio 5 particella 254** (catasto terreni), qualita/classe seminativo irriguo classe 2, superficie **mq. 111.830**, deduzione IE9A, reddito agrario 808,58 €, reddito dominicale 652,64 €, indirizzo catastale: compendio agricolo Cascina Garagiola Inveruno (MI), intestato a _____



proprietà per 37/50 -

proprietà per 13/50.

Coerenze: da nord in senso orario: strada vicinale; strada vicinale; mppali 258 - 70 fg. 5; mappale 255 fg. 5.

- **foglio 5 particella 324** (catasto terreni), qualità/classe seminativo irriguo classe 1, superficie **mq. 24.930**, deduzione IE9A, reddito agrario 206,00 €, reddito dominicale 229,18 €, indirizzo catastale: compendio agricolo Cascina Garagiola Inveruno (MI), intestato a (

proprietà per 37/50 -

proprietà per 13/50.

Coerenze: da nord in senso orario: mappale 242; mappale 318; mappale 325; mappale 326 - tutti del fg. 5.

Il suddetti terreni presentano una forma regolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente a terra di coltivo e comprendono i seguenti sistemi irrigui: sistema di rogge e canali (Villoresi) e le seguenti sistemazioni agrarie: regimazione delle acque di irrigazione per mezzo di opere d'arte in calcestruzzo. Sono state rilevate le seguenti colture: erbacee: in prevalenza cerealicole, arboree, alberi radi lungo le strade vicinali di accesso ai fondi.



opere di regimazione idraulica 1



opere di regimazione idraulica 2



rogge presenti sulla proprietà



mappali a confine con la supestrada per la Malpensa





mappali agricoli di proprietà 1



strade interpoderali

DESCRIZIONE DELLA ZONA

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante km. 23	omni	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante km. 1	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di terreni identificati da particelle fra di loro unite a formare un unico grande compendio agricolo della superficie complessiva di 380.300 mq. corrispondenti a circa 38 ettari (al netto dei mappali 255 e 325 oggetto di esproprio) classificati come produttivi in qualità, quasi totale, di seminativi irrigui di 1° e 2° classe.

Detti terreni sono agevolmente individuabile grazie al sistema delle strade vicinali e interpoderali di accesso ai singoli fondi e al reticolo delle rogge alimentate dal canale Villoresi con adeguate opere d'arte in calcestruzzo per l'afflusso delle acque dotate da chiuse in ferro.

La particella 278 citata nell'atto di pignoramento in data 13/12/2019 è stata soppressa generando i nuovi mappali 324 e 325 del fg.5 come da elenco soprariportato (quest'ultimo oggetto di procedura espropriativa giusta comunicazione del Comune di Inveruno in data



03/04/2023 diretta a



mappali agricoli di proprietà 1



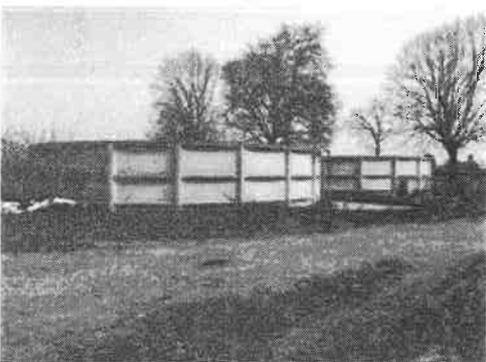
mappali agricoli di proprietà 4



mappali agricoli di proprietà 5



attrezzature agricole e silos presenti sul mappale 3



vasche letame in cemento armato presenti sul mappale 3



CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreni agricoli ubicati in Comune di Inveruno (MI) facenti parte del compendio agricolo produttivo della	380.300,00	x	100 %	=	380.300,00



Cascina Garagiola di cui al foglio 5,
mappali 3-4AA-
4BB-30-72-242-254-324

Totale:	380.300,00	380.300,00
----------------	-------------------	-------------------



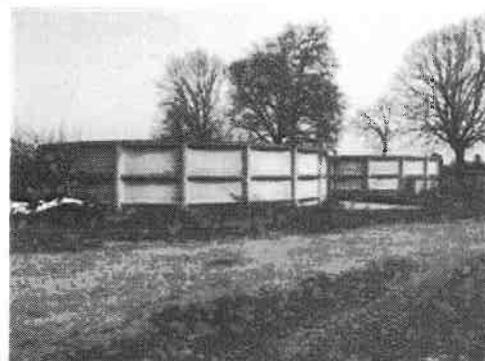
videografica catastale NCT con indicati in colore azzurro i mappali 255 e 325 già oggetto di esproprio e con contorno arancio le residue particelle oggetto di pignoramento.

ACCESSORI:

rustico, composto da 2 vasconi in calcestruzzo per stoccaggio liquami, 2 platee in calcestruzzo per essiccazione, 3 silos stoccaggio cereali in vetroresina..

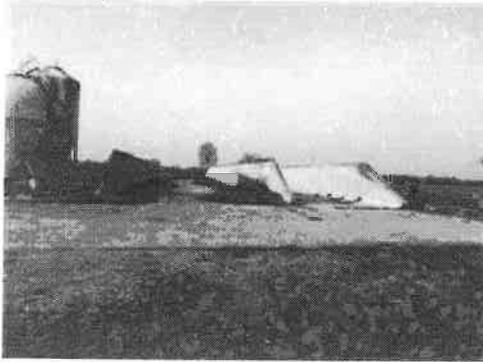


silos granaglie



vasche liquami





corsie di essiccazione mais 1



corsie di essiccazione mais 2

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata effettuata sulla base dei dati forniti dalla Commissione Espropri della Città Metropolitana di Milano - Tabella dei valori agricoli medi dei terreni valevole per l'anno 2016 (ultimo disponibile) per la Regione Agraria N. 4 comprendente il Comune di Inveruno con valori al metro quadro riferiti ai seminativi e seminativi irrigui che variano da 5,59 euro/mq a 7,24 euro/mq con un prezzo medio di euro 6,4/mq che viene preso quale riferimento per la presente stima.

