

Dott. Ing Adriano Garavaglia

Via Roma n. 80

20010 BAREGGIO (MI)

Tel. 02 901 49 66 - Fax 02 903 61 822

E-mail: garavx@libero.it

PEC: adriano.garavaglia@ingpec.eu

P.IVA 04329160156

PERIZIA ESTIMATIVA



Immobile sito in OSSONA (MI), Via Arturo Toscanini, 8

CAST SRL in liquidazione con sede in Milano

INDICE

1. PREMESSA.....	3
1.1. <i>SOGGETTO INCARICATO DELLA PERIZIA</i>	3
1.2. <i>IDENTIFICAZIONE DELLA COMMITTENZA</i>	3
1.3. <i>ESTREMI E FINALITA' DELL'INCARICO</i>	3
1.4. <i>DOCUMENTAZIONE</i>	3
2. INDICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PERIZIA.....	4
2.1. <i>UBICAZIONE</i>	4
2.2. <i>CONSISTENZA</i>	4
2.3. <i>DESCRIZIONE DELLA COSTRUZIONE</i>	4
2.4. <i>COERENZE</i>	5
2.5. <i>ZONA</i>	5
2.6. <i>COLLEGAMENTO VIARIO</i>	5
2.7. <i>FRAZIONABILITA' E SUDDIVISIONE</i>	5
2.8. <i>CONSISTENZA E CARATTERISTICHE GENERALI</i>	5
2.9. <i>ESTREMI CATASTALI</i>	6
3. REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA	9
3.1. <i>REGOLARITA' EDILIZIA</i>	9
3.2. <i>DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA IN BASE ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE</i>	11
4. STIMA DEL BENE	15
5. CONCLUSIONI.....	16
6. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.....	17
7. SEGUONO ALLEGATI	21

1. PREMESSA

1.1. SOGGETTO INCARICATO DELLA PERIZIA

Dott. Ing. Adriano Garavaglia, iscritto all' Ordine degli Ingegneri della Provincia di Milano al n° A11585.

1.2. IDENTIFICAZIONE DELLA COMMITTENZA

Incarico assegnato in data 15/07/2019 dal Curatore del Fallimento CAST SRL in liquidazione n. 70/19 Dott. Pietro Paolo Rampino autorizzato dal Giudice Dott.ssa Luisa Vasile giusta Istanza n. 9 del 08/07/2019.

1.3. ESTREMI E FINALITA' DELL'INCARICO

Perizia di un compendio immobiliare a carattere industriale dismesso sito in Ossoa in Via Arturo Toscanini n. 8.

1.4. DOCUMENTAZIONE

Sono stati reperiti:

- planimetrie catastali e visure in catasto aggiornate;
- copia del PGT vigente, quale Variante Generale in modifica al previgente PRG, adottato dal Consiglio Comunale con Delibera n. 2 del 13 marzo 2024 e definitivamente approvato con Delibera n. 25 del 06 novembre 2024;

È stato inoltre redatto un rilievo fotografico interno ed esterno all'immobile e dell'area ad esso circostante al fine di giungere ad una sua corretta valutazione, anche in base al contesto in cui è inserito.

2. INDICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PERIZIA

2.1. UBICAZIONE

L'immobile in analisi è ubicato nel Comune di Ossona, in Via Pietro Ossona in Via Arturo Toscanini n. 8.

2.2. CONSISTENZA

Il bene oggetto di stima consiste in Magazzini, Depositi, Uffici, Tettoie, Alloggi di custodia, Centrali termiche ed elettriche.

2.3. DESCRIZIONE DELLA COSTRUZIONE

Si tratta di un complesso industriale costituito da diversi corpi di fabbrica edificati in epoche diverse e con tipologie costruttive diverse: i fabbricati produttivi hanno una struttura mista di cemento armato e acciaio con tamponamenti di laterizio intonacato e copertura con struttura di acciaio con parti in eternit, altre con copertura a falde in legno e sovrastante copertura in legno e tegole in cotto tipo marsigliesi. Solai di ambito per le strutture a due piani, uffici e abitazioni, con solai in misto laterizio cemento armato gettato in opera.

Le principali dimensioni delle costruzioni risultano le seguenti:

produzione (piano terra)	mq. 7000 circa
produzione (piano primo)	mq. 1285 circa
uffici (piano terra e primo)	mq. 590 circa
abitazione custode	mq. 130 circa
mensa/spogliatoi	mq. 250 circa
foresteria	mq. 220 circa
cantine	mq. 90 circa
tettoie	mq. 920 circa
area scoperta	mq. 3000 circa

Calcolo della superficie ragguagliata (commerciale) OMI		
Produzione PT	Mq. 7000x1,00	= mq. 7000,00
Produzione P1	Mq. 1285x0,80	= mq. 1028,00
Uffici (PT+P1)	Mq. 590x1,30	= mq. 767,00
Abitazione custode	Mq. 130x1,30	= mq. 169,00
Mensa/spogliatoi	Mq. 250x1,1	= mq. 275,00
Foresteria	Mq. 220x0,5	= mq. 110,00
Tettoie	Mq. 920x0,3	= mq. 276,00
Cortili e verde	Mq. 3000x0,05	= mq. 150,00
	totale	= mq. 9775,00

2.4. COERENZE

Per l'esatta individuazione dei confini si fa riferimento alle mappe catastali

2.5. ZONA

Trattasi di una zona industriale urbanizzata situata a Ovest rispetto al Centro Abitato di Ossoa, in località Asmonte, oggi ben servita anche dalla viabilità sia locale che superiore mediante la Variante alla SP34 esercita da Città Metropolitana di Milano che collega in modo agevole con il Casello di Arluno della Autostrada A4 (Milano Torino) che è stato recentemente spostato verso Ossoa.

2.6. COLLEGAMENTO VIARIO

Come sopra argomentato la situazione dei collegamenti viari dell'insediamento è oggi molto buona in quanto tutto il compendio è circondato da assi viari destinati alla zona industriale di cui fa parte che risulta molto attiva e costantemente in sviluppo.

2.7. FRAZIONABILITA' E SUDDIVISIONE

Il compendio industriale risulta facilmente frazionabile in quanto insiste su diverse vie cui si affacciano le varie parti con accesso carraio possibile da diversi lati.

2.8. CONSISTENZA E CARATTERISTICHE GENERALI

Epoca di costruzione	Epoche varie
Superficie coperta	Mq. 8270
Superficie sviluppata	Mq. 10395
Superficie cortili – aree esterne	Mq. 3000
Altezze interne	varie

Struttura portante	Mista: cemento armato, mattoni pieni, acciaio
Tamponamenti	In generale mattoni pieni, forati, intonacati
Solai	Laterocemento/legno
Coperture	Acciaio, solai in laterizio, legno
Serramenti	Ferro/legno
Presenza amianto	SI

L'immobile necessita di consistenti interventi anche strutturali per il collasso delle parti centrali, in legno, della parte più antica.

Necessita anche la rimozione (bonifica) di parte delle coperture contenente amianto, per una superficie di circa mq. 3100 che porta ad un costo attuale, per la rimozione, di almeno 70/80 €/mq.

2.9. ESTREMI CATASTALI

Il compendio industriale risulta facilmente frazionabile in quanto insiste su diverse vie cui si affacciano le varie parti con accesso carraio possibile da diversi lati.