Gli accessori presenti sul terreno a parte del mappale 3 (silos, corsie di essiccazione, vasche liquami), nei pressi della cascina descritti più sopra sono valutati a corpo in euro 100.000 in quanto non si conosce il loro stato di utilizzabilità all'attualità.

Dagli accertamenti espletati risulta, altresì, che i soli terreni di proprietà sono stati offerti in vendita con annuncio in data 23/03/2021 pubblicato sul sito dell'Agenzia immobiliare per l'intero compendio di 420.000 mq. al prezzo di euro 2.200.000 pari a euro 5,11/mq. (vedi allegato).

Pare opportuno, di conseguenza, tenere parzialmente conto suddetto valore fissando il prezzo di vendita a euro 5,59/mq pari al seminativo di classe 1° come stimato dalla suddetta Commissione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	2.125.877,00
-----------------	--------------

RIEPILOGO VALORI CORPOE:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 2.125.877,00
---	----------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 1.573.148,98
--	----------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Ai fini del criterio di valutazione adottato, in assenza di fonti comparative sul territorio interessato anche a causa delle particolari caratteristiche del complesso immobiliare della Cascina Garagiola, si è fatto riferimento ai listini prezzi al mq. vigenti forniti dagli Osservatori dell'Agenzia delle Entrate e della Camera di Commercio di Milano e Provincia come meglio sotto precisati.



In particolare sono stati estrapolati i prezzi per abitazioni di tipo popolare per i corpi di fabbrica al piano terreno e primo (ex case per operai e braccianti); attività commerciali e artigianali per il ristorante con abitazione di servizio e laboratorio produzione latticini con spaccio; depositi e capannoni industriali per porticati, fienili e stalla comprensiva di locali di servizio e impiantistica. L'area cortilizia è stata valutata a parte in quanto spazio di manovra mezzi avente una sua propria utilità nell'ambito dell'economia produttiva dell'azienda agricola.

I prezzi sono poi stati valutati e mediati in relazione alla loro destinazione d'uso e alle caratteristiche di conservazione dei singoli corpi di fabbrica stimati.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano 2, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Inveruno (MI), agenzie: no, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate Banca dati delle quotazioni immobiliari, anno 2020 - semestre 2, ed inoltre: Camera di Commercio di Milano, Monza, Brianza listino prezzi Provincia di Milano n. 2 del 2020

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	cascina	4.220,00	533,00	2.575.200,00	1.905.648,00
B	casa colonica	223,00	0,00	223.000,00	165.020,00
C	terreno agricolo	380.300,00	0,00	2.125.877,00	1.573.148,98
				4.924.077,00 €	3.643.816,98 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
	0,00
	0,00 €

Riduzione del **10%** per la vendita di una sola quota dell'immobile: **€ 364.381,70**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Con riferimento alle quote spettanti alle due comproprietarie er



37/50 e per 13/50) il complesso immobiliare della Cascina Garagiola, per le sue caratteristiche costruttive tradizionali tipiche della cascina a corte lombarda senza soluzione di continuità non appare tecnicamente divisibile secondo le quote individuali sopra indicate, ne per quanto riguarda i fabbricati e neppure per i terreni. Per tale ragione nella presente Perizia è stata stimata una riduzione del prezzo pari al 10% per la vendita della sola quota facente capo a

Si segnala che il valore della quota di proprietà in capo a pari al 13/50 del valore intero come sopra calcolato, risulta pari a euro 1.280.260,00 (4.924.077 x 13/50)

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: €. 3.279.435,28

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5% 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: €. 163.971,76

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: €. 3.115.463,52

data 05/04/2024

il tecnico incaricato
 Dott. Arch. Roberto Maccabruni



Espropriazioni immobiliari N. 1838/2019



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 1838/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott.ssa Laura Cesira Stella (già Dott. Giacomo Paricelli)

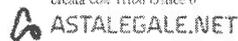
CUSTODE:

Avv. Elena Ferrazzi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/04/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Dott. Arch. Roberto Maccabruni

CF: MCCRR752A09F205Z

con studio in MILANO (MI) VIA GIACOMO MANZÙ, 2

telefono: 02512949

email: roc.rob@libero.it

PEC: maccabruni.3945@courmilano.it

FASCICOLO ALLEGATI AGGIORNAMENTO DEL 04.04.2024



ALLEGATI ALLA PERIZIA

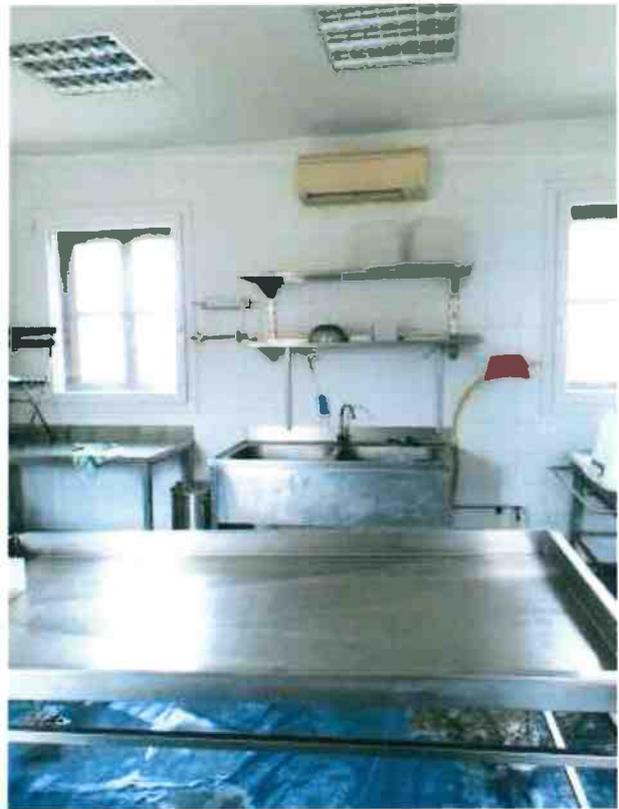
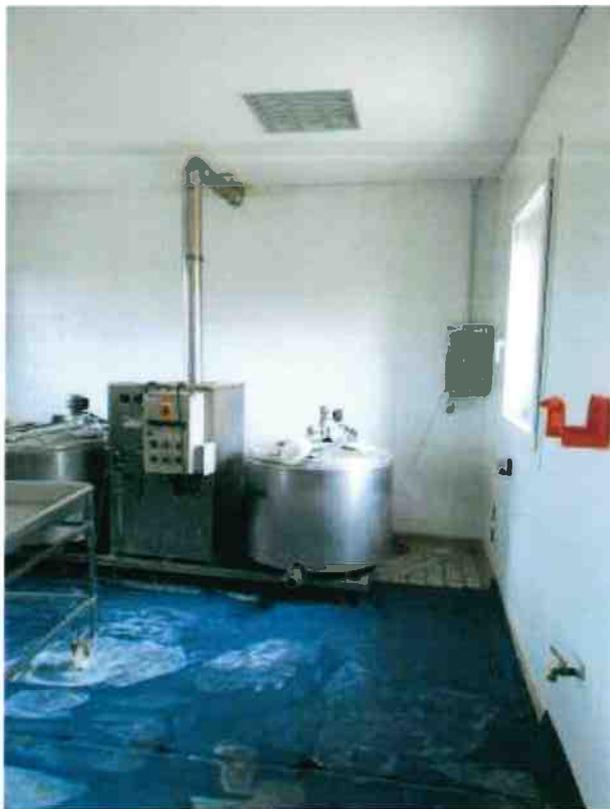
- documentazione fotografica;
- visure catastali aggiornate;
- planimetrie catastali e estratto di mappa foglio 5;
- estratto di mappa con evidenziati i mappali oggetto di pignoramento;
- ispezioni ipocatastali;
- visura storica mappale 278;
- convenzione di affittanza Agricola in data 15/10/2020;
- estratto PGT vigente Comune di Inveruno;
- scheda lombardia Beni Culturali Cascina Garagiola;
- estratto banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate 2° semestre 2020;
- estratto listino Camera di Commercio di Milano settore ovest Comune di Inveruno 2° semestre 2020;
- estratto tabella valori agricoli medi dei terreni Commissione Espropri della Città Metropolitana di Milano anno 2016 (ultima disponibile);
- mail da Confagricoltura a CTU arch. Maccabruni in data 27/01/2022;
- estratto titoli edilizi rilasciati dal Comune di Inveruno.

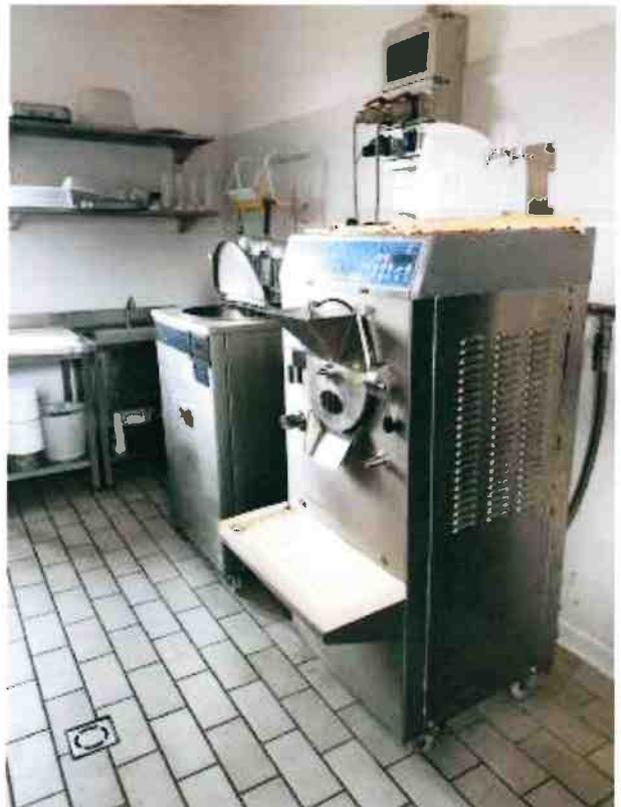
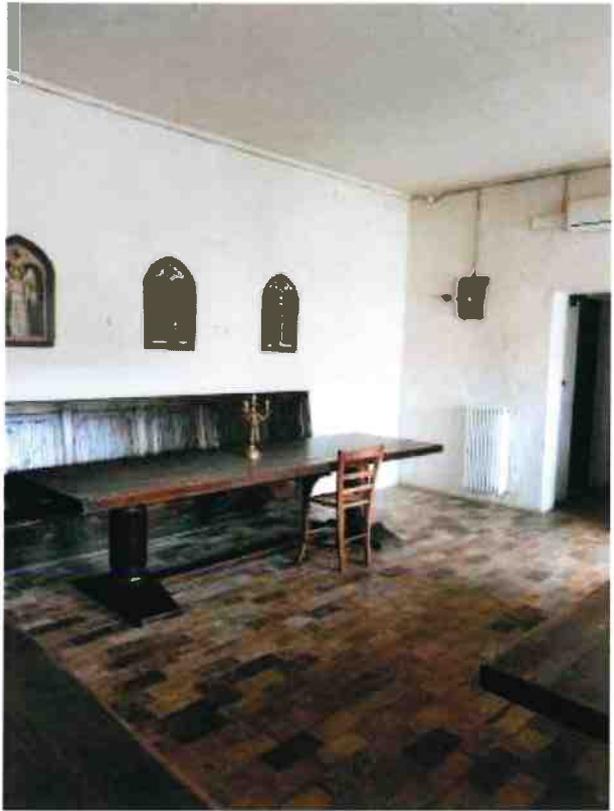


DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

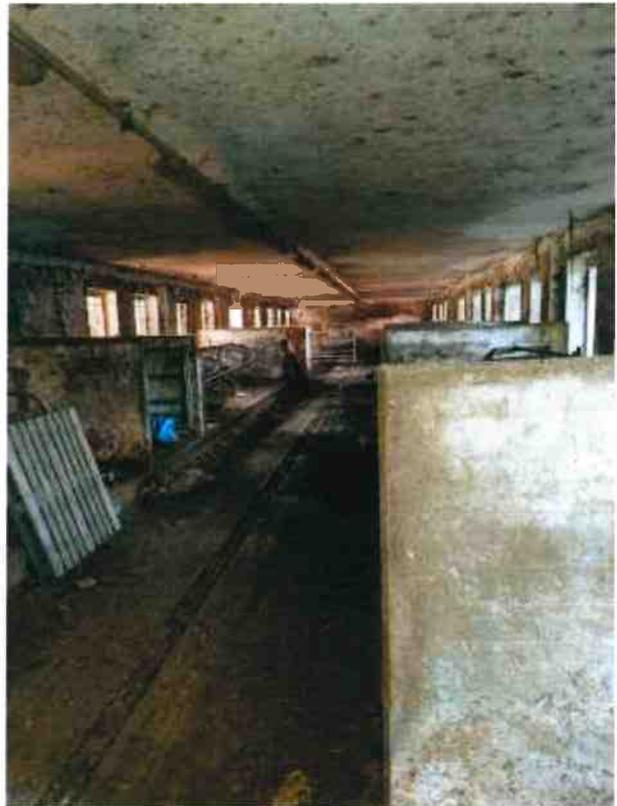
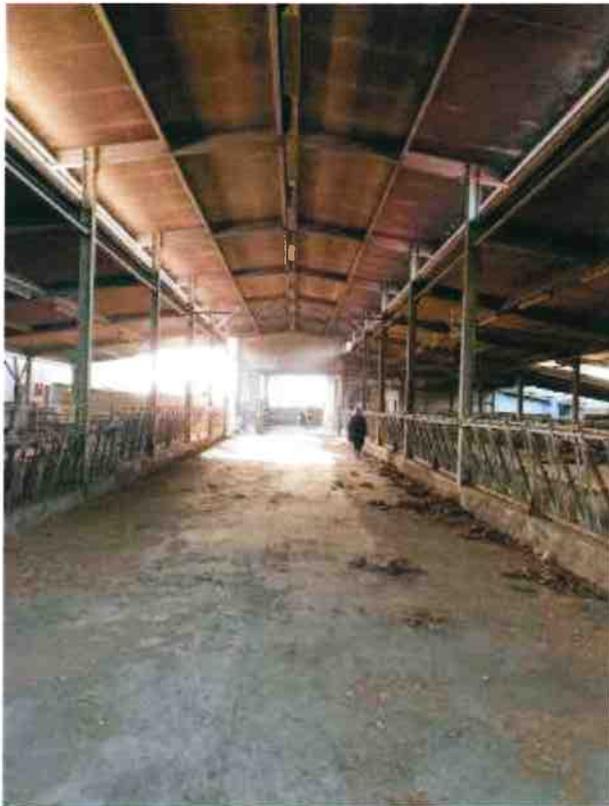
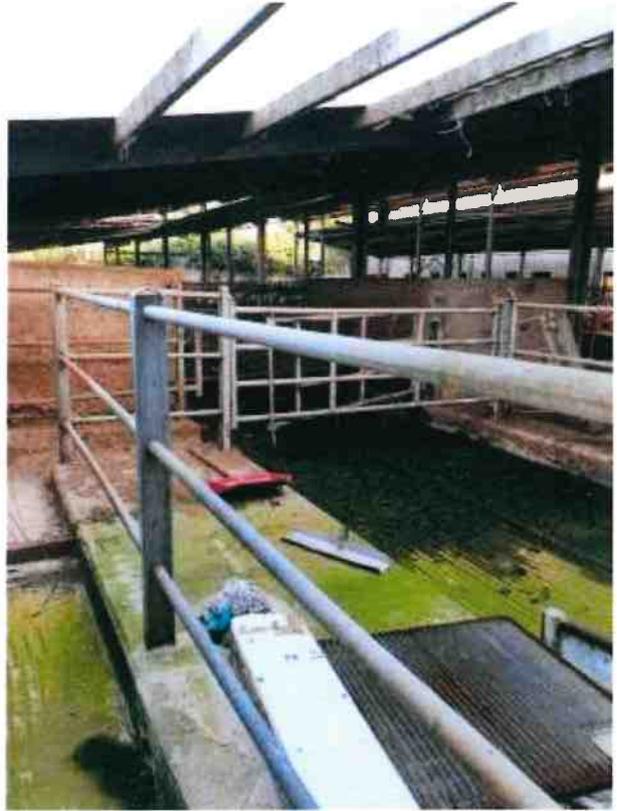