Le unità immobiliari di cui al compendio in oggetto sono censite al N.C.E.U. come segue:

N. 1 Catasto Fabbricati del Comune di Ossona

- Foglio 1
- Mappale **43**
- Subalterno
- Z.C.
- Microzona
- Categoria **D/7**
- Classe
- Consistenza
- Superficie catastale
- Rendita Catastale **Euro 12.316,00**

N. 2 Catasto Fabbricati del Comune di Ossona

- Foglio 1
- Mappale **156**
- Subalterno **16**
- Z.C.
- Microzona
- Categoria **A/3**
- Classe **3**
- Consistenza **3 vani**
- Superficie catastale **57 mq**
- Rendita Catastale **Euro 185,92**

N. 3 Catasto Fabbricati del Comune di Osson

- Foglio 1
- Mappale **156**
- Subalterno **17**
- Z.C.
- Microzona
- Categoria **A/3**
- Classe **3**
- Consistenza **3,5 vani**
- Superficie catastale **66 mq**
- Rendita Catastale **Euro 216,91**

N. 4 Catasto Fabbricati del Comune di Osson

- Foglio 1
- Mappale **156**
- Subalterno **18**
- Z.C.
- Microzona
- Categoria **A/3**
- Classe **3**
- Consistenza **4 vani**
- Superficie catastale **77 mq**
- Rendita Catastale **Euro 247,90**

N. 5 Catasto Fabbricati del Comune di Osson

- Foglio 1
- Mappale **165**
- Subalterno **4**
- Z.C.
- Microzona
- Categoria **A/3**
- Classe **3**
- Consistenza **6,5 vani**
- Superficie catastale **168 mq totale escluse le aree scoperte 164 mq**
- Rendita Catastale **Euro 402,84**

N. 6 Catasto Fabbricati del Comune di Ossona

- Foglio 1
- Mappale **165**
- Subalterno **701**
- Z.C.
- Microzona
- Categoria **D/7**
- Classe
- Consistenza
- Superficie catastale
- Rendita Catastale **Euro 23.202,00**

N. 7 Catasto Fabbricati del Comune di Ossona

- Foglio 1
- Mappale **43**
- Subalterno **708**
- Z.C.
- Microzona
- Categoria **D/7**
- Classe
- Consistenza
- Superficie catastale
- Rendita Catastale **Euro 15.000,00**

N. 8 Catasto Fabbricati del Comune di Ossona

- Foglio 1
- Mappale **156**
- Subalterno **701**
- Z.C.
- Microzona
- Categoria
- Classe
- Consistenza
- Superficie catastale
- Rendita Catastale

Tutti gli Immobili sono **intestati** al Catasto Fabbricati del Comune di Ossona:

CAST SRL con sede in Milano CF 00729330159 con proprietà 1/1.

La documentazione catastale rinvenuta e confrontata con la situazione attuale degli immobili presenta numerose difformità per la presenza di tramezze, porte, etc. oggetto di variazioni non regolarizzate sulle planimetrie catastali.

3. REGOLARITA' URBANISTICA E EDILIZIA

3.1. REGOLARITA' EDILIZIA

Il complesso immobiliare cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di perizia è stato edificato antecedentemente il 01/09/1967 e successivamente modificato in seguito a:

- Nulla osta per esecuzione di lavori edili n. 849/1644 del 24/08/1970 per lavori di costruzione capannone industriale;
- Nulla osta per esecuzione di lavori edili n. 923/1615 del 05/10/1971 per lavori di ampliamento capannoni industriali e costruzioni di muro di cinta;
- Autorizzazione del 03/03/1972 prot. n. 407 per opere di demolizione;
- Nulla osta per esecuzione lavori edili n. 960/375 del 08/03/1972 per lavori di costruzione casa alloggio custode, autorimessa e muro di cinta;
- Nulla osta per esecuzione lavori edili n. 1006/1691 del 02/11/1972 per lavori di costruzione magazzini ed uffici;
- Nulla osta per esecuzione lavori edili n. 1015/1761 del 13/11/1972 per lavori di costruzione tettoia per ricovero moto e biciclette e recinzione in rete metallica;
- Nulla osta per esecuzione lavori edili n. 1032/1753 del 24/07/1973 per lavori di costruzione capannoni ad uso magazzino;
- Nulla osta per esecuzione lavori edili n. 1058/1735 del 24/07/1973 per lavori di costruzione magazzini, mansa e servizi operai;
- Nulla osta per esecuzione lavori edili n. 1196/917 del 14/10/1974 per lavori di costruzione tratti di recinzione e demolizione fabbricati;
- Nulla osta per esecuzione lavori edili n. 1245/783 del 22/04/1975 per lavori di costruzione plinti sotto piano terra;

- Nulla osta per esecuzione lavori edili n. 1246/839 del 02/07/1975 per lavori di costruzione capannoni industriali;
- Nulla osta per esecuzione lavori edili n. 1283/1251 del 16/09/1975 per lavori di demolizione tratti di muro delimitanti la proprietà onde ricavare un cancello carraio ed uno pedonale;
- Nulla osta per esecuzione lavori edili n. 1279/155 del 26/11/1975 per lavori di variante al nulla osta 1246 del 02/07/1975;
- Concessione edilizia n. 1930 del 25/01/1982 prot. n. 3142 per lavori di ristrutturazione fabbricato per ricavare piccolo magazzino ed un deposito per stoccaggio dei prodotti semilavorati;
- Concessione edilizia n. 2093 del 01/09/1973 prot. n. 2274 per lavori di sostituzione copertura, costruzione di recinzione e demolizione rustici esistenti;
- Denuncia di inizio attività edilizia n. 006/2002 del 30/01/2002 prot. N. 327 per lavori di nuova distribuzione degli spazi interni, e conseguente modifica delle aperture per garantire adeguata aerazione e creazione di una rampa di scala per il collegamento delle due zone uffici.

Certificato di agibilità/abitabilità

- Agibilità del 12/12/1972 prot. n. 960/1892 relativa al mappale 40/A del foglio 1;
- Richiesta di certificato di agibilità del 12/017/2007 prot. n. 4670.

Condono edilizio

- Legge n. 47/85 non risulta agli atti richieste in atto;
- Legge n. 724/94 non risulta agli atti richieste in atto;

In conclusione, non è possibile dichiarare la regolarità urbanistica della costruzione e la conformità della stessa al progetto approvato. Sono state effettuate modifiche anche sostanziali (costruzioni di tettoie) senza richiedere apposita pratica edilizia; quindi, occorre presentare una pratica edilizia di sanatoria, nel caso che si voglia regolarizzare la situazione esistente.

3.2.DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA IN BASE ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

- Al fine di eseguire compiutamente l'incarico ricevuto il sottoscritto in data 07/02/2025 prot. n. 1078 ha richiesto al Comune di Ossona il CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA attuale delle aree sottese alla proprietà di cui all'oggetto, dopo che la destinazione delle aree stesse è stata variata a seguito della Revisione Generale del Piano di Attuazione del PRG adottato dal Consiglio Comunale con Delibera n. 2 del 13 marzo 2024 e definitivamente approvato con Delibera n. 25 del 06 novembre 2024.

In data 11/03/2025 prot. 2067 il Responsabile dell'area tecnica del Comune di Ossona in forza dell'art. 107 comma 3 del D.L. n. 267/200 e s.m.i. certificata quanto di sotto riportato.

Omissis.