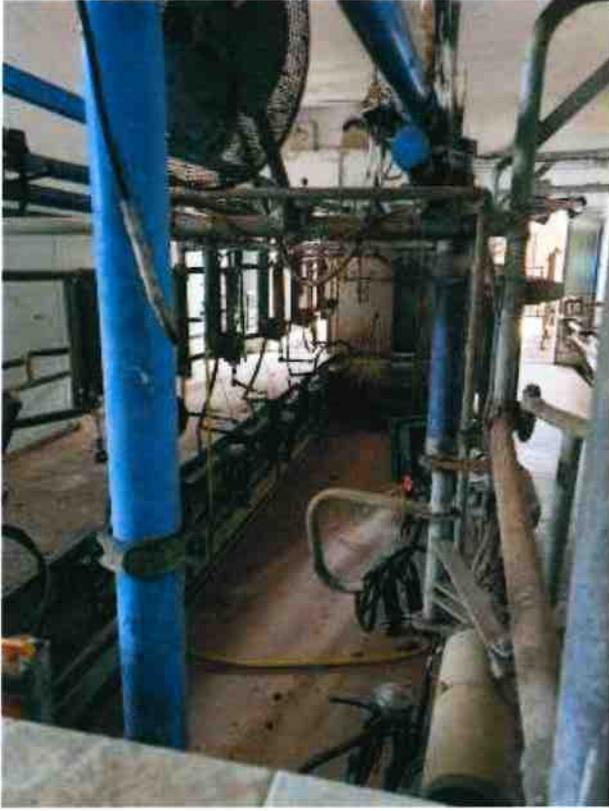
LABORATORIO ARTIGIANALE



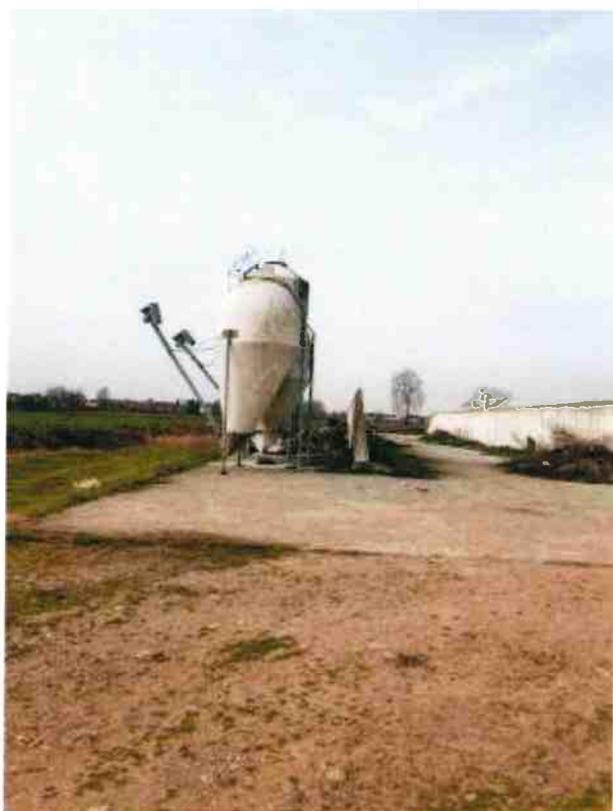


STALLA BOVINI DA LATTE





TERRENI AGRICOLI

















Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastrali

Visura per soggetto

limitata ad un comune
Situazione degli atti informatizzati al 12/01/2021

Data: 12/01/2021 - Ora: 18.04.55

Segue

Visiten n.: E345749 Pag. 1

Dati della richiesta

Terreni e Fabbricati siti nel comune di INVERUNO (Codice: E313) Provincia di MILANO

Soggetto individuato

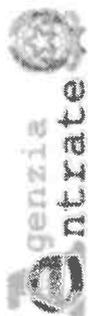
1. Immobili siti nel Comune di INVERUNO(Codice E313) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Pror.	Quant. Classe	Superficie(m ²)	Destaz.	Reddito	Dati derivand da	Dati ulteriori
1	5	269		-	SEMINAT IVO	12,00	ha. ca.	Dominicale Euro 7,75	Aggravo Euro 7,44	FRAZIONAMENTO del 01/07/2008 protocollo n. MI057963 in atti dal 01/07/2008 (c. 577963.1/2008)

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/1





Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastrali

Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 12/01/2021

Data: 12/01/2021 - Ora: 18.04.55

Segue

Visura n.: T345749 Page: 2

2. Immobili siti nel Comune di INVERUNO(Codice E313) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Perz.	Qualità Classe	Superficie(m ²) In are ca.	Destaz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori	
1	5	262		*	SEMIN IRRIG	1 29,80	019A	Dominiatale Euro 119,32	Agrario Euro 107,26	RAZIONAMENTO del 01/07/2008 protocollo n. MI057963 in atti dal 01/07/2008 (n. 57963.1/2008)	

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/1

3. Immobili siti nel Comune di INVERUNO(Codice E313) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Perz.	Qualità Classe	Superficie(m ²) In are ca.	Destaz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori	
1	3	31		*	SEMIN IRRIG	1 95,90	0120A	Dominiatale Euro 55,97 L. 108,367	Agrario Euro 49,34 L. 134,268	Impianto meccanografico del 02/01/1974	



Visura per soggetto limitata ad un comune Situazione degli atti informatizzati al 12/01/2021

Data: 12/01/2021 - Ora: 18:04:55 Segue
Visura n.: T345749 Pag: 3

Intestazioni degli immobili indicati al n. 3

N.	DATI CATASTALI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	(1) Proprietà per 1/1		
DATI DERIVANTI DA	INSTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/07/2010 Nota presentata con protocollo Unico in atti dal 02/08/2010 (6 Repertorio n.: 19987 Regione: PARIGLI SUSANNA Sede: BUSTO ARSIZIO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 58091/17010)		

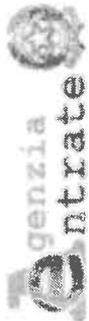
4. Unità Immobiliari site nel Comune di INVERUNO(Codice F.313) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	Urbanis	5	73	1			A/3	3	10 vani	Catastale Totale: 223 m ² Totale escluse aree scoperte*: 223 m ²	Euro 444,15	CASCINA GARAGIOLA SNC piano: E-1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in viazza dei dati di superficie.	Annotazione
2		5	73	2			D/10				Euro 13.350,00	CASCINA GARAGIOLA SNC piano: E-1; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/04/2015 protocollo n. M10538287 in atti dal 07/04/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 209127/12015)	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita validati (d. m. 701/94) ruralità accertata; di immobile: dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralità' ex art. 2, comma 6, dm 26/7/2012, con richiesta prot. n. 614964 del 21/1/2013.