CERTIFICA CHE

- Secondo il vigente Piano di Governo del Territorio, definitivamente approvato con deliberazione di C.C. n. 25 del 06 novembre 2024, con efficacia dalla data di pubblicazione sul BURL nella Serie Avvisi e Concorsi nr. 8 del giorno 19 febbraio 2025;

il/i terreno/i censito/i al catasto in Comune di Ossona è/sono così classificato/i:

FG. :1 Mappale/i: 165
all'interno: Ambiti soggetti alla disciplina del Piano delle Regole – Aree del tessuto urbano consolidato – Tessuto urbano consolidato (ai sensi dell'art. 10, c.1, let. a della Lr. 12/2005 s.m.i.) – Tessuto edificato di recente formazione – Ambiti con disciplina particolare – AR02 – Ambiti della rigenerazione (art. 18 Nta del PR) – Ambiti di rigenerazione urbana ai sensi dell'art.8, comma 2, lett. e quinquies) della LR. 12/2005 e smi;
È prescritta la presentazione di Permesso di Costruire Convenzionato, ai sensi dell'art. 28-bis del D.P.R. 380/2001 s.m.i. con prescrizioni;
Z4a – Zone di fondovalle e di pianura con presenza di depositi alluvionali e/o di pianura
all'interno: granulari e/o coesivi;
SENSIBILITA' PAESAGGISTICA: CLASSE 3 – Sensibilità paesaggistica – MEDIA;

all'interno:

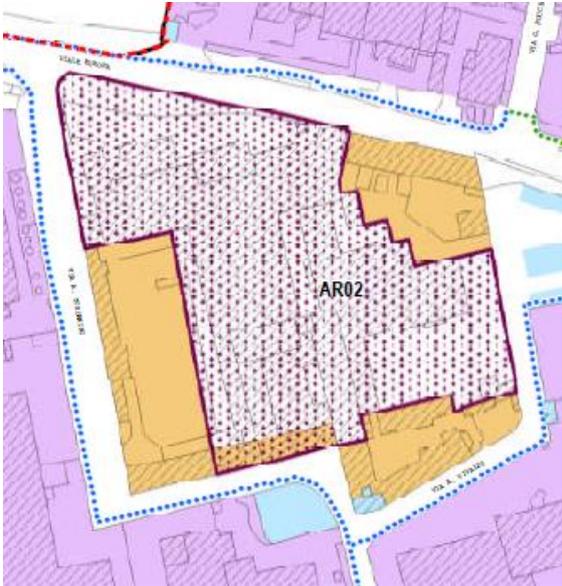
FG. :1 Mappale/i: 156
all'interno: Ambiti soggetti alla disciplina del Piano delle Regole – Aree del tessuto urbano consolidato – Tessuto urbano consolidato (ai sensi dell'art. 10, c.1, let. a della Lr. 12/2005 s.m.i.) – Tessuto edificato di recente formazione – Ambiti con disciplina particolare – AR02 – Ambiti della rigenerazione (art. 18 Nta del PR) – Ambiti di rigenerazione urbana ai sensi dell'art.8, comma 2, lett. e quinquies) della LR. 12/2005 e smi;
È prescritta la presentazione di Permesso di Costruire Convenzionato, ai sensi dell'art. 28-bis del D.P.R. 380/2001 s.m.i. con prescrizioni;
A nord/est e a sud – R2 – Ambito prevalentemente residenziale a bassa densità (art. 20 con parte: Nta del PR);
Z4a – Zone di fondovalle e di pianura con presenza di depositi alluvionali e/o di pianura all'interno: granulari e/o coesivi;
SENSIBILITA' PAESAGGISTICA: CLASSE 3 – Sensibilità paesaggistica – MEDIA;
all'interno:

FG. :1 Mappale/i: 43
all'interno: Ambiti soggetti alla disciplina del Piano delle Regole – Aree del tessuto urbano consolidato – Tessuto urbano consolidato (ai sensi dell'art. 10, c.1, let. a della Lr. 12/2005 s.m.i.) – Tessuto edificato di recente formazione – Ambiti con disciplina particolare – AR02 – Ambiti della rigenerazione (art. 18 Nta del PR) – Ambiti di rigenerazione urbana ai sensi dell'art.8, comma 2, lett. e quinquies) della LR. 12/2005 e smi;
È prescritta la presentazione di Permesso di Costruire Convenzionato, ai sensi dell'art. 28-bis del D.P.R. 380/2001 s.m.i. con prescrizioni;
A sud/ovest – R2 - Ambito prevalentemente residenziale a bassa densità (art. 20 Nta del con parte: PR);
Z4a – Zone di fondovalle e di pianura con presenza di depositi alluvionali e/o di pianura all'interno: granulari e/o coesivi;
SENSIBILITA' PAESAGGISTICA: CLASSE 3 – Sensibilità paesaggistica – MEDIA;
all'interno:

- Per quanto concerne le disposizioni generali e le modalità di attuazione del PGT, le caratteristiche specifiche delle singole aree previste dall'azzoneamento, i vincoli, la definizione di aree di pertinenza ai fini edificatori ecc., si rinvia alle prescrizioni contenute nelle Norme d'Attuazione e nella normativa regionale e nazionale prevalente vigente in materia. L'indicazione di vincoli come indicati non è esaustiva, si applicano le normative nazionali e regionali per quanto di competenza.
- Ai sensi somma 3 art. 30 DPR 06/06/2001 n. 380 il presente atto è valido per un anno dalla data di rilascio, a meno di intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.
- Si rilascia la presente dichiarazione per gli usi consentiti dalla legge.

Omissis.

TAVOLA PR.04a (estratto)



AR n. AR - Ambiti della rigenerazione
(art. 18 Nta del PR)

AR02

Ambito di Rigenerazione ex PAR 1

Parametri urbanistici ed edilizi d'intervento (di cui all'allegato 1 delle Norme del Piano delle Regole)

ST = 13.382 mq (computo GIS)

SL = pari all'esistente

IC = massimo 40% della SF

IPF = minimo 30% della SF (aggiuntiva rispetto alle cessioni a verde)

Altezza dell'edificio = massima 10,50 m

Ambito rigenerazione urbana

Individuazione ai sensi dell'art. 8 c. 2 let. e-quinquies) della Lr. 12/2005 smi

Destinazioni d'uso non ammesse

Quelle appartenenti ai gruppi funzionali GF1, Gf3.6, Gf5.4, Gf6.3.1, Gf6.3.2, Gf6.3.3, GF7 e GF8 di cui all'art. 8 delle norme Piano delle Regole.

Dotazione di servizi

- minimi da garantire è quella prevista dall'art. 10 delle norme del Piano dei Servizi.

Modalità d'attuazione

È prescritta la presentazione di Permesso di Costruire Convenzionato, ai sensi dell'art. 28-bis del D.P.R. 380/2001 s.m.i.

Prescrizioni aggiuntive obbligatorie

- la presentazione di un accurato studio sulla viabilità/traffico (propedeutico alla fase istruttoria del Permesso di Costruire Convenzionato) che garantisca un adeguato inserimento dell'intervento nel contesto viabilistico e la conseguente realizzazione di tutte le opere pubbliche necessarie, nessuna esclusa, a garantire i livelli di servizio e di regolamentazione della circolazione (veicolare, pedonale e ciclabile);
- prevedere complessivamente all'interno del Permesso di Costruire Convenzionato un minimo 4 colonnine per la ricarica elettrica di autoveicoli da localizzare all'interno degli spazi che saranno individuati per i parcheggi pubblici e/o di uso pubblico;
- la tipologia, il livello qualitativo e le modalità di manutenzione del verde di previsione dovranno essere definiti con l'Amministrazione in sede di convenzionamento;
- le spese tecniche relative alla predisposizione e all'attuazione del Permesso di Costruire Convenzionato e delle relative opere di urbanizzazione e/o opere di interesse pubblico, comprensive della quota inerente eventuali aree di proprietà comunale, sono a totale carico degli operatori privati;
- per l'attuazione della scheda effettuare le indagini ambientali preliminari di cui al c. 2 art. 242 D.lgs. 152/2006 s.m.i. nonché tutte le attività di caratterizzazione e bonifica laddove risultassero obbligatorie ai sensi di legge;
- è fatta salva la possibilità per l'Amministrazione di avvalersi, laddove ne ricorrano i presupposti, dell'applicazione dell'art. 56 c. 2 del D.lgs 36/2023.

In sostanza sono ammesse tutte le Destinazioni previste all'art. 8 del Piano delle Regole, con SL (superficie lorda) pari all'esistente, fatta eccezione per le seguenti destinazioni:

- GF1 - Residenza;
- Gf3.6.1 - Logistica con SL < 10.000 mq
- Gf3.6.2 - Logistica con SL ≥ 10.000 mq e < 25.000 mq
- Gf3.6.3 - Logistica con SL ≥ 25000 mq.
- GF5.4 - Grandi strutture di vendita (GS) SV>1.500 mq
- Gf6.3.1 - Locali di intrattenimento e svago
- Gf6.3.2 - Sale per scommesse e gioco d'azzardo lecito
- Gf.3.4 - Centri benessere e spa "salus ad aquam"
- G7 - Agricoltura
- GF8 - Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

4. STIMA DEL BENE

Da una ricerca nel mercato immobiliare della Zona si è constatato che esiste un mercato in leggero calo, in quanto si risentono ancora gli strascichi della recente crisi economica dovuta al Covid e sono finiti gli effetti di trascinamento e spinta dato al mercato dagli interventi di recupero cosiddetto del 110%.

Per garantire una raccolta significativa di dati utili a definire il valore di mercato del bene, si sono confrontate le informazioni desunte da due fonti opportunamente distinte:

- **fonti indirette**, ricavate dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate;
- **fonti dirette**, rilevate da siti web, agenzie e annunci immobiliari.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: MILANO

Comune: OSSONA

Fascia/zona: Centrale/INTERO CENTRO URBANO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	350	600	L	2,3	3,9	L
Laboratori	NORMALE	450	600	L	2,8	3,8	L

- secondo la Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate nella fascia di pertinenza dell'immobile in oggetto, viene assegnato un valore di mercato che oscilla tra un **minimo di 450 €/m²** e un **massimo di 600,00 €/m²** per laboratori in normale stato di manutenzione, con un risultante **valore di mercato medio di 500 €/m²**;
- secondo le fonti dirette si è riscontrato un valore di mercato che oscilla tra un **minimo di 400 €/m²** e un **massimo di 500 €/m²** per laboratori in buono stato di manutenzione, con un risultante **valore di mercato medio di 450 €/m²**;

In definitiva si assume in via del tutto cautelativa, in virtù dell'attuale situazione del mercato, la media dei due valori medi, corrispondente a **475 €/m²**.

Superficie commerciale OMI mq 9.775 x €/mq 475 = € 4.643.125,00

comprensivo del valore del terreno

5. CONCLUSIONI

Tanto in evasione al mio mandato.

Bareggio, 9/07/2025

IL TECNICO



6. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Esterni





Esterni e Cortili





Interni capannoni e laboratori





Laboratori e capannoni



7. SEGUONO ALLEGATI

- Estratto di mappa
- Visure Catastali
- Planimetrie catastali
- Certificato di destinazione urbanistica 2025



N=5039200

E=1490400

1 Particella: 43

Scala originale: 1:2000

Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 m. Protocollo pratica T328296/2025

Comune: (MI) OSSONA

Foglio: I

6-Feb-2025 15:15:12

Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 10/07/2025

Dati della richiesta	Fabbricati siti nel comune di OSSONA (G181) provincia MILANO
Soggetto individuato	CAST S.R.L. sede in MILANO (MI) (CF: 00729330159)

1. Immobili siti nel Comune di OSSONA (Codice G181) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		1	165	701			D/7				Euro 23.202,00	VIA A. TOSCANINI n. 6 Piano S1 - T-1 VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/02/2021 Pratica n. MI0035141 in atti dal 04/02/2021 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 13794.1/2021)	Annotazione

Immobile 1: **Annotazione:** -classamento e rendita validati

Totale: Rendita: Euro 23.202,00

Intestazione degli immobili indicati al n.1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CAST S.R.L.	00729330159*	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE del 18/03/2011 Pratica n. MI0295172 in atti dal 18/03/2011 FUSIONE CON CAMBIO D'USO (n. 85997.1/2011)	

2. Immobili siti nel Comune di OSSONA (Codice G181) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		1	43				D/7				Euro 12.319,00	PIAZZA DELLA VISITAZIONE n. 6 Piano T - 1 VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/01/2021 Pratica n. MI0024277 in atti dal 26/01/2021 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 10464.1/2021)	Notifica

Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 10/07/2025

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
2		1	156	16			A/3	3	3,0 vani	Totale: 57 m ² Totale escluse aree scoperte**: 57 m ²	Euro 185,92	VIALE EUROPA n. 7 Piano 1 VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/01/2021 Pratica n. MI0024705 in atti dal 26/01/2021 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 10624.1/2021)	
3		1	156	17			A/3	3	3,5 vani	Totale: 66 m ² Totale escluse aree scoperte**: 66 m ²	Euro 216,91	VIALE EUROPA n. 7 Piano 1 VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/01/2021 Pratica n. MI0024705 in atti dal 26/01/2021 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 10624.1/2021)	
4		1	156	18			A/3	3	4,0 vani	Totale: 77 m ² Totale escluse aree scoperte**: 77 m ²	Euro 247,90	VIALE EUROPA n. 7 Piano 1 VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/01/2021 Pratica n. MI0024705 in atti dal 26/01/2021 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 10624.1/2021)	
5		1	165	4			A/3	3	6,5 vani	Totale: 168 m ² Totale escluse aree scoperte**: 164 m ²	Euro 402,84	VIALE EUROPA n. 8 Piano S1 - T VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/01/2021 Pratica n. MI0027092 in atti dal 28/01/2021 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 11307.1/2021)	

Immobile 1: **Notifica:** Notifica effettuata con protocollo n. MI0024746 del 14/01/2011

Totale: vani 17 Rendita: Euro 13.372,57

Intestazione degli immobili indicati al n.2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CAST S.R.L.	00729330159*	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA		VERBALE DI TRASFERIMENTO del 30/11/2009 Pubblico ufficiale GIANCARLO ORRU' Sede ROZZANO (MI) Repertorio n. 161502 - UU Sede MILANO (MI) Registrazione Volume 1 n. 26474 registrato in data 09/12/2009 - VERBALE Voltura n. 90994.1/2010 - Pratica n. MI1011914 in atti dal 14/12/2010	

Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 10/07/2025

3. Immobili siti nel Comune di OSSONA (Codice G181) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		1	43 156	708 701			D/7				Euro 15.000,00	VIALE EUROPA n. SC Piano T VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/02/2012 Pratica n. MI0076755 in atti dal 06/02/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8828.1/2012)	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: -classamento e rendita validati

Totale: Rendita: Euro 15.000,00

Intestazione degli immobili indicati al n.3

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
I	CAST S.R.L.	00729330159*	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE del 18/03/2011 Pratica n. MI0295213 in atti dal 18/03/2011 FUSIONE CON CAMBIO D'USO (n. 86000.1/2011)	

Totale Generale: vani 17 Rendita: Euro 51.574,57

Unità immobiliari n. 7

* 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).