Immobile 2: Annotazione: classamento e rendita validati (d. m. 701/94) di immobile: dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralità' ex art. 2, comma 6, dm 26/7/2012, con richiesta prot. n. 614964 del 21/1/2013.

Totale: vani 10 Rendita: Euro 13.764,15



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto

limitata ad un comune
Situazione degli atti informatizzati al 12/01/2021

Data: 12/01/2021 - Ora: 18.04.55

Segue

Visura n.: T345749 Page: 4

Infestazione degli immobili indicati al n. 4

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà, per 3750
2			(4) Provenienza, per 1320

DATI DERIVANTI DA: RETTIFICA DI INFESTAZIONE ALL'ATTUALITÀ del 12/12/2001 protocollo n. M0325010 in atti del 01/08/2018 Rogasce: LEGNANO n. 1299 del 21/12/2001 CV R.P. 66507 DR. A. NOVARA IN LEGNANO n. 37304/12018

Legnano (Reg. n. 1299 del 21/12/2001) - LEGNANO (Reg. n. 1299 del 21/12/2001) - UO Scale:

5. Immobili siti nel Comune di INVERUNO (Codice E313) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Perz.	Qualità Classe	Superficie (m ²)	Destaz.	Reddito	Dati derivanti da		
1	5	3	-	AA	SEMIN IRRIG	17 40 20	IE9A	Dominicale Euro 1.015,57 L. 1.966,426	Agrario Euro 1.258,23 L. 2.436,280	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/02/1999 in atti del 29/07/1999 (n. 7323.1/1999)	Annotazione
2	5	4	-	AA	SEMINATO IVO	07 00	IE9A	Euro 452	Euro 434	Tabella di variazione del 30/08/2007 protocollo n. M10736329 in atti del 30/08/2007 RETTIFICA IN AUTOTUTELA D'UFFICIO - DATI AGEA 2006 (n. 12792.1/2007)	Annotazione
3	5	30	-	AB	PASCOLO	00 80	IE9A	Euro 0,10	Euro 0,04	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/02/1999 in atti del 29/07/1999 (n. 7323.1/1999)	Annotazione
4	5	72	-	-	BOSCO MISTO	16 80	IE9A	Euro 3,47 L. 6.720	Euro 0,52 L. 1.008	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/02/1999 in atti del 29/07/1999 (n. 7323.1/1999)	Annotazione
5	5	242	-	-	SEMIN IRRIG	2 1 59 90	IE9A	Euro 93,32 L. 180,687	Euro 115,61 L. 223,860	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/02/1999 in atti del 29/07/1999 (n. 7323.1/1999)	Annotazione
6	5	254	-	-	SEMIN IRRIG	1 5 10 70	IE9A	Euro 469,48	Euro 422,01	FRAZIONAMENTO del 02/02/2005 protocollo n. M10886495 in atti del 02/02/2005 (n. 86495.1/2005)	Annotazione
7	5	255	-	-	SEMIN IRRIG	2 11 18 30	IE9A	Euro 652,64	Euro 808,58	FRAZIONAMENTO del 01/07/2008 protocollo n. M10577963 in atti del 01/07/2008 (n. 577963.1/2008)	Annotazione
8	5	255	-	-	SEMIN IRRIG	2 2 43 50	IE9A	Euro 142,11	Euro 176,06	FRAZIONAMENTO del 01/07/2008 protocollo n. M10577963 in atti del 01/07/2008 (n. 577963.1/2008)	Annotazione





Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastrali

Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 12/01/2021

Data: 12/01/2021 - Ora: 18.04.56 Segue

Visura n.: T345749 Page: 5

Immobile 1: Annotazione: passaggi intermedi da esaminare
Immobile 2: Annotazione: rettifica in autotela d'ufficio della variazione culturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262 (decorrenza 1.01.2006), qualità dichiarata o particella a cultura presente nel quadro lanifario del comune
Immobile 3: Annotazione: passaggi intermedi da esaminare
Immobile 4: Annotazione: passaggi intermedi da esaminare
Totale: Superficie 37.97.20 Redditi: Dominicale Euro 2.381.21 Agrario Euro 2.785.39

Intestazione degli immobili indicati al n. 5

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 37/90
2			(1) Proprietà per 1/50
DATI DERIVANTI DA: PETCHICA DI INTERFAZIONE ALL'ATTUALITÀ del 12/12/2001 protocollo n. M0625010 in atto nr. 0208/2018 Rogante: LEGNANO N. 1299 del 21/12/2001 CV REP.69507 DR. A. NOVARA N. LEGNANO (n. 37305.1/2018) - sic: LEGNANO Registrazione IU Sede			

6. Immobili siti nel Comune di INVERUNO(Codice E.313) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Perz.	Qualità Classe	Superficie(m ²) ba are ca	Desbz.	Reddite	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	5	324			SEMIN IRRIG	1 2 49 30	1E9A	Dominicale Euro 225,18 Agrario Euro 206,80		FRAZIONAMENTO del 15/04/2020 protocollo n. M0698884 in atti dal 15/04/2020 presentato il 15/04/2020 (n. 98884.1/2020)
2					SEMIN IRRIG	14 10	1E9A	Dominicale Euro 11,65 Agrario Euro 11,65		FRAZIONAMENTO del 15/04/2020 protocollo n. M0698884 in atti dal 15/04/2020 presentato il 15/04/2020 (n. 98884.1/2020)





Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastrali

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 12/01/2021

Data: 12/01/2021 - Ora: 18.04.56 Fine

Visura n.: T345749 Pag. 6

Totale: Superficie 02.63,40 Redditi: Dominicale Euro 242,14 Agrario Euro 217,65

Intestazione degli immobili indicati al n. 6

N.	DATANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 27,50
2			(1) Proprietà per 13,50

Totale Generale: vani 10 Rendita: Euro 13.764,15

Totale Generale: Superficie 42,98,30 Redditi: Dominicale Euro 2.806,39 Agrario Euro 3.187,08

Unità immobiliari n. 14 Tributi erariali: Euro 1,80

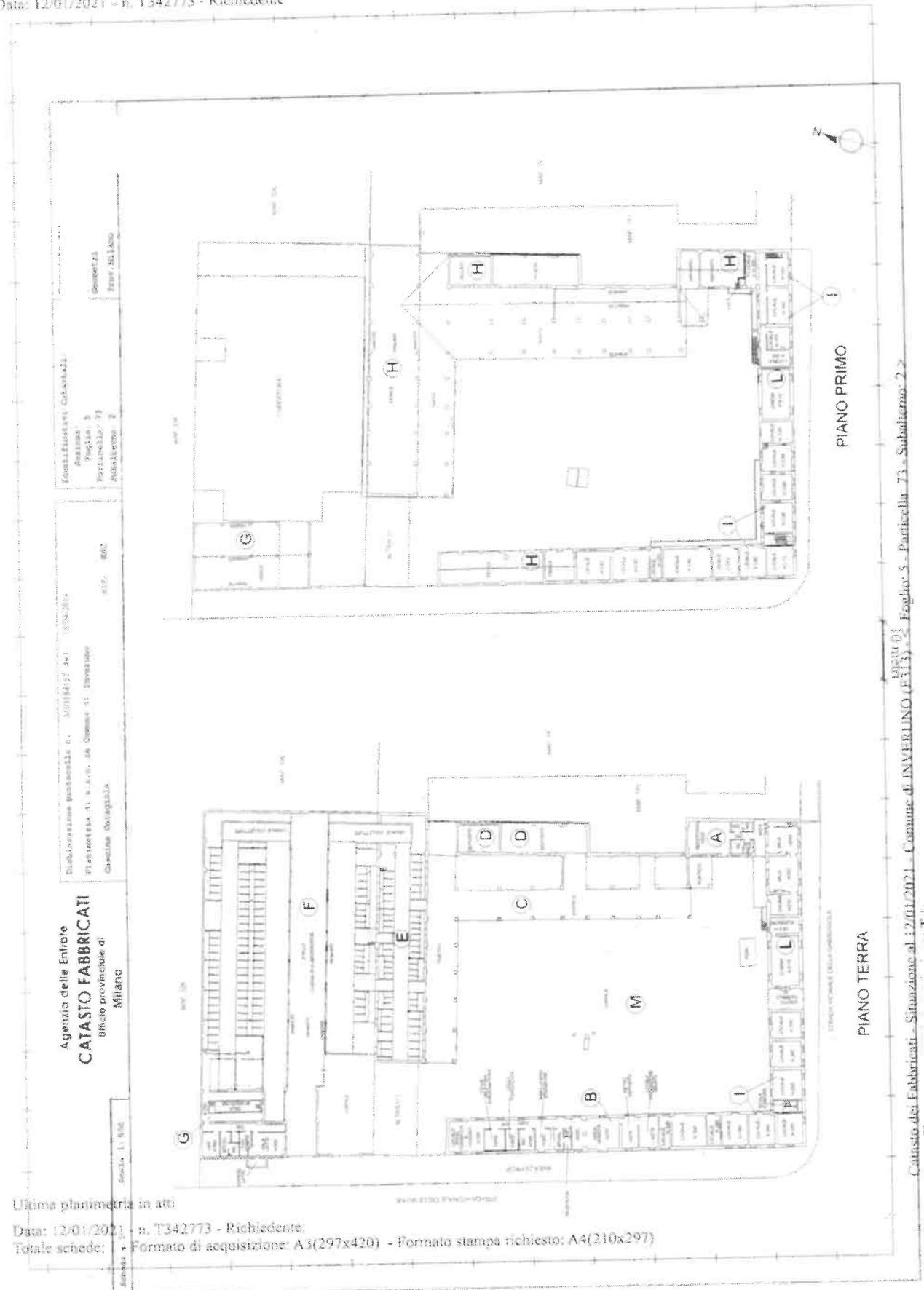
Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



Data: 12/01/2021 - n. T342773 - Richiedente



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di
 Milano

Edilizia residenziale pubblica n. 35014157 s.r.l. (35012614)
 Via... n. ...
 Comune di Inverigo
 Provincia di Lecco

Identificativi Catastrali
 Foglio 5
 Particella 73
 Subalterno 2

Ultima planimetria in atti
 Data: 12/01/2021 - n. T342773 - Richiedente
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/01/2021 - Comune di INVERIGO (L. 313) - Foglio 5 - Particella 73 - Subalterno 2 -
 (100) F-1;