Visura telematica

MODULARIO
F. rig. rend 497

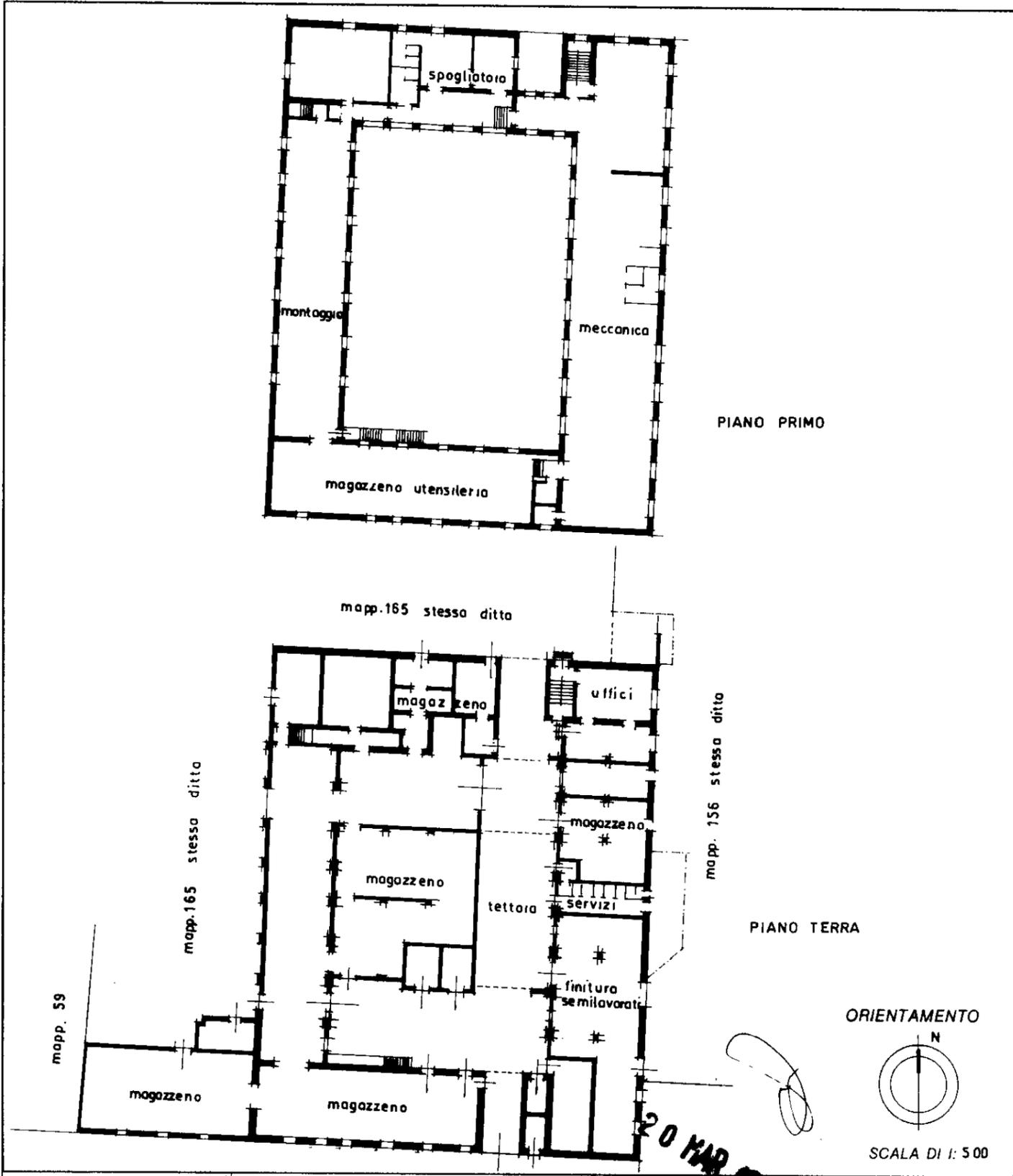


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di OSSONA via CORSO EUROPA civ.



Roma - Istituto Poligrafico a Zecura dello Stato - P.V.

Dichiarazione di N.C.
 Denuncia di variazione

Identificativi catastali
 F. 1
 n. 43 sub.

Compilata dal
 (Titolo, cognome e nome)
ARCH. MARIO PAROTTI

Iscritto all'albo degli ARCHITETTI
 della provincia di MILANO n. 1744
 data Firma [Signature]

RESERVATO ALL'UFFICIO

20 MAR 2019 15:53

intaur 01

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/09/2019 - Comune di OSSONA (G181) - < Foglio: 1 - Particella: 43 - Subalterno: 0 >
VIALE EUROPA SNC piano: T-1;



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire
150

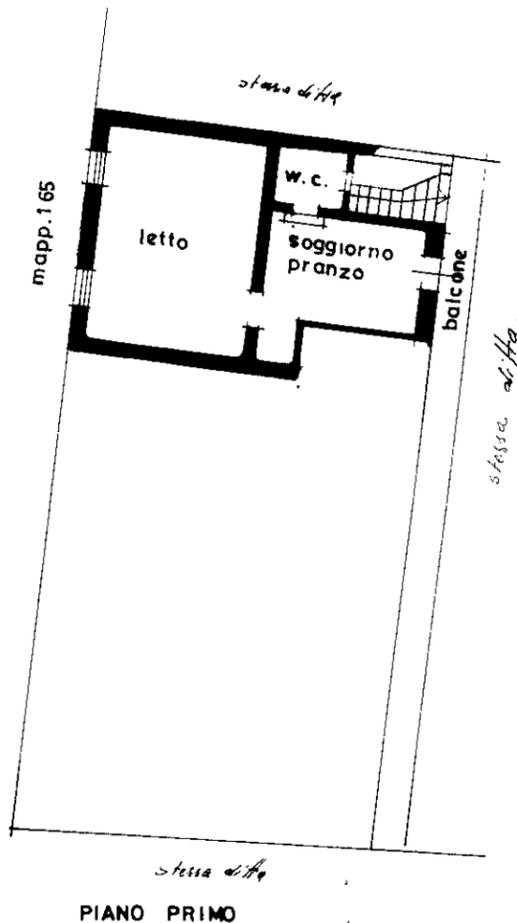
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Ossona Via corso Europa

Ditta ILIOS spa. v.Vincenzo Monti 79 Milano - p.iva 00729330159

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Milano



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1. 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