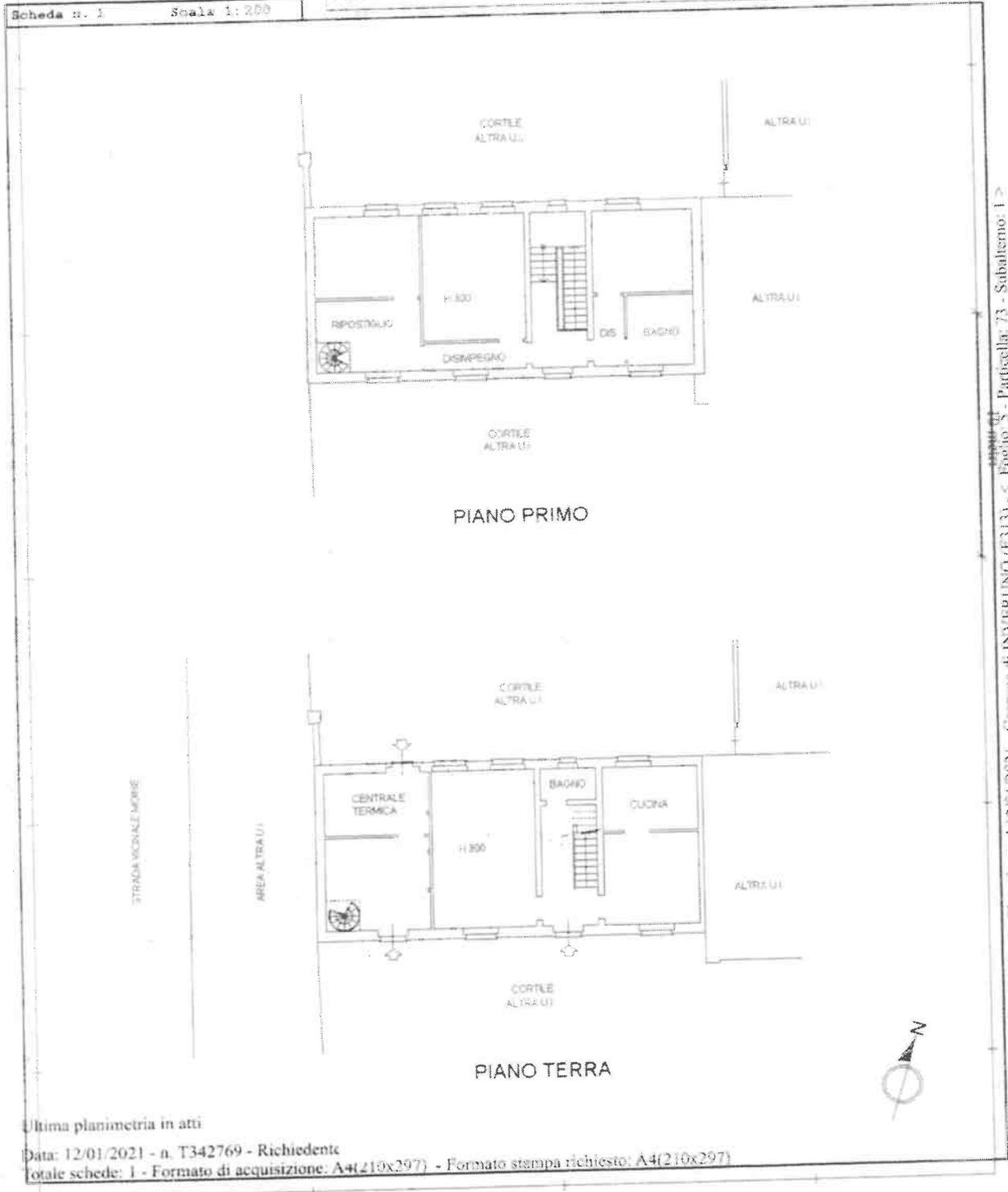


Data: 12/01/2021 - n. T342769 - Richiedente.

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI**
Ufficio Provinciale di
Milano

Dichiarazione protocollo n. MI0610946 del 21/11/2013	
Planimetria di v.l.u. in Comune di Inveruno	
Cascina Garagiola	civ. SNC
Identificativi Catastali:	
Sezione:	Compilata da:
Foglio: 5	iscritto all'albo:
Particella: 73	Geometri
Subalterno: 1	Prov. Milano
	N.

Scheda n. 1 Scala 1:200



Ultima planimetria in atti

Data: 12/01/2021 - n. T342769 - Richiedente

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)





Scale: 1:100
Date: 05/04/2024

Scale of drawing: 1:100
Dimensions: 1000.00 x 1000.00 meters

10.04.2024 17:06
Prot. n. 114/089/2024



**area oggetto
di esproprio**
(mappale 255)





Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2

Ispezione ipotecaria

Data 11/05/2021 Ora 10:23:41

Pag. 1 - segue

Ispezione telematica

n. T1 104772 del 11/05/2021

Inizio Ispezione 11/05/2021 10:23:31

Richiedente

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 146251

Registro particolare n. 90642

Presentazione n. 328 del 27/12/2001

Sezione A - Generalità**Dati relativi al titolo**

Descrizione	SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA		
Data	12/12/2001	Numero di repertorio	60507
Notaio	NOVARA ALDO	Codice fiscale	NVR LDA 48D21 E514 Q
Sede	LEGNANO (MI)		

Dati relativi alla convenzione

Specie	ATTO TRA VIVI
Descrizione	112 COMPRAVENDITA
Volture catastale automatica	NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B

Dati riepilogativi

Unità negoziali	1	Soggetti a favore	1	Soggetti contro	1
-----------------	---	-------------------	---	-----------------	---

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1				
Comune	E313 - INVERUNO	(MI)		
Catasto	TERRENI			
Foglio	5 Particella 1	Subalterno	-	
Natura	T - TERRENO	Consistenza	20 are 20 centiare	
Immobile n. 2				
Comune	E313 - INVERUNO	(MI)		
Catasto	TERRENI			
Foglio	5 Particella 2	Subalterno	-	
Natura	T - TERRENO	Consistenza	13 ettari 61 are 80 centiare	
Immobile n. 3				
Comune	E313 - INVERUNO	(MI)		
Catasto	TERRENI			