1
156
16

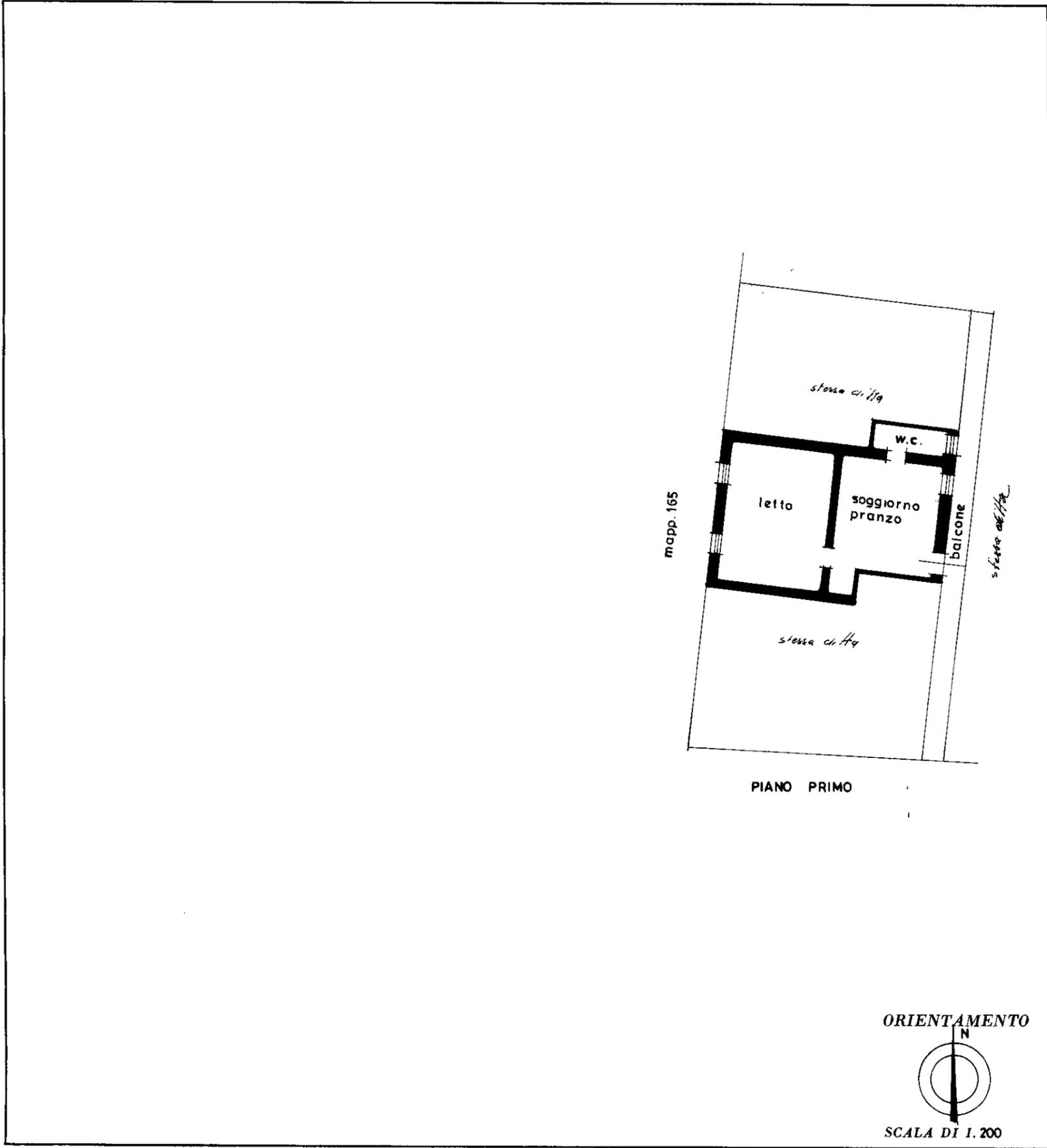
Compilata dal arch. Mario PAROTTI
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
Iscritto all'Albo degli architetti
della Provincia di Milano n.1744
DATA 22.11.86
Firma: [Signature]



NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Ossona Via corso Europa
Ditta LLIOS spa, v.Vincenzo Monti 79 Milano - p.iva 00729330159
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Milano



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

1
156
17

Compilata dal
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
arch. Mario PAROTTI
Iscritto all'Albo degli architetti
della Provincia di Milano n. 1144
DATA 22.11.82
Firma: [Signature]



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

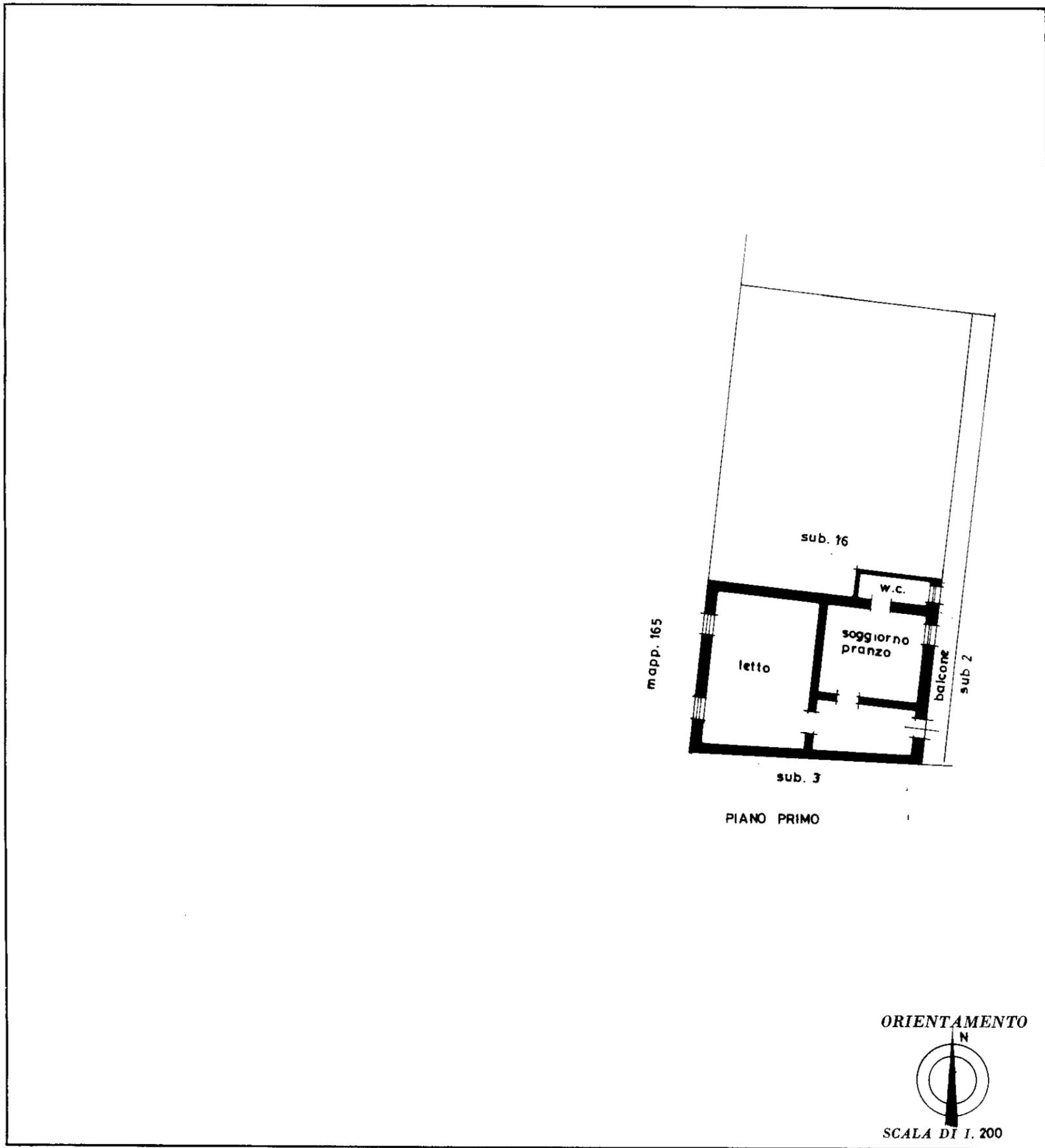
Lire
150

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Ossona Via corso Europa

Ditta FLIOS spa. v.Vincenzo Monti 79 Milano - p.iva 00729330159

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Milano



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

1
156
18

Compilata dal
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
arch. Mario PAROITI
Iscritto all'Albo degli Architetti
della Provincia di Milano n. 1744
DATA 22.11.86
Firma: [Signature]



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire
150

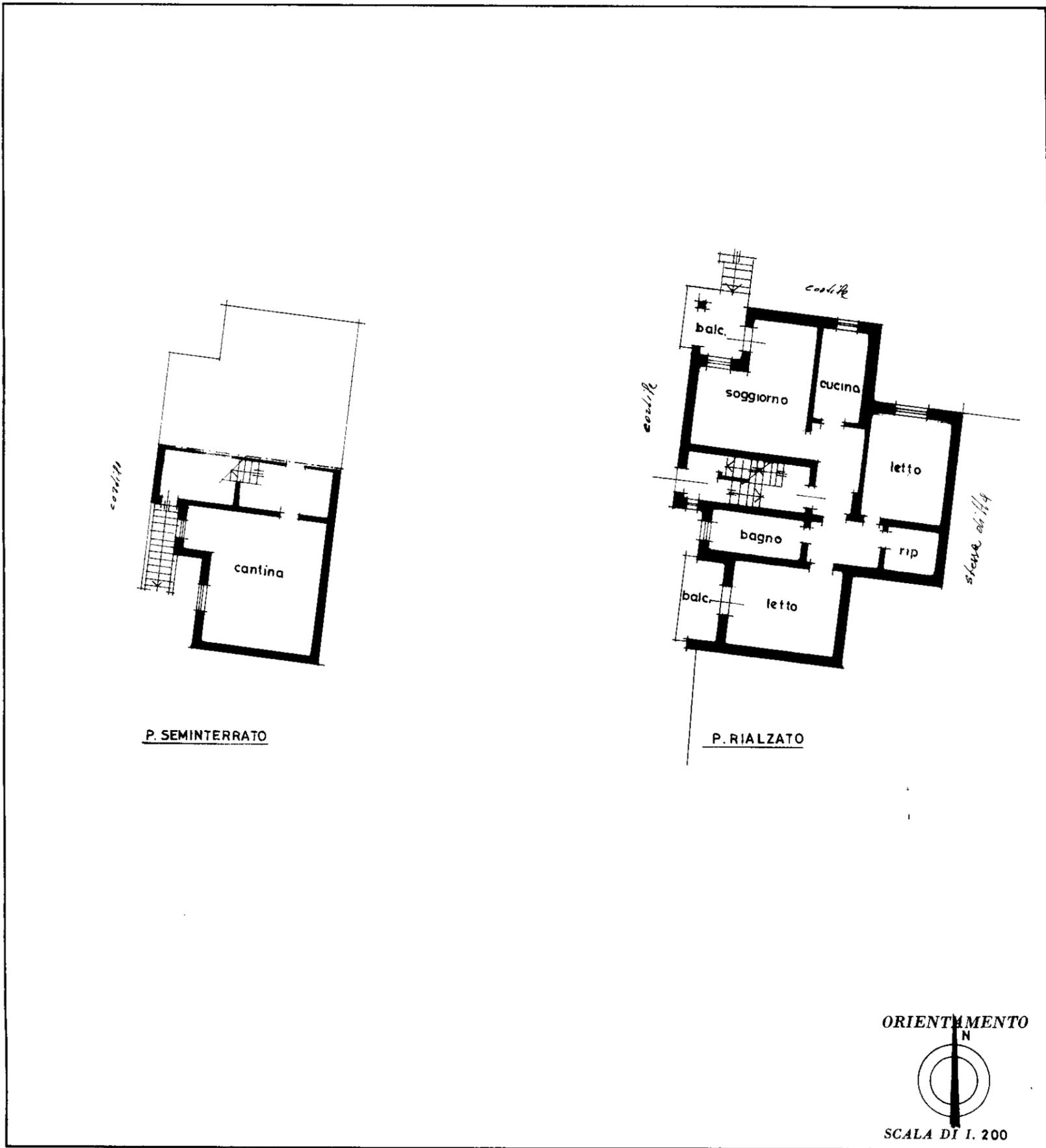
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Ossona Via corso europa

Ditta ELIOS spa. v. Vincenzo Monti 79 Milano - p.iva 00729330159

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Milano



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

1
165
4

Compilata dal arch. Mario PAROTTI
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
Iscritto all'Albo degli architetti
della Provincia di Milano n. 1744
DATA 22/11/1986
Firma: Mario Parotti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Milano**

Dichiarazione protocollo n. MI0295213 del 18/03/2011
Planimetria di u.i.u. in Comune di Ossona
Viale Europa

civ. SC

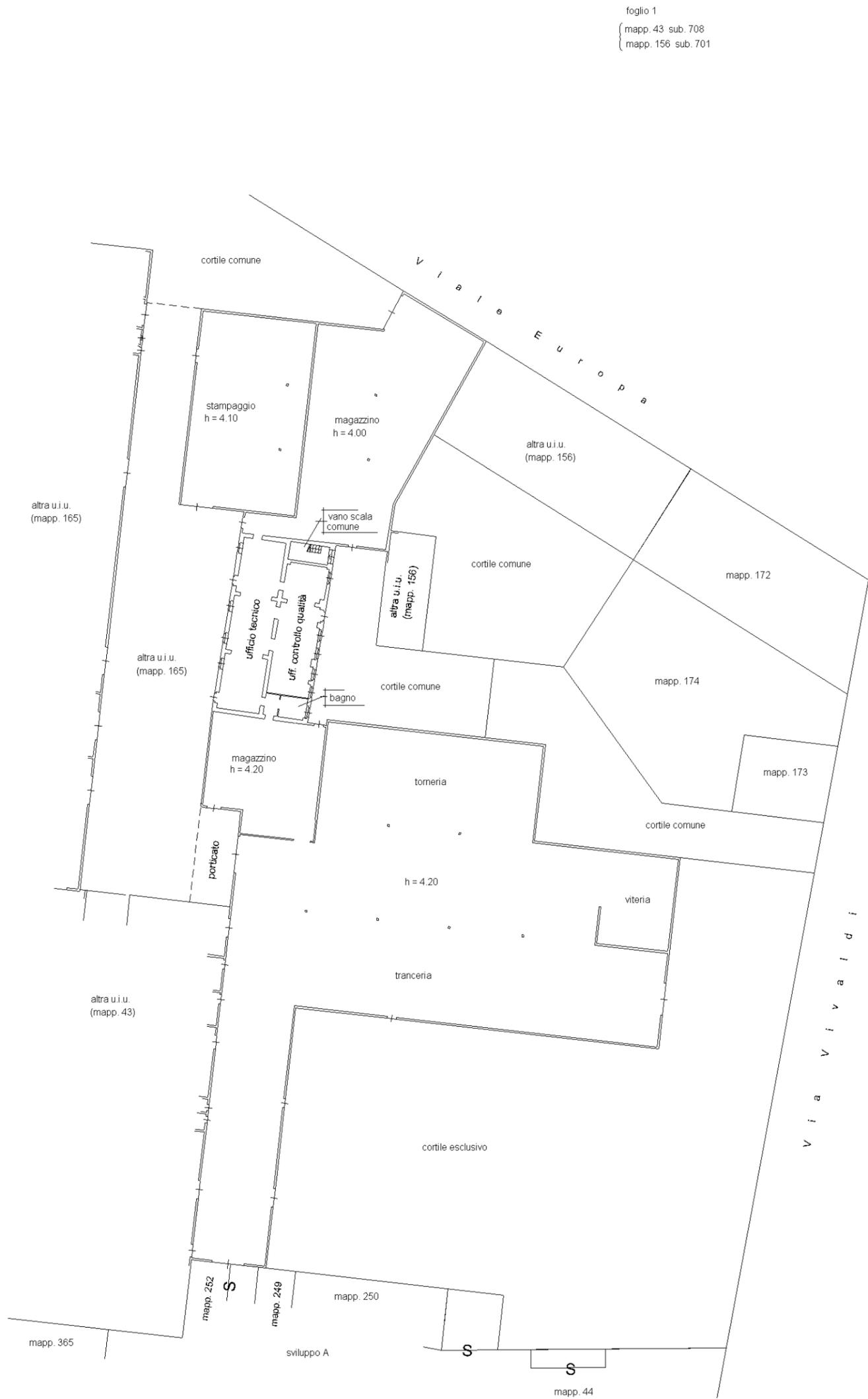
Compilata da:
Parotti Mario
Iscritto all'albo:
Architetti
Prov. Milano

N. 1744

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 1
Particella: 156
Subalterno: 701

Scala 1: 200

n.1



PIANO TERRA
h = 3.20

foglio 1
(mapp. 43 sub. 708
mapp. 156 sub. 701





COMUNE DI OSSONA

Città metropolitana di Milano

Settore Edilizia Privata - Piazza Litta Modignani nr. 9
20002 OSSONA (Milano)
email: utcepp@comunediossona.it
pec: posta.certificata@pec.comunediossona.it
telefono: 3311765028
Responsabile Area: Ing. Claudia Baldo
Responsabile del Procedimento: Arch. Massimo Bollini

Prot. n.: 2067

Data: 11/03/2025

Riferim.: CDU Prot. N. 1078 del 07/02/2025

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA IN FORZA DELL'ART.107 COMMA 3 D.L. N.267/2000 e s.m.i.

- Vista la richiesta presentata dalla Sig./ra GARAVAGLIA ADRIANO-c.f. : GRVDRN48C05G181L – pervenuta in data 07/02/2025n. prot.: 1078 del, e relativi allegati:
 - ESTRATTO DI MAPPA DEL/I SEGUENTE/I TERRENO/I CENSITO/I NEL COMUNE DI OSSONA:
FG. 1 Mappale/i: 165, 43, 156.
- Visto l'art. 30 D.P.R. 380/2001 e s.m.i;
- Visti gli strumenti urbanistici comunali;
- Vista la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 2 del 13 marzo 2024, immediatamente eseguibile, dove sono stati adottati il Nuovo Documento di Piano e le varianti al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi del vigente Piano di Governo del Territorio (Variante Generale al PGT vigente);
- Vista la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 25 del 06 novembre 2024, immediatamente eseguibile, dove sono stati approvati definitivamente il Nuovo Documento di Piano e le varianti al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi del vigente Piano di Governo del Territorio (Variante Generale al PGT vigente);
- Sulle risultanze degli atti di ufficio e della notorietà pubblica;

CERTIFICA CHE

- Secondo il vigente Piano di Governo del Territorio, definitivamente approvato con deliberazione di C.C. n. 25 del 06 novembre 2024, con efficacia dalla data di pubblicazione sul BURL nella Serie Avvisi e Concorsi nr. 8 del giorno 19 febbraio 2025;

il/i terreno/i censito/i al catasto in Comune di Ossona è/sono così classificato/i:

FG. :1 Mappale/i: 165

all'interno: Ambiti soggetti alla disciplina del Piano delle Regole – Aree del tessuto urbano consolidato – Tessuto urbano consolidato (ai sensi dell'art. 10, c.1, let. a della Lr. 12/2005 s.m.i.) – Tessuto edificato di recente formazione – Ambiti con disciplina particolare – AR02 – Ambiti della rigenerazione (art. 18 Nta del PR) – Ambiti di rigenerazione urbana ai sensi dell'art.8, comma 2, lett. e quinques) della LR. 12/2005 e smi;

È prescritta la presentazione di Permesso di Costruire Convenzionato, ai sensi dell'art. 28-bis del D.P.R. 380/2001 s.m.i. con prescrizioni;

Z4a – Zone di fondovalle e di pianura con presenza di depositi alluvionali e/o di pianura granulari e/o coesivi;

SENSIBILITA' PAESAGGISTICA: CLASSE 3 – Sensibilità paesaggistica – MEDIA;



all'interno:

FG. :1 Mappale/i: 156
all'interno: Ambiti soggetti alla disciplina del Piano delle Regole – Aree del tessuto urbano consolidato – Tessuto urbano consolidato (ai sensi dell'art. 10, c.1, let. a della Lr. 12/2005 s.m.i.) – Tessuto edificato di recente formazione – Ambiti con disciplina particolare – AR02 – Ambiti della rigenerazione (art. 18 Nta del PR) – Ambiti di rigenerazione urbana ai sensi dell'art.8, comma 2, lett. e quinquies) della LR. 12/2005 e smi;
È prescritta la presentazione di Permesso di Costruire Convenzionato, ai sensi dell'art. 28-bis del D.P.R. 380/2001 s.m.i. con prescrizioni;
A nord/est e a sud – R2 – Ambito prevalentemente residenziale a bassa densità (art. 20 Nta del PR);
con parte: Nta del PR);
Z4a – Zone di fondovalle e di pianura con presenza di depositi alluvionali e/o di pianura granulari e/o coesivi;
all'interno: SENSIBILITA' PAESAGGISTICA: CLASSE 3 – Sensibilità paesaggistica – MEDIA;
all'interno:

FG. :1 Mappale/i: 43
all'interno: Ambiti soggetti alla disciplina del Piano delle Regole – Aree del tessuto urbano consolidato – Tessuto urbano consolidato (ai sensi dell'art. 10, c.1, let. a della Lr. 12/2005 s.m.i.) – Tessuto edificato di recente formazione – Ambiti con disciplina particolare – AR02 – Ambiti della rigenerazione (art. 18 Nta del PR) – Ambiti di rigenerazione urbana ai sensi dell'art.8, comma 2, lett. e quinquies) della LR. 12/2005 e smi;
È prescritta la presentazione di Permesso di Costruire Convenzionato, ai sensi dell'art. 28-bis del D.P.R. 380/2001 s.m.i. con prescrizioni;
A sud/ovest – R2 - Ambito prevalentemente residenziale a bassa densità (art. 20 Nta del PR);
con parte: PR);
Z4a – Zone di fondovalle e di pianura con presenza di depositi alluvionali e/o di pianura granulari e/o coesivi;
all'interno: SENSIBILITA' PAESAGGISTICA: CLASSE 3 – Sensibilità paesaggistica – MEDIA;
all'interno:

- Per quanto concerne le disposizioni generali e le modalità di attuazione del PGT, le caratteristiche specifiche delle singole aree previste dall'azzonamento, i vincoli, la definizione di aree di pertinenza ai fini edificatori ecc., si rinvia alle prescrizioni contenute nelle Norme d'Attuazione e nella normativa regionale e nazionale prevalente vigente in materia. L'indicazione di vincoli come indicati non è esaustiva, si applicano le normative nazionali e regionali per quanto di competenza.
- Ai sensi somma 3 art. 30 DPR 06/06/2001 n. 380 il presente atto è valido per un anno dalla data di rilascio, a meno di intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.
- Si rilascia la presente dichiarazione per gli usi consentiti dalla legge.
- Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi, ai sensi dell'art. 40 D.P.R. 445 del 28.12.2000 e s.m.i.
- Ai sensi dell'articolo 8 della L. 241/90, si rende noto che il Responsabile del procedimento per il Settore Edilizia Privata è l'Arch. Massimo Bollini.



Cordiali saluti.

La Responsabile dell'Area Tecnica

Ing. Baldo Claudia

Documento redatto in formato elettronico e sottoscritto digitalmente ai sensi del D.lgs. 7/3/2005, n. 82

Imposta di bollo assolta ai sensi del comma 2 art.3 del D.M., Ministero dello sviluppo economico, 10.11.2011 che prescrive: "il soggetto interessato provvede ad inserire nella domanda i numeri identificativi delle marche da bollo utilizzate, nonché ad annullare le stesse, conservandone gli originali", come da dichiarazione di pagamento dell'imposta di bollo agli atti della pratica;

Istanza - marca da bollo da €. 16.00 n. seriale:01220496657757 - Rilascio - marca da bollo da €. 16.00 n. seriale:01220496657768

COMUNE DI OSSONA
Città metropolitana di Milano

Il Responsabile del procedimento per il Settore Edilizia Privata Architetto Massimo Bollini

Pratica trattata da:

Architetto Massimo Bollini - Email: utcepp@comunediossona.it - Tel.: 3311765028

I dati acquisiti saranno trattati in conformità alla normativa vigente sulla Privacy (Decreto Legislativo 30/06/2003, n. 196).